

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

procedimento esecutivo r.e. 243/2008

promosso da:

italfondiario s.p.a.

contro

XXXXX

g.e.: dott.ssa claudia beelli

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

c.t.u.: ing. giuseppe pietro floris

ALLEGATI

1. Visure catastali
2. Estratti di mappa e planimetrie catastali
3. Accatastamento immobile residenziale
4. Pratiche edilizie immobile residenziale
5. Pratica edilizia immobile commerciale
6. Fotografie
7. Schemi grafici di rilievo
8. Verbale delle oo.pp. del giorno 14.06.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Pietro Floris, nato il 28.10.1954 ad Oristano, con studio in Cagliari Via Solmi 31, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. in epigrafe veniva invitato a comparire nell'udienza del 20.10.2006 dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Belelli. In tale udienza il sottoscritto riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1 – verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

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

3 - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

4 – proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

5 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

6 – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo n. 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

7 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla realizzazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

8 – se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in nature e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

9 – accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione

del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

10 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione coniugale.

11 – **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

12 – **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali di affrancazione o riscatto.

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

Dispone inoltre che l'esperto:

a) – restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comune ed eventuali pertinenze compresi); alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

- c) **Depositi quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft world.
- d) **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale.**
- e) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

* * * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva ad eseguire gli accessi occorrenti per l'esame degli immobili pignorati, nonché a recarsi presso il Comune di Sant'Antioco per la definizione della posizione urbanistica ed edilizia degli stessi. Presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari esaminava alcuni degli aspetti catastali. Le oo.pp., iniziate il 27.07.2009 con una visita sopralluogo nell'immobile di Corso Vittorio Emanuele 50, si sono potute concludere con un sopralluogo finale, nell'immobile di Via Karalis 26 il giorno 14.06.2010, a causa delle difficoltà nel reperimento degli esecutati occupanti l'alloggio, ed il ritardo con il quale è stata evasa la richiesta di copie degli atti amministrativi edilizi.

2. - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con atto di pignoramento in rettifica del 18.04.2008, vennero pignorati i seguenti immobili in comune di Sant'Antioco:

A – proprietà di XXXXX

Appartamento (A4) sito in Comune di Sant'Antioco, Via Karalis, censito nel N.C.E.U. al foglio 9, mappale 823, edificato su area censita nel N.C.T. al foglio 9 mappale 545;

B – proprietà XXXXX

Negozi (C1) sito in Comune di Sant'Antioco, Corso Vittorio Emanuele n. 50, censito al N.C.E.U. al foglio 13, mappale 962, sub. 4.

Detto immobile è pervenuto per compravendita in data 20.03.2003 XXXXX

DATI CATASTALI

Gli immobili in Sant'Antioco, come risulta dalle visure catastali in **ALLEGATO 1**, sono così censiti:

A – XXXXX

Così intestato, immobile residenziale sito in Comune di Sant'Antioco,, censito al N.C.E.U. foglio 9, mappale 823, categoria A4, classe I^a, vani 6,50, Via Karalis s.n.c., piani S1 e T, edificato su area censita nel N.C.T. al foglio 9 mappale 545.

B – XXXXX

Così intestato, esercizio commerciale, sito in Comune di Sant'Antioco, censito al N.C.E.U. foglio 13, mappale 962, sub. 4, categoria C1, mq 218, Corso Vittorio Emanuele n. 50, piano T.

In atti risultano depositati sia le mappe che le planimetrie catastali, che per comodità di consultazione sono state riprodotte e riportate in ALLEGATO 2, mentre l'ALLEGATO 3 contiene la pratica di accatastamento dell'immobile residenziale nella Via Karalis.

DATI URBANISTICI

Immobile residenziale, al N.C.E.U. foglio 9, mappale 823, Via Karalis.

Ricade in zona omogenea B. Risulta edificato sulla scorta di progetto approvato dalla

commissione edilizia comunale il 08.01.1991, come variante alla concessione edilizia n. 245 del 02.09.1983 e n. 146 del 07.07.1988. La successiva concessione reca il numero 86 del 06.06.1991, pratica n. 162/1991. Il primo e l'ultimo progetto sono inseriti nell'ALLEGATO 4. La prima concessione prevedeva la realizzazione di un villino a due livelli. La variante relativa all'immobile di cui trattasi, ha previsto il suo ampliamento. Nella pratica edilizia risulta la comunicazione di inizio dei lavori datata 17.10.1991, ma non quella di fine lavori. L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ed il progetto risulta dotato del nulla osta dell'ufficio Tutela del Paesaggio, pervenuto al Comune di Sant'Antioco il 20.05.1991 con protocollo 6161. Tali documenti sono inseriti nell'ALL. 4.

