

Esecuzione Immobiliare N. 360/88

Creditore procedente: Intesa Sanpaolo S.p.a. (Avv. Carla Dettori)
Creditori intervenuti: Equitalia Sardegna (Avv. F. Frongia)
[REDACTED] (Avv. C. Fancello)
Italfondario (RE. 434/94) (Avv: Studio Frau)

Debitore: [REDACTED]

Consulente tecnico d'ufficio: Ing. Stefano Atzeni

Relazione del Consulente tecnico

Nell'udienza del giorno 14/11/2008, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Donatella Aru mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto ponendo i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta, **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 2) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,

superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda**, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente acatastate;
- 5) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

- 7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.e., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo);

12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti.

Si premette che in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Guspini e del sopralluogo effettuato in data 16/12/2008, presso gli immobili oggetto di pignoramento, era stato accertato dal sottoscritto C.T.U. che parte degli stessi sono posseduti da altri proprietari a seguito di assegnazione da parte del Comune di Guspini, pur non avendo questo il titolo, oltre alcune incongruenze con l'atto di pignoramento.

Con nota del 25/02/2009, prot. n° 3515, il Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica del Comune di Guspini, Ing. Alessandro Mulas, ha risposto al sottoscritto C.T.U. Ing. Stefano Atzeni e al Giudice Dott.ssa Donatella Aru in riferimento alla richiesta di chiarimenti in merito alle sopra citate anomalie riscontrate.

Con nota datata 09/03/2009 il sottoscritto C.T.U. Ing. Stefano Atzeni chiedeva al Giudice Dott.ssa Aru se dovesse comunque procedere alla valutazione dei beni di cui erano state riscontrate anomalie e incongruenze.

In data 13/12/2011 il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto la Comunicazione di ordinanza pronunciata fuori dell'udienza datata 29/11/2011 con cui il Giudice Dott.ssa Donatella Aru, a scioglimento della riserva di cui all'udienza dell'11 febbraio 2010, ha invitato il sottoscritto C.T.U. a procedere alle operazioni peritali dei soli beni pignorati in odio a [REDACTED]

Nel nuovo sopralluogo effettuato in data 04/01/2012 presso gli immobili oggetto della causa, il sottoscritto C.T.U. Ing. Stefano Atzeni ha proseguito le operazioni peritali dei soli beni pignorati in odio a [REDACTED]

1) I beni soggetti a pignoramento:

Con atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Napoli e contro [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], entrambi residenti in [REDACTED] in località [REDACTED] notificato in data 30 settembre 1988, trascritto il 16 novembre 1988, sono stati pignorati i seguenti beni:

Beni pignorati di proprietà di [REDACTED] (non oggetto di perizia).

- Terreno distinto al N.C.T. Sez. C Foglio 31 Mapp. 4/A di are 42.00;
- Terreno distinto al N.C.T. Sez. C Foglio 31 Mapp. 4/B di are 40.35;
- Terreno distinto al N.C.T. Sez. C Foglio 31 Mapp. 5 di are 48.15;

Beni pignorati di proprietà di [REDACTED] (oggetto di perizia):

- Proprietà distinta al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098. per la quota pari ad 1/2 dell'area in via Lamarmora con immobile sovrastante composto da vani tre e magazzino al piano terreno e da vani tre al piano primo, con quant'altro di immobile ivi insista, accessori e pertinenze
- Proprietà distinto al N.C.E.U. Foglio 15 Mapp. 570 piano primo, per la quota pari all'intero dell'immobile composto da una parte del cortile interno retrostante al piano terra e scala che conduce al piano primo, nonché di tre vani, cucina e servizi al piano primo, oltrechè lastrico solare in comune con [REDACTED] proprietaria dell'immobile al piano terra, cortile e sottoscala sempre distinto al N.C.E.U. col Foglio 15 Mapp. 570).

- Nell'udienza del 19/04/2007 le parti intervenute specificavano che i beni ancora sottoposti a pignoramento erano:

Beni pignorati di proprietà di ██████████ in Guspini (oggetto di perizia) :

- 1a Proprietà distinta al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098. per la quota pari ad 1/2 dell'area in via Lamarmora con immobile sovrastante composto da vani tre e magazzino al piano terreno e da vani tre al piano primo, con quant'altro di immobile ivi insista, accessori e pertinenze;
- 1b Proprietà distinta al N.C.E.U. Foglio 15 Mapp. 570, piano primo, per la quota pari all'intero dell'immobile composto da una parte del cortile interno retrostante al piano terra e scala che conduce al piano primo, nonché di tre vani, cucina e servizi al piano primo, oltrechè lastrico solare in comune con ██████████ (proprietaria dell'immobile al piano terra, cortile e sottoscala sempre distinto al N.C.E.U. col Foglio 15 Mapp. 570).

Beni pignorati di proprietà di ██████████ (non oggetto di perizia) :

- 2 a Piena Proprietà del Terreno distinto al N.C.T. Sez. C Foglio 31 Mapp. 4/B di are 40.35
- 2 b Piena Proprietà del Terreno distinto al N.C.T. Sez. C Foglio 31 Mapp. 5 di are 48.15
- 2 c Piena Proprietà del Terreno distinto al N.C.T. Sez. C Foglio 31 Mapp. li 585, 586, 587, 588, 589, (derivanti dal Mapp. 4/a).

Per i beni al punto 2) si scrive che vi è stata rinuncia del Banco di Napoli.

- 3) Terreno distinto al N.C.T. Sez. C Foglio 31 (cx Mapp. 4/A) mapp.li 359, 571,572,573,574,575,591,592.

Per i beni al punto 3) si scrive che risulta rinuncia del Banco di Napoli e della Banca CIS.

- Nell'Udienza del 22 maggio 2007 Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru invitava i creditori intervenuti a precisare se intendessero continuare a procedere esecutivamente anche per i beni di cui al punto 3).
- In data 01/05/08, a seguito dell'udienza del 31/01/08, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa

Donatella Aru disponeva il rinnovo della Consulenza tecnica sui beni 1.a; 1.b; 2.a; 2.b; 2.c; di cui al verbale del 19/04/07.

