

Dott. Ing. Alberto La Barbera  
Via Curie, 29 - 09126 Cagliari

070 3481480 -- 328 6690643

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n°546/02

Banco di Sardegna S.p.a. contro



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

INDICE

- Premessa
- Chiarimenti sul lavoro precedentemente svolto
- Vendita frazionata in due lotti
  - frazionamento catastale del cortile
  - scala
- Stima dei lotti
  - Lotto 1
  - Lotto 2
  - Spese per le opere di divisione
- Conclusioni

— ○ —

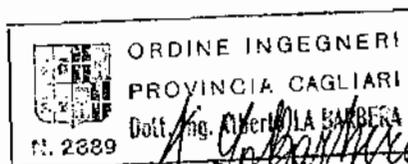
Cagliari, 05/03/2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Ing. Alberto La Barbera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**● Premessa**

Il sottoscritto Ing. Alberto La Barbera, con studio in Via Curie n°29 - Cagliari, nell'udienza del 07/07/2005 riceveva l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.E. n° 546/2002 Banco di Sardegna S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]

Successivamente, in data 17/07/2006, depositava l'accatastamento dell'immobile oggetto dell'esecuzione. Con ordinanza del 25/11/2007 l'ill.mo Giudice il sottoscritto è stato chiamato a dare chiarimenti in merito alle due precedenti consulenze svolte ed in particolare:

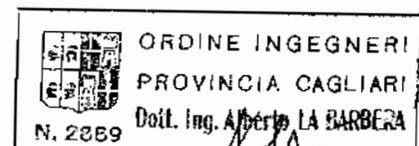
- "rilevato che nell'originaria valutazione il CTU aveva considerato tre unità differenti imputando al valore del piano terra e del piano primo una parte del cortile che invece a seguito dell'accatastamento è stato censito quale bene comune non censibile".

- "ritenuto pertanto di dover invitare il CTU a determinare il valore attuale dei due lotti così come sopra specificati e a precisare le spese necessarie per renderli autonomi; al riguardo si invita il CTU a precisare se il fatto che la scala interna che collega i diversi piani sia accatastata come facente parte del piano primo sia ostativo ad una vendita autonoma dei lotti ed in caso positivo se sia necessaria una variazione catastale".

Stanti i quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto CTU chiarisce quanto segue.

**● Chiarimenti sul lavoro precedentemente svolto**

Nella relazione tecnica redatta dal sottoscritto nel novembre del 2005 si era individuata la possibilità di dividere in 3 lotti il bene pignorato ai fini della vendita frazionata.



Si metteva inoltre in evidenza, in quella sede, quali opere e quali variazioni catastali dovevano essere eseguite per rendere autonomi i singoli lotti prima della vendita e se ne stimavano i relativi costi (vedi pagg. 10-11-23-24).

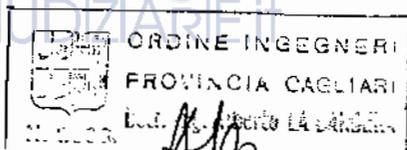
In seguito all'incarico di accatastamento dell'immobile al piano primo, fino ad allora non censito, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare in Catasto la situazione in essere, senza provvedere ad alcun frazionamento che d'altronde non era stato in alcun modo autorizzato. Come spiegato nella relazione di accompagnamento all'accatastamento poiché il cortile al momento era in uso comune tra il piano terra e il piano primo è stato accatastato come bene comune; la scala invece è stata accatastata con il piano primo perché non aveva al momento un elemento divisorio che consentisse di identificarla in maniera autonoma.

#### ● **Vendita frazionata in due lotti**

Disposto dall'ill.mo Giudice che la vendita debba avvenire in due lotti: il 1° lotto costituito dal piano seminterrato e terra e 2° lotto costituito dal piano primo, dovrà provvedersi ad eseguire le seguenti variazioni:

#### ***Frazionamento catastale del cortile***

Come già espresso nella relazione del 2005 poiché la parte di cortile antistante gli accessi dei locali al piano terra è in uso solo a quel piano mentre la parte laterale del cortile con l'accesso carrabile è in uso solo al piano primo, si dovrà frazionare l'intero cortile sub 3 attribuendo ai sub 1 (piano terra) e sub 2 (piano primo) le relative pertinenze. Sarà però necessario (come già messo in evidenza nel 2005) che il gabbiotto del compressore (vd. Planimetria di rilievo appendice B1) venga spostato in



una zona di esclusiva pertinenza del piano terra.

Si fa notare che la stima dei beni effettuata nel 2005 tiene già conto del futuro frazionamento del cortile, attribuendo le relative parti di cortile ai rispettivi subaltemi.

### Scala

Riguardo alla scala si mette in evidenza che la presenza di due accessi, dal piano terra e dal piano seminterrato, direttamente sulla scala accorpata al piano primo non è una condizione corretta in quanto si consentirebbe ad unità immobiliari diverse di essere direttamente comunicanti. Per risolvere tale situazione, si possono ipotizzare tre diverse soluzioni:

- 1) la prima è quella di lasciare la scala accorpata al piano primo; in questo caso le porte di accesso ai piani, seminterrato e terra dovranno essere chiuse in maniera stabile con una muratura. Questa soluzione lascia al piano primo la disponibilità della scala ma con scarsa utilità d'uso.
- 2) La seconda soluzione è quella di realizzare la porta di divisione tra il piano primo e la scala; in tal modo la scala risulta autonoma e può essere **divisa catastalmente** dal piano primo. In questo caso il corpo scala diventa un bene comune ai tre piani ma di scarsissima utilità essendo gli stessi accessibili in maniera autonoma da accessi diversi.
- 3) La soluzione tecnicamente più valida è quella ipotizzata nella perizia del 2005 in cui si prevede di realizzare nella scala un solaio per dividere i diversi lotti di vendita; in questo modo al piano primo



l'area della scala diventa calpestabile e incrementa il valore dell'immobile mentre la restante parte della scala è funzionale al collegamento tra i piani seminterrato e terra; tali opere dovranno essere preventivamente **autorizzate dal Comune**; dopo la realizzazione delle opere si dovrà operare una **variazione catastale** che vedrà aumentare la superficie calpestabile del piano primo e assegnare la restante parte di scala come pertinenza dei piani inferiori.

#### ● **Stima dei lotti**

##### - **Lotto 1**

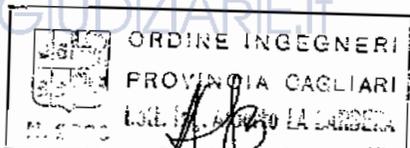
E' costituito dal piano terra, dal piano seminterrato, dalla parte di cortile antistante gli accessi del piano terra e dalla rampa di accesso al piano seminterrato.

