





ALLEGATO "E"

OSSERVAZIONI

Il mapp.A/Z indicato nella successione al punto 1 corrisponde catastalmente  
al mapp.195 di mq.650



~~Uccheddu Saverio~~, come risultanti dalle relazioni notarili allegare al procedimento, dalle indagini eseguite presso l'ufficio dell'Agenzia del territorio, nonché dalle variazioni introdotte presso lo stesso ufficio in sede di operazioni peritali.

Dall'elenco che segue rimane escluso l'immobile sede dell'azienda sito in Gonnosfanadiga, zona P.I.P., foglio B/13 mapp. 1135, per il quale è stata dichiarata l'improcedibilità con ordinanza del Sig. Giudice dell'esecuzione in data 17/11/2006 a seguito della dichiarazione di fallimento della società S.P.L. di Uccheddu S. e Marongiu S. S.r.l.

Gli immobili sono elencati con lo stesso numero d'ordine di cui all'atto di pignoramento, con esclusione del numero 1 dichiarato improcedibile, e identificati con gli estremi catastali attuali; tra parentesi è riportata l'eventuale diversa identificazione presente nell'atto di pignoramento.

#### In GONNOSFANADIGA

- 2) Quota pari a 1/3 piena proprietà in capo a Uccheddu Saverio e 1/3 piena proprietà in capo a ~~Uccheddu Saverio~~ dell'immobile urbano a destinazione artigianale sito in regione Strada "Maletza" e attualmente distinto nel N.C.E.U. al foglio F/1 mappale 918 - (nel pignoramento: terreno in regione Su Pardu di 1920 m<sup>2</sup> distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 3/A);
- 3) e 4) Quota pari a 1/9 piena proprietà in capo a ~~Uccheddu Saverio~~ della casa per civile abitazione sita in Via Leonardo da Vinci n° 7 e attualmente distinta nel N.C.E.U. al foglio C/12 mappali 315 e 316 - (nel pignoramento è presente anche la quota in capo a ~~Uccheddu Saverio~~, alienata prima del procedimento; inoltre la quota di proprietà sul mappale 316 è erroneamente indicata in 1/16);
- 5) a) Quota pari a 1/3 piena proprietà in capo a ~~Uccheddu Saverio~~ della casa per civile abitazione sita in Via delle Aie n° 135 e attualmente distinta nel N.C.E.U. al foglio F/1 mappali 309 e 310 - (nel pignoramento uguale);
- b) Quota pari a 1/6 piena proprietà in capo a ~~Uccheddu Saverio~~ dell'area fabbricabile sita in Vico Aie di 180 m<sup>2</sup> e attualmente distinta nel N.C.E.U. al foglio F/1 mappali 290 e 440 - (nel pignoramento: fabbricato di 5 vani

1/3  
1/3

1/3

1/6

distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 291);

c) Quota pari a 1/3 piena proprietà in capo a ~~Giuseppe Sando~~ del terreno in località "Rienazzu" di 6785 m<sup>2</sup> e attualmente distinto nel N.C.T. al foglio B/9 mappale 61;

1/3

In ARBUS

5) d) Quota pari a 1/6 piena proprietà in capo a ~~Giuseppe Sando~~ di immobile urbano sito in località "Pistis" e attualmente distinto nel N.C.E.U. al foglio A/16 mappale 942 - (nel pignoramento: terreno distinto nel N.C.T. al foglio 16 mappale A/Z di 650 m<sup>2</sup>).

## 2 - RISPOSTA AI QUESITI

Nel seguito si procede a dare risposta analitica ai quesiti ricevuti. La descrizione e la stima dei singoli beni immobili verranno condotte in modo indipendente ed esposte con stretto riferimento ai punti da 1 a 13 di cui al verbale di incarico; la trattazione di ogni immobile sarà preceduta dall'esposizione dei dati relativi sia all'identificazione catastale, sia al titolo di proprietà.

### A - IMMOBILE IN GONNOSFANADIGA REGIONE STRADA

#### "MALETZA"

##### Catasto

L'immobile è introdotto nel NCEU intestato alla proprietà indivisa di ~~Giuseppe Sando~~, ciascuno per 1/3, distinto al foglio F/ 1 mappale 918.

] lotto uno

##### Titolo di proprietà

L'immobile in oggetto (ex terreno NCT foglio F/1 mappale 523 di 1920 m<sup>2</sup>) è pervenuto all'attuale proprietà con atto di donazione contro ~~Giuseppe Sando~~ rogito Putzolu del 23.11.1985 rep. 27410, trascritta il 17.12.1985 ai nn. 23140/17052, come risulta dalla relazione notarile in atti.

##### 1) Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

In atti è presente la "Relazione notarile" recante la certificazione degli atti, delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In atti è assente il richiesto "Estratto del catasto".

Nel fascicolo allegato, relativo all'immobile pignorato, si producono:

- estratto storico del catasto nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; (ndr: *ancora da richiedere in attesa di recepimento da parte dell'Agenzia del territorio della variazione di cui al successivo punto 4*);
- elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estratto dalla relazione notarile in atti;
- copia dell'estratto di mappa foglio F/1, già in atti, con in evidenza i confini dell'immobile oggetto del pignoramento;
- copia della planimetria catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

## 2) Descrizione dell'immobile

Fabbricato a destinazione artigianale ubicato nella periferia dell'abitato del Comune di Gonnosfanadiga, in regione Strada "Maletza" s.n., composto da un piano terra e un piano seminterrato, insistente su area a destinazione esclusiva di estensione di 1920 m<sup>2</sup>.

L'area, di perimetro irregolare, ha fronte su strada di estensione complessiva 63 m, recintato parte in muro di blocchetti e parte in rete metallica su paletti in ferro, sul quale si apre il cancello di accesso in legno; la superficie è caratterizzata da un forte declivio che degrada verso l'interno dell'area, tanto che il piano seminterrato dell'immobile presenta la parete verso strada completamente interrata, mentre le pareti del prospetto posteriore sono completamente fuori terra.

Il fabbricato, che insiste su un'area di sedime pari a 354,14 m<sup>2</sup>, era destinato all'attività artigianale e produzione mobili, prima che l'attività si trasferisse nella nuova sede in zona P.I.P.. Il piano terra, previsto per uso ufficio ed esposizione, non è ultimato e presenta tipologie costruttive miste, con qualche aspetto di precarietà. Come illustrato nei disegni allegati, si distinguono: una zona anteriore più bassa con struttura portante in ferro, copertura in lastre di eternit rivestite inferiormente con cartongesso e posate su orditura in legno; una zona centrale più alta con struttura portante in legno, copertura in pannelli di coverpan posati su orditura e arcarecci in legno, questi ultimi ancora poggianti su puntelli metallici; una zona posteriore più bassa con struttura portante mista in muratura e ferro, copertura in pannelli di coverpan su orditura in ferro e legno.

Anche le partizioni interne e le murature perimetrali sono di diversa natura e vanno dalla tradizionale tramezzatura in laterizio a semplici quinte in pannelli di legno. L'unica zona ultimata, completa di finiture, è quella anteriore, mentre le due zone posteriori sono sostanzialmente al grezzo. La muratura perimetrale è prevalentemente in blocchetti di cls. I paramenti esterni delle murature perimetrali sono invece completamente intonacati e tinteggiati.

Il piano seminterrato presenta un unico vasto locale a pianta trapezoidale esattamente corrispondente alla pianta del piano terra sovrastante; a detto locale si affiancano, lateralmente e posteriormente, due locali più piccoli a pianta rettangolare. Il piano seminterrato ha struttura portante in cemento armato e solaio misto in cemento armato con blocchi di alleggerimento; le murature perimetrali sono parte in blocchi di cls, parte in blocchi di laterizio, mentre il muro contro terra sottostante al prospetto anteriore è completamente in cemento armato. Anche in questo caso l'ambiente è al grezzo, privo di opere di finitura; sono presenti gli impianti per la conduzione dell'attività artigianale.

I due locali adiacenti hanno murature perimetrali in blocchetti di cls, copertura in pannelli di eternit posata su orditura mista in legno e ferro. Il locale più grande, adiacente al prospetto posteriore, è chiuso solo su tre lati.

I due piani del fabbricato sono messi in comunicazione da un scala interna in cemento armato, priva anch'essa di qualsiasi finitura. L'accesso al piano terra avviene dalle porte sul prospetto anteriore che si aprono sulla viabilità interna a livello pavimentata in cemento. La stessa viabilità con percorso perimetrale all'edificio e in decisa pendenza conduce al cancello di accesso al piano seminterrato sito sul lato destro del fabbricato per chi guarda il prospetto anteriore.

Il resto della superficie del lotto è completamente incolto.