Da ultimo, con lettera di accompagnamento prevenuta il 21.06.2002 al Comune di Sant'Antioco, fu data comunicazione di opere interne (art. 2 comma 60/7 L. 662/96) riguardante sostanzialmente il rifacimento delle opere di finitura ed impiantistiche.

Il quadro plani volumetrico del progetto risulta il seguente:

superficie fondiaria: 406 mc

superficie coperta: 110 mq

volume computabile:: 440,51 mc

indice fondiario: 1,08 mc/mq

Esercizio commerciale, al N.C.E.U. foglio 13, mappale 962, sub. 4, Corso Vittorio Emanuele n. 50, piano T.

A seguito delle ricerche svolte dall'UTC su richiesta dello scrivente, per tale unità immobiliare risulta la comunicazione di DIA (denuncia di inizio attività), relativa ad opere interne per adeguamento igienico- normativo, (realizzazione di servizi igienici, spogliatoi in luogo del locale di deposito), inoltrata da XXXXX, con protocollo 9059 del 12.06.2007. Secondo le informazioni assunte prelo l'UTC, la pratica risulta sospesa a causa della mancata presentazione del DURC (il documento unico della regolarità contributiva) dell'impresa esecutrice. Non risultano invece altri documenti riguardanti l'originario e vetusto fabbricato del cineteatro Savoia.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si procede alla descrizione degli immobili sulla scorta della documentazione fotografica in ALLEGATO 6, e delle rappresentazioni planimetriche contenute nei documenti progettuali e catastali.

Immobile residenziale, al N.C.E.U. foglio 9, mappale 823, Via Karalis.

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare, disposto su due livelli, oltre al sottotetto.

Grazie alla forte acclività del lotto di appartenenza, l'edificio presenta il primo livello denominato piano seminterrato, sottoquota rispetto al piano di sistemazione della Via Karalis, ed il 2° livello al piano stradale denominato piano terra.

La struttura

L'edificio è realizzato con prevalente struttura muraria in laterizio o blocchi di calcestruzzo . Risultano in cemento armato alcuni tratti della muratura del primo livello nella parte lato strada ed alcuni telai centrali. Gli impalcati di piano e la copertura sono eseguiti con solai del tipo misto in pignatte e travetti precompressi.

La tipologia costruttiva

Trattasi di tipo a villino isolato, improntato ad una essenziale semplicità. Pianta regolare, copertura a tetto a due falde, con profondo aggetto. La parte a monte (lato strada) è caratterizzata da una sorta di terrapieno nella parte centrale dove è la fabbrica vera e propria, una ampia copertura piana che copre uno spazio laterale e sud (destra osservando l'immobile dalla pubblica via), copertura che risulta all'incirca al piano stradale e calpestabile, tanto che su di essa si apre il cancellino pedonale di ingresso (civico 26 della Via Karalis) e che copre uno spazio sottostante denominato "sgombero" nel progetto. Quindi un passo carraio a Nord (a sinistra per chi osserva l'immobile). La copertura piana dello "sgombero" conduce ad una loggia che consente l'accesso al piano terra. Il piano seminterrato è invece raggiungibile o dalla scala interna, oppure superando la rampa carrabile che regola il dislivello tra pubblica via e il cortile del lotto a valle. Le foto da 1A a 9A descrivono l'immobile all'esterno. Sul vertice di confine sud-est, di fronte all'ingresso alla tettoia, è presente una costruzione dimensioni di circa 4 mq utilizzata come forno - barbecue (foto 10A).

Le caratteristiche dispositive

Dal punto di vista dispositivo l'immobile è così organizzato.