- *In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Guspini e del sopralluogo effettuato in data 16/12/2008, presso gli immobili oggetto di pignoramento, era stato accertato dal sottoscritto C.T.U. che parte degli stessi sono posseduti da altri proprietari a seguito di assegnazione da parte del Comune di Guspini, pur non avendo questo il titolo, oltre alcune incongruenze con l'atto di pignoramento.*
- *Con nota del 25/02/2009, prot. n° 3515, il Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica del Comune di Guspini, Ing. Alessandro Mulas, ha risposto al sottoscritto C.T.U. Ing. Stefano Atzeni e al Giudice Dott.ssa Donatella Aru in riferimento alla richiesta di chiarimenti in merito alle sopra citate anomalie riscontrate.*
- *Con nota datata 09/03/2009 il sottoscritto C.T.U. Ing. Stefano Atzeni chiedeva al Giudice Dott.ssa. Aru se dovesse comunque procedere alla valutazione dei beni di cui erano state riscontrate anomalie e incongruenze tra atto di pignoramento e verbale di incarico.*
- *In data 13/12/2011 il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto la Comunicazione di ordinanza pronunciata fuori dell'udienza datata 29/11/2011 con cui il Giudice Dott.ssa Donatella Aru, a scioglimento della riserva di cui all'udienza dell'11 febbraio 2010, ha invitato il sottoscritto C.T.U. a procedere alle operazioni peritali dei soli beni pignorati in odio a*

Beni pignorati di proprietà di

- **1a) Proprietà per la quota pari ad 1/2 dell'area in Guspini in via Lamarmora con immobile sovrastante composto da vani tre e magazzino al piano terreno e da vani tre al piano primo, con quant'altro di immobile ivi insista, accessori e pertinenze distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098.**
- **1b) Proprietà per la quota pari all'intero dell'immobile sito in Guspini distinto al N.C.E.U.**

Foglio 15 Mapp. 570 piano primo, composto da una parte del cortile interno retrostante al piano terra e scala che conduce al piano primo, nonché di tre vani, cucina e servizi al piano primo, oltrechè lastrico solare in comune con [redacted] (proprietaria dell'immobile al piano terra, cortile e sottoscala sempre distinto al N.C.E.U. col Foglio 15 Mapp. 570).

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

A seguito degli accertamenti effettuati con ispezione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari di tutte le formalità rilasciate dal medesimo Ufficio a far data dal ventennio sino al giorno 04 gennaio 2012, relativamente ai beni pignorati a [redacted] e sulla base dei documenti in atti, risulta:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO:

- l'immobile in Guspini distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098, in via Lamarmora, è pervenuto a [redacted] nata a [redacted] e [redacted] [redacted], proprietarie ciascuna per la quota pari ad 1/2, con atto pubblico a rogito del notaio Sergio Floris in data 18/11/1977, rep. n° 1627, Racc. n° 792, trascritto il 5/12/1977 a Cas. 18738 Art. 15829, contro [redacted] nata a [redacted]
- l'immobile in Guspini distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 570 sub. 2 piano primo con porzione di cortile distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1420, in via G.A. Sanna, è pervenuto a [redacted] nata a [redacted], proprietaria per la quota pari all'intero, con atto pubblico a rogito del notaio Sergio Floris in data 18/11/1977, rep. n° 1627, Racc. n° 792, trascritto il 5/12/1977 a Cas. 18739 Art. 15830, contro [redacted], nata a [redacted] contro [redacted] nata a [redacted]

Si precisa che l'immobile non oggetto di pignoramento al piano terra in via Sanna, distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 570 sub. 1, risulta di proprietà di [redacted]

- ISCRIZIONE del 19/01/2007 – Registro Particolare 358, Registro Generale 2852, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI Rep. 848/1986 del 24/12/1986 – IPOTECA

RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO,
Formalità di riferimento: iscrizione n. 200 del 1987.

- ISCRIZIONE del 16/06/2008 – Registro Particolare 4066, Registro Generale 21154, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI Rep. 848/1986 del 24/12/1986 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Formalità di riferimento: iscrizione n. 358 del 2007.

2) – Descrizione dell'immobile:

Immobile al punto 1a):

- **Proprietà per la quota pari ad 1/2 dell'area in Guspini in via Lamarmora, con attuale n° civico 34, distinta al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098 con immobile sovrastante.**

L'immobile indicato in pignoramento come "composto da vani tre e magazzino al piano terreno e da vani tre al piano primo, con quant'altro di immobile ivi insista, accessori e pertinenze", è stato in realtà demolito e sul lotto di terreno è stato ricostruito ma non ultimato un nuovo fabbricato, del quale ad oggi risulta edificato il solo piano terra e il piano seminterrato.

Il nuovo fabbricato da adibire ad abitazione, confinante per due lati con l'angolo tra via Sanna e via Lamarmora e in aderenza ad altri fabbricati nei due rimanenti lati, è stato edificato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 84 di Praticella, Prot. n° 5686 del 1986, rilasciata in data 06/08/ 1987 dal [REDACTED] su un piccolissimo lotto di terreno di circa 59 mq oltre a circa 16,82 mq ceduti al Comune per allineamento stradale.

In progetto il fabbricato era costituito da un piano seminterrato da adibire a garage, un piano terra adibito a zona giorno, e un piano primo adibito a zona notte collegati tramite una scala interna.

Il fabbricato edificato è difforme rispetto alla Concessione rilasciata e al progetto approvato in quanto non è stato realizzato il piano primo previsto in progetto.

Sono stati realizzati infatti il piano seminterrato adibito a locale di sgombero e il piano terra adibito a zona giorno-cucina, collegati tramite una scala interna che arriva sino all'attuale piano

copertura, con la predisposizione quindi per la sopraelevazione del piano primo previsto in progetto.

Inoltre il piano terra del fabbricato attualmente edificato ma non ultimato in via Lamarmora, distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098, è stato abusivamente unito all'appartamento al piano terra del fabbricato adiacente sito in via Sanna, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 570 sub. 1.

L'accesso all'immobile in via Sanna di proprietà di [REDACTED] avviene attualmente dal piano terra dell'immobile pignorato in via Lamarmora.

Come già detto, l'immobile pignorato sorge su un piccolissimo lotto di terreno di circa 59 mq oltre a circa 16,82 mq ceduti al Comune per allineamento stradale, ed è dotato di un cortile di pertinenza non recintato di forma triangolare confinante con la via Lamarmora e la via Sanna, utilizzato come posto auto dai proprietari, di superficie pari a circa 20,5 mq.

Il portone d'ingresso è posto in arretramento rispetto al filo fabbricato, sul lato via Lamarmora al civico n° 34, in una sorta di pianerottolo coperto di circa 2 mq, e da qui si accede al vano scala che porta con una rampa al piano seminterrato e con l'altra rampa al piano rialzato e quindi alla copertura.

Il piano terra ha una superficie abitabile lorda, muri e vano scala compreso, pari a 31,60 mq circa, con una zona soggiorno pranzo angolo-cottura, e una terrazzina coperta di circa 4,90 mq lordi.

Il locale di sgombero non abitabile, posto al piano seminterrato, ha una superficie lorda di circa 36,5 mq, muri e vano scala compresi.

Il piano copertura non praticabile, che in progetto sarebbe dovuto essere il piano calpestio del piano primo, ha una superficie vano scala compreso, pari a 38,5 mq.

