

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.208/89

PROMOSSA da ██████████
CONTRO ██████████

residenti in viale Poetto n°124, Cagliari



Consulente Tecnico d'Ufficio: ██████████

INDICE

INDICE.....	1
PREMESSA	2
ACCERTAMENTI PERITALI	3
ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI	4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E COMUNALE	7
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA.....	9
VALUTAZIONE ONERI DI SANATORIA	16
STATO DI LOCAZIONE.....	19
RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	20
CONCLUSIONI	23
ALLEGATI.....	23

PREMESSA

Il giorno 12 Marzo 2009 la sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Donatella Aru.

L'incarico consiste nel determinare il valore attuale dei cespiti pignorati e il valore attuale della nuda proprietà.

Gli immobili oggetto di pignoramento erano i seguenti:

- Fg 26 part.1309 sub 1, 1310,1311 piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 2, piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 3 piano primo;
- Fg 26 part.1309 sub 4 piani secondo e terzo.

In data 02 marzo 2008 il Giudice dell'esecuzione, ha disposto la riduzione del pignoramento limitatamente all'immobile sito in Cagliari, viale Poetto n.124, piani secondo e terzo, censito al N.C.E.U, con i seguenti dati:

- Fg 26 part.1309 sub 4.

Pertanto gli immobili oggetto di rivalutazione della perizia sono i seguenti:



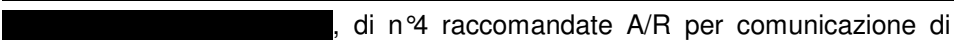
- Fg 26 part.1309 sub 1, 1310,1311 piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 2, piano terra;
- Fg 26 part.1309 sub 3 piano primo;

In data 27/03/86 è stata presentata in catasto una denuncia di variazione per fusione degli immobili individuati con il sub1 e sub2, generando l'attuale :

- Fg 26 part.1309 sub 5, 1310,1311 piano terra

ACCERTAMENTI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di Febbraio 2009, secondo le modalità di seguito descritte:

- a) presa visione della documentazione allegata agli atti;
- b) verifica e presa visione presso l'Agenzia del Territorio delle visure catastali e delle planimetrie allegate;
- c) in data 04/06/09 presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 e Cagliari 2 di verifica di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento;
- d) in data 04/06/09 inviato, con destinatari 

, di n°4 raccomandate A/R per comunicazione di inizio sopralluogo presso i fabbricati oggetto di pignoramento;
- e) in data 12/06/09 è stato effettuato alle ore 9,30 in Viale Poetto 124, il sopralluogo e il rilievo degli immobili oggetto di pignoramento;
- f) in data 18/06/09 accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ufficio Condono Edilizio
- g) in data 24/06/09 acquisito certificato rilasciato dalla Agenzia delle Entrate;
- h) in data 16/07/09 acquisita documentazione relativa a pratica di condono edilizio presso il Comune di Cagliari
- i) in data 20/07/09 discusso la pratica di condono edilizio con i tecnici del Comune di Cagliari

ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12/06/2009, si è potuto accertare che la descrizione riportata nella prima perizia effettuata dall'Ing. [REDACTED] seguito di sopralluogo in data 7 luglio 1992, appare corrispondente allo stato reale dei luoghi, a meno di una separazione fisica tra due locali al piano terra che nel 1992 l'Ing. [REDACTED] dichiarava realizzata con degli armadi e attualmente è realizzata in muratura e porta in legno.

Si evidenzia che né l'Ing. [REDACTED], né l'Ing. [REDACTED] – C.T.U. incaricato della rivalutazione del valore del compendio immobiliare nel 2001 e nel 2003 – ha rilevato che le planimetrie catastali del fabbricato allegate alle istanze di condono edilizio – dove sono indicate le parti abusive dell'immobile – ovvero le stesse planimetrie catastali oggi reperibili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presentano delle incongruenze rispetto alla situazione reale del fabbricato, e precisamente:

- la parete laterale dal lato del cortile interno, che nelle suddette planimetrie è rappresentata rettilinea, di fatto presenta una risega di circa 0,50 m, che interessa tutti i livelli dell'edificio;
- le dimensioni della pianta del fabbricato al piano terra sono inferiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Salvo quanto sopra, non sono state riscontrate altre modifiche interne né esterne rispetto a quanto già rilevato nelle precedenti perizie tecniche, pertanto al fine di procedere ad una corretta nuova determinazione del valore attuale del bene e del valore della nuda proprietà, si è effettuato un rilievo puntuale delle unità immobiliari oggetto del Procedimento, con la verifica delle effettive superfici calpestabili degli ambienti interni e degli accessori, rilevate in sede di sopralluogo e non sulla base delle planimetrie catastali, che non risultano del tutto corrispondenti allo stato reale dei luoghi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1 - Fg 26 part.1309 sub 1, 1310,1311 piano terra ¹.

L'immobile sito in Comune di Cagliari viale Poetto n.124, identifica porzione del piano terra di una palazzina di 4 piani. L'accesso avviene da un cancello fronte strada, che immette su un cortile sul quale grava servitù di passaggio per l'accesso ad altre proprietà (appartamento ai piani 1° e 2°-3°). L'immobile si trova nella parte retrostante del lotto ed è utilizzato come unità abitativa composta da due camere, cucina, bagno e cortile. I rivestimenti sono in monocottura, la tinteggiatura in molti tratti è caratterizzata dalla presenza di muffa. Lo stato di manutenzione è mediocre. L'altezza degli ambienti non rispetta gli standard urbanistici.

IMMOBILE 2 - Fg 26 part.1309 sub 2 ².

L'immobile sito in Comune di Cagliari viale Poetto n.124, costituisce porzione del piano terra di una palazzina di 4 piani. L'accesso avviene da un cancello fronte strada che immette su un cortile sul quale grava servitù di passaggio per l'accesso ad altre proprietà (appartamento ai piani 1° e 2°-3°). L'immobile si trova nella parte anteriore del lotto, si accede attraversando un cortile e un grande infisso in alluminio. Esso è costituito da un ambiente adibito a soggiorno nel quale è stato ricavato un angolo cottura e una camera da letto delimitata da strutture in pvc amovibili, un bagno e un ripostiglio. I rivestimenti sono in monocottura, la tinteggiatura in alcuni tratti è caratterizzata dalla presenza di muffa. Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'altezza degli ambienti non rispetta gli standard urbanistici.

N.B.