Il primo livello (seminterrato a monte, in quota alla sistemazione cortilizia a valle, cioè ad Est comprende un ampio locale cucina-soggiorno, corrispondente ai vani "cucina rustica e deposito e legnaia" e "garage" nelle planimetrie relative alla denuncia di opere interne (foto 11A, 12A, e 13A). Allo stesso livello, da una apertura posta in aderenza alla zona cottura si perviene ad un piccolo disimpegno che regola l'accesso ad un servizio igienico una camera attrezzata a letto, (foto 14A il disimpegno, 15A il servizio 16A e 17A la camera). Attraverso una scala a due rampe, posta nella parte centrale in aderenza al prospetto Est della cucina rustica, si perviene al livello superiore, esattamente nel vano soggiorno coerentemente con le planimetrie di progetto (ALL. 4) foto 18A, 19A. Su tale ultimo ambiente si aprono alcuni vani e servizi. Più precisamente, lato Ovest vi è una camera da letto con annesso servizio igienico, in realtà destinato a "cucina pranzo" nella planimetria progettuale, (foto 20A – 21A il vano, 22A il servizio igienico). Lato N un breve disimpegno regola l'accesso alla camera da letto (foto 23A, 24A). Seconda camera da letto (foto 25A, 26A) con ingresso a sinistra. Servizio igienico in posizione centrale (foto 27A).

Nel soggiorno, in posizione aderente al divisorio con la prima camera da letto, è presente nel soffitto una asola di dimensioni 85 x 300 cm, dalla quale sarebbe possibile accedere al sottotetto ove venisse realizzata la relativa scala, (foto 28A, 29A). Il piano terra dispone di una piccola loggia, (foto 30°). A sud, in aderenza alla Via Karalis ed allo stesso fabbricato è realizzata la copertura dello "sgombero" in continuità del piano terra, (foto 3A, 4A). Questo procede anche, diversamente da quanto indicato nei grafici, sul lato Nord, (foto 31). Di seguito, sino a congiungersi con la rampa carrabile, esiste un cunicolo di aerazione della larghezza di 1,15 m, (foto 31A, 32A).

Le opere di finitura

L'edificio è rifinito in modo economico. Le finiture esterne sono spesso mancanti, come risulta dall'esame delle murature di recinzione, prive di intonaco, le superficie esterne su

solaio sono prive di impermeabilizzazione e di pavimentazione, le rimanenti superficie pertinenziali sono ricoperte da uno strato di ghiaia. Sempre all'esterno, le pareti risultano intonacate ma non pitturate. Le persiane in legno sono prive di manutenzione. La copertura è ricoperta da tegole laterizie, e dotata di canali di gronda in pvc. Il locale di sgombero all'esterno e le sue appendici sono al rustico.

All'interno le finiture sono improntate all'essenzialità: intonaci frattazzati, pavimenti e rivestimenti ceramici, infissi in legno di fattura economica. La dotazione impiantistica è limitata all'impianto elettrico ed a quello idrico-fognante. Le dotazioni sanitarie sono anch'esse di tipo economico. Le condizioni manutentive sono buone.

Le caratteristiche dimensionali

L'immobile è inserito all'interno di un lotto di 406 mq. La superficie lorda di ciascun piano è di 110 mq. L'altezza del piano seminterrato è di 2,60 m, quella del piano terra 2,70 m, esattamente come indicato in progetto. il sottotetto ha altezza variabile da 0,37 m alla linea di gronda, sino a 2,34 m, sulla linea di colmo, mentre il progetto indica una altezza alla gronda nulla ed una al colmo di 1,80 m, quindi più bassa di circa 54 cm.

La superficie dello sgombero esterno è di 47 mq, con altezza di 2,20 m; la superficie della sua estensione è di 12 mq, con altezza di 1,90 m. Si veda anche lo schema grafico in ALLEGATO 7.

*

Esercizio commerciale, al N.C.E.U. foglio 13, mappale 962, sub. 4, Corso Vittorio Emanuele n. 50, piano T.

Trattasi di unità immobiliare commerciale che si apre sul centralissimo corso Vittorio Emanuele con tre vetrate. L'ingresso è prevalentemente dato dall'apertura centrale. La foto n.1B riprende il prospetto dello stabile di appartenenza, dato da una porzione dello storico teatro Savoia.

La struttura

Il fabbricato originario dovrebbe risalire alla prima metà dello scorso secolo. La struttura muraria originaria è stata affiancata, per la parte che ci riguarda, da talune porzioni in cemento armato, come traspare dai pilastri presenti nella sala principale e nel locale di

deposito, verosimilmente aggiunti in occasione dei lavori di ristrutturazione.