Dalla relazione estimativa eseguita al novembre 2005 si evince un valore complessivo pari a € 228 800,00 che aggiornato al febbraio 2008 con un incremento stimato del 7% assume un valore di € 244 816,00 approssimabile a € 245 000,00. Se però per la scala interna si dovesse preferire la soluzione n°3 si avrebbe un incremento del valore del lotto per il fatto che i due piani avrebbero un collegamento interno diretto. Tale incremento può essere stimato come il 25% del valore della superficie occupata dalla scala ai due piani:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 0,82 \times 0,98 \times 0,99 \times 8,80 \text{ mq} \times 25\% = 1225,16 \text{ €}$$

$$700,00 \text{ €/mq} \times 0,50 \times 0,95 \times 0,92 \times 8,80 \text{ mq} \times 25\% = 672,98 \text{ €}$$

che complessivamente vale € 1898,14 approssimabile a € 2 000,00; in questo caso il valore complessivo del lotto 1 sarebbe di € 247 000,00.



**- Lotto 2**

E' costituito dal piano primo e dal cortile (giardino) di sua pertinenza.

Dalla relazione estimativa eseguita al novembre 2005 si evince un valore complessivo pari a € 151 300,00 che aggiornato al febbraio 2008 con un incremento stimato del 7% assume un valore di € 161 891,00 approssimabile a € 162 000,00. Se però per la scala interna si scegliesse la soluzione n°3 si avrebbe un incremento del valore dovuto all'ampliamento della superficie calpestabile. Tale incremento può essere stimato come:

$$850,00 \text{ €/mq} \times 0.99 \times 0.96 \times 0.95 \times 4.00 \text{mq} = 3069,79 \text{ €}$$

approssimabile a € 3 000,00; in questo caso il valore complessivo del lotto 2 si configurerebbe in € 165 000,00.

**- Spese per le opere di divisione**

Impianto idraulico

Come già evidenziato nella perizia del 2005 l'impianto idraulico è per gran parte predisposto al frazionamento; infatti sono già predisposti gli allacci separati alla rete comunale. Attualmente però l'alimentazione idrica di tutto lo stabile viene da un pozzo realizzato nel giardino. Gli oneri necessari per la separazione idraulica dell'impianto e la realizzazione dei nuovi allacci è stimabile in circa 2 000,00 €.

Impianti elettrici

Gli interventi necessari per modificare l'impianto elettrico sono stimabili in circa 1500,00 €; essi comprendono lo slaccio delle alimentazioni dei piani primo e seminterrato dal quadro generale presente al piano terra e la ricostituzione delle linee mancanti a partire dalla strada pubblica dove

dovrà essere realizzato un manufatto per contenere i nuovi contatori di energia elettrica.

#### Vano compressori

Il vano compressori attualmente nel cortile di pertinenza del piano primo andrà rimosso con un onere stimabile in € 500,00.

#### Scala

Soluzione 1 – se si dovesse scegliere questa soluzione gli oneri relativi alla chiusura degli accessi alla scala dai piani terra e seminterrato sono stimabili in complessivi € 500,00.

Soluzione 2 – in questo caso le spese per la realizzazione di un muro divisorio con una porta di accesso alla scala ammonterebbe approssimativamente a € 500,00.

Soluzione 3 – in questo caso le spese per la realizzazione nel vano scala di un solaio di divisione tra il piano terra e il piano primo ammonterebbe approssimativamente a € 2.000,00.

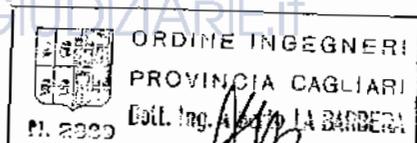
### ● Conclusioni

In ottemperanza ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice il sottoscritto CTU ha determinato quanto segue:

1) I valori di mercato aggiornati dei lotti di vendita così come definiti dall'Ill.mo Giudice sono i seguenti:

**Lotto 1** – piano seminterrato, terra e pertinenza di parte del cortile ha un valore di mercato pari a: € 245 000,00.

**Lotto 2** – piano primo e pertinenza di parte del cortile ha un valore di mercato pari a: € 162 000,00.



Essi tengono conto anche dell'incremento dei prezzi dal 2005 ad oggi.

2) per poter dividere in 2 lotti l'immobile sono necessarie alcune modifiche di natura costruttiva e catastale:

- dal punto di vista delle opere sarà necessario modificare l'impianto idraulico, l'impianto elettrico ed eliminare il gabbiotto del compressore nel cortile, per un importo complessivo stimato in € 4000,00;
- dal punto di vista catastale sarà necessario frazionare il cortile in due parti diverse da destinare ai piani terra e primo.

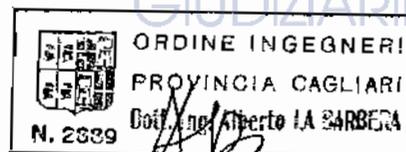
3) In merito alla scala interna, la situazione attuale non può permanere in condizioni di vendita frazionata dell'immobile. Il sottoscritto propone tre diverse soluzioni che l'ill.mo Giudice vorrà esaminare per decidere quella proceduralmente più idonea. *Nei tre diversi casi si avranno oneri di trasformazione diversi e valutazioni dei lotti di vendita diversi come meglio specificato in relazione.*

Avendo il sottoscritto assolto il mandato conferitogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di n° 8 facciate di foglio bollato, e sottopone altresì all'approvazione dell'ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 05/03/2008

Il consulente tecnico d'ufficio

(Ing. Alberto La Barbera)



COPIA

Dott. Ing. Alberto La Barbera  
Via Cuneo 29 - 09126 Cagliari  
p. IVA 02163620921  
c.f. LBR LRT 65C20-B354X

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n°546/02

Banco di Sardegna S.p.a. contro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

INDICE

- Premessa
- Il bene pignorato: Immobile in Gonnosfanadiga – Loc. Rienazzu
  - identificazione catastale dell'immobile
  - trascrizioni e iscrizioni immobiliari
  - destinazione urbanistica e concessione edilizia
  - descrizione dell'immobile
- Vendita frazionata
- Determinazione delle opere abusive e dei relativi oneri
- Locazione dell'immobile
- Stima al valore commerciale del bene
  - locale artigianale adibito ad officina meccanica situata al piano terra
  - locale artigianale situato al piano seminterrato
  - immobile residenziale al primo piano con cortile
- Dati per l'avviso di vendita
- Conclusioni
- Appendici e allegati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

— 0 —

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. Alberto LA BARBERA  
N. 2889

*A. La Barbera*

### ● Premessa

Il sottoscritto Ing. Alberto La Barbera, con studio in Via Curie n°29 - Cagliari, nell'udienza del 07/07/2005 ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico-d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.E. n° 546/2002 Banco di Sardegna S.p.a. contro [REDACTED]

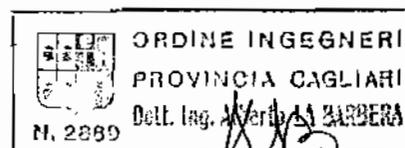
Stanti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio il 19/07/2005 presso l'immobile oggetto del pignoramento per determinarne lo stato e la consistenza. Sono stati effettuati, inoltre, accertamenti presso gli archivi comunali per determinare eventuali difformità tra i progetti approvati e lo stato reale delle opere e presso gli uffici del Catasto per integrare le informazioni relative alle mutazioni e alla consistenza dell'immobile.