La superficie coperta realizzata è esattamente pari a 38,5 mq.

La distribuzione, l'orientamento e la destinazione dei vani risultano, con precisione, dalle planimetrie della situazione attuale, da me personalmente rilevate, allegate alla presente relazione.

Descrizione degli interni. Le finiture degli interni sono di tipo economico, il pavimento del piano terra è in piastrelle di gres porcellanato di colore tipo cotto con battiscopa similare, il soffitto e le pareti sono intonacate, fratazzate, e tinteggiate di colore bianco.

Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio verniciato di colore bianco, muniti di avvolgibile in pvc; gli infissi interni sono in tamburato di legno verniciato colore noce;

Facendo riferimento alle planimetrie allegate e alla numerazione in esse indicata per ogni vano, si rilevano le dotazioni seguenti.

Il vano scala presenta le pedate lasciate al grezzo ed è dotato di ringhiera molto economica in profilati di ferro verniciato nero, tranne che nell'ultima rampa che porta al piano copertura, dotato di protezione di sicurezza in legno da cantiere.

Il piano terra: a parte il vano scala indicato con il n. 2, il piano terra è costituito da un unico vano con zona ingresso n° 3, il n. 4 è l'angolo cottura, la zona soggiorno pranzo è indicata con il n. 5.

- L'impianto elettrico è incassato.
- L'impianto di climatizzazione-riscaldamento è dato da un unico split nel soggiorno con unità esterna a parete sul terrazzino, lato via Sanna.
- L'altezza da pavimento a soffitto è di circa 3,15 m.
- L'angolo cottura è rivestito con piastrelle ceramica smaltata bianche sino a circa 1,50 m.

Il piano seminterrato: è costituito da un unico vano adibito a locale di sgombero e si presentano le seguenti caratteristiche comuni a parte quelle sopra citate:

- Soffitti finiti con intonaco fratazzato non tinteggiato.
- Pavimenti in gres di tipo economico di colore grigio.
- L'impianto elettrico è canalizzato a vista.
- L'altezza da pavimento a soffitto è pari a circa 2,45 m.
- infissi esterni in alluminio verniciato di colore bianco muniti di grata anti intrusione in ferro verniciato di colore bianco sabbia.

- infisso interno di accesso dal vano scala in alluminio colore argento e pannellatura in vetro.
- Le pareti sono in cemento armato a vista.
- le pedate della scala sono lasciate al grezzo mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.
- **Descrizione degli esterni.**

La composizione degli esterni è realizzata secondo una tipologia di casa che mal si presta ad essere indipendente e monofamiliare, ma è chiaramente progettata con l'intendimento di unire poi quest'immobile a quello adiacente, costruito su due piani fuori terra, in modo da fondere la porzione di Mapp. 1098 al piano terra con l'appartamento di proprietà di [REDACTED], distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 570 sub. 1., e allo stesso modo fondere la porzione di Mapp. 1098 al piano primo, poi non costruito, con l'appartamento dell'immobile adiacente al piano primo di proprietà di [REDACTED] distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 570 sub. 2.

Le finiture sono di tipo economico.

Sviluppa motivi semplici, impiegando comuni ed economici materiali, caratteristici delle case di tipo economico del luogo. E' realizzata a filo strada su due lati e in aderenza ai lotti adiacenti sui due lati rimanenti, e presenta un cortile di forma triangolare non recintato adibito a posto auto di pertinenza, che quasi si confonde con la strada asfaltata della via Lamarmora con cui confina.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura esterna finita con intonaco fratazzato tinteggiato di color sabbia.

Come già detto la porzione di piano primo non è stata realizzata, e pertanto la copertura del piano terra è impostata su un solaio piano protetta con guaina impermeabile.

Osservazioni. L'immobile presenta finiture sia interne che esterne di tipo economico e, come si rileva dalla descrizione che precede, pur conservandosi comunque in condizioni d'efficienza, permette un'abitabilità sufficiente solo perchè unito all'immobile non oggetto di pignoramento e posto al piano terra di proprietà di [REDACTED] sorella dell'esecutata [REDACTED] mentre non si

presta ad essere reso indipendente ed utilizzato come monovano, considerato che lo strumento urbanistico vigente non permette interventi di sopraelevazione, come invece originariamente era previsto nel progetto precedentemente approvato.

Inoltre, come risulta dalla Tavola 10 del vigente Piano Particolareggiato del Centro storico, il mapp.le 1098 pignorato al punto 1a) assieme all'adiacente mappale 570 sub1 al piano terra di proprietà di [redacted] e al Mapp.570 sub 2 al piano primo pignorato al punto 1b), fanno parte della medesima **Unità di Intervento n° 1** che definisce l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi ammessi.

Come risulta anche dal parere dell'Ufficio Tecnico Comunale di Guspini Prot. n° 6834 del 09/03/2012, rilasciato al sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A., è fatto divieto frazionare le Unità di intervento con esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 700 mc. In tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere inferiori a 300 mc.

Il fabbricato pignorato al punto 1 a) distinto col mapp.le 1098, edificato ma non ultimato con concessione edilizia n.84/86 del 06/08/1987, non può all'attualità costituire unità immobiliare indipendente in quanto, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato del Centro storico, le unità minime derivanti da un frazionamento delle Unità di intervento non possono essere inferiori a 300 mc.

La situazione attuale che vede il mapp. 1098 pignorato al punto 1 a) unito e fuso all'adiacente mappale 570 sub1 al piano terra di proprietà di [redacted] (non oggetto di pignoramento), può essere sanata attraverso la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380 art. 36 e L.R. n.23 art. 16, per la ristrutturazione del fabbricato in assenza di concessione edilizia.

Si riporta di seguito anche l'art. 12 delle norme del Piano Particolareggiato del centro storico in cui si fa riferimento alla possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso degli ambienti al piano terra anche in assenza dei requisiti di norma:

Art. 12 Destinazioni d'uso

Nell'ambito del Piano, oltre alla destinazione residenziale abitativa, sono in generale ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

— *residenziale collettiva (ricettivo alberghiero di piccola dimensione, collegi...);*

— *attività commerciali:*

di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq;

di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;

l'attività artigianali e laboratori non inquinanti se connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...), purché richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;

□ *servizi di ristoro;*

□ *uffici o studi privati;*

□ *servizi pubblici e destinazioni per attrezzature civili e sociali;*

□ *banche;*

□ *autorimesse pubbliche o private solo se interrate;*

□ *impianti sportivi di piccole dimensioni;*

Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (artigianale, commerciale, turisticoricettivo) del patrimonio edilizio esistente nel Centro storico, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso degli ambienti al piano terra anche in assenza dei requisiti di norma: sarà in ogni caso cura del proponente definire le soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità, la salubrità e l'accessibilità della struttura.

