

Prot. 382/01

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE causa n. 276/98

Creditore pignorante: Banco di Napoli S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice delle esecuzioni immobiliari: Dott. Giovanni La Rocca

Consulente tecnico

Dott. Ing. Giorgio Floris

Giorgio Floris
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GIORGIO FLORIS

N. 3335

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto Ing. Giorgio Floris nato a Cagliari il 13.06.1965, con studio professionale in Cagliari in via Bandello n. 52 veniva nominato perito nell'udienza del 15.11.2001, per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

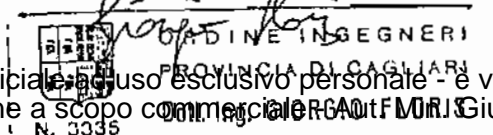
1. Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);
2. Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28/02/1985 n. 47 e la legge 23/12/1994 n. 724);
3. Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evidenza, sulla base di quale titolo.

2 Individuazione degli immobili

- Fabbricato a due piani fuori terra, adibito ad abitazione, sito in Guspini, Via Reggio Emilia n. 9 e 11. Come riporta la relazione notarile del Dott. Giovanni Rosetti: nell'ipoteca volontaria iscritta in data 01.03.1993 ai nn. 4563/670 l'immobile in questione viene indicato col mappale 1338 del foglio 524 di Guspini, ma al N.C.E.U. tale mappale non risulta. Non si riesce a determinare quale sia il mappale delle unità immobiliari in questione.
- Terreni contigui in agro di Guspini, Loc. Is Pabarois, fronte depuratore fognario, censiti al N.C.T. nel foglio 508, mapp. 319 e 322, incolti, adibiti a deposito di attrezzature edili. Sup. totale 40.53

IL C.T.U.

Pag. 3 di 15



are. Facenti angolo con strade comunali e confinanti con proprietà

██████████ e ██████████

- Terreno in agro di Guspini, censito al N.C.T. nel foglio 528, mapp. 147, di are 11.65.

Quota piena proprietà.

3 Descrizione degli immobili

3.1 Abitazione in Guspini

L'immobile in questione consiste in una palazzina a due piani fuori terra, realizzata in aderenza ai due edifici adiacenti, adibita ad abitazione, con annesso giardino, la copertura è di tipo lastrico solare.

La palazzina è divisa in due appartamenti indipendenti con accesso dalla Via Reggio Emilia: il primo, con ingresso al civico 9, occupa l'intero piano terra, tranne solo le scale di accesso al civico 11, ed una parte del primo piano ed ha accesso al giardino, mentre il secondo, con ingresso al civico 11, occupa solo la parte restante del primo piano ed ha accesso al lastrico solare.

Il piano terra (civico 9), accessibile da un ingresso rientrato rispetto alla facciata della palazzina, e dall'ingresso carraio che immette nel garage, non è stato reso accessibile dal proprietario, il debitore ██████████ che dopo numerosi rinvii è stato immobilizzato da una frattura per cui si è rinunciato all'accesso.

Secondo il progetto depositato in comune (allegato alla presente relazione) ed allegato alla concessione, il piano terra è costituito da:

- due camere
- cucina
- bagno con accesso passando attraverso il cortile posteriore.
- garage
- scale che consentono l'accesso a piano superiore

IL C.T.U.

Pag. 4 di 15

mentre il primo piano comprende altre due camere.

L'appartamento più piccolo (civico 11), raggiungibile attraverso una rampa di scale che lo collega al portoncino al piano terra, è costituito da:

- tre camere,
- cucina abitabile con camino,
- cucina,
- bagno
- balcone.

Il lastrico solare il cui pavimento è costituito da una guaina bituminosa verniciata con vernice protettiva all'alluminio, è occupato, nella sola parte centrale da una struttura in c.c.a. costituente il prolungamento della struttura portante delle scale e dalla sommità del lucernaio delle scale stesse.