Per gli Immobili 1 e 2 – che dalla data 27.03.1986 sono stati catastalmente fusi in un'unica unità immobiliare – è stata presentata al Comune di Cagliari, in data 30.06.1986, istanza di condono edilizio, prot. 3850/A5, prat. 11038, modello D, n. prog. 0331641801/1, per il cambio di destinazione d'uso da Civile Abitazione a Laboratorio; tuttavia la sig.ra [REDACTED] usufruttuaria dell'immobile, ha presentato una richiesta di archiviazione della pratica, registrata in data 21.07.1993 al prot. Comunale n. 8381/A1 (ALLEGATO 1) che, da colloquio della sottoscritta C.T.U. con il competente Ufficio Tecnico Comunale, risulta accolta, seppure non è allegato alla pratica alcun documento che confermi l'accettazione dell'istanza. Tali aspetti saranno meglio esaminati nel paragrafo sulla regolarità urbanistica della presente Relazione Tecnica.

In merito alle modifiche catastali inerenti gli immobili suddetti, in data 27.03.1986 è stata presentata agli uffici del Catasto la denuncia per Fusione e cambio di Destinazione d'uso delle unità, da Civile Abitazione a Laboratorio, che ha originato la particella al Fg. 26 part.1309, sub 5, 1310,1311 piano terra, uso Laboratorio Artigianale; che alla data odierna rappresenta l'ultima planimetria e destinazione d'uso dichiarata (ALLEGATI 2).

¹ Unità immobiliare fusa con la particella 1309, sub. 2 piano terra.

² Unità immobiliare fusa con la particella 1309, sub. 1 piano terra.

IMMOBILE 3 - Fg 26 part.1309 sub 3.

L'immobile sito in Comune di Cagliari viale Poetto n.124, costituisce il piano primo di una palazzina di 4 piani. L'accesso avviene da un cancello fronte strada che immette su un cortile di pertinenza delle unità immobiliari al piano terra, sul quale grava servitù di passaggio, si attraversa il cortile lungo la parete laterale del fabbricato, e sulla sinistra ci si immette in un portoncino dal quale attraverso una rampa di scale si arriva al piano primo. L'immobile è costituito, per chi sale le scale, voltandosi sulla sinistra da un corridoio attraverso il quale si accede ad un ripostiglio, un soggiorno e un balcone, sulla destra si accede invece ad un soggiorno, un angolo cottura ricavato in un balcone chiuso con vetrate, una camera da letto, dalla quale si accede ad un piccolo balcone, e un bagno. I rivestimenti sono in monocottura, e alcune pareti sono rivestite in legno perlinato. Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'altezza degli ambienti rispetta gli standard urbanistici.

N.B.

Anche l'Immobile 3 rientra nell'istanza di condono edilizio presentata in data 30.06.1986, prot. 3850/A5, pratica 11038, modello C, n. prog. 0331641801/1, relativamente alla realizzazione di parapetti laterali in muratura nei balconi, per i quali è stata rilasciata la Autorizzazione edilizia a Sanatoria, ma è anche oggetto della comunicazione ai sensi dell'art. 27 della L.R. n°23/85, e art. 3, L.R. 21/86 per la chiusura di una veranda, ed in questo caso la procedura di sanatoria non è definita in quanto in contrasto con i contenuti delle norme sopra richiamate, come sarà meglio specificato nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del compendio immobiliare pignorato.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E COMUNALE

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio si sono riscontrati alcuni errori nelle ditte intestatarie riportate nelle visure catastali, errata rappresentazione grafica delle planimetrie catastali e incongruenza per alcune delle destinazioni d'uso dichiarate; più in particolare:

N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub5, 1310,1311;

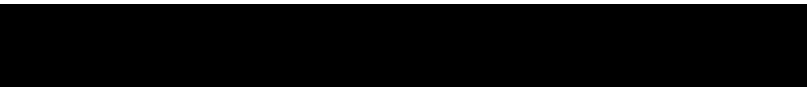
L'Immobile, originato dalla fusione delle precedenti particelle n. 1309 sub. 1, 1310, 1311 e n. 1309, sub. 2, è denunciato al catasto ad uso Laboratorio Artigianale, mentre ad oggi l'intero piano terra è ad uso Residenziale Abitativo;

Inoltre, come si è in precedenza rilevato, vi sono imprecisioni nell'ultima planimetria catastale ([ALLEGATO 2](#)), dove non è indicata la risega della parete laterale del fabbricato e le dimensioni del piano terra sono maggiori dello stato reale dei luoghi.

Gli intestati in visura sono ([ALLEGATO 3](#)):



mentre a seguito dell'atto di donazione del 18/01/1983, rogito Dott. E. Bassi, gli intestati devono essere i seguenti:



è pertanto necessario:

- l'aggiornamento delle ditte intestatarie;
- la rettifica per errata rappresentazione grafica della planimetria catastale;
- la variazione d'uso dell'immobile, da Laboratorio Artigianale ad Abitazione;

N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub3;

L'Immobile presenta alcune modifiche interne rispetto alla planimetria catastale dichiarata ([ALLEGATO 4](#)), dove in luogo della camera da letto e della cucina prospiciente la veranda chiusa lungo la parete laterale dell'edificio, è presente invece un unico ambiente ad uso soggiorno, mentre il disimpegno per l'accesso al bagno e alla camera da letto posteriore è stato ridotto nel suo sviluppo longitudinale.

Inoltre, come si è in precedenza rilevato, risulta l'imprecisione dello sviluppo planimetrico del livello, in quanto non si indica la risega della parete laterale del fabbricato, rilevata in sede di sopralluogo e prevista già nel progetto approvato il 28.02.1962.

Gli intestati risultano ([ALLEGATO 5](#)):



mentre a seguito dell' atto di donazione del 18/01/1983 rogito Dott. E. Bassi, gli intestati devono essere i seguenti:



risulta pertanto necessario:

- l'aggiornamento delle ditte intestatarie;
- la rettifica per errata rappresentazione grafica della planimetria catastale;

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalla perizia originale redatta dall'Ing. [REDACTED] e dalla ulteriore documentazione acquisita agli atti dalla scrivente C.T.U., risulta la seguente cronologia degli atti autorizzativi ed amministrativi che interessano il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto del Procedimento:

- 1) **29.11.1954:** presentazione del 1° Progetto di costruzione dello stabile;
- 2) **02.08.1956:** presentazione della presumibile 1° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 3) **13.11.1957:** acquisto dell'area per l'edificazione del fabbricato da parte delle [REDACTED];
- 4) **29.01.1958:** la sig.ra [REDACTED] vende al proprio marito, sig. [REDACTED] metà della quota di proprietà a lei spettante dell'area fabbricabile in oggetto (ovvero ¼ dell'intero);
- 5) **25.02.1958:** il Comune di Cagliari rilascia il Permesso di Costruzione ai sig.ri [REDACTED] relativo al 'Progetto approvato dal Comune in data 29.11.1954, prot. 7183';
- 6) **13.04.1960:** presentazione della presumibile 2° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 7) **17.08.1960:** presentazione della presumibile 3° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 8) **28.06.1961:** presentazione della presumibile 4° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 9) **28.02.1962:** presentazione della presumibile 5° Variante al Progetto di costruzione dello stabile;
- 10) **24.08.1962:** dichiarazione di abitabilità del fabbricato da parte del Comune di Cagliari (secondo dichiarazione in atto di donazione da parte dei sigg.ri [REDACTED]);
- 11) **18.01.1983:** donazione da parte dei sigg.ri [REDACTED], della porzione di fabbricato costituita da:
 - appartamento al piano terreno composto da 2 vani, cucina, bagno e 2 tratti di cortile;
 - appartamento al piano terreno composto da 2 vani, cucina e 2 tratti di cortile;
 - appartamento al piano primo composto da 4 vani, andito, bagno, ingresso, disimpegno e 2 verande;di tali immobili i sigg.ri [REDACTED] si riservano congiuntamente il diritto di accrescimento e di usufrutto, gravando inoltre il cortile al

piano terra di servitù di passaggio, per una larghezza di circa 4 m, a favore dell'appartamento al piano secondo in proprietà ai suddetti donatori.

12) 18.01.1983: donazione da parte dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] della porzione di fabbricato costituita da:

- appartamento al piano secondo composto da 3 vani, cucina, andito, bagno, ingresso e 3 verande;
- appartamento al piano terzo composto da 2 vani, ingresso, bagno, disimpegno e terrazza a livello sovrastante;

di tali immobili i sigg.ri [REDACTED] si riservano congiuntamente il diritto di accrescimento e di usufrutto.

13) 18.06.1984: presentazione della denuncia di variazione degli immobili in oggetto al N.C.E.U con i seguenti dati:

- App. piano terra – F.26, mapp. 1309/1, 1310, 1311, cat. A/4, vani 3,5;
- App. piano terra – F.26, mapp. 1309/2, cat. A/3, vani 5;
- App. piano primo – F.26, mapp. 1309/3, cat. A/3, vani 4,5;
- App. piano secondo e terzo – F.26, mapp. 1309/4, cat. A/2, vani 7,5;

intestati ai sigg.ri [REDACTED] in qualità di possessori, ciascuno per la quota di [REDACTED]

14) 18.06.1985: con Atto di Divisione, i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] dividono a metà, in senso verticale, l'intero fabbricato;

15) 27.03.1986: la sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria (nuda proprietà, ndr)

a seguito di donazione da parte dei sigg.ri [REDACTED] presenta denuncia di variazione al N.C.E.U per i seguenti immobili:

- App. piano terra – F.26, mapp. 1309/1, 1310, 1311, cat. A/4, vani 3,5;
- App. piano terra – F.26, mapp. 1309/2, cat. A/3, vani 5;

per fusione e cambio di destinazione da Abitazione a Laboratorio Artigiano, con i seguenti nuovi dati:

- App. piano terra – F.26, mapp. 1309/5, 1310, 1311;

e per solo ampliamento:

- App. piano primo – F.26, mapp. 1309/3, cat. A/3, vani 4,5;

16) 12.04.1986: il sig. [REDACTED]

a seguito di donazione da parte dei sigg.ri [REDACTED] presenta denuncia di variazione al N.C.E.U per i seguenti immobili:

- App. piano secondo e terzo – F.26, mapp. 1309/4, cat. A/2, vani 7,5;

per solo ampliamento;

17) 16.06.1986: la sig.ra [REDACTED] in occasione del condono edilizio di cui alla

legge 47/85, presenta istanza di Nulla Osta all'Assessorato ai Beni Culturali della

Regione Autonoma della Sardegna, con prot. 4991, pos. 16532, per le opere che la stessa [REDACTED] farà oggetto di domanda di condono in data 30.06.1986;

18) 27.06.1986: la sig.ra [REDACTED], con riferimento ai contenuti dell'art. 27, L.R. n°23/85, e art. 3, L.R. 21/86, comunica al Comune di Cagliari la chiusura di 2 verande, con strutture precarie e facilmente amovibili e senza cambio di destinazione d'uso, al primo e secondo piano dell'immobile sito in Cagliari, Viale Poetto n°124 (ALLEGATO 6), e precisamente:

- App. piano primo – F.26, mapp. 1309/3, prop. [REDACTED]
- App. piano secondo – F.26, mapp. 1309/4, [REDACTED] dei suddetti immobili [REDACTED] si dichiara usufruttuaria.

19) 30.06.1986: la sig.ra [REDACTED] inoltra al Comune di Cagliari Domanda di condono edilizio ai sensi della 47/85, modello R, prot. Comunale 3850/A5, n° prog. 0331641801, corredata dagli allegati:

- modello A, n° prog. 0331641801/1: per chiusura di parte della terrazza del terzo piano dell'appartamento in proprietà al sig. [REDACTED] (nuda proprietà dell'immobile al F.26, mapp. 1309/4, ndr), per 8,40 mq;
- modello C, n° prog. 0331641801/1: per realizzazione di parapetti laterali in muratura nei balconi degli immobili al primo e secondo piano in proprietà, rispettivamente ai sigg.ri [REDACTED] (nuda proprietà dell'immobile al F.26, mapp. 1309/3, ndr) e [REDACTED] (nuda proprietà dell'immobile al F.26, mapp. 1309/4, ndr);
- modello D, n° prog. 0331641801/1: per modifica di destinazione d'uso per attività artigianale di una porzione di fabbricato di mq 49,30 e mc 143, dell'immobile al piano terra di proprietà della sig.ra [REDACTED] (nuda proprietà dell'immobile al F.26, mapp. 1309/5, 1301,1311, ndr);

alla data di presentazione delle suddette istanze risultano versati, come comprovato dalle ricevute di C.C.P., interamente gli oneri di oblazione, per £. 815.000, ed un acconto sugli oneri di urbanizzazione per £. 50.000;

20) 10.11.1986: Nulla Osta condizionato dell'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Autonoma della Sardegna, prot. 8901, per opere edili a sanatoria nell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] e più, sito in Cagliari, Viale Poetto n°124, con la prescrizione che "gli infissi in alluminio siano verniciati in tonalità bruno scuro" (presumibilmente le opere di ampliamento sul terrazzo del terzo piano e i muri sui balconi al primo e secondo piano di cui all'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85);