### ● Il bene pignorato

L'immobile, definito nell'atto di pignoramento come distinto in C.T. alla Sezione B foglio 13 mappale 326, è costituito da un lotto di circa mq 555 in Gonnosfanadiga (Ca) loc. Rienazzu, sul quale risulta edificato un fabbricato costituito da n.3 piani; nello specifico:

- un piano seminterrato accatastato come locale artigianale;
- un piano terra costituito da un locale artigianale adibito ad officina meccanica;
- un piano primo adibito ad abitazione.

Attualmente l'immobile risulta censito per la parte relativa al piano terra e piano seminterrato al N.C.E.U. alla Sez.B, foglio 13, mappale 1048 del Comune di Gonnosfanadiga, mentre l'abitazione del primo piano non risulta accatastata.



L'area in cui sorge il fabbricato è stata acquistata nel 1987 dai Signori

[redacted] (coniugi esegutati) dalla società

[redacted] e dai Sig. [redacted]

[redacted] (Vd. Allegato 01 - Atto di compravendita). I Sigg. [redacted]

[redacted] risultano proprietari dell'immobile nella misura di

1/2 ciascuno.

L'immobile, ricade in zona D/1 artigianale del vigente Programma di Fabbricazione del Comune.

**- Identificazione catastale dell'immobile**

**a) Il lotto**

L'area in cui sorge il fabbricato risulta distinto al C.T. alla Sez.B, foglio 13 mappale 326 (numero definitivo della particella 241 Sub.b) sito in Gonnosfanadiga. (Vd. Allegato 02 – Estratto di Mappa Catastale)

Il mapp. 326 è stato originato dal frazionamento, approvato in data 12/05/1984 con protocollo n.1280, ha interessato la particella 241 da cui sono originate le particelle 241, 326, 327, 328, 329 (Vd. Allegato 03 - Dimostrazione di frazionamento).

Dal rilievo effettuato in loco sono emerse delle differenze nelle dimensioni del lotto rispetto al frazionamento; la superficie complessiva del lotto, secondo il rilievo pari a circa 615 mq, risulta superiore rispetto a quanto indicato nel frazionamento che indica una consistenza di 555 mq; pertanto la superficie del lotto rilevata è superiore, rispetto a quella del tipo mappale, di circa 60 mq. Ciò è da addebitare all'errata posizione della recinzione metallica sul lato ovest del lotto, come mostrato nella planimetria di rilievo (Vd. Appendice C – Confronto superfici).

Si è inoltre rilevata una conformazione e consistenza differente del lotto nella planimetria catastale (Vd. Allegato 04 - Planimetria catastale) rispetto all'estratto di mappa; in essa risulta una superficie molto maggiore rispetto alla legittima consistenza che rimane essere 555 mq.

**b) Il fabbricato**

Con variazione C.T. n° 76702 del 13/09/1991 è stato presentato il tipo mappale di accatastamento dello stabile. (Vd. Allegato 05 - Variazione tipo mappale).

Con costituzione del 05/02/1992 n.3B1.1/1992 in atti dal 23/05/2005 (protocollo n.CA0123360), il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. alla Sez.B, foglio 13, mappale 1048 del Comune di Gonnosfanadiga. (Vd. Allegato 06 - Visura immobile). L'accatastamento interessa esclusivamente il piano terra e il piano seminterrato, mentre il primo piano, lasciato inizialmente al rustico, è stato reso abitabile nel 2004 e non risulta ancora accatastato. (Vd. Allegato 04 - Planimetria catastale)

**- Trascrizioni e iscrizioni immobiliari**

Dalla relazione redatta dal notaio Dott. Paolo Caciotta, depositata agli atti della causa dal creditore precedente, si rileva che il terreno distinto al C.T. Sez. B foglio 13 mapp. 326 (ex 241/b) di area 555 mq deriva da un frazionamento del terreno distinto al C.T. Sez.B foglio 13 mapp.241 di area 11'760 mq di proprietà del Sig. [REDACTED]

A seguito della morte del Sig. [REDACTED] si è aperta il 06/03/1992 la successione, Den. N.31 vol.380, del terreno a favore di [REDACTED]

[REDACTED] successione trascritta a Cagliari il 12/10/1970 Cas.15651 Art.13151.

Con atto a rogito Notaio Cesare Cerchi in data 11/03/1981 Racc.21839 si è proceduto alla divisione del terreno con rinuncia di usufrutto con la quale

[redacted] rinuncia incondizionatamente e senza corrispettivo alcuno alla sua quota di usufrutto sull'eredità di [redacted] favore di [redacted] quale eredita una quota pari ad 1/2 del bene in oggetto e a favore di [redacted] la quale eredita una quota pari ad un 1/2 del bene.

Con atto a rogito Notaio Cesare Cerchi in data 04/05/1983 Rep. 47752/23388 è stata venduta dalla Sig.ra [redacted] la propria quota, pari a 1/2, del terreno in oggetto alla [redacted]

Con atto a rogito Notaio Roberto Putzolu il Sig. [redacted] ha acquistato dalla Società [redacted] la Sig. [redacted]

[redacted] il terreno appartenete alla Sez.B foglio 13 mapp.326 di mq. 555; compravendita trascritta a Cagliari il 10/05/1986 Cas.9650 Art.7218.

Con atto a rogito Notaio Roberto Putzolu in data 28/01/1987 Rep.31801/11433 è stata rettificata la compravendita del 10/05/1986 art.7218, nella quale l'acquirente [redacted] veniva erroneamente indicato come coniugato in regime di separazione dei beni con [redacted]

[redacted] rettificata trascritta a Cagliari il 28/02/1987 Cas.4947 Art.3752.

Sull'immobile gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca giudiziale di £ 7.505.000, emessa in data 15/11/1978 e iscritta a Cagliari il 28/11/1978 Cas.17767 Art.886, in forza di decreto ingiuntivo

per il credito di £ 5.010.705 a favore dell'Istituto Bancario BNL contro la Sig.ra [REDACTED]

2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto a rogito Notaio Franco Ibbia in data 11/07/1990 Rep.16634/3198, iscritta a Cagliari il 24/07/1990 Cas.20274 Art.2667, per il capitale di £ 105.680.000, a favore del Banco di Sardegna Spa contro [REDACTED] cui la Sig.ra [REDACTED] interviene come fidejussore e terzo datore.