Il giardino, recintato con muratura in blocchetti di cemento, ospita una grezza tettoia costituita da lastre in materiale ondulato.

3.1.1 Caratteristiche tecniche – costruttive e finiture

La palazzina è stata costruita con muratura portante di caratteristiche al momento non definibili, le scale sono rette da un telaio in c.c.a. ed i solai sono realizzati in latero-cemento.

La tamponatura è stata realizzata in parte con muratura di mattoni di calcestruzzo e nella parte intonacata con mattoni di tipo sconosciuto.

Le pareti esterne che danno sulla via Reggio Emilia sono intonacate ma non tinteggiate, mentre quelle che danno verso il giardino posteriore non sono intonacate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel soffitto del primo piano sono visibili tracce d'umidità dovute alla difettosa impermeabilizzazione del lastrico solare.

I pavimenti sono realizzati con mattonelle smaltate di vecchio tipo, il bagno è rivestito con placcaggio in piastrelle smaltate fino ad un'altezza di 1.65 m, la cucina è stata placcata solo intorno al piano di cottura.

Le porte interne sono in legno, di tipo tamburato.

I serramenti esterni sono anch'essi in legno, tranne la parete finestrate della cucina che è stata realizzata con un serramento fisso in acciaio e vetro.

L'impianto di adduzione idrica è di tipo incassato, funzionante.

Nel bagno sono installati i seguenti sanitari in vetrochina:

- wc con cassetta alta
- lavabo a colonna
- bidet
- vasca

L'impianto elettrico è di tipo incassato, funzionante.

Non c'è impianto di riscaldamento.

3.1.2 Rispondenza alla normativa urbanistico - edilizia

L'edificio in questione è stato autorizzato con licenza edilizia n. 3 del 1970 di cui si allega copia.

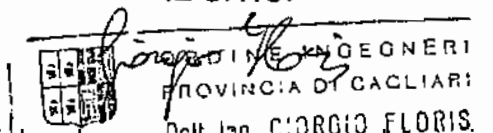
Dallo studio del progetto risultano diverse differenze fra quanto autorizzato e quanto costruito:

- Oltre il garage, in area destinata a giardino, è stato eretto un "blocco" di due piani, del volume di circa 100 mc su 13.90 m² di terreno, che è stato destinato a magazzino non rifinito, al piano terra, ed a cucina e bagno, al primo piano;
- Il balcone al primo piano, sulla Via Reggio Emilia, non è stato autorizzato, inoltre al posto di alcune finestre sono state realizzate delle portefinestre;
- La mensola sopra le finestre del primo piano, lato Via Reggio Emilia, è stata tamponata con un parapetto in mattoni semipieni;
- La facciata sulla Via Reggio Emilia doveva essere rifinita con pietrame faccia vista, invece è stata intonacata;
- L'ingresso al piano terra, dalla Via Reggio Emilia è stato arretrato;
- La facciata sul giardino è stata lasciata grezza, con laterizi in vista;

IL C.T.U.

Pag. 6 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Sopra il tetto del bagno del piano terra è stata realizzata una tettoia con lastre di materiale ondulato;
- Sul lastrico solare sono stati realizzati quattro pilastri, in continuazione della struttura portante delle scale, ed una grezza struttura in mattoni non intonacati, destinata a lucernaio.
- Nel giardino è stata realizzata una tettoia non prevista;

Di tutte le variazioni sopra citate non è stata trovata l'autorizzazione.

La volumetria realizzata in eccesso non è sanabile in quanto eccede il massimo consentito.

3.1.3 Occupazione ed affitto

La palazzina in questione è occupata dal debitore [REDACTED]

3.1.4 Superficie commerciale

La superficie commerciale della palazzina in questione è pari a 255 m².

3.2 Terreni in località Is Pabarois

I terreni in questione sono facilmente individuabili in quanto il cancello d'ingresso è situato di fronte a quello del depuratore comunale ed il lotto in questione confina con la strada in terra battuta sede della ex ferrovia mineraria.