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato non occupato, sgombrato al suo interno e in completo stato di abbandono.

La configurazione dei luoghi rilevata è illustrata nelle planimetrie estratte dal progetto approvato e prodotte nel fascicolo allegato, alle quali risulta sostanzialmente conforme, tranne la mancata ultimazione, come premesso, di alcune opere interne

Caratteristiche dell'immobile:

**Piano terra**

- superficie lorda coperta : 354,41 m<sup>2</sup>;
- superficie netta calpestabile : 324,67 m<sup>2</sup>;
- altezza interna : variabile da 2,60 a 2,90 m nella zona anteriore; da 3,10 a 4,60 m nella zona centrale; da 2,21 a 3,10 m nella zona posteriore;
- pavimento : in piastrelle monocottura soltanto nella zona anteriore e parte della zona centrale, il resto della superficie presenta la guaina impermeabile in vista;
- parete esterna: completamente intonacata e tinteggiata;
- pareti interne: intonacata e tinteggiata solo in corrispondenza della zona anteriore; nessuna finitura sulle pareti delle restanti zone;
- infissi gli infissi esterni sono in legno e vetro sul prospetto principale, compresi i portoni di accesso, dei quali solo uno protetto da avvolgibile esterno; gli infissi esterni dei servizi sul lato sinistro sono in alluminio, mentre le aperture finestrate sui restanti prospetti sono protette da lastre di plexiglas su telai in ferro; gli infissi interni, esistenti solo nella zona anteriore, sono in legno, ciechi o pannellati;
- impianti: impianti sanitari nei servizi, più impianto elettrico tipo civile solo nella zona anteriore, con posa in vista;

**Piano seminterrato**

- superficie lorda coperta : 354,41 m<sup>2</sup> per la zona sottostante al piano terra; 102,88 m<sup>2</sup> la tettoia posteriore; 43,60 m<sup>2</sup> la tettoia laterale;
- superficie netta calpestabile : 331,35 m<sup>2</sup> per la zona sottostante al piano terra; 99,72 m<sup>2</sup> la tettoia posteriore; 39,90 m<sup>2</sup> la tettoia laterale;
- altezza interna : 3,90 m nella zona sottostante il piano terra; da 4,00 a 4,70 m nella tettoia posteriore; da 3,20 a 3,90 m nella tettoia laterale;
- pavimento : in battuto di cemento;
- parete esterna: al grezzo, tinteggiate, senza intonaco, solo le pareti laterali;
- pareti interne: al grezzo;
- infissi vasistas con telaio in ferro;
- impianti: impianto di illuminazione e prese a spina tipo CEE con posa in vista;

- note: come premesso l'immobile è attualmente in completo stato di abbandono; l'esterno dell'area presenta abbondante sviluppo di vegetazione incolta; la struttura risulta sostanzialmente integra, con eccezione della copertura zona centrale al piano terra; gli interni sono da ultimare, pulire e sgomberare; le coperture in eternit devono essere bonificate; gli impianti elettrici sono sostanzialmente da rimuovere e sostituire.

### 3) Verifica conformità descrizione dell'immobile nel pignoramento

La descrizione indicata nel punto 2) del pignoramento è difforme da quella attuale. I dati indicati: terreno foglio 1 mappale 3/A hanno individuato in precedenza l'area di 1920 m<sup>2</sup>, così indicata anche nell'atto di successione; il numero di mappale è stato poi variato nello stesso registro terreni con il numero 523, e quindi definitivamente soppresso ai terreni e sostituito con l'ente urbano identificato dai dati attuali giusto accatastamento presentato al N.C.E.U. dal Geom. Mariano Cabiddu, prot. n. 18/B1 del 29/09/1995.

Peraltro, detto accatastamento deve essere ancora inserito nei registri dell'Agenzia del Territorio.

La storia catastale è illustrata nell'estratto storico prodotto nel fascicolo allegato.

### 4) Variazioni catastali

L'immobile è attualmente regolarmente censito e le planimetrie presentate con l'accatastamento suddetto sono conformi alla sua consistenza reale.

In data 22/11/2006 lo scrivente ha presentato istanza prot. n. 329485 per l'acquisizione agli atti dell'accatastamento suddetto.

### 5) Strumento urbanistico comunale

Giusto certificato di destinazione urbanistica presente in atti, e prodotto in copia nel fascicolo allegato, l'immobile ricade in zona E-Agricola destinata ad usi agricoli e ad edifici, attrezzature, impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché agli usi particolari consentiti, il tutto secondo le norme di zona riportate nello stesso certificato.

### 6) Conformità urbanistica

Dalle indagini condotte presso gli uffici del Comune di Gonnosfanadiga, risulta che il fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n° 133 del 26/11/1985, intestata ai sigg. ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ per la "costruzione di un deposito per prodotti agricoli e alloggio custode", relativa, peraltro alla maggiore superficie di 3550 m<sup>2</sup> individuata, all'epoca, dai mappali da 2 a 4;
- successiva autorizzazione n° 26 del 14/04/1986, intestata ai sigg. ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ e più per la "recinzione terreno in regione Maletza distinto alla sez. F foglio 1 mappali 3 e 4;
- e infine concessione edilizia a sanatoria n° 131 del 1995 intestata ai sigg. ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ per lavori di "Cambio di destinazione d'uso di un fabbricato ad uso agricolo in artigianale, ad uso falegnameria e uffici, con modifica degli standard e ampliamento dello stesso fabbricato sempre ad uso falegnameria e uffici" sull'area distinta alla sez. F foglio 1 mappali 3 e 4.

La configurazione attuale dell'immobile in oggetto, come precedentemente descritta, è conforme a quanto previsto nella concessione edilizia a sanatoria. Nel fascicolo allegato si produce copia delle autorizzazioni edilizie suddette, comprese le planimetrie dell'immobile estratte dall'ultima concessione.

#### 7) Vendita in lotti

L'immobile pignorato è formato da un unico lotto, così individuato sia per identificazione catastale, sia per la consistenza stessa del fabbricato e dell'area di pertinenza.

Non è possibile la vendita in più lotti

#### 8) Divisibilità dell'immobile

L'immobile in oggetto è pignorato solo pro quota e, segnatamente, con riferimento alla quota pro indiviso pari a 1/3 di piena proprietà in capo a ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~. Ciò in base a quanto indicato al punto 2) dell'atto di pignoramento, nonostante l'immobile stesso intestato per la quota pro indiviso di 1/3 anche in capo al sig. ~~XXXXXX~~.

La configurazione attuale dell'immobile è tale da non consentire un'agevole divisione dello stesso a meno di un sensibile investimento per la ristrutturazione del medesimo, quindi con penalizzazione economica sul valore complessivo dell'immobile.

In particolare si segnalano:

- il ridotto fronte strada dell'area e la forte pendenza del terreno, il quale declina anche in direzione parallela alla recinzione, che compromettono la possibilità di ottenere due accessi indipendenti, se non, appunto con onerosi interventi di movimento terra e consolidamento;
- la necessità di sensibili modifiche strutturali al fabbricato dotato, attualmente, di un solo accesso esterno al piano seminterrato, di un solo blocco servizi al piano terra, nonché di una sola via di comunicazione tra piano terra e piano seminterrato.

9) Occupazione e possesso

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità dei proprietari.

Il titolo legittimante il possesso è quello citato all'inizio del capitolo e certificato nella relazione notarile in atti.

10) L'immobile non è occupato da coniuge separato.

11) Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

12) Non risultano sull'immobile diritti demaniali o usi civici.

13) Esecuzione della stima

La stima del valore venale dell'immobile verrà condotta con il metodo "sintetico comparativo" a valore di mercato; metodo attualmente più attendibile rispetto alle stime analitiche in funzione della notevole variabilità dei parametri economici di riferimento.

L'immobile da stimare ha caratteristiche e ubicazione che permettono di individuare in modo univoco la sua collocazione nel mercato immobiliare, così da potere ottenere agevolmente i valori unitari di comparazione necessari all'applicazione del suddetto metodo di stima.

Le indagini condotte dallo scrivente presso gli operatori immobiliari del

settore, presso i professionisti e i pubblici uffici, hanno portato a identificare i valori medi unitari di riferimento per immobili aventi ubicazione e caratteristiche paragonabili a quello in oggetto (fonti: Osservatorio immobiliare FIAIP; Osservatorio della Camera di Commercio e Artigianato della provincia di Cagliari; Osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio).