21) 10.11.1986: Nulla Osta condizionato dell'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Autonoma della Sardegna, prot. 8902, per chiusura verande a sanatoria nell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] e più, sito in Cagliari, Viale Poetto n°124, con la prescrizione che "gli infissi in alluminio siano verniciati" (presumibilmente le opere di chiusura delle verande al primo e secondo piano di cui alla comunicazione ai sensi della L.R. n°23/85, e art. 3, L.R. 21/86);

- 22) 16.07.1993:** Autorizzazione Edilizia a Sanatoria del Comune di Cagliari ai sensi della L. 47/85 e L.R. 23/85 (ALLEGATO 7), a seguito dell'istanza presentata dalla sig.ra [REDACTED] in data 30.06.86, prot. 3850/A5, sul fabbricato sito in Cagliari, Viale Poetto n°124, limitatamente alle modifiche di prospetto consistenti nella realizzazione di muretti laterali in corrispondenza dei balconi posteriori del fabbricato (le opere dichiarate nel modello C dell'istanza di sanatoria, ndr).
- 23) 21.07.1993:** comunicazione al Comune di Cagliari da parte della sig.ra [REDACTED] (ALLEGATO 1), ricevuta con prot. 8301/A, la quale chiede che l'istanza di sanatoria dalla stessa presentata ai sensi della L. 47/85, prot. 3850/A5, limitatamente alle opere al piano terra del fabbricato sito in Cagliari, Viale Poetto n°124 (le opere dichiarate nel modello D dell'istanza di sanatoria, ovvero il cambio di destinazione d'uso da Abitazione a Laboratorio Artigianale di una parte del piano terra, ndr) non abbia più corso, in quanto è stata ristabilita la situazione originaria;
- 24) 23.08.1993:** Concessione Edilizia a Sanatoria del Comune di Cagliari ai sensi della L. 47/85 (ALLEGATO 8) a seguito dell'istanza presentata dalla sig.ra [REDACTED] in data 30.06.86, prot. 3850/A5, sul fabbricato sito in Cagliari, Viale Poetto n°124, limitatamente alla chiusura mediante struttura metallica e vetro di un balcone (al secondo piano, ndr) e alla realizzazione di 2 tettoie in corrispondenza dei vani abitabili del terzo piano (le opere dichiarate nel modello A dell'istanza di sanatoria e nella comunicazione presentata il 27.06.1986 ai sensi della L.R. n°23/85 e art. 3, L.R. 21/86, in quest'ultimo caso limitatamente alle opere del secondo piano, ndr);

Sulla base di quanto sopra, per gli immobili attualmente oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, si rileva:

IMMOBILE 1-2 - Fg 26 part.1309 sub 5, 1310,1311³: come risulta dalla documentazione agli atti, la sig.ra [REDACTED] usufruttuaria dell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] ha richiesto al Comune di Cagliari, in data 21.07.1993, di non dare più corso all'istanza di sanatoria dalla stessa presentata ai sensi della L. 47/85, prot. 3850/A5, per le opere al piano terra in oggetto (ovvero le opere dichiarate nel modello D dell'istanza di sanatoria, cambio di destinazione d'uso da Abitazione a Laboratorio Artigianale di una parte del piano terra), in quanto risultava ristabilita la situazione originaria; dove per 'situazione originaria', deve presumibilmente intendersi quella antecedente la fusione e il cambio di destinazione d'uso, ovvero quella delle unità immobiliari preesistenti aventi le seguenti caratteristiche catastali:

- App. piano terra: F.26, mapp. 1309/1, 1310, 1311, cat. A/4, vani 3,5;
- App. piano terra: F.26, mapp. 1309/2, cat. A/3, vani 5;

Si evidenzia che il ripristino della situazione originaria asserito dalla [REDACTED] nella comunicazione al Comune, in parte verificabile quantomeno per l'attuale destinazione d'uso delle stesse, non risulta dichiarata presso gli uffici del catasto, dove invece si rileva alla data

³ Unità immobiliare originata dalla fusione dell'IMMOBILE 1 – mapp. 1309 sub. 1, 1310, 1311 – e IMMOBILE 2 – mapp. 1309 sub. 2 – del piano terra.

odierna la planimetria delle unità immobiliari conseguente alla fusione delle stesse (ALLEGATO 2) e la destinazione d'uso a Laboratorio Artigianale (ALLEGATO 3).

Tale 'situazione originaria' del piano terra attuale del fabbricato risulta inoltre notevolmente difforme da quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato dallo stesso Comune in data 28.02.1962, dove risalta in particolare l'assenza dell'unità immobiliare nella parte posteriore del cortile – quella per intenderci identificata con il mapp. 1309/1, 1310, 1311, ndr –; nella documentazione acquisita agli atti, le variazioni vengono descritte una prima volta nell'Atto di Donazione del 18.01.1983 che i [REDACTED] fanno a favore della propria figlia [REDACTED] e successivamente alla data del 18.06.1984, quando si dichiara una variazione al N.C.E.U. dell'unità immobiliare da parte dei sigg.ri [REDACTED]

Nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Ing. [REDACTED] del 07.09.2001 – C.T.U incaricato dell'aggiornamento della Perizia Tecnica originale dell'Ing. [REDACTED] prima dell'affidamento del presente incarico alla sottoscritta C.T.U. –, si dichiara che "la pratica di sanatoria allegata in perizia, prot. 3850/A5 del 30.06.1986 è risolta con la Concessione n°2760 del 23.08.1993 rilasciata a [REDACTED]; tale affermazione è vera solo in parte in quanto la Concessione suddetta si riferisce alla sanatoria parziale delle opere indicate nell'istanza di condono, ovvero la chiusura mediante struttura metallica e vetro di un balcone (al secondo piano, ndr) e alla realizzazione di 2 tettoie in corrispondenza dei vani abitabili del terzo piano (l'Ing. [REDACTED] non richiama neanche l'Autorizzazione Edilizia del 16.07.1993, relativa ancora alla sanatoria parziale delle opere indicate nell'istanza di condono, ovvero le modifiche di prospetto consistenti nella realizzazione di muretti laterali in corrispondenza dei balconi posteriori del fabbricato); **pertanto tali Atti Autorizzativi non legittimano la totalità delle variazioni dichiarate nella richiamata domanda di condono edilizio con prot. 3850/A5 del 30.06.1986 e in particolare non interessano il piano terra del fabbricato in oggetto.**

Premesso che il Comune di Cagliari ha accolto la richiesta di archiviazione della sig.ra [REDACTED] del 21.07.1993, come comunicato verbalmente alla sottoscritta C.T.U. dal personale dall'Ufficio Tecnico comunale competente, da tale data ha ancora valore, dal punto di vista della regolarità urbanistica, l'ultimo progetto approvato in data 28.02.1962.