Hanno una superficie complessiva di 40,53 are e benché siano stati classati al N.C.T. come vigneto (28,13 are) e seminativo (12,40 are), sono da tempo incolti ed utilizzati come deposito di attrezzature per costruzioni edili.

I terreni in questione sono recintati su tre dei quattro lati con un muro in blocchetti di cemento e malta, di altezza compresa fra 1,60 m e 3,00 m.

Il cancello di accesso è stato realizzato rozzamente con assi di legno da cantiere.

Sui terreni sorgono due edifici:

- 1) Una tettoia chiusa per tre lati, realizzata in un angolo della parte recintata in muratura, edificando un ulteriore terzo lato, sempre in

muratura di blocchetti di cemento e malta, ed una copertura leggera, ad una falda inclinata, consistente in una serie di travetti in legno che sostengono lastre in materiale ondulato (apparentemente cemento amianto). Superficie coperta 113 m². Dai registri dell'ufficio tecnico del Comune risulta che nel 1981 è stata richiesta un'autorizzazione edilizia per costruzione di una tettoia provvisoria, ma non è mai stata ritirata. Al momento in Comune non si trova più alcuna documentazione in proposito.

2) Un rustico di edificio a due piani fuori terra, di cui quello superiore non è concluso, realizzato anch'esso sfruttando un angolo della recinzione in muratura. L'edificio è sostenuto da un telaio in c.c.a. tamponato con muri in blocchetti cementizi e malta. Il piano terra, cui si accede da un vano largo 3,00 m è chiuso con una serranda in acciaio zincato. La costruzione del primo piano è stata interrotta per cui il solaio del primo piano è in sostanza quello di copertura dell'edificio. L'edificio ha una superficie in pianta di 64,2 m² ed un volume chiuso fuori terra di 188 mc. In Comune non è stata trovata alcuna concessione edilizia a riguardo.

Si noti infine che nel terreno sbocca una tubazione fognaria che continua a cielo aperto nel terreno per circa 20 m, poi attraversa la recinzione e continua a scorrere lungo il confine del terreno.

3.2.1 Rispondenza alla normativa urbanistico - edilizia

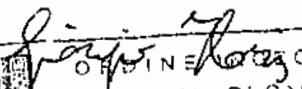
I terreni in questione sono due lotti contigui siti in zona urbanistica "Hd" zona di rispetto ambientale, con divieto di costruzione di edifici a meno che non siano stati realizzati in funzione del vicino impianto di depurazione, quindi l'edificio costruito senza autorizzazione non è sanabile.

3.2.2 Occupazione ed affitto

Il terreno in questione è apparentemente abbandonato.

IL C.T.U.

Pag. 8 di 15


OFFICINA TECNICA
PROVINCIA DI CAGLIARI

3.3 Terreno in località Terra Maistus

Il terreno in questione è un piccolo appezzamento apparentemente abbandonato situato lungo il fiume Rio Terra Maistus, raggiungibile mediante un viottolo carrabile che parte dalla strada Gonnosfanadiga - Arbus in corrispondenza della deviazione per la "Comunità Betania".

Il terreno è privo di qualunque servizio e di pozzo.

Al momento del sopralluogo, benché classato al N.C.T. come seminativo (sup. are 11.65) veniva utilizzato come uliveto con piante molto giovani e, a detta dei vicini, appena innestate, quindi non ancora produttive.

3.3.1 Rispondenza alla normativa urbanistico - edilizia

Il terreno ricade in zona urbanistica "Hf" di rispetto fluviale, con divieto totale di edificazione a scopi privati (si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato), è privo di qualunque edificio ed è recintato con rete in acciaio zincato e paletti a "T" in acciaio.

3.3.2 Occupazione ed affitto

Il terreno in questione è apparentemente abbandonato.

4 Valore commerciale degli immobili

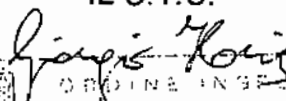
4.1 Palazzina in Guspini

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto a *valore di mercato*.

Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq). Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di

IL C.T.U.

Pag. 9 di 15


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAULIARI

mercato delle specifiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, vetustà, stato d'uso e di manutenzione, funzionalità distributiva e finiture.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, il parametro di riferimento (€/mq) si intende applicato alla superficie lorda commerciale (comprensiva di tramezzi e tamponature e pertinenze).

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso un'agenzia immobiliare e tecnici del settore operanti nell'area di Guspini è stata accertata una valutazione unitaria per quanto riguarda le abitazioni oscillante intorno a 500 €/mq.

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'immobile periziato la seguente valutazione:

€/mq 420 x mq 255 = € 107.100,00, che si arrotondano ad **€ 107.000,00** (diconsi centosettemila euro).

4.2 Terreni in Località Is Pabarois

Dall'indagine di mercato eseguita risulta che i terreni in questione assumono sul mercato un valore di 1,50 €/m² che porta il valore dei terreni in questione a: 1,50 €/m² x 4.053 m² = 6079,50 €

Al valore dei terreni si può aggiungere il valore della tettoia (113 m² coperti) che in base al costo di costruzione si può stimare in 3.400,00 € ed il costo dell'edificio chiuso (188 mc chiusi) che, sempre in base al costo di costruzione si può stimare in 6.700,00 €.

Si può concludere che in totale il terreno e le costruzioni varrebbero sul mercato: 6079,50 € + 3400,00 € + 6700,00 € = 16.179,50 € che si possono arrotondare a 16.000,00 € (diconsi sedicimila euro).

4.3 Terreno in Località Terra Maistus

Dall'indagine di mercato eseguita risulta che il terreno in questione, in virtù della particolare richiesta locale di piccoli appezzamenti, assume sul mercato un valore di 3,10 €/m² che porta il valore del terreno in questione a:

IL C.T.U.

Pag. 10 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giorgio Floris
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

$3,10 \text{ €/m}^2 \times 1.165 \text{ m}^2 = 3.615,20 \text{ €}$ che si può arrotondare a 3.600,00 € (diconsi tremilaseicento euro).

5 Conclusioni

Ribadisco sinteticamente le conclusioni alle quali sono giunto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

- Palazzina a due piani in Guspini, Via Reggio Emilia 9 e 11
 - o Valore commerciale: 107.000.000,00 € (diconsi cento-settemila euro);
 - o E' difforme dalla relativa licenza edilizia.
 - o La volumetria in eccesso non è sanabile.
 - o E' occupata dal debitore a titolo di abitazione.
- ② • Terreni in località Is Pabarois (N.C.T.: f. 508, mapp. 319 e 322)
 - o Valore commerciale: 16.000,00 € (diconsi sedicimila euro).
 - o Risultano accatastati come seminativi ma sono utilizzati come deposito di attrezzature edili;
 - o Ospitano una tettoia autorizzata ed un edificio abusivo non sanabile.
 - o Al momento sembrano liberi.
- ② • Terreno in località Terra Maistus (N.C.T.: f. 528, mapp. 147)
 - o Valore commerciale: 3600,00 € (diconsi tremilaseicento euro).
 - o Risulta accatastato come seminativo ma è utilizzato come oliveto;
 - o Al momento sembra libero.

Valore complessivo delle proprietà pignorate: 126.600,00 € (diconsi centoventiseimilaseicento euro).

6 Nota

A causa dell'evasività del debitore, l'accesso alla palazzina sita in Guspini è stato eseguito con l'ausilio dei Carabinieri e la forzatura delle serrature.

Cagliari, li 12 marzo 2002.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giorgio Floris

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giorgio Floris

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL C.T.U.