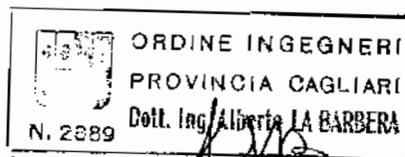
3) Verbale di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario della Corte D'appello del Tribunale di Cagliari in data 15/10/2002 Rep 1171, trascritto in data 07/11/2002 Cas.50383 Art.39718, a favore del Banco di Sardegna Spa. contro [REDACTED]

**- Destinazione urbanistica e concessione edilizia**

Presso gli archivi comunali si è accertato che in data 31/07/1987 è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] concessione edilizia n.129 per la costruzione di un laboratorio artigianale con annesso alloggio custode in lottizzazione [REDACTED] sul terreno distinto in catasto alla Sez. B foglio 13 mapp. 326. (Vd.Allegato 07 – Concessione edilizia)

Successivamente è stata trasmessa al comune una dichiarazione di inizio attività del 14/06/1996 per opere minori relative alla recinzione.

Relativamente alla destinazione urbanistica dell'immobile si è accertato che esso ricade in zona D/1 artigianale del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Gonnosfanadiga. In tale zona, a seguito di lottizzazione approvata, gli indici di edificazione sono quelli indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente (Vd.Allegato 08 – Certificato di destinazione urbanistica).



**- Descrizione dell'immobile**

L'immobile è situato nella zona periferica del comune di Gonnosfanadiga, in località Rienazzu, indicato dal programma di fabbricazione come zona artigianale; nelle vicinanze sono infatti presenti altre attività artigianali e commerciali.

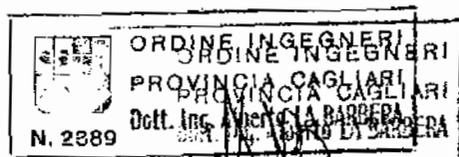
L'immobile in oggetto confina nella parte anteriore con la strada di lottizzazione, lateralmente da entrambi i lati con due lotti non edificati; nella parte posteriore con un lotto edificato.

L'immobile è costituito da un cortile in cui sorge un fabbricato costituito da n.3 piani, più precisamente da:

- un piano seminterrato accatastato come locale artigianale.
- un piano terra costituito da un locale artigianale adibito ad officina meccanica;
- un piano primo adibito ad abitazione;

**- Piano seminterrato**

Si può accedere al piano seminterrato dall'interno con la scala di collegamento agli altri piani e dall'esterno mediante una rampa d'accesso dalla strada pubblica. Il piano (Vd. Appendice B2), con una superficie di circa 237 mq, accatastato come locale artigianale e mai utilizzato con tale destinazione, è stato adeguato ad abitazione con delle opere amovibili in legno. E' stata ricavata, mediante tramezzature con pannelli di legno, un area di circa 100 mq con una cucina – soggiorno (46,50 mq), due camere da letto (12,60 e 29,50 mq) e un bagno realizzato interamente in muratura (7,75 mq). Lo scarico del bagno è stato realizzato mediante un serbatoio con pompa di rilancio. Pavimentazioni e placcaggi, infissi in alluminio sono



in buono stato, la tinteggiatura necessita invece di manutenzione.

Il piano ha un'altezza interna di 2.50 mt.

**- Piano terra**

Il piano terra, adibito ad officina meccanica, è costituita (Vd. Appendice B1) da un'area di lavoro di circa 214,00 mq alla quale si accede dall'esterno dalla strada di lottizzazione attraverso due serrande d'ingresso, e si collega al 1° piano e al piano seminterrato attraverso una scala interna. Inoltre è presente un ufficio (10,06 mq) e due bagni (4,20 e 3,80 mq) dotati di antibagno comune (2,40 mq).

Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio e si trovano in un buono stato di manutenzione.

Sono presenti alcune macchie di umidità nel soffitto probabilmente da imputare ad infiltrazioni d'acqua dalla terrazza sovrastante, attualmente non pavimentata. Il piano ha un'altezza interna di 3,50 mt.

**- Primo piano**

Il primo piano del fabbricato, in cui alloggia la famiglia degli esecutati, è stato realizzato al grezzo nel 1987 e si è intervenuti nella realizzazione della maggior parte delle rifiniture nel 2004 in modo da rendere abitabile l'immobile. Esso è costituito (Vd. Appendice B3) da una terrazza (mq 91,12) scoperta e al rustico (manca del pavimento e degli intonaci del parapetto) a cui si può accedere dal cortile grazie ad una scala, consentendo l'ingresso al piano dall'esterno. Il piano è costituito da una cucina (mq 27,70), a cui si può accedere dalla terrazza, e angolo cottura (11,10 mq); un soggiorno al rustico (35,60 mq) utilizzato attualmente come locale di sgombero e con accesso diretto alla terrazza; un disimpegno

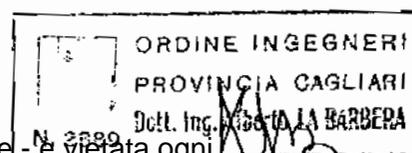
(9,06 mq) su cui si immettono le stanze su citate; un altro disimpegno (8,06 mq) da cui si accede a tre camere da letto (17,82 mq – 12,56 mq – 21,87 mq) e al bagno (8,90 mq) e una scala interna che porta al piano terra e al seminterrato, mancante di pavimenti e rivestimento murario. Le due camere singole sono dotate entrambe di un balcone non pavimentato (6,27 e 5,21 mq). Alla data del 04/11/2005 in cui si è effettuato l'ultimo sopralluogo peritale il bagno, fino ad allora lasciato al grezzo, era in fase di completamento per la realizzazione delle piastrellature e il posizionamento dei sanitari. Tutte le stanze, ad eccezione della cucina, in cui è presente una porta in legno di buona finitura, sono sprovviste di porte interne; gli infissi esterni sono in alluminio e le finestre dotate o di portelloni a persiana o di avvolgibile.

Nell'appartamento non esiste un impianto di riscaldamento, ad eccezione della cucina in cui è presente un caminetto e una pompa di calore.

Non sono presenti crepe o macchie di umidità, complessivamente il piano si trova in buone condizioni ma necessita di numerosi interventi di finitura e completamento. Il piano ha un'altezza interna di 2,75 mt.

*- Il giardino*

La parte del lotto non edificata, a cui si può accedere dalla strada di lottizzazione, si sviluppa lungo due lati dell'edificio ed in parte è adibita a giardino con diverse essenze arboree, come alberi da frutta (pesco, nespolo, ulivi etc.); vi è una tettoia per il ricovero dei cani (7,98 mq) e un piccolo vano contenete i compressori (2,40 mq). Come detto sopra, dal giardino si accede ad una scala al grezzo che consente l'accesso dall'esterno al piano primo.