Considerato che l'ampliamento del piano terra non compare nel progetto di cui sopra, ne risulta dichiarato l'ampliamento del piano terra nell'istanza di sanatoria del 30.06.1986 – che comunque non ha più valore in quanto archiviata dal Comune – , ne è possibile verificare se tali opere siano state compiute in data antecedente il 1 settembre 1967, si può ritenere che **TUTTE LE OPERE EDILI E LE DESTINAZIONI D'USO DEL PIANO TERRA DIFFORMI DALLA PIANTA RIPORTATA NEL PROGETTO DEL 28.02.1962 ALLO STATO ATTUALE SIANO ABUSIVE**, e possono essere regolarizzate, nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare, con una nuova istanza di sanatoria per ampliamento, modifiche

interne e variazione di destinazione d'uso ⁴, tramite la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi della normativa vigente.

IMMOBILE 3 - Fg 26 part.1309 sub 3: come risulta dalla documentazione agli atti, su tale unità immobiliare è stata presentata istanza di condono edilizio secondo le seguenti modalità:

- 1) Ai sensi della L. 47 del 28.02.1985, art. 35, per realizzazione di parapetti laterali in muratura nel balcone posteriore (si vedano il modello C e le planimetrie e la relazione tecnica allegate alla domanda di sanatoria);
- 2) Ai sensi della L.R. 23 del 11.10.1985, art. 27 e della L.R. 21 del 19.02.1986, art. 3, per chiusura di una veranda con strutture precarie e facilmente amovibili – alluminio e vetro – (si vedano le planimetrie e la relazione tecnica allegate);

Nel caso della richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85 è stata rilasciata dal Comune di Cagliari la Autorizzazione Edilizia a Sanatoria del 16.07.1993 (ALLEGATO 7), per le modifiche di prospetto consistenti nella realizzazione di muretti laterali in corrispondenza dei balconi posteriori del fabbricato, quindi anche quelli del primo piano.

Nel caso della chiusura della veranda sul prospetto laterale non risulta ancora rilasciata l'Autorizzazione ai sensi delle L.R. 23/85, art. 27 ⁵, e L.R. 21/86, art. 3 ⁶, in quanto non ancora dichiarata l'assenza di variazione di destinazione d'uso, come espressamente

⁴ Infatti anche l'uso residenziale del piano terra può essere ammesso solo in regime di condono edilizio, giacché originariamente destinato a lavanderia-stenditoio e magazzino di altezza utile interna di progetto 2,50 mt (altezza reale degli ambienti 1,86 – 1,90 mt), inferiore all'altezza minima necessaria per ambienti ad uso abitativo residenziale.

⁵ Art. 27, L.R. 23/85: "Opere minori ammesse a sanatoria:

1) Le opere meramente interne alle costruzioni che non interessino le facciate esterne dell'edificio e non comportino modifiche alla sagoma, sono sanabili senza che occorra il nulla-osta delle autorità competenti anche quando sono relative ad edifici, non vincolati ai sensi della l. 1° giugno 1939, n. 1089, che si trovano in zone vincolate.

2) Le opere di cui al comma precedente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati, non comportino aumento delle superfici utili, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile sono sanate con l'invio al comune, entro il 30 settembre 1986, da parte del proprietario dell'immobile o di chi ne ha comunque titolo, di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri che le opere compiute hanno le caratteristiche indicate in questo e nel precedente comma (comma modificato dall'art. 3, L.R. 19.02.1986 n. 21 è dall'art. 1, L.R. 27.08.1986 n. 56).

3) Le altre opere interne, così come definite dal primo comma del presente articolo e che, ferma restando la cubatura, non siano conformi alle prescrizioni di cui al precedente comma sono egualmente ammesse a sanatoria, purché non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile con l'invio al Sindaco entro il 30 settembre 1986 di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri il rispetto delle prescrizioni indicate nel presente comma. (comma modificato dall'art. 3, L.R. 19.02.1986 n. 21 è dall'art. 1, L.R. 27.08.1986 n. 56).

4) In tal caso, alla relazione deve essere allegata la prova dell'avvenuto versamento a favore del comune di una somma pari a lire 6.000 per ogni metro quadrato di superficie a titolo di contributo di concessione.

5) Sono ammesse alle sanatorie di cui ai precedenti commi le opere minori realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data. Alle opere interne definite nei precedenti commi è equiparata, ai fini della procedura per la sanatoria, la chiusura di verande, balconi o terrazze con strutture precarie per la quale è ugualmente dovuto il versamento di lire 6.000 per ogni metro quadrato realizzato (comma aggiunto dall'art. 3, L.R. 19.02.1986 n. 21)".

⁶ Vedi comma 5 dell'art. 27, L.R. 23/85.

richiesto dagli articoli citati, giacché la relazione tecnica allegata riporta esclusivamente l'attestazione della chiusura della stessa con strutture amovibili e l'idoneità statica dell'intervento.

Poiché la sottoscritta C.T.U., a seguito del sopralluogo del 12.06.2009, ha accertato che nella veranda chiusa in oggetto è stata realizzata una cucina, come anche già asseverato nella perizia originale dall'Ing. ██████████ ovvero si è proceduto ad una variazione d'uso delle superfici utili dell'unità immobiliare (variazione della superficie utile non residenziale della veranda in superficie utile residenziale della cucina) in difformità sia al progetto approvato, sia alla situazione catastale dichiarata, si può concludere che **LA SANATORIA DELLA VERANDA CHIUSA DEL PRIMO PIANO, NELLA SUA ATTUALE DESTINAZIONE DI CUCINA, NON PUÒ ESSERE APPROVATA, IN QUANTO IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DI CUI ALLE SUDETTE L.R. 23/85 E L.R. 21/86.**

Sono possibili pertanto due soluzioni:

- 1) Provvedere al ripristino della destinazione d'uso risultante dalle planimetrie catastali allegata all'istanza di sanatoria – veranda chiusa –, quindi integrare la relazione tecnica allegata alla domanda con la dichiarazione di assenza di modifica della destinazione d'uso in modo da portare a conclusione l'iter di approvazione avviato;
- 2) Procedere alla legittimazione dell'utilizzo residenziale della veranda chiusa con la presentazione di una nuova istanza di sanatoria per ampliamento (in quanto la veranda chiusa costituisce nuovo volume urbanistico e superficie residenziale) e cambio di destinazione d'uso, tramite la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi della normativa vigente.