3) Accertamento della conformità tra i dati identificativi dell'immobile indicati in pignoramento e quelli attuali del bene e se i dati indicati in pignoramento consentano la sua univoca identificazione anche se erronei o se, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per l'immobile pignorato al punto 1a), l'identificativo dell'immobile indicato in pignoramento è conforme a quello attuale del bene e i dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione, come risulta dalla visura catastale, **ma la planimetria catastale riporta ancora il vecchio fabbricato fatiscente ormai demolito.** Il numero civico della via Lamarmora che individua attualmente l'immobile è il n° 34.

Come già detto, l'immobile al punto a) è attualmente unito abusivamente ad altro immobile edificato in aderenza e non oggetto di pignoramento, posto al piano terra e di proprietà di [REDACTED] sorella dell'esecutato [REDACTED]

4) Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente

accatastate;

Per l'immobile pignorato al punto 1a), come già detto, la planimetria catastale esistente riporta ancora il vecchio fabbricato fatiscente ormai demolito e manca la planimetria catastale del bene esistente, che resta comunque univocamente individuato dall'attuale identificativo catastale.

5) Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile pignorato al punto 1a), è ad uso civile abitazione, e ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale del COMUNE DI GUSPINI in ZONA "A" Centro Storico, il cui Piano Particolareggiato del Centro Storico, per l'immobile in oggetto, prevede la classe di trasformabilità 2a-3 e 2a-4 Categoria di intervento -R.E./A.-RTF-RE/B (Riferimento elaborato 10 del P.P.) che contempla quali categorie di intervento la **Ristrutturazione edilizia con conservazione caratteristiche tipologiche**, con riassetto delle tipologie esistenti.

RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume.

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli Corpi di Fabbrica, il risanamento conservativo dei fronti del corpo originario o dei muri di cinta sugli spazi pubblici e permette altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano entro il limite massimo di 3 mc/mq; sono fatte salve le cubature esistenti superiori a tale limite, previa dimostrazione della effettiva possibilità di ricondursi, con gli interventi di ristrutturazione, ai criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore e nell'Abaco tipologico. Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in laterocemento.

Tale categoria di intervento può applicarsi a:

- Parti non originarie dei Corpi di fabbrica classificati 2a;
- Corpi di fabbrica classificati 2b, ad esclusione dei fronti del corpo originario che saranno assoggettati alla categoria RTF.

Gli interventi di ristrutturazione consistono in:

- sostituzione delle strutture orizzontali;
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di gronda e di colmo. Il manto di copertura sarà in coppi sardi (per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria);
- modifica e/o parziale rifacimento dei fronti esterni in regime di Recupero (corpi originari Classe2) o nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco (Classi 3 e 4);
- accorpamento di unità immobiliari differenti.

Nel caso di Ristrutturazione edilizia di tipo A (intervento su parti non originali di edifici tradizionali della classe 2a e su edifici della classe 2b), gli interventi di cui sopra saranno eseguiti nel rispetto dell'assetto distributivo e strutturale originario dell'organismo edilizio.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in laterocemento.

Gli interventi di ampliamento consistono in:

- raddoppio in altezza dei corpi di fabbrica esistenti al solo piano terra, se consentito dai profili regolatori;
- ampliamento di fabbricati esistenti, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalla Norme e dall'Abaco, su lotto già edificato.

6) *Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.*

Agli atti non risultano dichiarazioni di agibilità.

Il fabbricato edificato è difforme rispetto alla Concessione rilasciata e al progetto approvato in quanto non è stato realizzato il piano primo previsto in progetto.

Sono stati realizzati infatti il piano seminterrato adibito a locale di sgombero (in luogo del garage previsto in progetto, peraltro irrealizzabile viste le dimensioni del lotto e l'impossibilità di accedervi con una rampa), e il piano terra adibito a zona giorno- cucina, collegati tramite una scala interna che arriva sino all'attuale piano copertura, con la predisposizione quindi per la sopraelevazione del piano primo previsto in progetto.

Allo stato attuale non può essere autorizzata la sopraelevazione della parte di edificio non completata in quanto con delibera del C.C. n° 10 del 14/03/2005 veniva approvato in via definitiva il Piano Particolareggiato della Zona A Centro Storico ed è vincolato al rispetto del profilo delle altezze attuali, esso ricade all'interno dell'isolato 4 ed è identificato come unità edilizia 1, e gli interventi consentiti sono I) Manutenzione ordinaria, II) Manutenzione straordinaria, III) Ristrutturazione edilizia con o senza aumento di volume, IV) Recupero e riqualificazione urbana.

Inoltre il piano terra del fabbricato attualmente edificato ma non ultimato in via Lamarmora, distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098, è stato abusivamente unito all'appartamento al piano terra del fabbricato adiacente sito in via Sanna, di proprietà di [REDACTED] distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 570 sub. 1.

Come risulta dalla Tavola 10 del vigente Piano Particolareggiato del Centro storico, il mapp.le 1098 pignorato al punto 1a) assieme all'adiacente mappale 570 sub1 al piano terra di proprietà di [REDACTED] e al Mapp.570 sub 2 al piano primo pignorato al punto 1b), fanno parte della medesima

Unità di Intervento n° 1 che definisce l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi ammessi.

Come risulta anche dal parere dell'Ufficio Tecnico Comunale di Guspini Prot. n° 6834 del 09/03/2012, rilasciato al sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A., è fatto divieto frazionare le Unità di intervento con esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 700 mc. In tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere inferiori a 300 mc.

Il fabbricato pignorato al punto 1 a) distinto col mapp.le 1098, edificato ma non ultimato con concessione edilizia n.84/86 del 06/08/1987, non può all'attualità costituire unità immobiliare indipendente in quanto, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato del Centro storico, le unità minime derivanti da un frazionamento delle Unità di intervento non possono essere inferiori a 300 mc.

La situazione attuale che vede il mapp. 1098 pignorato al punto 1 a) unito e fuso all'adiacente mappale 570 sub1 al piano terra di proprietà di [REDACTED] (non oggetto di pignoramento), può essere sanata attraverso la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380 art. 36 e L.R. n.23 art. 16, per la ristrutturazione del fabbricato in assenza di concessione edilizia.

Gli abusi edilizi risultano sanabili ai sensi dell' Art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 - Accertamento di conformità-

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

In base allo strumento urbanistico vigente e ai dati di progetto risulta che la volumetria totale realizzata, è pari a 136,04 < 208,23 mc, minore quindi di quella attualmente assentita dallo strumento urbanistico vigente;

Costo di sanatoria quantificato.