In particolare, in riferimento ad immobili a destinazione produttiva ubicati nei comuni della provincia, i dati di movimentazione del mercato e delle offerte immobiliari relativi al periodo attuale portano a individuare i seguenti prezzi unitari:

- Osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio  
per la zona del Comune di Sestu = € 400,00 ÷ € 600,00
- per la zona del Comune di Villacidro = € 350,00 ÷ € 450,00
- per la zona del Comune di Guspini = € 350,00 ÷ € 450,00
- per la zona del Comune di Gonnosfanadiga = € 300,00 ÷ € 400,00

I valori suddetti sono validi per immobili a destinazione produttiva, nella tipologia di capannone di media dimensione, di ubicazione periferica e stato di conservazione tipico della zona. L'oscillazione dei valori indicati esprime la variazione del prezzo dal minimo relativo a ubicazioni più periferiche e immobili di scarsa qualità e manutenzione al massimo relativo a immobili di migliori condizioni e ubicazione meno decentrata o in zona artigianale specifica (P.I.P.).

Come si vede, i valori relativi ai comuni limitrofi sono sostanzialmente omogenei; l'abitato di Gonnosfanadiga risente, peraltro, di una certa penalizzazione dovuta alla posizione più decentrata rispetto agli assi viari principali della zona. I prezzi unitari indicati dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio risentono normalmente della riduzione di valore usualmente indicata negli atti ufficiali rispetto al prezzo reale; nel caso specifico, peraltro, le esigenze di giustificazione fiscale proprie dei soggetti diversi dai privati portano a ritenere i valori indicati realmente rappresentativi del mercato.

Ciò premesso, si ritiene di potere adottare il prezzo unitario di circa 350,00 €/m<sup>2</sup> come riferimento di mercato ai fini della stima per immobili a destinazione produttiva del tipo in oggetto che si trovino in condizioni medie di dotazioni e di





Con successivo atto di compravendita rogito Ghiglieri in data 31/01/2005 racc. 5607, trascritto il 11/02/2005 ai nn. 4826/3258, l'erede Uccheddu Saverio ha venduto la sua quota di proprietà pari a 1/9 alla madre sig.ra Lampis Elvira; l'atto è prodotto in copia nel fascicolo allegato.

1) Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

In atti è presente la "Relazione notarile" recante la certificazione degli atti, delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In atti è assente il richiesto "Estratto del catasto".

Nel fascicolo allegato, relativo all'immobile pignorato, si producono:

- estratto storico del catasto nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; (n.d.r.: *ancora da richiedere in attesa di recepimenti ai registri dell'Agenzia del territorio sia dell'atto di successione, sia dell'atto di compravendita sopra citati*);
- elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estratto dalla relazione notarile in atti;
- estratto di mappa foglio C/12, con in evidenza i confini dell'immobile oggetto del pignoramento;
- copia della planimetria catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

2) Descrizione dell'immobile

Edificio indipendente per civile abitazione ubicato nell'abitato del Comune di Gonnosfanadiga, in Via Leonardo da Vinci n° 7, composto da piano terra e piano primo, con cortile anteriore e cortile posteriore di pertinenza, insistente su area a destinazione esclusiva di estensione 260 m<sup>2</sup>, fronte sulla pubblica via di 10,00 m, confini laterali con altre proprietà e confine posteriore verso il Rio Piras.

Il cortile anteriore è delimitato da una bassa recinzione in muratura, sulla quale si apre il cancelletto di accesso pedonale dalla Via Leonardo da Vinci; la superficie del cortile è parzialmente occupata sul lato sinistro da una scala esterna in muratura che conduce alla veranda del piano primo sul prospetto principale. Il cortile posteriore è invece delimitato sui tre lati con muratura in blocchetti di c/c; sulla zona posteriore del cortile, parte a giardino e parte pavimentata in battuto di

cemento, insistono alcuni box in muratura di ridotta altezza destinati a deposito.

Il fabbricato, di due piani fuori terra, ha struttura in muratura portante e solai misti in latero-cemento; sopra il solaio piano del secondo livello si eleva un locale sottotetto di ridotta altezza coperto da solaio inclinato in latero-cemento e sovrastante manto di tegole.

Il piano terra è occupato da quattro camere più servizi, divise da un corridoio centrale che, dal portoncino di accesso dal cortile anteriore, conduce sino al piccolo vano posteriore occupato dalla scala interna per l'accesso al piano primo e dal quale si esce sulla veranda prospiciente il cortile posteriore.

Il piano primo, che ripete la pianta del piano terra, è occupato da quattro stanze divise dal corridoio centrale, più un piccolo bagno ricavato nel vano scala posteriore.

Lungo il corridoio del piano primo si estende l'altra scala interna con struttura in legno che permette l'accesso al sottotetto, il quale si presenta sgombro e con le strutture al grezzo.

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato e in uso alla Sig.ra Lampis Elvira, madre degli esecutati Uccheddu Saverio e Uccheddu Francesca, e si presenta in normali condizioni d'uso e manutenzione.

La configurazione dei luoghi rilevata è illustrata nelle planimetrie prodotte nel fascicolo allegato, le quali risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali e alle planimetrie dell'ultimo progetto approvato in sanatoria, con le modeste differenze che verranno esposte nel seguito al punto 6),

Caratteristiche dell'immobile:

#### **Piano terra**

- superficie lorda coperta : 104,09 m<sup>2</sup>;
- superficie netta calpestabile : 79,17 m<sup>2</sup>;
- altezza interna : 3,20 m;
- pavimento : in piastrelle di diversa foggia e materiale, sono presenti sia piastrelle in marmo o graniglia, sia piastrelle in monocottura 20x30 cm;
- pareti esterne: le pareti esterne sono completamente finite con intonaco e tinteggiatura per esterni;

- pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle sino all'altezza di circa 1,80 m;
- infissi : porte finestre posteriore del corridoio e dei servizi originari in legno e vetro con scurini interni in legno, infissi restanti in alluminio con persiane di oscuramento esterne; le porte interne sono in legno tamburate;
- impianti: impianti idrico sanitari nei servizi, più impianto elettrico tipo civile con posa incassata; un condizionatore tipo split a pompa di calore nella camera da letto posteriore; impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori.

#### Piano primo

- superficie lorda coperta : 115,74 m<sup>2</sup>;
- superficie netta calpestabile : 91,50 m<sup>2</sup>;
- verande : complessivamente 22,75 m<sup>2</sup> tra balcone anteriore e posteriore;
- altezza interna : 3,05 m;
- pavimento : misto in marmo o graniglia e piastrelle mocottura come al piano terra; i gradini della scala interna posteriore sono in granito;
- pareti esterne: le pareti esterne sono completamente finite con intonaco e tinteggiatura per esterni;
- pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- infissi al piano primo sono conservati gli infissi esterni originari in legno e vetro, parte con scurini interni e parte con avvolgibili esterni; il vano scale posteriore accede alla veranda tramite una grande vetrata su telaio in legno scorrevole; le porte interne hanno sono in legno di diversa tipologia: tamburate o all'inglese; un porta interna è mancante;
- impianti: vedi quanto esposto per il piano primo;
- note: come premesso l'immobile è attualmente occupato e in uso; le condizioni di manutenzione sono discrete, mentre si rilevano problemi di infiltrazione al piano primo dalla copertura del vano scala posteriore.

#### 3) Verifica conformità descrizione dell'immobile nel pignoramento

La descrizione indicata nei punti 3) e 4) del pignoramento è conforme a quella attuale tranne che nella quota di proprietà degli esecutati ~~1/16 ciascuno~~ e ~~1/16 ciascuno~~ indicata in 1/16 ciascuno, mentre le quote stesse sono apri a

1/9 ciascuno.

La storia catastale è illustrata nell'estratto storico prodotto nel fascicolo allegato.

#### 4) Variazioni catastali

L'immobile è risultato regolarmente censito con le planimetrie catastali conformi alla sua consistenza reale. Peraltro, all'atto delle visure l'intestazione dell'immobile è risultata ancora in capo a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, quindi nella situazione precedente alla successione.

Lo scrivente ha quindi proceduto a eseguire le seguenti variazioni catastali:

- istanza di sollecito in data 22/11/2006, prot. n. 328222, per l'acquisizione della domanda di voltura, relativa alla successione ereditaria, già presentata dagli eredi in data 18/10/2000 prot. n. 197008;
- domanda di voltura (*da presentare*), relativa alla variazione conseguente all'atto di compravendita tra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ rogito Ghiglieri in data 31/01/2005.

#### 6) Conformità urbanistica

Dalle indagini condotte presso gli uffici del Comune di Gonnosfanadiga, risulta che il fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- licenza di costruzione n° 1506 del 30/12/1969, intestata al sig. Uccheddu Durando per il "completamento di casa per civile abitazione; costruzione del primo piano ed edificazione in Via Forraseddu", relativa all'area individuata al foglio C/12 mappale 68/f, dalla quale sarebbero poi derivati gli attuali mappali 315 e 315;
- successiva concessione edilizia n° 62 del 08/06/1979, intestata al sig. Uccheddu Durando per "sanatoria di variante al progetto già approvato dalla C.E.C. per il completamento del piano primo con costruzione del tetto di copertura";

Nel fascicolo allegato si produce copia delle autorizzazioni edilizie suddette, comprese le planimetrie dell'immobile estratte dalle stesse autorizzazioni.