La tipologia costruttiva

Rientra in un agglomerato in linea e completamente fronte strada appartenente al centro di Sant'Antioco. Gli stilemi originari, percettibili osservando il prospetto sulla pubblica via ai piani superiori, risultano oblitterati dalle finiture moderne applicate con la costruzione dell'esercizio commerciale.

Le caratteristiche dispositive

L'immobile ha una logica dispositiva semplice. E' costituito da un'ampia sala di forma rettangolare allungata. Sul lato sinistro (spalle alla pubblica via) sono presenti due aperture ampie conformate ad arco, attualmente chiuse con una muratura in blocchi di laterizio neppure intonacata, e che precedentemente univano la presente unità con quella contermina, di altra proprietà formando così un unico e più ampio esercizio, (foto 2B, 3B).

Sullo sfondo, ad una maggiore quota rispetto a quella della sala principale, sono presenti: a sinistra il blocco servizi, ed a destra il locale di deposito.

Il blocco servizi è organizzato con un atrio e due stalli. Al primo stallone è annesso un piccolo locale di modesta altezza (foto 5B, 6B, 7B, 8B) formante certamente il sottoscala del contermina stabile.

Il locale di deposito è costituito da un volume all'interno del quale, a minor altezza, è stato realizzato il complesso servizi igienici. Sulla destra in fondo (foto 9B, 10B, 11B) è presente un piccolo ripostiglio, (10B).

Le opere di finitura

La sala principale è caratterizzata da una pavimentazione in tessere di marmo dimensioni 30 x 60 cm, pareti rasate, controsoffitti atti a celare anche l'impianto di climatizzazione, talune specchiature applicate alle colonne centrali. L'impiantistica elettrica ed idraulica è conforme alla destinazione d'uso. Sono presenti attrezzature e banconi ad uso bar, accatastati prevalentemente sul lato destro nella parte del locale più vicina alla pubblica via. I servizi sono dotati di pavimenti e rivestimenti monocottura in toni chiari. La dotazione interna dei servizi è costituita da pezzi in vetro china di tipo

economico. Il locale di deposito, pieno di imbarazzi, è rifinito con estrema semplicità: pareti intonacate e pavimenti in battuto.

Gli infissi sulla pubblica via, protetti da serrande avvolgibili metalliche, sono in alluminio. Gli infissi interni della zona servizi sono in materiale plastico o tamburati.

Le caratteristiche dimensionali

La sala di attività ha superficie netta di 200 mq, pari a lordi 215 mq. L'altezza interna è di 3,00 m, ma il controsoffitto cela un volume di altezza pari a 70 cm. La superficie netta del locale di deposito, comprendente il blocco servizi, è di netti 52 mq, pari a lordi 56 mq. L'altezza è di circa 5,00 m, limitata a 2,20 m nel blocco servizi.

4. - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1 – verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui

all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Risulta in atti il certificato notarile redatto dal Dott. Paolo Emilio Pasolini coi dati richiesti. Pur presenti in atti, lo scrivente ha comunque acquisito, rinnovandole, le visure catastali all'urbano (ALLEGATO 1). Sono inoltre presenti tutte le mappe e le planimetrie

utili che, come detto per comodità di lettura, sono ri-allegate alla presente relazione (ALLEGATO 2). Ha infine ritenuto di allegare la copia della pratica di accatastamento dell'immobile residenziale nella via Karalis (ALLEGATO 3), in quanto formatosi come all'interno del ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento: 01.06.2006 per l'immobile commerciale il 10.07.2008 in ripetizione per il primo e per l'immobile residenziale in Via Karalis.

Quanto alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si ha:

Immobile residenziale, al N.C.E.U. foglio 9, mappale 823, Via Karalis.

Trascrizioni

1 - verbale di pignoramento immobiliare dell'U.G. della Corte d'Appello di Cagliari del **22.04.2008** rep. 647/2008 a favore di : Intesa San Paolo s.p.a. per intera piena proprietà. Posizione: 24.250/16.505 del 10.07.2008.

Iscrizioni

2 - ipoteca volontaria di € 600.000,00 a garanzia di mutuo fondiario ed a favore di Banca Intesa s.p.a., notaio Rossetti Giovanni del **24.01.2003** rep. 40.328 per l'intera piena proprietà (esattamente $\frac{1}{2}$ per ciascun coniuge). Posizione. 4013/291 del 27.01.2003.