Volumetria prevista nel progetto approvato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 84 di Pratica, Prot. n° 5686 del 1986,

Lotto originario di superficie pari a (59,32 + 60% 16,82mq) = 69,41 mq

Volume piano interrato = 21,77 mc

Volume piano terra = 80,86 mc

Volume piano primo = 104,19 mc

Volume totale previsto in progetto = 206,82 mc < 208,23 mc (69,41 mq 3 mc/mq)

Superficie coperta prevista in progetto = 29,37 mq

Volumetria attuale realizzata:

Lotto residuo escluso arca da cedere al comune di superficie pari a mq 59

Volume piano interrato (parte fuori terra) = 36,50 mq x 1,00 = 36,50 mc

Volume piano terra = 31,60 mq x 3,15 = 99,54 mc

Volume totale realizzato = 136,04 mc

Superficie coperta realizzata = 36,50 mq

Su = Superficie utile netta residenziale = 28 mq

Snr = Superficie non residenziale = 4,87 (terrazza) + 2,00 (ingresso coperto) mq + 25 (loc. sgombero scala esclusa) = 31,87

CALCOLO ONERI CONCESSORI		P.E. 2012	
RICHIEDENTE:			
OGGETTO:	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE		
ONERI DI URBANIZZAZIONE			
Volume in progetto mc.	136,04		
Tariffa per ogni mc. £./mc.	1.669,06	€ 0,86	Zona Omogenea P.U.C. A
Oneri di urbanizzazione £.	227.059	€ 117,27	
ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE		Su	Snr
Sc=(Su+60%Snr)	47,12	28	31,87

Costo di costruzione a mq.	€ 231,75	
Maggiorazione come da D.M. 10 maggio 1977	M=	25
Costo di costruzione dell'edificio		€ 13 650,65
6,50% del costo di costruzione		€ 887,29
TOTALE CONTRIBUTI CONCESSORI		
Oneri di urbanizzazione		€ 117,27
Oneri sul costo di costruzione		€ 887,29
Contributo in misura doppia - art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/01		€ 1.774,59
Totale contributi concessori		€ 1.891,86
DIRITTI DI SEGRETERIA		€ 200,00
SANZIONE PECUNIARIA		€ 516,00

Si riporta di seguito anche l'art. 12 delle norme del Piano Particolareggiato del centro storico in cui si fa riferimento alla possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso degli ambienti al piano terra anche in assenza dei requisiti di norma:

Art. 12 Destinazioni d'uso

Nell'ambito del Piano, oltre alla destinazione residenziale abitativa, sono in generale ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

residenziale collettiva (ricettivo alberghiero di piccola dimensione, colleggi...);

attività commerciali:

di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq;

di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;

– attività artigianali e laboratori non inquinanti se connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...), purché richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;

servizi di ristoro;

– uffici o studi privati;

– servizi pubblici e destinazioni per attrezzature civili e sociali;

– banche;

– autorimesse pubbliche o private solo se interrato;

– impianti sportivi di piccole dimensioni;

Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (artigianale, commerciale, turisticoricettivo) del patrimonio edilizio esistente nel Centro storico, sono sempre possibili i

cambiamenti di destinazione d'uso degli ambienti al piano terra anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura del proponente definire le soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità, la salubrità e l'accessibilità della struttura.

7) Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato al punto 1a) deve essere venduto come lotto unico, considerate le sue già modeste dimensioni, e come previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

8) *Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota;*

Eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

In caso contrario, stimare l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile al punto 1a) è pignorato solo pro quota e non è divisibile come previsto dal vigente strumento urbanistico ed è prevenuto:

l'immobile in Guspini distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098, in via Lamarmora, è pervenuto a [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietarie ciascuna per la quota pari ad 1/2, con atto pubblico a rogito del notaio Sergio Floris in data 18/11/1977, rep. n° 1627, Racc. n° 792, trascritto il 5/12/1977 a Cas. 18738 Art. 15829, contro [REDACTED] nata [REDACTED]

9) *Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191;

Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;

L'immobile al punto 1a) è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e dai suoi Familiari, ed è proprietaria per la quota pari ad 1/2, in virtù di atto pubblico a rogito del notaio Sergio Floris in data 18/11/1977, rep. n° 1627, Racc. n° 792, trascritto il 5/12/1977 a Cas. 18738 Art. 15829, contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

10) Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;

Per l'immobile pignorato al punto 1a), non risultano provvedimenti di questo tipo.

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

Per l'immobile pignorato al punto 1a), non risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè vincoli o oneri di natura condominiale, ma solo quelli sopra citati relativi al vigente Piano Particolareggiato del centro storico.

12) Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Per l'immobile pignorato al punto 1a), non risulta l'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

13) Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Valutazione. Criterio di stima. Immobile pignorato al punto 1a),

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica. Le caratteristiche di localizzazione sono buone poiché l'immobile è situato nel centro abitato nei pressi dei servizi essenziali. Le caratteristiche di posizione, cioè di panoramicità e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'immobile col suo cortiletto sorge con esposizione a sud ad angolo tra due strade, e gli immobili antistanti sono sufficientemente distanti. Le caratteristiche tipologiche dell'immobile sono assimilabili a quelle di casa indipendente.

Le caratteristiche di produttività sono mediocri considerata la domanda di beni con queste caratteristiche, ma, nel complesso, il fabbricato è da considerarsi appetibile nel mercato edilizio locale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a mq di superficie lorda muri compresi del fabbricato e comprensivo del valore dell'area fabbricabile su cui insiste, che tiene conto del deprezzamento dovuto al difficile utilizzo dell'immobile.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, comprensivo del valore dell'area fabbricabile, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile.

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo: € 600,00/mq
- Al mq di superficie di locale di sgombero: 1/3 x € 600,00/mq
- Al mq di balcone: 1/5 x € 600,00/mq

La superficie coperta abitabile dell'immobile al piano terra più il vano scala, muri compresi, è pari a circa 31,60 mq.

La superficie coperta del piano interrato destinato a locale di sgombero, muri e vano scala compresi,

è pari a circa 36,50 mq.

La superficie del balcone è pari a 4,90 mq.

La superficie del lotto è pari a 59 mq circa.



Il valore venale del fabbricato ad uso abitativo e dell'area di pertinenza indicato in pignoramento al punto 1 a) risulta, pertanto, pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 600,00/\text{mq} \times (31,60 \text{ mq} + 1/3 \times 36,50 \text{ mq} + 1/5 \times 4,9 \text{ mq}) = \text{€ } 600,00/\text{mq} \times (31,60 + 12,16 + 0,98) = \text{€ } 600,00/\text{mq} \times (44,74 \text{ mq}) = \text{€ } 26.844,00;}}$$

Il valore della quota dell'immobile al punto 1a) in pignoramento pari a 1/2 di proprietà di Muru Rosalba è pertanto pari a 1/2 € 26.844,00 = € 13.422,00

2) - Descrizione dell'immobile:

Immobile al punto 1b):

In pignoramento indicato come "Proprietà per la quota pari all'intero dell'immobile sito in Guspini distinto al N.C.E.U. Foglio 15 Mapp. 570 piano primo, composto da una parte del cortile interno retrostante al piano terra e scala che conduce al piano primo, nonché di tre vani, cucina e servizi al piano primo, oltreché lastrico solare in comune con [REDACTED] (proprietaria dell'immobile al piano terra, cortile e sottoscala sempre distinto al N.C.E.U. col Foglio 15 Mapp. 570)".