Come si vede dagli elaborati allegati all'ultima autorizzazione, con quest'ultima vengono sanate le opere di sopraelevazione del sottotetto, di realizzazione della scala esterna anteriore e della veranda posteriore, nella quale verrà poi realizzata la scala interna; negli stessi elaborati viene, peraltro, indicata la demolizione dei box in muratura insistenti sul cortile posteriore.

La situazione attualmente rilevata è sostanzialmente conforme all'ultimo progetto approvato, tranne la presenza delle scale interne di comunicazione tra piano terra e piano primo, e tra piani primo e sottotetto.

#### 7) Vendita in lotti

L'immobile pignorato è formato da un unico lotto, così individuato sia per identificazione catastale, sia per la consistenza stessa del fabbricato e dell'area di pertinenza.

Non è possibile la vendita in più lotti

#### 8) Divisibilità dell'immobile

L'immobile in oggetto è pignorato solo pro quota e, segnatamente, con riferimento alle quote pro indiviso pari a 1/9 di piena proprietà in capo a ~~XXXXXXXXXX~~. Ciò in base a quanto indicato ai punti 3) e 4) dell'atto di pignoramento; si ricorda che la quota di pertinenza di ~~XXXXXXXXXX~~ è stata venduta da quest'ultimo alla madre ~~XXXXXXXXXX~~ con atto del 31/01/2005.

La configurazione attuale dell'immobile è tale da consentire la divisione dello stesso solo a seguito di interventi di ristrutturazione del medesimo, quindi con penalizzazione economica sul valore complessivo dell'immobile.

In particolare si segnalano:

- il ridotto fronte strada dell'area che compromette la possibilità di ottenere accessi indipendenti;
- la necessità di modifiche alla configurazione edile dei locali per: eventuale divisione, delimitazione e opere di accesso al cortile posteriore; completamento delle dotazioni dei servizi al piano primo; dismissione o ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

#### 9) Occupazione e possesso

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

L'immobile è occupato e in uso alla sig.ra [REDACTED].

Il titolo legittimante il possesso è quello citato all'inizio del capitolo e certificato nella relazione notarile in atti.

10) L'immobile non è occupato da coniuge separato.

11) Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

12) Non risultano sull'immobile diritti demaniali o usi civici.

13) Esecuzione della stima

La stima del valore venale dell'immobile verrà condotta con il metodo "sintetico comparativo" a valore di mercato; metodo attualmente più attendibile rispetto alle stime analitiche in funzione della notevole variabilità dei parametri economici di riferimento.

L'immobile da stimare ha caratteristiche e ubicazione che permettono di individuare in modo univoco la sua collocazione nel mercato immobiliare, così da potere ottenere agevolmente i valori unitari di comparazione necessari all'applicazione del suddetto metodo di stima.

Le indagini condotte dallo scrivente presso gli operatori immobiliari del settore, presso i professionisti e i pubblici uffici, hanno portato a identificare i valori medi unitari di riferimento per immobili aventi ubicazione e caratteristiche paragonabili a quello in oggetto (fonti: Osservatorio immobiliare FIAIP; Osservatorio della Camera di Commercio e Artigianato della provincia di Cagliari; Osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio).

In particolare, in riferimento ad immobili civili a destinazione residenziale ubicati nell'abitato di Gonnosfanadiga o, comunque, nei comuni della provincia, i dati di movimentazione del mercato e delle offerte immobiliari relativi al periodo attuale portano a individuare i seguenti prezzi unitari:

- Osservatorio C.C.I.A.A. della provincia di Cagliari per la zona del Comune di Sestu = € 900,00 ÷ € 1.100,00
- Osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio per la zona del Comune di Sestu = € 900,00 ÷ € 1.200,00

per la zona del Comune di Villacidro = € 750,00 ÷ € 900,00

per la zona del Comune di Guspini = € 750,00 ÷ € 900,00

per la zona del Comune di Gonnosfanadiga = € 650,00 ÷ € 800,00

- Indicazioni del funzionario tecnico del Comune di Gonnosfanadiga = € 700,00 ÷ € 850,00

I valori suddetti sono validi per immobili a destinazione residenziale di tipologia costruttiva e dotazioni allineate con la media della zona, di ubicazione centrale nell'abitato. L'oscillazione dei valori indicati esprime la variazione del prezzo dal minimo relativo a ubicazioni meno ventrali e immobili di minore qualità al massimo relativo a immobili di migliori condizioni e ubicazione più centrale.

I valori relativi alla zona di Sestu dell'osservatorio C.C.I.A.A. sono riportati esclusivamente a titolo di confronto con quelli dell'Agenzia del Territorio, al fine di pesarne l'attendibilità.

Come si vede, i valori relativi ai comuni limitrofi sono sostanzialmente omogenei. Considerato, inoltre, che i prezzi unitari indicati dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio risentono normalmente della riduzione di valore usualmente indicata negli atti ufficiali rispetto al prezzo reale, si ritiene di potere adottare il prezzo unitario di 700,00 €/m<sup>2</sup> come riferimento di mercato ai fini della stima per immobili a destinazione residenziale di tipologia costruttiva simile a quello in oggetto, che si trovino in condizioni medie di dotazioni e di manutenzione.

Al valore unitario così definito saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi, i quali tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare:

- standard sociale : le caratteristiche costruttive e le dotazioni di servizi e impianti sono allineate con la media; si rileva l'assenza di passo accesso carraio e parcheggio interno - coeff. = 0,90;
- manutenzione : come precedentemente descritto, le condizioni di manutenzione sono discrete, mentre si rilevano problemi di infiltrazione al piano primo dalla copertura del vano scala posteriore - coeff. = 0,90
- ubicazione : l'immobile è ubicato in zona semi-periferica, non distante dal centro

dell'abitato, ma con accesso non immediato ai principali servizi commerciali e amministrativi – coeff. = 0,90

– vetustà : edificio di impianto antico, con sopraelevazione del piano primo eseguito negli anni settanta, quindi con età di circa 35 anni seppure in discrete condizioni di manutenzione – coeff. = 0,75

– superficie commerciale : pari alla superficie lorda coperta dei piani terra e primo, più le verande al piano primo valutate alla percentuale del 30%, più le pertinenze dell'area esterna libera valutata alla percentuale del 10%

- superficie commerciale =  $104,09 + 115,74 + 22,75 \times 0,3 + (260 - 104,09) \times 0,1 = 242,16$   
m<sup>2</sup>

– valore : m<sup>2</sup> 242,16 x €/m<sup>2</sup> 700,00 x 0,9 x 0,9 x 0,90 x 0,75 = € 92.680,69  
e P.A. € 92.680,00

(diconsi euro novantaduemilaseicentottanta/00); somma che rappresenta il più probabile valore venale attuale dell'edificio oggetto della stima.

### C – IMMOBILE IN GONNOSFANADIGA VIA DELLE AIE

#### Catasto

L'immobile è attualmente introdotto nel NCEU intestato alla proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~ per l'intero, distinto al foglio F/1 mappale 1203, piani terra e primo, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 280 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 836,66. L'intestazione di proprietà a ~~XXXXXXXXXX~~ è stata introdotta a seguito di accatastamento del 23/10/2003 presentato dallo stesso ~~XXXXXXXXXX~~, come illustrato in dettaglio nel successivo punto 4), senza peraltro produrre il titolo giustificante il possesso. Lo stesso ufficio dell'Agenzia del Territorio ha infatti apposto nota di riserva in merito nella pratica di accatastamento.

#### Titolo di proprietà

In realtà l'immobile in oggetto è pervenuto alla proprietà di ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~, ciascuno per 1/3, con denuncia di successione contro ~~XXXXXXXXXX~~ del 19.01.1982, den. n. 40 vol. 460, come risulta dalla relazione notarile in atti.

1) Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

In atti è presente la "Relazione notarile" recante la certificazione degli atti, delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In atti è assente il richiesto "Estratto del catasto".

Nel fascicolo allegato, relativo all'immobile pignorato, si producono:

- estratto storico del catasto nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estratto dalla relazione notarile in atti;
- estratto di mappa foglio F/1, con in evidenza i confini dell'immobile oggetto del pignoramento;
- copia della planimetria catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

## 2) Descrizione dell'immobile

Edificio indipendente per civile abitazione ubicato nell'abitato del Comune di Gonnosfanadiga, in Via delle Aie n° 135, composto da piano terra e piano primo, cortile anteriore, cortile posteriore e locale magazzino di pertinenza, insistente su area a destinazione esclusiva di estensione 310 m<sup>2</sup>, fronte sulla Via della Aie di 37 m, fronte sul laterale Vico della Aie di 11 m, restante confine con altra proprietà privata.