Il cortile è recintato sul lato ovest in modo provvisorio con una rete metallica. Come già accennato, dal rilievo effettuato in loco sono emerse delle differenze nelle dimensioni del lotto rispetto all'estratto di mappa (Vd. Allegato 02 - Estratto di Mappa); la superficie complessiva del lotto, secondo il rilievo pari a circa 615 mq, risulta superiore rispetto a quanto indicato nel frazionamento che indica una consistenza di 555 mq. Ciò è da addebitare all'errata posizione della recinzione metallica sul lato nord del lotto.

#### ● Vendita frazionata

L'immobile in oggetto può agevolmente essere frazionato in più parti ai fini della vendita. Più precisamente le unità vendibili separatamente sono:

- Il piano seminterrato accatastato come locale artigianale;
- Il piano terra ad uso di laboratorio artigianale;
- Il primo piano, adibito ad abitazione, con il giardino.

I piani, oltre ad avere ingressi indipendenti, sono collegati tra loro mediante una scala interna.

Per renderli totalmente indipendenti sarà necessario chiudere l'apertura in ogni solaio in corrispondenza della scala; la spesa necessaria per intervenire sul singolo solaio è:  $8,80 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = 1056,00 \text{ €}$ , pertanto essendo due i solai da chiudere la spesa è di  $2112,00 \text{ €}$  arrotondati **2100,00 €/mq**.

Inoltre è necessario intervenire con piccole modifiche sull'impianto idraulico ed sull'impianto elettrico di modo che possano essere alimentati separatamente i tre piani.

L'impianto idraulico è per la gran parte predisposto al frazionamento;

infatti sono già predisposti gli allacci separati alla rete comunale. Attualmente però l'alimentazione idrica di tutto lo stabile viene da un pozzo realizzato nel giardino. Gli oneri necessari per la separazione idraulica dell'impianto e la realizzazione dei nuovi allacci è stimabile in circa 1200,00 €.

Invece gli interventi necessari per modificare l'impianto elettrico sono stimabili in circa 900,00 €; essi comprendono lo slaccio delle alimentazioni dei piani primo e seminterrato dal quadro generale presente al piano terra e la ricostituzione delle linee mancanti a partire dalla strada pubblica dove dovrà essere realizzato un manufatto per contenere i nuovi contatori di energia elettrica.

Inoltre è da sottolineare che, nel caso venga scelta la vendita frazionata, sarà necessario eseguire il frazionamento del cortile (che andrà accatastato in tal caso unitamente al primo piano), separandola dal piano terra e dal piano seminterrato.

Per concludere nel cortile è stata realizzata un vano tecnico per il ricovero dei compressori di pertinenza dell'officina e pertanto sarà necessario, nel caso di vendita frazionata, spostarli in altro luogo.

#### ● **Determinazione delle opere abusive e dei relativi oneri**

Dai sopralluoghi effettuati si sono rilevate diverse opere difformi o non previste nel progetto approvato.

##### **- Piano seminterrato**

Il piano seminterrato presenta delle difformità dal progetto in quanto è stato costruito un bagno inizialmente non previsto. Le opere amovibili di distribuzione interna non possono invece essere considerate abusi edilizi

in quanto non eseguite con opere murarie definitive. Pertanto l'utilizzo ad uso abitativo non può essere considerato un cambio di destinazione d'uso effettivo.

L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 32 del Decreto - Legge 30 settembre 2003, n. 269 ("Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici") in quanto realizzato nel 1994 anteriormente al 31/03/2003.

Questo tipo di abuso rientra nella Tipologia 06; per la violazione commessa è previsto il pagamento di una oblazione forfetaria di **516,00 €**, senza oneri di concessione.

A tale cifra si deve aggiungere la spesa necessaria per la parcella di un tecnico abilitato che sviluppi la pratica di condono edilizio presso l'amministrazione comunale, stimabile in **900,00 € IVA inclusa**. Pertanto complessivamente si conteggiano oneri di sanatoria per **1'416,00 €**.

**- Primo piano e giardino**

Al primo piano si sono rilevate delle opere eseguite in modo differente dal progetto approvato (Vd Allegato 09 - Progetto approvato).

E' stata realizzata una variazione del prospetto sul lato terrazza in quanto in cucina, nel soggiorno e nel disimpegno adiacente sono state realizzate finestre in luogo di porte; inoltre in soggiorno è stata murata una delle due finestre previste. Vi è inoltre una differente sistemazione degli ambienti interni: il muro che delimita il soggiorno dal disimpegno è stato realizzato in modo non conforme al progetto, la dispensa non è più separata dalla cucina ed è stato realizzato un caminetto.

Tali abusi risalgono al 2004 e quindi sono stati realizzati posteriormente al

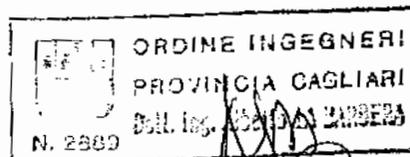
31/03/2003.

Avendo realizzato delle opere che non comportano modifiche sostanziali possono essere sanate secondo art.15 della legge regionale 11 ottobre 1985 n.23 ("Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative"); si prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa di **250,00 €**.

La scala esterna di collegamento con il giardino è stata eseguita nel 1987 in modo differente da quella prevista in progetto. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.32 del Decreto-Legge 30 settembre 2003 n.269.

L'abuso commesso è di tipologia 06 ("opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera b), del DPR 6 giugno 2001, n.380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume"). Per questo tipo di violazione è previsto il pagamento di un'oblazione forfetaria di **516,00 €**, senza oneri di concessione.

Nel giardino, che consideriamo di pertinenza del primo piano, è stata realizzata una tettoia per il ricovero dei cani, con superficie di 7,98 mq e una altezza media di 1,80 mt, e di un vano tecnico, che occupa una superficie di 1,60 mq, a protezione dei compressori di pertinenza dell'officina. Tali opere sono state realizzate nel 1987, anno di costruzione del fabbricato, e pertanto gli abusi possono essere sanati ai sensi dell'art.39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724. Gli abusi edilizi commessi rientrano nella Tipologia 01 ("Opere realizzate in assenza o in difformità



della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"). Per questo tipo di violazione è previsto, per comuni con popolazione non superiore a 100'000 abitanti e per abusi commessi dal 16/03/1985 al 31/12/1993, il pagamento di una oblazione di 108'000,00 £/mq pari a 55,78 €/mq.