L'immobile pignorato al punto b) al piano primo con accesso indipendente da un piccolo cortile dalla via Sanna è attualmente distinto al N.C.E.U. Sez. E Foglio 15 Mapp. 570 sub. 2, mentre il piccolo spazio di cortile di pertinenza di questa unità immobiliare è distinto al N.C.E.U. Sez. E Foglio 15 Mapp. 1420.

Il maggior fabbricato su due piani fuori terra di cui fa parte l'appartamento posto al piano primo oggetto di pignoramento è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, e risulta rilasciata dal Sindaco di Guspini a [REDACTED] una Concessione per l'esecuzione di opere n° 68 di Pratica, Prot. n° 4029 del 1986, per "Ristrutturazione interna e costruzione del tetto di h. cm 80



(volume tecnico)".

In realtà i lavori indicati in concessione non vennero mai eseguiti, mentre invece risulta rilasciata a
[redacted] (proprietaria dell'appartamento al piano terra) la Variante in corso d'opera N° 92 Prot.
N° 6093 del 1988 alla concessione edilizia N° 67/86 del 22/07/1987 con cui il Sindaco di Guspini
autorizzava, oltre ai lavori relativi al piano terra, anche la costruzione nel cortile di una scala a
chiocciola esterna di accesso all'unità al piano primo, in luogo della più idonea scala esistente con
rampa.

In realtà la Sig.ra [redacted] non poteva, in quanto proprietaria della sola unità al piano terra,
chiedere una autorizzazione per lavori che riguardavano invece la scala di proprietà esclusiva del
piano primo intestato a [redacted] (come si evince anche dall'atto notarile).

Questi lavori sono da considerarsi quindi illegittimi ed abusivi.

Nel corso di questi lavori venne demolito e non ricostruito anche il servizio igienico al piano terra e
quello sovrastante al piano primo così che ad oggi, l'appartamento al piano primo, lasciato in stato
di degrado e disabitato, manca del servizio igienico oltre ad essere di difficile accesso a causa della
citata scala a chiocciola.

L'immobile è ad uso abitativo e confina quindi per un lato con il piccolo cortile interno, nel lato più
lungo confina con la via Sanna, per un lato confina con l'immobile pignorato al punto 1a), lato via
Lamarmora, e per il lato rimanente con altra ditta.

Il maggior fabbricato è stato edificato su lotto di terreno di superficie pari a circa 90 mq, mentre
l'unità abitativa al piano primo si estende su una superficie coperta lorda muri compresi pari a circa
74 mq, oltre alla rampa di scale esterna attualmente demolita e indicata in planimetria catastale, ed
ha come propria pertinenza un piccolo cortile, con accesso dalla via Sanna, di superficie lorda, muri
recinzione compresi, pari a circa 4,4 mq.

Tramite la scala chiocciola si raggiunge la copertura di un vano chiuso abusivamente dalla proprietà
sottostante, e che funge da pianerottolo di accesso al piano primo.

Dalla porta d'ingresso si accede ad un piccolo vano corrispondente all'originario cucinotto, e da qui si accede alla camera n°2 con affacci sulla via Sanna, e dalla quale si può accedere a sinistra alla camera n°3 e sul lato via Lamarmora alla camera n°4.

La copertura è piana e non praticabile, e solo di recente è stata rifatta l'impermeabilizzazione. Infatti nel precedente sopralluogo da me effettuato nel dicembre 2008 erano molto evidenti i segni delle esistenti infiltrazioni d'acqua piovana.

La distribuzione, l'orientamento e la destinazione dei vani risultano, con precisione, dalle planimetrie della situazione attuale, da me personalmente rilevate, allegate alla presente relazione.

Descrizione degli interni. Le finiture degli interni sono di tipo economico, il pavimento è in vecchie formelle cementizie esagonali di colore tendente al grigio privo di battiscopa. Il soffitto e le pareti sono intonacate, frastazate, e tinteggiate di colore bianco, ma presentano zone con parti di intonaco distaccato con il ladiri a vista nel lato via Lamarmora. Il soffitto in cemento armato presenta sempre parti in fase di distacco e ferri arrugginiti, segno delle vecchie copiose infiltrazioni d'acqua piovana.

Gli infissi esterni sono vecchi e in condizioni di degrado e sono in legno verniciato di colore bianco, muniti di scurini interni in legno e privi di sportelloni esterni; nelle medesime condizioni si trovano gli infissi interni che sono in legno verniciato di colore bianco.

Facendo riferimento alle planimetrie allegate e alla numerazione in esse indicata per ogni vano, si rilevano le dotazioni seguenti.

- L'impianto elettrico è a vista con cavi difforme alla normativa vigente.
- L'impianto di climatizzazione-riscaldamento è inesistente.
- L'altezza da pavimento a soffitto è di circa 3,50 m.
- Il cucinotto è rivestito con vecchie piastrelle di ceramica smaltata bianche.

Descrizione degli esterni.

La composizione degli esterni è realizzata secondo una tipologia di casa bifamiliare dotata di due unità abitative indipendenti, una al piano terra e l'altra al piano primo. Le finiture sono di tipo

economico. Sviluppa motivi semplici, impiegando comuni ed economici materiali, caratteristici delle case di tipo economico del luogo. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e ladiri, solai in cemento armato e tamponatura esterna finita con intonaco fratazzato tinteggiato di color sabbia.

Osservazioni. L'immobile presenta finiture sia interne che esterne di tipo economico e, come si rileva dalla descrizione che precede, mancando del servizio igienico demolito e presentando segni di degrado tali da non permettere un'abitabilità sufficiente, è tale da richiedere un'intervento di ristrutturazione impiantistica e di finiture oltre al ripristino della originaria scala con rampa di proprietà esclusiva indicata in planimetria catastale.