L'edificio a pianta rettangolare ha il prospetto principale che si affaccia direttamente sulla pubblica via; lateralmente si estende il cortile principale, anch'esso prospiciente la pubblica via, delimitato da un muretto di ridotta altezza sovrastato da inferriata metallica, sul quale si apre il cancello carraio e pedonale per l'accesso da Via delle Aie. Sull'altro lato si estende un più piccolo cortile, delimitato verso strada da muratura più elevata, il quale prospetta sul Vico delle Aie e, solo in parte, sulla Via delle Aie.

All'estremità opposta del cortile principale, rispetto al corpo di fabbrica, insiste un piccolo locale destinato a magazzino, dotato di accesso carraio indipendente dalla Via delle Aie al civico 139, oltre che dall'accesso diretto dal cortile interno.

Il fabbricato, di due piani fuori terra, ha struttura in muratura portante e solai

misti in latero-cemento; sopra il solaio piano del secondo livello si eleva un locale sottotetto di ridotta altezza coperto da solaio inclinato in latero-cemento e sovrastante manto di tegole.

Il piano terra è occupato da tre camere più cucina e servizio, divise da un corridoio centrale con portoncino di accesso dalla Vie delle Aie e scala interna che conduce al piano primo; quest'ultimo ripete solo parzialmente la pianta del piano terra e si compone di tre camere, un bagno, il corridoio centrale e una terrazza coperta che copre il salone al piano terra; nella stessa terrazza è presente una scala a chiocciola che conduce verso il sovrastante piano sottotetto.

Il piano terra è accessibile anche dal cortile principale tramite porta che si apre dal locale cucina; il locale magazzino ubicato sul lato opposto ha l'accesso dal cortile protetto da una tettoia. Il cortile è pavimentato in conci di pietra e parzialmente occupato da una aiuola; il più piccolo cortile posteriore è, invece, pavimentato in battuto di cemento e ospita due piccole tettoie per legnaia e ricovero attrezzi.

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato e in uso alla Sig.ra ~~Anna Maria~~ e al Sig. ~~Antonio~~, e si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione.

La configurazione dei luoghi rilevata è illustrata nelle planimetrie prodotte nel fascicolo allegato, le quali risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali e alle planimetrie dell'ultimo progetto approvato in sanatoria, con le differenze che verranno esposte nel seguito al punto 6),

Caratteristiche dell'immobile:

#### Piano terra

- superficie lorda coperta : 137,80 m<sup>2</sup>; 39,10 m<sup>2</sup> per il magazzino;
- superficie netta calpestabile : 95,29 m<sup>2</sup>; 28,80 m<sup>2</sup> per il magazzino;
- altezza interna : 3,56 m;
- pavimento : in piastrelle monocottura di diversa dimensione 30x30 cm e 25x25 cm;
- pareti esterne: le pareti esterne sono completamente finite con intonaco e tinteggiatura per esterni;

- pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; la cucina e il servizio hanno le pareti rivestite in piastrelle;
- infissi : infissi esterni in legno e vetro con avvolgibile, portoncino esterno in legno con piccolo disimpegno e infisso vetrato interni; le porte interne sono in legno, alcune tamburate e alcune pannellate;
- impianti: impianti idrico sanitari nei servizi, più impianto elettrico tipo civile con posa incassata.

#### **Piano primo**

- superficie lorda coperta : 110,80 m<sup>2</sup>;
- superficie netta calpestabile : 73,92 m<sup>2</sup>;
- verande : 28,00 m<sup>2</sup>;
- altezza interna : 3,37 m; i locali adiacenti alla terrazza coperta hanno copertura a falda inclinata e altezza variabile da 2,60 a 2,20 m;
- pavimento : in piastrelle monocottura dimensione 30x30 cm, 40x40 cm nella terrazza coperta;
- pareti esterne: le pareti esterne sono completamente finite con intonaco e tinteggiatura per esterni;
- pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura hanno le pareti rivestite in piastrelle;
- infissi come al piano terra;
- impianti: vedi quanto esposto per il piano primo;
- note: come premesso l'immobile è attualmente occupato e in uso; le condizioni di manutenzione sono buone; in particolare gli esterni denunciano recenti interventi di manutenzione straordinaria; si deve segnalare alcune manifestazioni di risalita capillare di umidità sui paramenti interni delle murature prospicienti la Via delle Aie.

Sia il locale sottotetto, sia il magazzino al piano terra si presentano senza opere di finitura e con le strutture al grezzo.

#### **3) Verifica conformità descrizione dell'immobile nel pignoramento**

La descrizione indicata nel punto 5) a) del pignoramento è conforme a quella attuale tranne che nella consistenza del fabbricato indicata in "4 vani e

servizi", contro i 13,5 vani attualmente censiti nel NCEU.

La storia catastale è illustrata nell'estratto storico prodotto nel fascicolo allegato.

#### 4) Variazioni catastali

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio sono emersi degli errori nel censimento degli immobili pervenuti per successione agli eredi Marongiu. Nello specifico non si è trovata traccia dell'immobile in oggetto, né al registro terreni, né a quello urbano, mentre la planimetria dello stesso immobile è risultata associata al mappale 290/440, di cui si dirà nel seguito, il quale è invece attualmente costituito da area sgombra da fabbricati.

La situazione è stata sanata con accatastamento presentato in data 23/10/2003 dall'ing. Massimiliano Piras, con il quale all'immobile veniva assegnato il numero di mappale attuale 1203. Nella denuncia, peraltro, l'immobile veniva intestato alla proprietà esclusiva di ~~XXXXXXXXXX~~ nonostante l'assenza di atti di divisione, come da esplicita riserva esposta dall'ufficio a pag 3 del modello 3/SPC di accatastamento.

Lo scrivente ha quindi proceduto a presentare in data 22/11/2006, prot. n. 329529, istanza per la rettifica dell'intestazione dell'immobile come da nota di riserva suddetta.

#### 5) Strumento urbanistico comunale

Dalle informazioni assunte presso gli uffici del Comune di Gonnosfanadiga, l'immobile in oggetto ricade nel centro storico in zona "(A) Totalmente edificata con piano particolareggiato approvato", nella quale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo o di ristrutturazione.

#### 6) Conformità urbanistica

Dalle indagini condotte presso gli uffici del Comune di Gonnosfanadiga, risulta che il fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n° 121 del 03/10/1980, intestata alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ per i lavori di "Demolizione e ricostruzione tetto di copertura a padiglione del fabbricato sito in Via Aie";

- successiva concessione edilizia n° 37 del 07/06/1994, intestata alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ per "la copertura di una terrazza esistente nel fabbricato d'abitazione sito in Via Aie".

Nel fascicolo allegato si produce copia delle autorizzazioni edilizie suddette, comprese le planimetrie dell'immobile estratte dalle stesse autorizzazioni.

Come si vede dagli elaborati allegati all'ultima autorizzazione, con quest'ultima vengono autorizzate le opere di copertura della terrazza al piano primo. L'autorizzazione, peraltro, non prevede l'ampliamento del "servizio" adiacente alla stessa terrazza, il quale, invece, è stato successivamente ampliato ricavandone la camera da letto e il bagno attualmente esistenti, come illustrati nelle planimetrie da rilievo allegate.

L'abuso ha comportato la realizzazione di maggiore superficie pari a 14,04 m<sup>2</sup>, e maggiore volume di 36,50 m<sup>3</sup>, rispetto alle previsioni del progetto approvato.

Le possibilità di sanatoria dell'abuso sono regolate, alla data attuale, dall'ultima legge sul condono edilizio approvata in sede nazionale all'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269, successivamente convertito in Legge n° 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna con la Legge regionale n° 4 del 26/02/2004, seppure con alcune limitazioni rispetto alla legge nazionale, quale, in particolare, il limite di volumetria abusiva in ampliamento fissato in 250 m<sup>3</sup> contro i 750 m<sup>3</sup> ammessi dalla legge nazionale.

Assunto che le opere abusive di cui trattasi siano state realizzate prima del 31/03/2003, come previsto dalla legge, e considerato che lo strumento urbanistico (vedi punto precedente) non consente l'aumento delle superfici e dei volumi preesistenti, il volume abusivo rilevato è da considerarsi opera realizzata in difformità dallo strumento urbanistico.