3 - ipoteca giudiziale di € 25.000,00 dell'U.G. della Corte d'Appello di Cagliari del **22.03.2007** rep. 54/2007 a favore di : Intesa San Paolo s.p.a. per intera piena proprietà. Posizione: 21.8670/3.980 del 30.05.2008.

4 - ipoteca giudiziale di € 35.000,00 dell'U.G. della Corte d'Appello di Cagliari del **07.06.2007** rep. 109/2007 a favore di: Intesa San Paolo s.p.a. per intera piena proprietà. Posizione: 18.477/3.452 del 22.05.2008.

Variazioni catastali più rilevanti

Il ventennio dalla data del pignoramento del 10.07.2008 comprende le transazioni relative all'area edificabile sulla quale insiste l'edificio, pervenuta ai coniugi XXXXX il 14.11.1990. L'edificio urbano pignorato risulta dalla denuncia di nuova costruzione giusto il tipo mappale 272-082 del 29.07.2002, riprodotta in ALLEGATO 3.

Esercizio commerciale, al N.C.E.U. foglio 13, mappale 962, sub. 4, Corso Vittorio

Emanuele n. 50, piano T.

Trascrizioni

1 – verbale di pignoramento immobiliare dell'U.G. della Corte d'Appello di Cagliari del **15.05.2006** rep. 514 a favore di: Intesa San Paolo s.p.a. per intera piena proprietà. Posizione: 24.048/15.926 del 01.06.2006.

2 – verbale di pignoramento immobiliare dell'U.G. della Corte d'Appello di Cagliari del **22.04.2008** rep. 647/2008 a favore di : Intesa San Paolo s.p.a. per intera piena proprietà. Posizione: 24.250/16.505 del 10.07.2008.

Iscrizioni

3 – ipoteca volontaria di £ 140.000.000,00 per anni 5, del **05.05.1999** notaio Macciotta Paolo rep. 348.183, a favore di : Banca di Sassari s.p.a. per intera piena proprietà di NCEU foglio 13 mapp. 962 sub. 1 e sub. 3. Posizione: 13.336/2.306 del 13.05.1999.

4 - ipoteca volontaria di € 600.000,00 a garanzia di mutuo fondiario ed a favore di Banca Intesa s.p.a., notaio Rossetti Giovanni del **24.01.2003** rep. 40.328 per l'intera piena proprietà. Posizione. 4013/291 del 27.01.2003.

Variazioni catastali più rilevanti

L'immobile pignorato nasce dalla fusione per diversa destinazione degli spazi interni al vecchio Teatro Savoia, in catasto: variazione 18.04.2001 n. 4823.1/2001 con conseguente soppressione dei subalterni originari 1 e 3, il cui inserimento all'urbano risale all'anno 1940, in base alla data riportata nelle relative planimetrie, ALL. 2. Dalla successione delle transazioni nella relazione notarile, La fusione risulta riferibile al periodo di proprietà della soc. XXXXX

*

Quesito 2 – descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).

Gli immobili pignorati sono stati descritti al precedente paragrafo 3

*

Quesito 3 - **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati catastali nell'atto di pignoramento descrivono correttamente i beni pignorati. Si precisa che i civici apposti rilevati nei sopralluoghi sono i seguenti:

Per l'immobile residenziale: Via Karalis 26

Per l'immobile commerciale: Corso Vitt. Emanuele 50

*

Quesito 4 – **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

A riguardo di tali aspetti, che verranno più dettagliatamente trattati nelle risposte agli ulteriori quesiti, si evidenzia quanto segue.

Immobile residenziale, al N.C.E.U. foglio 9, mappale 823, Via Karalis.

La consistenza planimetrica dell'immobile in quanto tale è corretta. Risulta invece non riportato ne' negli elaborati di progetto e neppure nella planimetria catastale, l'ampliamento dello "sgombero", come risulta nello schema grafico in ALLEGATO 7.

Si evidenzia che nella comunicazione di opere interne tale spazio risulta indicato come nella realtà, mentre nel progetto risulta limitato all'allineamento con il muro più a monte della fabbrica.