Le opere abusive sono delle superfici accessorie alla residenza (superficie non residenziale Snr) che devono essere valutate al 60% per il calcolo dell'oblazione da pagare, pertanto:

$$[(7,98 \text{ mq} \times 60\%) + (1,60 \text{ mq} \times 60\%)] \times 55,78 \text{ €/mq} = 320,62 \text{ €}$$

In questo caso è necessario pagare gli oneri di concessione: per i comuni con un numero di abitanti da 3001 a 20'000 gli oneri da pagare per nuove costruzioni è pari a 60'000 £/mq pari a 30,99 €/mq. Considerando il 60% delle superfici abusive si ha:

$$(5,75 \text{ mq} \times 30,99 \text{ €/mq}) = 178,20 \text{ €}$$

Pertanto, per ciò che compete all'abitazione del primo piano e alle sue pertinenze (il giardino), gli abusi in essa commessi portano ad una somma complessiva da pagare di:

$$(250,00 + 516,00 + 320,62 + 178,20) \text{ €} = 1'264,82 \text{ €}$$

A tale cifra si deve aggiungere la spesa necessaria per la parcella di un tecnico abilitato che sviluppi la pratica di condono edilizio presso l'amministrazione comunale, stimabile in 1200,00 € IVA inclusa, portando complessivamente gli oneri di sanatoria a 2'464,82 €.

Ricapitolando:

- al piano seminterrato si ha un abuso che comporta il pagamento **1'416,00 €;**

- al piano terra non si ha alcun tipo d'abuso, resta però il vincolo nel caso di vendita frazionata di spostare i compressori dal cortile, considerato di competenza del primo piano;
- relativamente al primo piano e al giardino si hanno diversi abusi che comportano il pagamento di 2'464,82 €.

### ● Locazione dell'immobile

L'immobile risulta attualmente utilizzato dagli stessi proprietari come abitazione al primo piano e come officina meccanica nel locale al piano terra; mentre il piano seminterrato, adibito ad uso deposito, è stato affittato per una porzione di circa 100 mq per uso abitativo.

La locazione avrà la durata di 4 anni con decorrenza dal 01/12/2004 e termine al 30/11/2008; il locatario potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno 6 mesi, rispetto alla data di rilascio, da comunicare al locatore con lettera raccomandata A.R. Il contratto è rinnovabile tacitamente alla scadenza per lo stesso periodo salvo nuovi accordi scritti.

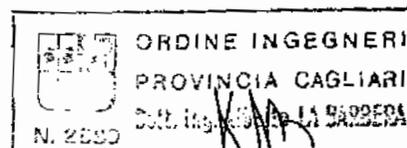
Il canone di locazione è stabilito in 3'240,00 annui da pagare in rate mensili anticipate di 270,00 euro ciascuna. (Vd. Allegato 10 – Contratto di locazione)

Relativamente alla verifica se il canone praticato sia inferiore ad 1/3 Non è possibile stabilire il canone di locazione dell'immobile in base alla legge 392/1978 ex legge equocanone, in quanto essa si riferisce ad immobili di tipo residenziale e nel caso specifico abbiamo un locale con destinazione artigianale anche se utilizzato come abitazione.

Riguardo alla verifica se il canone praticato sia inferiore di almeno 1/3 a

VERI  
LIARI  
RUBERA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



quello di mercato, non essendoci un mercato di riferimento a Gonnosfanadiga e nei paesi limitrofi per questo tipo di locale, utilizzeremo i valori locativi ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; secondo tali valori il canone praticato dovrebbe essere di 2,50 €/mq x mese, essendo affittati 100 mq dell'intero locale si avrà 250 € x mese. Si evince che il canone di locazione praticato è addirittura superiore a quello di mercato.

● **Stima al valore commerciale del bene**

- **Locale artigianale adibito ad officina meccanica situata al piano terra**

Dall'analisi fatta, considerando i dati degli osservatori immobiliari di diverse agenzie che operano nel territorio, si è riscontrato un valore di mercato degli immobili a destinazione artigianale situati a Gonnosfanadiga è pari a 700 €/mq.

La superficie commerciale del bene, è data dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta. La superficie coperta calpestabile, comprendente anche la superficie delle pareti divisorie interne ed esterne essendo un immobile indipendente, viene considerata al 100%, ed è pari a mq 259,68. La superficie scoperta è data da  $(0,15 \times 57,60) = 8,64$  avendo considerato il cortile (parte antistante l'officina facente parte del lotto e non recintata) al 15%. Per cui nel nostro caso si ottiene una superficie commerciale di mq 268,32.

La stima del valore medio di mercato di un nuovo immobile, avente superficie commerciale uguale al nostro risulterebbe pertanto pari a: mq

$268,32 \times 700 \text{ €/mq} = 187.824,00 \text{ €}$ .

A tale importo è necessario applicare coefficienti correttivi proporzionali alle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

Il deprezzamento per la vetustà lo si calcola in relazione alla vita media di un edificio per civile abitazione che può essere assunta pari a 100 anni. Di conseguenza si ottiene un ammortamento annuo dell' 1% che nel nostro caso dà un decremento del valore pari al 18% in quanto la struttura dell'immobile è stata realizzata nel 1987. Si ha dunque un valore residuo di  $(100-18)\%=82\%$ , a cui corrisponde un coefficiente di vetustà  $C_v = 0,82$ .

Gli impianti sono tenuti in buone condizioni per cui si è stimato un coefficiente di impianti  $C_i=0,98$ . Gli interni dell'immobile risultano ben tenuti, sia nelle finiture che negli infissi per cui si è stimato un coefficiente di conservazione  $C_c=0,99$ .

Il valore medio di mercato dell'appartamento attualmente risulta pertanto pari a:  $\text{€ } 187'824,00 \times C_v \times C_i \times C_c = \text{€ } 149'426,00$  approssimabile a **149'500,00 €**.

Rispetto al valore medio sopra calcolato si può considerare un'oscillazione dei valori di mercato compresi in un range di circa il 10%. Pertanto il valore dell'intero immobile è compreso tra un valore **minimo di 142'000,00 €** e un valore **massimo di 156'975,00 €**.

**- Locale artigianale situato al piano seminterrato**

Il piano seminterrato risulta anch'esso accatastato come locale artigianale e ha caratteristiche del tutto simili al locale al piano terra. Si differenzia però da esso per la posizione di piano che risulta seminterrato e per l'altezza interna pari a 2,50 mt. Tali caratteristiche portano ad un coefficiente di deprezzamento rispetto ai locali del piano terra di 0,50. Gli

interni dell'immobile risultano ben tenuti, sia nelle finiture che negli infissi, per confronto col primo piano si è stimato un coefficiente di conservazione  $C_c=0,95$ . Inoltre visto il sistema realizzato per lo scarico del bagno, mediante un serbatoio con pompa di rilancio, consideriamo un coefficiente di impianti  $C_i=0,92$ .