Con riferimento alle tabelle allegate alla legge, i costi per la pratica di condono edilizio risultano così definiti:

- a) per le maggiori superfici come "opere realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche"
- per oblazione  $= 14,04 \times 100,00 = € 1.404,00$

per oneri concessori =  $14,04 \times 38,00 = \text{€ } 533,52$   
 sommano € 1.937,52

oneri ai quali vanno aggiunti i costi per la prestazione professionale di redazione e presentazione della pratica. Si stima di massima un importo a corpo di circa € 3.500,00, comprensivo di oblazione, oneri concessori e spese per espletamento della pratica.

#### 7) Vendita in lotti

L'immobile pignorato è formato da un unico lotto, così individuato sia per identificazione catastale, sia per la consistenza stessa del fabbricato e dell'area di pertinenza.

Non è possibile la vendita in più lotti

#### 8) Divisibilità dell'immobile

L'immobile in oggetto è pignorato solo pro quota e, segnatamente, con riferimento alle quote pro indiviso pari a 1/3 di piena proprietà in capo a ~~XXXXXXXXXX~~ come indicato al punto 5) a) dell'atto di pignoramento.

La configurazione attuale dell'immobile è tale da consentire la divisione dello stesso solo a seguito di interventi di ristrutturazione del medesimo, quindi con penalizzazione economica sul valore complessivo dell'immobile.

Nel caso specifico, essendo il piano primo completamente dotato di servizi, quali bagno e angolo cottura, è ipotizzabile la divisione tra i due livelli finalizzata ad ottenere un'unità abitativa indipendente al piano primo. Peraltro, la configurazione del corridoio al piano terra, il quale ospita la scala di accesso al piano primo, ma sul quale si affacciano tutte quattro le stanze al piano terra, imporrebbe interventi di ristrutturazione edili volti a modificare i percorsi di comunicazione interni al piano terra, in modo da poter rendere indipendente l'uso della scala per l'accesso al piano primo; tutto ciò, a meno che non si entri nell'ordine di idee di realizzare nel cortile principale una scala esterna per l'accesso indipendente al piano primo attraverso, per esempio, la terrazza coperta esistente.

#### 9) Occupazione e possesso

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

L'immobile è occupato e in uso alla sig.ra [REDACTED] e al Sig. [REDACTED].

Il titolo legittimante il possesso è quello citato all'inizio del capitolo e certificato nella relazione notarile in atti.

10) L'immobile non è occupato da coniuge separato.

11) Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

12) Non risultano sull'immobile diritti demaniali o usi civici.

13) Esecuzione della stima

La stima del valore venale dell'immobile verrà condotta con il metodo "sintetico comparativo" a valore di mercato; metodo attualmente più attendibile rispetto alle stime analitiche in funzione della notevole variabilità dei parametri economici di riferimento.

L'immobile da stimare ha caratteristiche e ubicazione che permettono di individuare in modo univoco la sua collocazione nel mercato immobiliare, così da potere ottenere agevolmente i valori unitari di comparazione necessari all'applicazione del suddetto metodo di stima.

Le indagini condotte dallo scrivente presso gli operatori immobiliari del settore, presso i professionisti e i pubblici uffici, hanno portato a identificare i valori medi unitari di riferimento per immobili aventi ubicazione e caratteristiche paragonabili a quello in oggetto (fonti: Osservatorio immobiliare FIAIP; Osservatorio della Camera di Commercio e Artigianato della provincia di Cagliari; Osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio).

In particolare, in riferimento ad immobili civili a destinazione residenziale ubicati nell'abitato di Gonnosfanadiga o, comunque, nei comuni della provincia, i dati di movimentazione del mercato e delle offerte immobiliari relativi al periodo attuale portano a individuare i seguenti prezzi unitari:

- Osservatorio C.C.I.A.A. della provincia di Cagliari per la zona del Comune di Sestu = € 900,00 ÷ € 1.100,00
- Osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio per la zona del Comune di Sestu = € 900,00 ÷ € 1.200,00

per la zona del Comune di Villacidro = € 750,00 ÷ € 900,00

per la zona del Comune di Guspini = € 750,00 ÷ € 900,00

per la zona del Comune di Gonnosfanadiga = € 650,00 ÷ € 800,00

- Indicazioni del funzionario tecnico del Comune di Gonnosfanadiga = € 700,00 ÷ € 850,00

I valori suddetti sono validi per immobili a destinazione residenziale di tipologia costruttiva e dotazioni allineate con la media della zona, di ubicazione centrale nell'abitato. L'oscillazione dei valori indicati esprime la variazione del prezzo dal minimo relativo a ubicazioni meno ventrali e immobili di minore qualità al massimo relativo a immobili di migliori condizioni e ubicazione più centrale.

I valori relativi alla zona di Sestu dell'osservatorio C.C.I.A.A. sono riportati esclusivamente a titolo di confronto con quelli dell'Agenzia del Territorio, al fine di pesarne l'attendibilità.

Come si vede, i valori relativi ai comuni limitrofi sono sostanzialmente omogenei. Considerato, inoltre, che i prezzi unitari indicati dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio risentono normalmente delle riduzioni di valore usualmente indicata negli atti ufficiali rispetto al prezzo reale, si ritiene di potere adottare il prezzo unitario di 700,00 €/m<sup>2</sup> come riferimento di mercato ai fini della stima per immobili a destinazione residenziale di tipologia costruttiva simile a quello in oggetto, che si trovino in condizioni medie di dotazioni e di manutenzione.

Al valore unitario così definito saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi, i quali tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare:

- standard sociale : le caratteristiche costruttive e le dotazioni di servizi e impianti sono allineate con la media; si rilevano l'ampio fronte su strada, con diverse possibilità di accesso, il parcheggio interno e la dotazione di locale magazzino con accesso indipendente – coeff. = 1,00;
- manutenzione : come precedentemente descritto, le condizioni di manutenzione sono buone, in particolare gli esterni dell'edificio sono stati ripristinati di recente – coeff. = 1,00

- ubicazione : l'immobile è ubicato in centrale, assai prossima ai principali servizi commerciali e amministrativi - coeff. = 1,00
  - vetustà : edificio di impianto antico, con sopraelevazione del piano primo eseguito presumibilmente tra negli anni settanta e ottanta, quindi con età di circa 25 anni, seppure in buone condizioni di manutenzione - coeff. = 0,80
  - superficie commerciale : pari alla superficie lorda coperta dei piani terra e primo, più la terrazza al piano primo e il locale magazzino valutate alla percentuale del 30%, più le pertinenze dell'area esterna libera valutata alla percentuale del 10%
  - superficie commerciale =  $137,80 + 110,80 + (39,10 + 28,00) \times 0,3 + (310 - 179,90) \times 0,1 = 281,74 \text{ m}^2$
  - valore :  $\text{m}^2 281,74 \times \text{€}/\text{m}^2 700,00 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,80 = \text{€ } 157.774,40$
- importo dal quale bisogna dedurre gli oneri precedentemente stimati per la pratica di sanatoria edilizia pari a € 3.500,00, ottenendo l'importo netto di

€ 154.274,40

e P.A. € 154.250,00

(diconsi euro centocinquantaquattromiladuecentocinquanta/00); somma che rappresenta il più probabile valore venale attuale dell'edificio oggetto della stima.

#### D - IMMOBILE IN GONNOSFANADIGA VICO DELLE AIE

##### Catasto

L'immobile è introdotto nel NCEU intestata alla proprietà indivisa di ~~\_\_\_\_\_~~ per 4/6 e di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ ciascuno per 1/6, distinto al foglio F/1 mappali 291 e 440, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 526,79.

In realtà sull'area non insiste attualmente alcun fabbricato. La consistenza indicata in catasto è conseguente agli errori di censimento già citati nel precedente capitolo e illustrati nel successivo punto 4).

##### Titolo di proprietà

L'immobile in oggetto, per la quota di 1/2, è pervenuto alla proprietà degli eredi ~~\_\_\_\_\_~~ con denuncia di successione contro ~~\_\_\_\_\_~~ del 19.01.1982, den. n. 40 vol. 460, come risulta dalla relazione notarile in atti.

1) Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

In atti è presente la "Relazione notarile" recante la certificazione degli atti, delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In atti è assente il richiesto "Estratto del catasto".

Nel fascicolo allegato, relativo all'immobile pignorato, si producono:

- estratto storico del catasto nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; (ndr: ancora da richiedere in attesa che venga recepita l'istanza di rettifica di cui al successivo punto 4);
- elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estratto dalla relazione notarile in atti;
- estratto di mappa foglio F/1, con in evidenza i confini dell'immobile oggetto del pignoramento.

## 2) Descrizione dell'immobile

Trattasi di area urbana di superficie di 180 m<sup>2</sup>, attualmente libera a seguito della demolizione del fabbricato precedentemente insistente sull'area stessa, la quale ha fronte su Vico delle Aie di larghezza 4,88 m, e restanti tre lati confinanti con altre proprietà private.