Nella planimetria catastale non è inoltre riportato il sottotetto. Peraltro questo è allo stato inaccessibile. Di più, in considerazione della loro condizione al rustico, si ritiene che sia

lo sgombero che il sottotetto non incidano attualmente sulla rendita, per cui non pare impellente l'aggiornamento della planimetria. La stessa oltretutto è opportuno che segua il risultato dell'eventuale domanda di sanatoria. Infine, resta il terzo aspetto della destinazione d'uso. Al piano seminterrato è di fatto praticato un uso residenziale. Infatti, un confronto con gli elaborati di progetto e quelli catastali consente di evidenziare che l'angolo cottura era una legnaia, il locale di deposito è attrezzato a camera da letto, il garage è un'appendice della "cucina rustica". Inoltre, al piano terra quella che era la cucina- pranzo è in realtà adibita a camera da letto. Anche per quest'ultimo aspetto non si ritiene impellente procedere ad una modifica dell'elaborato catastale, in ragione della natura dell'abuso, limitata all'uso seppure con un corredo impiantistico, di quanto verrà illustrato nella risposta al successivo quesito 6.

Esercizio commerciale, al N.C.E.U. foglio 13, mappale 962, sub. 4, Corso Vittorio Emanuele n. 50, piano T.

Gli unici documenti edilizi reperiti sono quelli della DIA del Giugno 2007, oltre alla planimetria catastale. Quest'ultima rappresenta esattamente la consistenza dell'immobile, salvo l'indicazione del divisorio dell'antebagno rispetto al deposito. Invece, nel grafico allegato alla DIA sono assenti i due piccoli ripostigli, ed è omessa la ripartizione interna del blocco servizi.

*

Quesito 5 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Le destinazioni d'uso praticate sono conformi alle previsioni delle zone omogenee residenziali di appartenenza e degli atti amministrativi di tipo edilizio rilasciati.

*

Quesito 6 – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto

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

Le notizie di carattere urbanistico- edilizio sono state date nel paragrafo 2. Come detto, non risultano dichiarazioni di agibilità per gli immobili. A riguardo del quesito occorre precisare quanto segue.

Immobile residenziale, al N.C.E.U. foglio 9, mappale 823, Via Karalis.

Numerose sono le difformità già anticipate in precedenza (quesito 4), rispetto alla rappresentazione dei progetti posti a base dell'ultima concessione edilizia.

Innanzitutto l'uso residenziale praticato nel piano seminterrato comporta un notevole aumento di volumetria. Infatti l'art. 4 del DA EELLFFUU n. 2266/U del 20.12.1983 (noto come decreto Floris) dispone per le zone B e C, che nel caso di copertura con pendenza minore del 35%, i volumi possano essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, e che i piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza ai soli fini del computo dei volumi è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 m per lato.

Così non è per i volumi interrati utilizzati ad uso residenziale. Risultano inoltre privi di legittimazione l'ampliamento dello "sgombero" con il cunicolo e la costruzione del forno esterno.

Esercizio commerciale, al N.C.E.U. foglio 13, mappale 962, sub. 4, Corso Vittorio Emanuele n. 50, piano T.

Quanto rilevato presso l'UTC riguarda la comunicazione di denuncia di inizio attività, DIA. La situazione "ante operam" ivi descritta risulta essere coincidente con la

rappresentazione catastale, con la sola differenza che non risultano riportati in essa i due piccoli ripostigli, quello sottoscala annesso al blocco servizi, e l'altro accessibile dal locale di deposito, peraltro inseriti nella planimetria catastale.

Se si fa riferimento alle planimetrie catastale dei sub. 1 e 3, soppressi per dare luogo a quello attuale, si rileva che è presente il solo ripostiglio annesso al locale dei depositi, non quello sottoscala.

I lavori di adeguamento igienico – normativo della DIA non sono stati svolti e d'altro canto la pratica risultava sospesa per mancata produzione del DURC.

Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, peraltro, manca il passaggio che sarebbe dovuto essere contemporaneo alla fusione, della modifica di destinazione d'uso da D3 a C1 del subalterno 1. La fusione di due immobili è infatti equiparata alla comunicazione di opere interne (che non risulta comunque), qualora non intervenga modifica di destinazione d'uso e qualora tali destinazioni risultino compatibili tra loro. Il Subalterno 4 risultante ha infatti unica destinazione C1.

Tale situazione non è stata regolarizzata dalla DIA che, si ripete, riguarda interventi sull'unità immobiliare derivata dalla fusione.