Tenendo conto di tali coefficienti di deprezzamento rispetto ai locali del piano terra si stima una valutazione di:

$700 \text{ €/mq} \times C_v \times C_c \times C_i = 305,90 \text{ €/mq}$  approssimabile a **300 €/mq**.

La superficie commerciale del bene, è data dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta. La superficie coperta calpestabile, comprendente anche la superficie delle pareti divisorie interne ed esterne essendo un immobile indipendente, viene considerata al 100%, ed è pari a mq 259,68. La superficie scoperta è data da  $(0,15 \times 32,95) = 4,94$  mq avendo considerato l'area della rampa d'accesso all'immobile al 15%. Per cui nel nostro caso si ottiene una superficie commerciale di mq 264,62.

La stima del valore medio di mercato dell'immobile, avente superficie commerciale pari a:  $\text{mq } 264,62 \times 300 \text{ €/mq} = 79'296,00 \text{ €}$  approssimando **79'300,00 €**.

Rispetto al valore medio sopra calcolato si può considerare un'oscillazione dei valori di mercato compresi in un range di circa il 10%. Pertanto il valore dell'intero immobile è compreso tra un valore minimo di € 75'300,00 e un valore massimo di € 83'200,00.

**- Immobile residenziale al primo piano con giardino**

Dall'analisi fatta, considerando i dati degli osservatori immobiliari di diverse agenzie che operano nel territorio, si è riscontrato un valore di

mercato degli immobili residenziali situati a Gonnosfanadiga è pari a 850 €/mq; tale valore si riferisce ad abitazioni civili nuove di caratteristiche ordinarie.

La superficie commerciale del bene, è data dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta. La superficie coperta calpestabile, comprendente anche la superficie delle pareti divisorie interne ed esterne che, essendo un immobile indipendente, viene considerata al 100%, ed è pari a mq 177,80. La superficie scoperta è data da  $[0,25 \times (5,21 + 6,27 + 91,30)] + [0,15 \times 194,57]$  mq = 54,88 mq, avendo considerato balconi e terrazza scoperti al-25% e il cortile al 15%. Per cui nel nostro caso si ottiene una superficie commerciale di mq 232,68.

La stima del valore medio di mercato di un nuovo edificio situato in centro, avente superficie commerciale uguale al nostro risulterebbe pertanto pari a:  $\text{mq } 232,68 \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 197'778,00$ .

A tale importo è necessario applicare coefficienti correttivi proporzionali alle caratteristiche intrinseche e di localizzazione del fabbricato.

Il deprezzamento per la vetustà lo si calcola in relazione alla vita media di un edificio per civile abitazione che può essere assunta pari a 100 anni. Di conseguenza si ottiene un ammortamento annuo dell' 1% che nel nostro caso dà un decremento del valore pari al 1% in quanto la struttura dell'immobile è stata realizzata nel 1987 ma lasciata al grezzo fino al 2004, anno in cui sono state realizzate molte delle rifiniture. Si ha dunque un valore residuo di  $(100-1)\% = 99\%$ , a cui corrisponde un coefficiente di vetustà  $C_v = 0,99$ . L'immobile è situato in zona periferica e in una località a destinazione artigianale pertanto sarà necessario applicare un

coefficiente correttivo di localizzazione  $C_l = 0.96$ . Gli impianti sono tenuti in buone condizioni, manca invece l'impianto di riscaldamento, ad eccezione della cucina in cui si ha il caminetto e la pompa di calore, per cui si è stimato un coefficiente di impianti  $C_i = 0.95$ .

Trattandosi di un appartamento situato al primo piano, con cortile ubicato a differente quota, avremo un coefficiente di distribuzione  $C_p = 0.96$ .

Il valore medio di mercato dell'appartamento attualmente risulta pertanto pari a:

$$€ 197'778,00 \times C_v \times C_l \times C_i \times C_d = € 171'427,00.$$

Si deve tenere conto però che l'immobile necessita di diverse opere di completamento, che si elencano di seguito:

1. Rivestimento in lastre di granito tipo Biancone sp. 3 cm, 70,00 €/mq  
*Scala esterna* 20 mq x 70,00 €/mq = **1'400,00 €**
2. Zocchetto battiscopa in marmo biancone altezza 8 cm, 5,60 €/ml  
*Scala esterna* 8,00 ml x 5,60 €/ml = **45,00 €**
3. Ringhiera per scale esterne, 200 €/ml  
*Scala esterna* 8,00 ml x 200 €/ml = **1'600,00 €**
4. Pavimento con mattonelle in cotto o monocottura 33x33 cm, 40,00 €/mq, *Soggiorno, terrazza e balconi*  
(35,60+91,30+6,27+5,21) mq x 40,00 €/mq = **5'536,00 €**
5. Zocchetto battiscopa in monocottura o cotto altezza 8 cm, 8,00 €/ml  
*Soggiorno, terrazza e balconi*  
(24,00+45,00+12,00+10,00) mq x 7,20 €/mq = **728,00 €**
6. Massetto di sottofondo per pavimenti realizzato con malta cementizia dosata a Kg 300 di cemento R32,5, sp. 10 cm, 10,00 €/mq

*Soggiorno, terrazza e balconi*

$(35,60+91,30+6,27+5,21)$  mq x 10,00 €/mq = **1'384,00 €**

7. Porta interna in legno tamburato ad un battente cieco o a vetri, dimensioni anta cm 70-80x200-210, 450,00 €/cad

*n.1 Soggiorno, n.3 Camere da letto, n.1 bagno, n.1 disimpegno, n.1 scale interne*

7 cad x 450,00 €/cad = **3'150,00 €**

8. Intonaco liscio per pareti interne ed esterne, verticali e orizzontali sp.15 mm, 15,00 €/mq

*Soggiorno pareti e soffitto, parapetto terrazza*

$(110+80)$  mq x 15,00 €/mq = **2'850,00 €**

9. Tinteggiatura per pareti interne ed esterne, verticali e orizzontali sp.15 mm, 6,00 €/mq.

*Soggiorno pareti e soffitto, parapetto terrazza*

$(110+80)$  mq x 6,00 €/mq = **1140,00 €**

**Totale importo lavori 17'833,00 €**

Il valore commerciale del bene sarà pertanto dato dalla differenza tra il valore calcolato di € 171'427,00 e le detrazioni relative al condono edilizio (€ 2'310,00) e alle opere necessarie per rifinire l'immobile (€ 17'833,00), che porta ad un valore finale del bene pari a € 151'284,00 approssimabili a € 151'300,00.

Rispetto al valore medio sopra calcolato si può considerare un'oscillazione dei valori di mercato compresi in un range di circa il 10%. Pertanto il valore dell'intero immobile è compreso tra un valore minimo di € 143'500,00 e un valore massimo di € 158'800,00.