Oltre a ciò va ricordato, come già rilevava l'Ing. ██████████ nella perizia originale, la necessità di regolarizzare le modifiche interne del primo piano evidenziate rispetto al progetto approvato con denuncia di variazione al Comune di Cagliari.

VALUTAZIONE ONERI DI SANATORIA

Gli abusi e le modifiche non oggetto dell'istanza di condono edilizio del 30.06.1986, possono essere regolarizzate con la procedura della 'Sanatoria Tardiva' prevista dal combinato disposto degli art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380⁷, e art. n. 40, comma 6, della L. 28.02.1985 n. 47⁸, che prevede per gli immobili acquistati con le procedure esecutive, cioè mediante le aste giudiziarie, che l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, possa presentare domanda di concessione in sanatoria.

La procedura dovrà essere avviata ai sensi della legge regionale n. 4 del 26/02/2004⁹ – "Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326" –; le disposizioni in materia di condono prevedono, nel caso di ampliamenti, che le opere abusivamente compiute possono essere sanate solo se concluse entro il 31.03.2003, con ampliamenti di volumetria del manufatto originario fino a 250 metri cubi.

Poiché gli ampliamenti della costruzione, in termini di volume urbanistico (nuova cubatura del piano terra di circa 128 mc; chiusura di una veranda con creazione di una cucina al piano primo per circa 22 mc) sono inferiori a 250 mc, le opere sono ammissibili a sanatoria. Gli oneri di oblazione e di concessione sono di seguito stimati sulla base degli elaborati grafici agli atti e delle verifiche in sede di rilievo effettuate dalla sottoscritta C.T.U.:

PIANO TERRA:

Nella definizione degli illeciti edilizi, le opere abusive del piano terra possono ricondursi alle fattispecie di:

- a) variazione di destinazione d'uso, da Lavanderia-Stenditoio e Magazzino ad Abitazione;
- b) ampliamento di Abitazione;

entrambe riconducibili agli abusi di tipologia 1¹⁰ come definiti nelle L. 269/2003 e 326/2003.

Il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione è il seguente:

⁷ Art. 46, D.P.R. 380/01: "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985; ... omissis ...; 5) Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. 5-bis) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa".

⁸ Comma 6, Art. 40, L. 47/85: "Mancata presentazione dell'istanza: ... omissis ...; 6) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

⁹ Come modificata dall'art. 16 L. 11.05.2004 n.6.

¹⁰ Tipologia dell'abuso 1): Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Poiché è stato modificato l'uso dell'intero piano terra regolarmente assentito, il calcolo della misura dell'oblazione, sulla base degli elaborati grafici e dei rilievi metrici effettuati dalla sottoscritta C.T.U., è il seguente:

-superficie utile residenziale, circa mq. 100

-oblazione €/mq 100,00

$$\text{oneri di oblazione } 100 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 10.000,00}$$

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri di concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Cagliari un numero di abitanti compreso fra 100.001 e 300.000, gli oneri di concessione risultano:

-superficie utile mq. 100

-oneri di concessione €/mq 71,00

$$\text{oneri di concessione } \text{mq. } 100 \times \text{€/mq } 71,00 = \mathbf{€ 7.100,00}$$

AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE

Per le porzioni in ampliamento del piano terra ad uso residenziale, il calcolo della misura dell'oblazione, sulla base degli elaborati grafici e dei rilievi metrici effettuati dalla sottoscritta C.T.U., è il seguente:

-superficie utile residenziale mq. 45

-oblazione €/mq 100,00

$$\text{oneri di oblazione } 45 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 4.500,00}$$

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri di concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Cagliari un numero di abitanti compreso fra 100.001 e 300.000, gli oneri di concessione risultano:

-superficie utile mq. 45

-oneri di concessione €/mq 71,00

$$\text{oneri di concessione } \text{mq. } 45 \times \text{€/mq } 71,00 = \mathbf{€ 3.195,00}$$

PIANO PRIMO:

Nella definizione degli illeciti edilizi, le opere abusive del piano primo – chiusura di veranda e cambio di destinazione d'uso – possono ricondursi alle fattispecie di ampliamento di Abitazione, riconducibili anche in questo caso agli abusi di tipologia 1 come definiti nelle L. 269/2003 e 326/2003.

Per la porzione in ampliamento del piano primo ad uso residenziale, il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione è il seguente:

-superficie utile residenziale mq. 6,50

-oblazione €/mq 100,00

$$\text{oneri di oblazione } 6,50 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 650,00}$$

Per quanto riguarda il calcolo della misura degli oneri di concessori, esso dipende dal numero di abitanti. Avendo il comune di Cagliari un numero di abitanti compreso fra 100.001 e 300.000, gli oneri di concessione risultano:

-superficie utile mq. 6,50

-oneri di concessione €/mq 71,00

oneri di concessione mq. 6,50 x €/mq 71,00= € 461,50

Inoltre, essendo il fabbricato ubicato in prossimità della spiaggia del Poetto di Cagliari, zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497 del 29/06/1939 (successivamente D.L. 29.10.1999 n.490 art. 139, e D.Lgs 22.01.2004 n.42, art. 142) occorre presentare l'istanza di condono anche alla RAS (Regione Autonoma della Sardegna) ed in particolare all'Assessorato degli Enti Locali Finanza e Urbanistica per la verifica e l'eventuale rilascio del necessario Nulla Osta, per l'ottenimento del quale deve essere versata anche una sanzione ai sensi della Direttiva Regionale n°2 dello 08.05.2000 ¹¹.

La sanzione viene determinata quale maggiore importo fra l'entità del danno paesistico arrecato – quando sostenibile dal contesto interessato – e il profitto conseguito mediante la trasgressione, entrambi calcolati secondo i criteri di cui alla Direttiva sopra richiamata ¹².

Poiché allo stato attuale l'intero piano terra risulta ancora censito in catasto come Laboratorio Artigianale, non è possibile determinare il valore del profitto conseguito, giacché quest'ultimo deve riferirsi al piano con l'effettivo utilizzo ad Abitazione.

L'importo della sanzione da comminare potrà quindi calcolarsi solamente al momento della dichiarazione per la variazione di destinazione d'uso dei locali – dichiarazione obbligatoria per la definizione della richiesta di condono – e andrà a sommarsi agli oneri di oblazione e concessione precedentemente determinati.

¹¹ Direttiva adottata ai sensi dell'art. 4, L.R. 12.08.1998 n.28 e aggiornata alle previsioni di cui al D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alla L.R. 26.02.2004 n.4.