I possibili interventi sono i seguenti.

Immobile residenziale, al N.C.E.U. foglio 9, mappale 823, Via Karalis.

Nel caso dell'immobile residenziale, si deve ritenere che l'abuso risalga al completamento dei lavori di variante, la cui data è compresa tra quelle del 17.10.1991 di inizio dei lavori e l'altra del 29.07.2002 di costituzione del tipo mappale.

Le tipologie di abuso che ci riguardano sono quelle elencate nell'ALL. 1 della L. 326/2003, art. 32.

Peraltro, quella disposizione ha trovato limitazioni con le altre della LR n. 4 del 26.02.2004. L'art. 2 di tale norma regionale dispone che non possono essere oggetto di sanatoria le opere abusive che abbiano comportato un aumento del 25% della volumetria originaria.

Pertanto, il complessivo abuso dovuto alla modifica di destinazione d'uso al piano

seminterrato , secondo la lettura più rigorosa delle norme, è da classificare come di tipo 1: “opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”, e quindi essendo maggiore del 25% rispetto alla volumetria originaria, non sanabile. Pare opportuno pertanto rimuovere l’uso residenziale dal seminterrato. Di più le tipologie di abuso 1, 2 e 3, sempre per la norma regionale, non sarebbero sanabili in presenza di vincolo paesaggistico, sebbene nel caso in questione si tratti di immobile in contesto urbano.

A parte l’uso incongruo nel piano seminterrato, risulterebbero inoltre da sanare in termini di volume: la sopraelevazione dello spiccato del sottotetto ($m_q 110 \times m 0,37 = mc 40,70$), il volume eccedente la profondità della fabbrica dei 12 m, $m_q 1,80 \times 1,00 \times H 3,60 = mc 6,48$ ricadente nella zona scale interne.

Per ciò che concerne invece l’ampliamento dello “sgombero” e la realizzazione dei cunicoli, si ritiene che il primo alteri comunque il piano di sistemazione a monte, obbligando al computo del volume interrato a prescindere dalla destinazione d’uso, come da “decreto Floris”, e che pertanto per le ragioni sopradette non risulti sanabile, e vada eliminato ovvero ridotto con la chiusura fino a farlo diventare al massimo un vuoto sanitario come per i contermini cunicoli, non previsti in progetto e quindi da legittimare con accertamento di conformità. Quanto infine al forno, secondo la casistica del primo condono (LR 23/85), tali manufatti ricadevano in tipologia 6: “opere non valutabili in termini di superficie e di volume”, e quindi, ove ammissibile dal punto di vista paesaggistico, potrebbe essere sanato.

Tenendo conto delle incertezze interpretative, procedendo alla rimozione dei volumi reputati non sanabili (eliminazione dell’uso residenziale al piano seminterrato e riduzione a cunicolo dell’ampliamento dello sgombero), si ritiene che l’importo da considerare nelle stime per i costi della sanatoria sia pari a $\text{€}/m_q 160,00 \times m_q (110 + 1,80) = \text{€ } 17.888$ per i tipi 1,2,3. $\text{€ } 3.800,00$ per il tipo 6, $\text{€ } 2.000,00$ per l’incidenza dei costi tecnici di accertamento. In totale $\text{€ } 23.688$.

Esercizio commerciale, al N.C.E.U. foglio 13, mappale 962, sub. 4, Corso Vittorio Emanuele n. 50, piano T.

Si ritiene che occorra prudenzialmente tener conto nella stima dell'immobile, dei possibili costi di un accertamento di conformità (art. 16 LR 23/85), che giustifichi la modifica di destinazione d'uso da D3 a C1 del sub. 1, in vero data per assodata nella DIA, e non rilevabile, a detta dell'UTC, in altri atti dell'ufficio. Tale possibile difformità deve farsi risalire alla data della fusione in catasto del 18.04.2001, quindi successivamente il 1° Settembre 1967.

*

Le notizie richieste sono le seguenti:

per l'immobile residenziale nella via Karalis: esso sorge per opera degli esecutati XXXXX sull'immobile da loro acquistato (lotto fondiario con soprastante rustico), sul quale hanno completato l'edificazione dell'immobile giusta la CE n. 86/1991 da loro richiesta.