3) *Accertamento della conformità tra i dati identificativi dell'immobile indicati in pignoramento e quelli attuali del bene e se i dati indicati in pignoramento consentano la sua univoca identificazione anche se erronei o se, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Per l'immobile pignorato al punto b), l'identificativo dell'immobile indicato in pignoramento "N.C.E.U. Foglio 15 Mapp. 570 piano primo" è conforme a quello attuale del bene che è attualmente meglio identificato catastalmente essendogli stato attribuito il subalterno 2 e risulta quindi "N.C.E.U. Sez. E Foglio 15 Mapp. 570 sub 2", e i dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione, **come risulta dalla visura catastale e dalla planimetria catastale che riporta ancora la scala esterna con rampa di proprietà esclusiva che dovrà essere ripristinata.**

Il piccolo spazio di cortile di pertinenza di questa unità immobiliare è distinto al N.C.E.U. Sez. E Foglio 15 Mapp. 1420.

Il numero civico nella via Sanna risulta mancante in corrispondenza del portone del piccolo cortile da cui si accede in modo indipendente.

4) *Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di*

idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Per l'immobile pignorato al punto b), non sono necessarie variazioni in catasto e, come già detto, la planimetria catastale esistente riporta ancora la scala esterna con rampa di proprietà esclusiva che dovrà essere ripristinata in quanto l'attuale scala a chiocciola è stata autorizzata a Muru Silvia che non ne aveva il titolo.

5) Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile pignorato al punto b), è ad uso civile abitazione, e ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale del COMUNE DI GUSPINI in ZONA "A" Centro Storico, il cui Piano Particolareggiato del Centro Storico, per l'immobile in oggetto, prevede la classe di trasformabilità 2a-3 e 2a-4 Categoria di intervento -R.E.A.-RTF-REB (Riferimento elaborato 10 del P.P.) che contempla quali categorie di intervento la **Ristrutturazione edilizia con conservazione caratteristiche tipologiche**, con riassetto delle tipologie esistenti.

RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume.

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli Corpi di Fabbrica, il risanamento conservativo dei fronti del corpo originario o dei muri di cinta sugli spazi pubblici e permette altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano entro il limite massimo di 3 mc/mq; sono fatte salve le cubature esistenti superiori a tale limite, previa dimostrazione della effettiva possibilità di ricondursi, con gli interventi di ristrutturazione, ai criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore e nell'Abaco tipologico. Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in laterocemento.

Tale categoria di intervento può applicarsi a:

- Parti non originarie dei Corpi di fabbrica classificati 2a;

- Corpi di fabbrica classificati 2b, ad esclusione dei fronti del corpo originario che saranno assoggettati alla categoria RTF.



Gli interventi di ristrutturazione consistono in:

- sostituzione delle strutture orizzontali;
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di gronda e di colmo. Il manto di copertura sarà in coppi sardi (per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella *Manutenzione straordinaria*);
- modifica e/o parziale rifacimento dei fronti esterni in regime di Recupero (corpi originari Classe2) o nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco (Classi 3 e 4);
- accorpamento di unità immobiliari differenti.

Nel caso di Ristrutturazione edilizia di tipo A (intervento su parti non originali di edifici tradizionali della classe 2a e su edifici della classe 2b), gli interventi di cui sopra saranno eseguiti nel rispetto dell'aspetto distributivo e strutturale originario dell'organismo edilizio.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in laterocemento.

Gli interventi di ampliamento consistono in:

- raddoppio in altezza dei corpi di fabbrica esistenti al solo piano terra, se consentito dai profili regolatori;
- ampliamento di fabbricati esistenti, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalla Norme e



dall'Abaco, su lotto già edificato.

6) *Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.*

Agli atti non risultano dichiarazioni di agibilità.

Esistono abusi edilizi in quanto:

Premesso che l'appartamento posto al piano primo oggetto di pignoramento è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, risulta rilasciata dal Sindaco di Guspini [REDACTED] una Concessione per l'esecuzione di opere n° 68 di Pratica, Prot. n° 4029 del 1986, per "Ristrutturazione interna e costruzione del tetto di h. cm 80 (volume tecnico)".

In realtà i lavori indicati in concessione non vennero mai eseguiti mentre invece risulta rilasciata [REDACTED] (proprietaria dell'appartamento al piano terra) la Variante in corso d'opera N° 92 Prot. N° 6093 del 1988 alla concessione edilizia N° 67/86 del 22/07/1987 con cui il Sindaco di Guspini autorizzava oltre ai lavori relativi al piano terra, anche la costruzione nel cortile di una scala a chiocciola esterna di accesso all'unità al piano primo, in luogo della più idonea scala esistente con rampa.

In realtà la Sig.ra [REDACTED] non poteva, in quanto proprietaria della sola unità al piano terra, chiedere una autorizzazione per lavori che riguardavano invece la scala di proprietà esclusiva del piano primo intestato a [REDACTED] (come si evince anche dall'atto notarile).

Questi lavori sono da considerarsi quindi illegittimi ed abusivi.

Nel corso di questi lavori venne demolito e non ricostruito anche il servizio igienico al piano terra e quello sovrastante al piano primo così che ad oggi, l'appartamento al piano primo, lasciato in stato di degrado e disabitato, manca del servizio igienico oltre ad essere di difficile accesso a causa della citata scala a chiocciola che arriva peraltro sulla copertura di un vano abusivo sottostante che funge da pianerottolo di accesso al piano primo.

E' necessario e fattibile, come risulta anche dal parere dell'Ufficio Tecnico Comunale di Guspini

Prot. n° 6834 del 09/03/2012, rilasciato al sottoscritto C.T.U., attraverso la presentazione di apposita istanza e fatti salvi i pareri vincolanti di natura paesaggistica, la realizzazione della scala esterna a due rampe in luogo della scala a chiocciola esistente, così come prevista negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 68/86 del 28/12/1987 (e nella planimetria catastale), fatta salva la larghezza minima di mt.1 prevista dal vigente regolamento edilizio.

Non vi è possibilità di ricostruzione del bagno demolito in quanto andrebbe ad incrementare i volumi all'interno del lotto che attualmente superano la misura massima consentita per la zona.

Il suddetto abuso risulta sanabile ai sensi della Circolare 7 dicembre 2005, n. 2699, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Articolo 32 del decreto – legge n. 269/2003, convertito, con modificazione, della legge 24 novembre 2003, n. 326 relativo a “misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l’incentivazione dell’attività di repressione dell’abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazione di aree demaniali”. Pubblicata nella GU n. 52 del 3 marzo 2006.

La suddetta circolare disciplina la materia di cui all’art. 32 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, al fine di consentire la regolarizzazione e la riqualificazione urbanistica ed edilizia del territorio, prevedendo la possibilità di ottenere il rilascio del titolo abilitativi in sanatoria per le opere realizzate in modo non conforme alla disciplina vigente.

In termini economici: Costo di sanatoria quantificato.

Il sottoscritto C.t.u. ha stimato che possa rientrare nei casi di cui all’Allegato 1, e cioè nella Tipologia 6. della Tabella C , Opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, con misura dell’oblazione calcolata a forfait e pari ad € 516,00, oltre a bolli e diritti di segreteria, salvo diversa stima da parte dell’Ufficio tecnico Comunale.

7) Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Il bene pignorato al punto b) deve essere venduto come lotto unico, come previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

8) Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota;

Eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

In caso contrario, stimare l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile al punto b) è pignorato per la quota pari all'intero e non è divisibile come previsto dal vigente strumento urbanistico ed è prevenuto:

l'immobile in Guspini distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 570 sub. 2 piano primo con porzione di cortile distinto al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1420, in via G.A. Sanna, è pervenuto a [REDACTED] nata [REDACTED], proprietaria per la quota pari all'intero, con atto pubblico a rogito del notaio Sergio Floris in data 18/11/1977, rep. n° 1627, Racc. n° 792, trascritto il 5/12/1977 a Cas. 18739 Art. 15830, con [REDACTED] nata [REDACTED] contro [REDACTED] nata [REDACTED]

9) *Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191;

Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;

L'immobile al punto b) è attualmente libero e disabitato.

10) *Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;*

Per l'immobile pignorato al punto b), non risultano provvedimenti di questo tipo.

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

Per l'immobile pignorato al punto b), non risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

12) *Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Per l'immobile pignorato al punto b), non risulta l'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

13) *Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

Valutazione. Criterio di stima. Immobile pignorato al punto b),

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica. Le caratteristiche di localizzazione sono buone poiché l'immobile è situato nel centro abitato nei pressi dei servizi essenziali. Le caratteristiche di posizione, cioè di panoramicità e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'immobile sorge con esposizione a ovest sulla via Sanna e gli immobili antistanti sono sufficientemente distanti. Le caratteristiche tipologiche dell'intero fabbricato sono quelle di casa bifamiliare con due unità abitative indipendenti.

Le caratteristiche di produttività sono medioerle vista la domanda di beni con queste caratteristiche, ma, nel complesso, il fabbricato è da considerarsi appetibile nel mercato edilizio locale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a mq di superficie lorda muri compresi del fabbricato e il prezzo a mq di superficie dell'area fabbricabile.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile, e il prezzo a mq di superficie dell'area fabbricabile per la valutazione del cortile di pertinenza.

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo: € 525,00/mq
- Al mq di superficie dell'area fabbricabile € 100,00/mq

La superficie coperta abitabile dell'immobile al piano primo, muri compresi, è pari a circa 74 mq.

La superficie del cortile di pertinenza è pari a 4,4 mq circa.

Il valore venale del fabbricato ad uso abitativo e dell'area di pertinenza indicato in pignoramento al punto b) risulta, pertanto, pari a:

€ 525,00/ mq x 74 mq + € 100,00 x 4,4 mq + = € 38.850,00 + € 440,00 = € 39.290;

Riepilogo:

Immobilie pignorate al punto 1a):

- **Proprietà per la quota pari ad 1/2 dell'area in Guspini in via Lamarmora, con attuale n° civico 34, distinta al N.C.E.U. Sez. E col Foglio 15 Mapp. 1098 con immobile sovrastante.**

La superficie coperta abitabile dell'immobile al piano terra più il vano scala, muri compresi, è pari a circa 31,60 mq.

La superficie coperta del piano interrato destinato a locale di sgombero, muri e vano scala compresi, è pari a circa 36,50 mq. La superficie del balcone è pari a 4,90 mq. La superficie del lotto è pari a 59 mq circa.

Il valore venale del fabbricato ad uso abitativo e dell'area di pertinenza indicato in pignoramento al punto 1 a) risulta, pertanto, pari a: € 600,00/ mq x (31,60 mq + 1/3 x 36,50 mq + 1/5 x 4,9 mq) = € 600,00/ mq x (31,60 + 12,16+0,98) = € 600,00/ mq x (44,74 mq) = € 26.844,00;

Il valore della quota dell'immobile al punto 1a) in pignoramento pari a 1/2 di proprietà di
è pertanto pari a 1/2 € 26.844,00 = € 13.422,00

Immobilie pignorate al punto 1b):

- **Proprietà per la quota pari all'intero dell'immobile al piano primo sito in Guspini distinto al N.C.E.U. Foglio 15 Mapp. 570 sub. 2, con accesso indipendente da un piccolo cortile dalla via Sanna distinto al N.C.E.U. Sez. E Foglio 15 Mapp. 1420, e con scala di pertinenza che conduce al piano primo, oltrechè lastrico solare per la quota di 1/2. (Il lastrico solare è in comune con l'unità immobiliare al piano terra distinta al N.C.E.U. col Fg. 15 Mapp. 570 sub 1).**

La superficie coperta abitabile dell'immobile al piano primo, muri compresi, è pari a circa 74 mq.

La superficie del cortile di pertinenza è pari a 4,4 mq circa.

Il valore venale del fabbricato ad uso abitativo e dell'area di pertinenza indicato in pignoramento al punto 1 b) risulta, pertanto, pari a:

€ 525,00/ mq x 74 mq + € 100,00 x 4,4 mq + = € 38.850,00 + € 440,00 = € 39.290,00;

Allegati:

1. 2 Formato A4 - Planimetrie rilevate e disegnate dal sottoscritto C.T.U. dell'immobile pignorato al punto 1 a).
2. 1 Formato A4 - Planimetria rilevata e disegnata dal sottoscritto C.T.U. dell'immobile pignorato al punto 1 b).
3. 1 Formato A3 - Planimetria catastale dell'immobile pignorato al punto 1 a).
4. 1 Formato A3 - Planimetria catastale dell'immobile pignorato al punto 1 b).
5. Visure catastali dei beni pignorati ai punti 1a) e 1b).
6. 1 Formato A4 - I Straleio tav. 10 Piano Particolareggiato Centro Storico.
7. 1 Formato A4 e 1 A3 - Profili isolato 4 – Allegato 1 Piano Particolareggiato Centro Storico.
8. 1 Formato A4 – Certificato di destinazione urbanistica
9. 1 Copia della Concessione edilizia 68/86 per lavori ristrutturazione interna dell'immobile al punto 1b (realizzato precedentemente al '67), e mai realizzati.
10. 1 Copia della Concessione edilizia 84/86 dell'immobile al punto 1a per costruzione nuovo fabbricato, ad oggi non ultimato.
11. 1 Formato A4 – Nota del 09/03/2012 prot. 6834 del Comune di Guspini al sottoscritto C.T.U. per chiarimenti sanabilità abusi edilizi.
12. Ispezione ipotecaria presso Agenzia del Territorio degli immobili pignorati ai punti 1a) e 1b).
13. Documentazione fotografica n. 12 foto in 6 A4;

Cagliari, 29/03/2012

Il consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Stefano Atzeni