● **Dati per l'avviso di vendita**

L'immobile, distinto in C.T. alla Sezione B foglio 13 mappale 326, è costituito da un lotto di circa mq 555 in Gonnosfanadiga (CA) loc. Rienazzu, sul quale risulta edificato un fabbricato, parzialmente censito al N.C.E.U. alla Sez.B foglio 34 mappale 1048, costituito da tre piani vendibili separatamente:

- Locale artigianale al piano seminterrato realizzato nel 1987, costituito da un'ampia area di lavoro e dotato di bagno; ha un'altezza interna di 2,50 mt. La superficie commerciale è pari a 264,62 mq. Si presenta in un buon stato di conservazione; attualmente risulta affittato a terzi con regolare contratto; si registra un abuso edilizio di tipologia 6, per la realizzazione del bagno, sanabile ai sensi della legge 269/2003;
- Locale artigianale realizzato nel 1987, adibito ad officina meccanica al piano terra; è dotato di un'area di lavoro di circa 214 mq, di ufficio, due bagni con antibagno comune; ha un'altezza interna di 3,50 mt. La superficie commerciale è pari a 268,32 mq. Si presenta in un buon stato di conservazione, non risulta locato e non si registrano abusi edilizi sullo stesso;
- Abitazione al primo piano, con cortile al piano terra; è composta da una terrazza scoperta, cucina, soggiorno, due disimpegno, bagno e tre camere da letto, di cui due con balcone. Resa abitabile nel 2004 con una struttura risalente al 1987, non è totalmente rifinita, pertanto necessita di ulteriori lavori di completamento. La superficie commerciale è pari a 232,68 mq. Non risulta locata. Si registrano abusi edilizi sulla stessa, per variazioni nei prospetti e per diversa distribuzione interna degli ambienti sanabili ai sensi

della Legge regionale n. 23/1985; abusi di tipologia 6 per variazione della scala esterna sanabile ai sensi della legge 269/2003; nel giardino di tipologia 1 per la realizzazione di una tettoia e un vano tecnico sanabile ai sensi della legge 724/1994.

### ● Conclusioni

Dai sopralluoghi e rilevamenti in loco, dagli accertamenti presso gli uffici preposti il sottoscritto Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

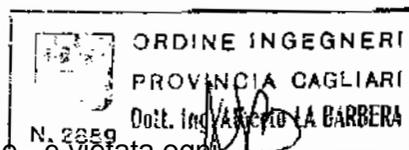
1) L'immobile oggetto dell'esecuzione è così definito: sito in Gonnosfanadiga, località Rienazzu. Il piano terra e il piano seminterrato sono censiti al N.C.E.U. alla Sez. B foglio 13 mappale 1048 del Comune di Gonnosfanadiga, mentre il primo piano non risulta ancora accatastato.

2) L'immobile può agevolmente essere frazionato in tre lotti ai fini della vendita, nel seguente modo:

- Il piano seminterrato ad uso di locale artigianale;
- Il primo piano, adibito ad abitazione, col giardino;
- Il piano terra ad uso di laboratorio artigianale.

Per dar corso alla vendita frazionata sarà necessario eseguire dei lavori di modesta entità, riassumibili nel seguente modo:

- chiusura del solaio in ogni piano in corrispondenza della scala interna di collegamento tra i piani, l'intero intervento è stimabile in **2100,00 €**;
- modifiche sull'impianto idraulico in modo che i piani siano alimentati separatamente, intervento stimabile in circa **1200,00 €**;
- modifiche sull'impianto elettrico in modo che i piani siano alimentati separatamente, intervento stimabile in circa **900,00 €**.



3) Riguardo alla vendita frazionata, l'immobile assume la seguente valutazione di mercato:

- per il piano seminterrato, locale ad uso artigianale, assume un valore di mercato tra **minimo di € 75'300,00** e un **massimo di € 83'200,00**;

- per il piano terra, locale artigianale adibito ad officina meccanica, assume un valore di mercato tra un **minimo di € 142'000,00** e un **massimo di € 156'975,00**;

- per il primo piano, abitazione con giardino al piano terra, assume un valore di mercato tra un **minimo di € 143'500,00** e un **massimo di € 158'800,00**.

4) Per quanto riguarda eventuali abusi edilizi la situazione è la seguente:

- al piano seminterrato si ha un abuso per la realizzazione di un bagno non previsto in progetto sanabile ai sensi del decreto-legge n. 269/2003

- al piano terra non si ha alcun tipo d'abuso;

- relativamente al piano primo si hanno diversi abusi: per modifiche interne e di prospetti sanabili ai sensi della legge regionale n.23/1985; per la realizzazione della scala esterna in modo differente rispetto al progetto approvato sanabile ai sensi del decreto-legge n. 269/2003;

- relativamente al giardino si hanno degli abusi per la realizzazione di una tettoia e di un vano tecnico sanabile ai sensi della legge 724/1994.

5) Il piano seminterrato è in parte utilizzato come deposito dal proprietario e in parte affittato a terzi con regolare contratto di locazione; il piano terra è utilizzato dallo stesso proprietario come officina meccanica per lo svolgimento della propria attività; il primo piano l'immobile risulta attualmente abitato dagli stessi proprietari.

— ○ —

Avendo il sottoscritto assolto il mandato conferitogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di n° 25 facciate di foglio bollato, oltre a n° 14 fogli di appendici e n° 24 fogli di allegati e sottopone altresì all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 29/11/2005

~ ~

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Ing. Alberto La Barbera)

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott./Ing. Alberto LA BARBERA  
N. 2889

*Alberto La Barbera*

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. Alberto LA BARBERA

INGEGNERI  
CAGLIARI  
BARBERA



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO  
AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata tra le parti:

• [redacted] ed  
ivi residente in [redacted]  
cod.fisc. [redacted] locatore;

• [redacted] a [redacted] ivi  
residente in [redacted]  
cod.fisc. [redacted] conduttrice;

si intende regolare la locazione dell'immobile ad uso  
abitativo sito a Gonnosfanadiga in località Rienazzu, presso  
la zona artigianale, censito nel N.C.E.U. alla Sez. B, Foglio  
13, mappale 48, per la sola ed esclusiva porzione del locale  
seminterrato evidenziata in giallo nella pianta allegata alla  
presente e di cui è parte integrante, ai seguenti patti e  
condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con  
decorrenza dal 01.12.2004 e termine al 30.11.2008. La  
conduttrice potrà recedere dal contratto in qualsiasi  
momento con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, rispetto alla  
data del rilascio, da comunicare al locatore con lettera  
raccomandata A.R. Il presente contratto è rinnovabile  
tacitamente alla scadenza per lo stesso periodo salvo nuovi  
accordi scritti.



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 2889 Dott. Ing. Alberto LA BARBERA