¹² Il Danno paesistico è determinato in funzione dei costi di demolizione e ripristino ambientale dei luoghi, eventualmente maggiorato di una percentuale, variabile, per tener conto di particolari caratteristiche dell'ambito paesistico interessato. Il Profitto Conseguito invece è pari, in via ordinaria, al 3% del valore d'estimo dell'opera abusiva, quest'ultimo determinato in funzione del valore della rendita catastale.

STATO DI LOCAZIONE

Dagli accertamenti eseguiti presso gli organi competenti, (Ufficio del registro), risultano due contratti di locazione liberi ad uso abitativo ([ALLEGATO 9](#)), sottoscritti in data posteriore alla trascrizione del pignoramento, e precisamente:

CONTRATTO DI LOCAZIONE ([ALLEGATO 10](#)) sottoscritto in data 21.08.2003 tra la sig.ra [REDACTED] usufruttuaria dell'immobile e parte locatrice, e [REDACTED] parte conduttrice, relativamente ad una unità immobiliare al piano terra del fabbricato in Cagliari, Viale Poetto n. 124, composta da camera, cucina e bagno (riconducibile a parte dell'**IMMOBILE 1**¹³, il quale tuttavia risulta interamente occupato dal locatario) Il contratto, registrato in Cagliari in data 18/09/2003 al n. 5056, ha durata 4 anni a decorrere dal 01/09/2003 e fino al 31/08/2007, con rinnovo automatico per altri 4 anni, salvo diniego di rinnovo da esercitarsi da parte del locatore e, alla scadenza di quest'ultimo, ulteriore possibilità di rinnovo, sempre per altri 4 anni, qualora una delle parti non comunicasse all'altra la sua disdetta, o la richiesta di un nuovo accordo, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza pattuita.

Sulla base della documentazione acquisita dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Cagliari 1 – non esistono comunicazione successive alla registrazione del contratto suddetto, pertanto si ritiene che la scadenza dello stesso sia tacitamente prorogata alla data del **31.08.2011**.

CONTRATTO DI LOCAZIONE ([ALLEGATO 11](#)) sottoscritto in data 21.08.2003 tra la sig.ra [REDACTED], usufruttuaria dell'immobile e parte locatrice, e [REDACTED] parte conduttrice, relativamente ad una unità immobiliare del fabbricato in Cagliari, Viale Poetto n. 124, composta da camera, disimpegno e servizio (riconducibile a parte dell'**IMMOBILE 2** del procedimento di esecuzione in oggetto, porzione della maggiore unità immobiliare catastalmente censita al N.C.E.U. Fg. 26, part. 1309 sub. 5, 1310,1311, sebbene tali dati non siano richiamati nel contratto di locazione). Il contratto, registrato in Cagliari in data 18/09/2003 al n. 5057, ha durata 4 anni a decorrere dal 01/09/2003 e fino al 31/08/2007, con rinnovo automatico per altri 4 anni, salvo diniego di rinnovo da esercitarsi da parte del locatore e, alla scadenza di quest'ultimo, ulteriore possibilità di rinnovo, sempre per altri 4 anni, qualora una delle parti non comunicasse all'altra la sua disdetta, o la richiesta di un nuovo accordo, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza pattuita.

Sulla base della documentazione acquisita dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Cagliari 1 – non esistono comunicazione successive alla registrazione del contratto suddetto, pertanto si ritiene che la scadenza dello stesso sia tacitamente prorogata alla data del **31.08.2011**.

Relativamente agli altri immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare – la restante parte dell'**IMMOBILE 2** del piano terra e l'**IMMOBILE 3** al piano primo –, non risultano contratti di locazione.

¹³ Porzione della maggiore unità immobiliare catastalmente censita al N.C.E.U. Fg. 26, part. 1309 sub. 5, 1310,1311, sebbene tali dati non siano richiamati nel contratto di locazione.

RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le indagini di mercato effettuate nella più ampia zona omogenea rappresentata dal Quartiere del Sole – Poetto, hanno rivelato che sono presenti numerosi appartamenti assimilabili come dimensione all'unità immobiliare al 1° piano (Immobile 3), tuttavia differiscono per esposizione, luminosità, panoramicità e distanza dal mare. Ciò ha permesso di valutare, per un appartamento di oltre 40 anni e nel medesimo stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato pari a circa **3.500 €/mq**.

Per gli **Immobili 1 e 2** al piano terra non può considerarsi la valutazione dell'**Immobile 3** al piano primo, infatti mentre quest'ultimo rispetta i requisiti igienico sanitari di altezza e luminosità, gli immobili al piano terra possiedono un'altezza variabile da un minimo di 1,86 m a un massimo di 2,67 m (a fronte dell'altezza di legge per locali abitabili di almeno 2,70 m), ed uno stato di manutenzione mediocre o appena sufficiente; pertanto si ritiene di applicare dei coefficienti correttivi al valore unitario in precedenza stimato, al fine di considerare il minore apprezzamento del mercato per unità immobiliari al piano terra, di altezza ridotta e scarsa luminosità, non sfruttabili in modo ottimale per le esigenze abitative, e più precisamente:

Porzione di u.i. di altezza fino a 1,90 m: coeff. Corr. 0,50: valore unitario circa: **1.750 €/mq**;

Porzione di u.i. di altezza fino a 2,67 m: coeff. Corr. 0,70: valore unitario circa: **2.450 €/mq**;

Si precisa inoltre che sugli immobili in oggetto grava il diritto di usufrutto che fa sì che gli stessi non siano disponibili fino alla scadenza dell'usufrutto stesso, che dovrà esser detratto dal valore allo stato attuale dell'immobile.

Il valore dell'usufrutto è correlato all'età della Sig. ██████████ nata nel ██████████ ██████████ pertanto si deve tener conto dei dati ISTAT osservati nel 2006 (data dell'ultimo aggiornamento) relativamente all'età di 85 anni ([ALLEGATO 12](#)).

Il valore della nuda proprietà verrà calcolato nel seguente modo:

$$V = \frac{V'}{(1+r)^n}$$

dove : V è il valore attuale dell'immobile gravato di usufrutto;

V' è il valore dell'intero immobile senza l'usufrutto;

r è il tasso di sconto;

n è il numero di anni della durata residua dell'usufrutto.

Sulla base delle tabelle ISTAT il valore di 'n' per una donna di 85 anni risulta pari a 6,915 mentre per il tasso di sconto 'r' si assume un valore pari a 0,03 che corrisponde al tasso di capitalizzazione per gli immobili a destinazione residenziale.