Il fronte su strada è attualmente chiuso con una cesata su rete metallica con telaio in legno. La superficie si sviluppa in senso perpendicolare alla strada, allargandosi verso il confine posteriore dove raggiunge la larghezza di 7,88 m, e con leggera pendenza a salire verso l'interno.

L'area è racchiusa tra i muri dei corpi di fabbrica e le recinzioni delle proprietà confinanti, sui quali si individuano anche le tracce dell'edificio preesistente alla demolizione.

All'atto del sopralluogo, l'area è risultata occupata dai materiali e le attrezzature di cantiere dell'impresa che sta ristrutturando l'immobile sul lato sinistro per chi guarda dalla strada.

La configurazione dei luoghi rilevata è illustrata nella planimetria prodotta nel fascicolo allegato.

## 3) Verifica conformità descrizione dell'immobile nel pignoramento

La descrizione indicata nel punto 5) b) del pignoramento è difforme dalla

situazione attuale, sia perché riporta ancora la consistenza del fabbricato ora demolito, sia perché mancante del mappale 440 che pure fa parte dell'immobile, come verificato dalle visure catastali.

La storia catastale è illustrata nell'estratto storico prodotto nel fascicolo allegato.

#### 4) Variazioni catastali

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio sono emersi degli errori nel censimento degli immobili pervenuti per successione agli eredi ~~(2002)~~. Come premesso nel precedente capitolo, ai mappali in oggetto: 291 e 440 era stata associata la planimetria dell'immobile in realtà insistente sull'attuale mappale 1203.

Lo scrivente ha quindi proceduto a presentare in data 22/11/2003, prot. n. 329480, istanza per la rettifica dell'accatastamento in capo alle particelle 291 e 440.

#### 5) Strumento urbanistico comunale

Giusto certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente e prodotto nel fascicolo allegati, L'area in oggetto ricade in zona "(A) Totalmente edificata con piano particolareggiato approvato", nella quale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo o di ristrutturazione.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici del Comune di Gonnosfanadiga, l'area è identificata nel piano particolareggiato al lotto n° 7 dell'isolato n° 5, per il quale, come si evince dal foglio normativo anch'esso prodotto in allegato, è previsto l'intervento di demolizione e ricostruzione per una nuova volumetria complessiva di 465,72 m<sup>3</sup>, pari a circa 155,24 m<sup>2</sup> coperti.

#### 6) Conformità urbanistica

Non esistono attualmente fabbricati insistenti sull'area.

#### 7) Vendita in lotti

L'immobile pignorato è formato da un unico lotto, così individuato sia per identificazione catastale, sia per la consistenza stessa del fabbricato e dell'area di pertinenza.

Non è possibile la vendita in più lotti

### 8) Divisibilità dell'immobile:

L'immobile in oggetto è pignorato solo pro quota e, segnatamente, con riferimento alle quote pro indiviso pari a 1/6 di piena proprietà in capo a ~~Matteo~~ ~~Matteo~~ come indicato al punto 5) b) dell'atto di pignoramento.

Considerata la superficie dell'area, la sua ridotta larghezza e il ridotto fronte su strada, non appare praticabile l'ulteriore suddivisione dell'immobile.

### 9) Occupazione e possesso

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità dei proprietari.

L'occupazione della superficie con attrezzature di cantiere è solo occasionale.

Il titolo legittimante il possesso è quello citato all'inizio del capitolo e certificato nella relazione notarile in atti.

10) L'immobile non è occupato da coniuge separato.

11) Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

12) Non risultano sull'immobile diritti demaniali o usi civici.

### 13) Esecuzione della stima

La stima dell'area fabbricabile, per la quale i riferimenti di mercato sono meno numerosi e sicuramente meno attendibili di rispetto a quanto disponibile per i fabbricati, verrà condotta con metodo analitico secondo il valore di trasformazione del bene.

La stima analitica, il cui sviluppo è sinteticamente riportato nella tabella prodotta nel fascicolo allegato, individua il valore venale del bene come differenza, attualizzata alla data odierna, tra il ricavo conseguente all'attività di intrapresa immobiliare consentita dallo strumento urbanistico, e tutti gli altri oneri necessari alla realizzazione delle volumetrie previste, compresi quelli conseguenti all'immobilizzazione del capitale.

Il procedimento di stima si sviluppa, quindi, secondo la nota formula:

$V_{ta} = [V_{mf} - (K_c + K_u + R)] / (1+r)^n$ , nella quale i simboli introdotti hanno il significato che segue.

**$V_{ta}$  : Valore di mercato attuale dell'area fabbricabile.**

**Vmf** : Valore di mercato della costruzione ultimata; rappresenta il ricavo lordo ottenibile alla data di ultimazione dell'opera dalla vendita degli immobili.

Nel caso in specie, la volumetria complessivamente realizzabile è individuata univocamente dallo strumento urbanistico in  $465,72 \text{ m}^3$ .

Dalla volumetria così definita si ricavano i metri quadri commerciali in ragione di  $3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , ottenendo una superficie coperta di  $155,24 \text{ m}^2$ , alla quale possono essere aggiunte le pertinenze scoperte dell'area valutata alla percentuale del 10%, ottenendo così una superficie commerciale pari a  $165,48 \text{ m}^2$ .

Dalle indagini di mercato già condotte nei capitoli precedenti, si ricava un prezzo unitario per costruzione nuove a destinazione residenziale in centro storico pari a  $850,00 \text{ €/m}^2$ , che può essere ritenuto congruo ai fini della stima.

Moltiplicando il prezzo unitario di mercato per la superficie commerciale realizzabile si ottiene  $Vmf = \text{€ } 140.656,30$ .

**Kc** : costo di costruzione; comprende i costi industriali di realizzazione dei fabbricati, compresi tutti gli oneri accessori, quali spese di progettazione, spese generali e simili. In considerazione delle caratteristiche di qualità allineata con le moderne tipologie costruttive, si ritiene congruo il costo di  $\text{€/m}^2 \text{ } 600,00$ , corrispondente a complessivi  $\text{€ } 93.144,00$ .

**Ku** : oneri di urbanizzazione; si intendono compresi gli oneri concessori e i contributi di urbanizzazione: circa  $\text{€/m}^3 \text{ } 15,00$ , per un totale di  $\text{€ } 6.985,80$ .

**R** : profitto dell'attività imprenditoriale; rappresenta l'utile lordo che si intende ottenere come risultato dell'intrapresa ed è rappresentato in percentuale su **Vmf**.

Tale valore è normalmente indicato in una percentuale variabile dal 10% al 30% di **Vmf**, dove le percentuali inferiori sono caratteristiche di interventi di breve durata e di sicuro realizzo, mentre le percentuali maggiori sono rappresentative di interventi di più lunga durata e caratterizzati da maggiore rischio imprenditoriale. Il caso in specie è caratteristico di un intervento di durata limitata intrapreso dallo stesso proprietario dell'area, quindi finalizzato all'uso dell'immobile più che al profitto; si adotta la percentuale minima  $R = 10\%$ .

**r'** : tasso netto di rendita del capitale diversamente investito.

Può essere identificato col tasso di rendimento di investimenti privi di rischio

(fondi obbligazionari) per il periodo interessato dalla realizzazione dell'intervento. Le realtà economiche attuali individuano un tasso non superiore a  $r' = 5\%$ .  
 n : numero di anni necessari per passare dalla fase di attivazione dell'intervento, alla sua ultimazione. Si prevede una durata non superiore ai due anni.  
 Si ottiene  $V_{ta} = € 24.942,00$ , valore che ai fini della stima può essere arrotondato in € 25.000,00 (diconsi euro venticinque/00), somma che rappresenta il più probabile valore venale dell'area alla data attuale, corrispondente ad un prezzo unitario di circa 139,00 €/m<sup>2</sup>.

**E - TERRENO IN AGRO DI GONNOSFANADIGA  
 LOCALITA' "RIENAZZU"**

Catasto

L'immobile è introdotto nel NCT intestato alla proprietà indivisa di ~~\_\_\_\_\_~~ CSO  
~~\_\_\_\_\_~~ ciascuno per 1/3, distinto al foglio B/2 mappale 61, qualità seminativo, classe 4<sup>^</sup>, superficie 6.785 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 6,31 €, reddito agrario 3,15 €.

Titolo di proprietà

L'immobile in oggetto, per la quota di 1/2, è pervenuto alla proprietà degli eredi ~~\_\_\_\_\_~~ con denuncia di successione contro ~~\_\_\_\_\_~~ del 19.01.1982, den. n. 40 vol. 460, come risulta dalla relazione notarile in atti.

1) Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

In atti è presente la "Relazione notarile" recante la certificazione degli atti, delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In atti è assente il richiesto "Estratto del catasto".

Nel fascicolo allegato, relativo all'immobile pignorato, si producono:

- estratto storico del catasto nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estratto dalla relazione notarile in atti;
- estratto di mappa foglio B/2, con in evidenza i confini dell'immobile oggetto del pignoramento.

## 2) Descrizione dell'immobile

Trattasi di terreno agricolo di superficie di 6785 m<sup>2</sup> destinato a seminativo, avente superficie pianeggiante e perimetro regolare di forma trapezia, con lato diagonale di circa 60 m prospiciente la strada vicinale e i restanti tre lati confinati con fondi limitrofi di altri proprietari.

Il confine verso strada è delimitato da una recinzione in filo spinato su paletti in legno, mentre i confini verso gli altri fondi sono liberi.

Il fondo si trova a breve distanza dall'abitato ed è raggiungibile percorrendo circa 2 chilometri della strada provinciale per Guspini e girando a destra verso la strada vicinale che dopo circa 80 m conduce al fondo.

## 3) Verifica conformità descrizione dell'immobile nel pignoramento

La descrizione indicata nel punto 5) c) del pignoramento è conforme alla situazione attuale dell'immobile.

La storia catastale è illustrata nell'estratto storico prodotto nel fascicolo allegato.

## 4) Variazioni catastali

Non è stato necessario procedere a variazioni nel censimento dell'immobile in oggetto.

## 5) Strumento urbanistico comunale

Giusto certificato di destinazione urbanistica presente in atti, e prodotto in copia nel fascicolo allegati, il terreno oggetto ricade in zona E-Agricola destinata ad usi agricoli e ad edifici, attrezzature, impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché agli usi particolari consentiti, il tutto secondo le norme di zona riportate nello stesso certificato.

## 6) Conformità urbanistica

Non esistono attualmente fabbricati insistenti sull'area.

## 7) Vendita in lotti

L'immobile pignorato è formato da un unico lotto, così individuato sia per identificazione catastale, sia per la consistenza stessa del fabbricato e dell'area di pertinenza.

Non è possibile la vendita in più lotti

#### 8) Divisibilità dell'immobile

L'immobile in oggetto è pignorato solo pro quota e, segnatamente, con riferimento alle quote pro indiviso pari a 1/3 di piena proprietà in capo a ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, come indicato al punto 5) c) dell'atto di pignoramento.

Considerata la superficie del fondo e i vincoli imposti dagli articoli 577 c.p.c. e 846 c.c., si ritiene che il terreno in oggetto costituisca già unità produttiva minima, per cui non appare praticabile l'ulteriore suddivisione dello stesso.

#### 9) Occupazione e possesso

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità dei proprietari.

Il titolo legittimante il possesso è quello citato all'inizio del capitolo e certificato nella relazione notarile in atti.

10) L'immobile non è occupato da coniuge separato.

11) Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

12) Non risultano sull'immobile diritti demaniali o usi civici.

#### 13) Esecuzione della stima

Anche per la stima dei fondi rustici, come per gli immobili urbani, si adotterà il metodo sintetico-comparativo a valore di mercato. Oltre a quanto già detto per i fabbricati, si deve anche considerare che sui piccoli appezzamenti di terreno, come quelli in oggetto, è impossibile sviluppare analisi attendibili sulla formazione di un reddito da coltivazione; coltivazioni che in diversi casi risultano essere di carattere non permanente.

Nell'attribuzione del più probabile valore attuale di mercato, i riferimenti medi unitari saranno adattati in funzione delle seguenti principali caratteristiche: distanza e accessibilità; presenza di pendenze più o meno sensibili; possibilità irrigue; qualità del terreno ed estensione del lotto.

Nel caso in specie il terreno si presenta con caratteristiche positive per quanto riguarda l'ubicazione e l'accessibilità; caratteristiche dalle quali potrebbe nascere una potenzialità edificatoria ai fini rurali, in particolare a seguito dell'eventuale accorpamento con altre aree limitrofe. Anche l'utilizzazione



del pignoramento.

## 2) Descrizione dell'immobile

Trattasi di area urbana di superficie di 650 m<sup>2</sup> con insistente baracca in legno di carattere provvisorio, superficie coperta 44 m<sup>2</sup>, elevata su platea di base in cls e completa di tettoia verso il fronte posteriore. Il lotto di forma rettangolare ha due lati confinanti con la strada pubblica e i restanti due confinanti con altre proprietà private.

L'area fa parte di lottizzazione sul mare in località "Pistis", ha forma regolare e superficie che sale con notevole pendenza verso monte. In particolare, la zona anteriore verso la strada, per una profondità di circa 12 m, pressoché pianeggiante per poi salire repentinamente con una ripida scarpata. La superficie è completamente incolta, priva di sistemazione alcuna, con eccezione per il basamento della baracca, ha i confini privi di recinzione ed è coperta da vegetazione cespugliata nella zona retrostante sopraelevata.

La baracca ha pareti in legno e copertura in pannelli di lamiera recata; il pavimento è costituito dalla platea di cls.

Il fronte anteriore, prospiciente il mare, confina per 10,8 m con la strada principale di accesso alla lottizzazione; il lato sinistro, per chi guarda dalla strada, è invece confinante con strada di penetrazione interna alla lottizzazione tracciata per l'accesso ai lotti posteriori a quota più elevata.

La configurazione dei luoghi rilevata è illustrata nella planimetria catastale prodotta nel fascicolo allegato, la quale risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato.

## 3) Verifica conformità descrizione dell'immobile nel pignoramento

La descrizione indicata nel punto 5) d) del pignoramento è difforme dalla situazione attuale nell'identificazione del lotto, il quale è individuato ancora come censito nel NCT con il mappale A/Z.

Il terreno in oggetto, pur mantenendosi identico come consistenza è stato successivamente censito al mappale numero 195 nello stesso registro terreni, quindi soppresso al NCT e sostituito da ente urbano nel NCEU con il numero di mappale 942, giusta costituzione del 14/07/2006 n. 2456.1/2006.

La storia catastale è illustrata nell'estratto storico prodotto nel fascicolo allegato.

4) Variazioni catastali

Non è stato necessario procedere ad alcuna variazione catastale.

5) Strumento urbanistico comunale

Giusto certificato di destinazione urbanistica presente in atti, e prodotto in copia nel fascicolo allegati, l'area in oggetto ricade in zona "F3 Ristrutturazione e completamento di insediamenti turistici" e, in particolare, risulta destinata a "verde pubblico".

Inoltre, ricadendo nella fascia di rispetto di 150 m dal mare, l'area è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta disposta dal piano paesaggistico.

6) Conformità urbanistica

La baracca attualmente insistente sull'area ha carattere di provvisorietà, suscettibile di rimozione o demolizione.

7) Vendita in lotti

L'immobile pignorato è formato da un unico lotto, così individuato sia per identificazione catastale, sia per la consistenza stessa del fabbricato e dell'area di pertinenza.

Non è possibile la vendita in più lotti

8) Divisibilità dell'immobile

L'immobile in oggetto è pignorato solo pro quota e, segnatamente, con riferimento alle quote pro indiviso pari a 1/6 di piena proprietà in capo a Marongiu Sandro, come indicato al punto 5) d) dell'atto di pignoramento.

Considerata la ridotta superficie dell'area, non ché il vincolo urbanistico imposto, non appare praticabile l'ulteriore suddivisione dell'immobile.

9) Occupazione e possesso

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità dei proprietari.

Il titolo legittimante il possesso è quello citato all'inizio del capitolo e certificato nella relazione notarile in atti.

10) L'immobile non è occupato da coniuge separato.

11) Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di

inalienabilità o indivisibilità.

12) Non risultano sull'immobile diritti demaniali o usi civici.

13) Esecuzione della stima

La destinazione a verde pubblico, insieme al vincolo di inedificabilità esposto al precedente punto 5), impediscono qualsiasi utilizzazione dell'area che sia produttiva di reddito, con la sola esclusione di quello derivante dall'esecuzione del vincolo medesimo, vale a dire l'indennità di esproprio spettante nell'eventuale occorrenza dell'acquisizione del bene all'uso pubblico.

Nel caso in specie, di area non edificabile, l'indennità di esproprio dovrebbe essere determinata in base al criterio del valore agricolo, ai sensi dell'art. 40 del vigente "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per la pubblica utilità".

Non è attualmente disponibile un riferimento catastale in merito alla possibile qualità agricola del fondo. Considerata in ogni caso la ridotta estensione del fondo, anche le qualità più pregiate porterebbero ad un valore dell'area non superiore ai 2.000,00 €.

In definitiva, l'immobile risulta privo di alcun valore commerciale.