L'immobile commerciale nasce invece per fusione dei subalterni 1 e 3, riportata in catasto ma non giustificata con atti amministrativi a carattere edilizio, la cui formazione è precedente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, in quanto dei originari subalterni risalgono, stando alla data riportata in planimetria, all'anno 1940.

*

Quesito 7 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo

caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla realizzazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Le unità oggetto del pignoramento non sono ulteriormente frazionabili, pertanto possono essere alienate autonomamente.

*

Quesito 8 – se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la

misura ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in nature e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tecnico Erariale, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili sono pignorati interamente.

*

Quesito 9 – **accerti** se l'immobile è libero o occupati; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Per quanto è stato possibile appurare nel corso delle operazioni peritali, ed inoltre da quanto risulta dal verbale delle operazioni svolte il 14.06.10, sottoscritto dal Signor XXXXX, l'immobile residenziale costituisce l'abitazione dei coniugi XXXXX. Allo stesso Signor XXXXX consta inoltre che l'immobile commerciale risulta inutilizzato, e che in esso non si svolge, come è apparso evidente nel corso dell'accesso, alcuna attività compatibile, né risulta locato ovvero assegnato ad altro titolo.

*

Quesito 10 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione coniugale.

Non risulta questo il caso in esame.

*

Quesito 11 – **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando

se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Per quanto è stato possibile appurare, l'immobile residenziale è realizzato in ambito sottoposto a tutela paesaggistica, mentre non risulta una tutela architettonica sull'immobile commerciale, secondo le previsioni del "codice dei beni culturali".

*

Quesito 12 – **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali di affrancazione o riscatto.

Analogamente non si sono rilevati diritti demaniali.

*

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

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) – restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comune ed eventuali pertinenze compresi); alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.
- b) Invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno

quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

- c) Depositi quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft world.
- d) Intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale.
- e) Segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.
- f) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Gli immobili pignorati costituiscono entità urbane a destinazione residenziale e commerciale, inserite in un contesto territoriale con un mercato sufficientemente ampio, attualmente caratterizzato da una fase di stasi dovuta alla crisi economica, che ha colpito in misura maggiore il sud-ovest isolano.

Anche la promozione e la pratica del turismo ha avuto in tale ambito territoriale, forse con l'esclusione di Carloforte, una stasi.

Preso atto di tale quadro economico, occorre comunque evidenziare: per l'immobile commerciale, l'ottima ubicazione, in una delle vie a percorrenza anche pedonale più rinomate della cittadina, una caratteristica dimensionale e distributiva certamente interessante. Per l'immobile residenziale si evidenzia l'ubicazione certamente amena, ma distante, in relazione alle percorrenze locali, dal centro cittadino.

Premesse tali condizioni estrinseche, lo scrivente ha operato le stime col metodo sintetico comparativo, facendo riferimento ai valori scaturenti da un'indagine diretta, confortata dai dati rilevabili dai principali osservatori immobiliari.

Immobile residenziale

E' caratterizzato da finiture di tipo economico, con necessità di operare alcuni lavori di completamento specie in esterno. Il valore unitario determinato è di € 1.200,00 per mq di superficie lorda commerciale, valutata nel seguente modo:

il 70% del piano seminterrato, il 100% del piano terra, il 30% del sottotetto e dello sgombero. In totale:

Calcolo della superficie convenzionale commerciale:

$$110 + 110 \times 0,7 + 110 \times 0,3 + 47 \times 0,3 = \text{mq } 234$$

Valore attuale:

$$\text{mq } 234 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 280.800,00.$$

Si deducono i costi di sanatoria, stimati di massima in € 23.688,00, restando:

$$\text{€ } 280.800,00 - \text{€ } 23.688,00 = \text{€ } 257.112,00$$

Immobile commerciale

Trattasi di ampio locale commerciale, posizionato ottimamente rispetto al centro di Sant'Antioco, di dimensioni rilevanti, per il quale il valore unitario è risultato di € 1.600 per mq di superficie commerciale, tenuto conto della possibile attività volta alla regolazione della destinazione d'uso praticata (accertamento di conformità).

Si ha pertanto il seguente valore: Tenendo $215 + 56 = 271 \times \text{€}/\text{mq } 1.600,00 = \text{€ } 433.600,00.$

* * * * *

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento..

Cagliari, 26.07.2010

IL C.T.U.