IMMOBILE 1: N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub. 5, 1310,1311 (porzione)

Immobile sito in Comune di Cagliari, viale Poetto 124, al piano terra con accesso da cortile di pertinenza costituito da 1 camera di altezza interna 1,90m, 1 camera, cucina e bagno, di altezza interna 2,67 m, e cortile interno, in precedenza catastalmente identificato al Fg 26 part. 1309 sub 1, 1310, 1311 ([ALLEGATI 13](#)). Esso è censito in catasto come Laboratorio

Artigianale, ma considerato che l'uso effettivo è Abitazione, e che tale utilizzo è ammissibile se regolarizzato a mezzo della riapertura dei termini del condono edilizio, risulta:

Il più probabile valore di mercato è pari a:

superficie coperta h= 2,67	€ 2450,00 x 37,65 =	€ 92.242,50
superficie coperta h= 1,90	€ 1750,00 x 17,85 =	€ 31.237,50
	sommano	€ 123.480,00

Poiché come in precedenza detto sull'immobile grava il diritto di usufrutto il valore della nuda proprietà risulta pari a :

$$V = \frac{123.480,00}{(1 + 0,03)^{6,915}}$$

V = 100.652,10 € in cifra tonda **100.650,00€**

Il valore di usufrutto corrisponde pertanto a: 123.480,00 – 100.650,00 = **22.830,00 €**

Riepilogando per la porzione di piano terra mapp. 1309, sub. 5 – parte (ex. sub 1):

VALORE NUDA PROPRIETA': 100.650,00 €
VALORE DI USUFRUTTO: 22.830,00 €

IMMOBILE 2: N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub. 5, 1310,1311 (porzione)

Immobile sito in Comune di Cagliari, viale Poetto 124, al piano terra con accesso da cortile di pertinenza costituito da 2 camere, angolo cottura, bagno, disimpegni e cortile, di altezza interna compresa fra 1,86 m e 1,90 m, in precedenza catastalmente identificato al Fg 26 part. 1309 sub 2 ([ALLEGATI 13](#)). Esso è censito in catasto come Laboratorio Artigianale, ma considerato che l'uso effettivo è Abitazione, e che tale utilizzo è ammissibile se regolarizzato a mezzo della riapertura dei termini del condono edilizio, risulta:

superficie coperta lorda di circa 97,75 mq

Il più probabile valore di mercato è pari a € 1.750,00 x 97,75 = **€ 171.062,50**

Poiché come in precedenza detto sull'immobile grava il diritto di usufrutto il valore della nuda proprietà risulta pari a :

$$V = \frac{171.062,50}{(1 + 0,03)^{6,915}}$$

V = 139.437,97 € in cifra tonda **139.450,00€**

Il valore di usufrutto corrisponde pertanto a: 171.062,50 – 139.450,00 = **31.612,50 €**

Riepilogando per la porzione di piano terra mapp. 1309, sub. 5 – parte (ex. sub 2):

VALORE NUDA PROPRIETA': 139.450,00 €
VALORE DI USUFRUTTO: 31.612,50 €

IMMOBILE 3) N.C.E.U. - Fg. 26 part. 1309 sub 3

Appartamento sito in Comune di Cagliari, viale Poetto 124, al piano primo con accesso dal cortile di pertinenza del piano terra, costituito da 2 camere, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegni, bagno e 2 balconi, di altezza interna 2.95 m (ALLEGATI 14). Esso è censito in catasto come Abitazione, in conformità allo stato dei luoghi.

L'immobile descritto ha una superficie coperta lorda di circa 121 mq oltre 17 mq circa di balconi, che in quanto superfici utili non residenziali aperte si considerano ragguagliate con il coefficiente correttivo di 0,30

Il più probabile valore di mercato è pari a:

superficie coperta lorda residenziale	€ 3.500,00 x 121 =	€ 423.500,00
superficie utile non residenziale	€ 3.500,00 x 17 x 0,30 =	€ 17.850,00
	sommano	€ 441.350,00

Poiché come in precedenza detto sull'immobile grava il diritto di usufrutto il valore della nuda proprietà risulta pari a :

$$V = \frac{441.350,00}{(1 + 0,03)^{6,915}}$$

V = 359.757,09 € in cifra tonda **359.800,00€**

Il valore di usufrutto corrisponde pertanto a: 441.350,00 – 359.800,00 = **81.550,00 €**

Riepilogando per il piano primo mapp. 1309, sub. 3:

VALORE NUDA PROPRIETA': 359.800,00 €

VALORE DI USUFRUTTO: 81.550,00 €

CONCLUSIONI

Si riepiloga di seguito la rivalutazione del compendio immobiliare pignorato, allo stato attuale:

IMMOBILE 1)	VALORE NUDA PROPRIETA':	100.650,00 €
	VALORE DI USUFRUTTO:	22.830,00 €
IMMOBILE 2)	VALORE NUDA PROPRIETA':	139.450,00 €
	VALORE DI USUFRUTTO:	31.612,50 €
IMMOBILE 3)	VALORE NUDA PROPRIETA':	359.800,00 €
	VALORE DI USUFRUTTO:	81.550,00 €

I valori determinati vanno decurtati dai costi di sanatoria che, limitatamente alla parte comunale, si stimano pari a:

IMMOBILI 1) – 2)	Oneri di Oblazione:	14.500,00 €
	Oneri di Concessione:	10.295,00 €
IMMOBILE 3)	Oneri di Oblazione:	650,00 €
	Oneri di Concessione:	461,50 €

A questi, come già detto, dovranno aggiungersi la sanzione da corrispondere alla Regione Autonoma della Sardegna per il danno paesistico, attualmente non stimabile.

La Sottoscritta in qualità di C.T.U., in relazione al mandato conferitole dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, avendo risposto ai quesiti proposti all'atto dell'incarico, ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico affidatole e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Il Consulente tecnico



ALLEGATI

- 1) Richiesta archiviazione pratica di condono Prot. 8381/A1;
- 2) Planimetria catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 5,1310,1311;
- 3) Visura catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 5,1310,1311;
- 4) Planimetria catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 3;
- 5) Visura catastale fabbricato in Cagliari Fg 26 part. 1309 sub 3;
- 6) Richiesta di Condono Edilizio Prot. 3658/A5;
- 7) Autorizzazione in sanatoria Prot. 3850/A5;
- 8) Concessione in sanatoria Prot. 3850/A5;
- 9) Certificato Agenzia delle Entrate – Contratti di Locazione;
- 10) Contratto di Locazione registrato al n.5056;
- 11) Contratto di Locazione registrato al n.5057;
- 12) Tavola di Mortalità della Popolazione Italiana;
- 13) Stato di Fatto Piano Terra
- 14) Stato di Fatto Piano Primo
- 15) Allegato Fotografico