Pag. 12 di 15



Giorgio Floris
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 276-98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUTATO:

➤



CREDITORE PROCEDENTE:

➤ **BANCO DI NAPOLI S.p.A.**

AVV.: G. SECCI

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

C.T.U.: Ing. Giorgio Floris

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giorgio Floris", is written over the typed name.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 Premessa

Nell'udienza del 15.11.2001 il Giudice Dott. La Rocca nominò Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto Ing. Giorgio Floris.

Lo scrivente, prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di nomina e depositava la relativa relazione tecnica nel marzo 2002.

Lo scrivente è stato quindi convocato all'udienza del 12.02.2009 per fornire i chiarimenti sotto riportati, come da ordinanza del 16.09.2008.

"Pare necessario che il C.T.U. chiarisca l'ammontare degli oneri di demolizione; l'incidenza che in concreto detta demolizione avrebbe sul cespite nonché se nella determinazione del valore del bene abbia valutato l'esistenza degli abusi insanabili."

Il giudice chiese inoltre di precisare un preventivo per l'accatastamento dell'immobile in questione.

2 Abusi edilizi

Nel corso della causa è stato promulgato un nuovo condono edilizio (D.L. 269/2003 recepito dalla Regione Sardegna con L. R. 4/2004) per cui per gli effetti dell'art. 46 5° comma del D.P.R. 380/2001 (testo unico dell'edilizia) e dell'art. 40 comma 6 della legge 47/85, l'immobile in questione può essere sottoposto a condono edilizio depositando istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, constatato che le ragioni del credito (data della trascrizione del pignoramento) risalgono al 04.06.1998 e quindi anteriormente all'entrata in vigore del suddetto D.L. 269/2003, avvenuta il 01.10.2003.

Per ottenere il permesso in sanatoria sarà necessario versare la relativa oblazione, stabilita dal D.L. 269/2003 in 100,00 €/m² per abusi edilizi di tipo 1 (opere realizzate in assenza di autorizzazione e difformemente dagli strumenti urbanistici vigenti).

La superficie abusiva si estende su 30 m² residenziali (15 m² per due piani) oltre a 8 m² non residenziali (balcone) per cui l'oblazione sarà pari a:

$$100,00 \text{ €/m}^2 \times (30 \text{ m}^2 + 8 \times 0,6 \text{ m}^2) = 3.480,00 \text{ €}$$

All'oblazione si dovrà aggiungere a titolo sanzionatorio l'anticipazione degli oneri di urbanizzazione (da versare allo Stato) che sarà pari a 55,00 €/m² (per comuni aventi fra 10.000 e 100.000 abitanti) per la stessa superficie:

$$55,00 \text{ €/m}^2 \times (30 \text{ m}^2 + 8 \times 0,6 \text{ m}^2) = 1.914,00 \text{ €}$$

A questa anticipazione si dovranno aggiungere gli oneri di urbanizzazione da versare al Comune, computati in ragione di 4,31 €/mc (secondo delibera comunale attualmente vigente) per tutto il volume dell'abuso edilizio:

$$15 \text{ m}^2 \times 7,20 \text{ m} \times 4,31 \text{ €/mc} = 465,48 \text{ €}$$

Alle somme sopra calcolate si dovranno aggiungere le spese di assistenza tecnica per la pratica di condono che si stimano in 1000,00 €, I.V.A. compresa, pertanto il costo totale della sanatoria si stima come segue.

Oblazione	€ 3.480,00
Anticipo oneri urbanizzazione allo Stato	€ 1.914,00
Saldo oneri urbanizzazione al Comune	€ 465,48
Spese tecniche	€ 1.000,00
Totale € 6.859,48	

Attenzione: esiste la possibilità che l'Ufficio Tecnico Comunale consideri la modifiche abusive dei prospetti, non comprese nella sanatoria del volume abusivo, pertanto potrebbe richiedere un'ulteriore oblazione di 516,00 €.

A completamento della risposta si specifica che la stima riportata nella C.T.U. teneva conto dell'incidenza degli abusi edilizi, oggi sanabili.

3 Stima del costo dell'accatastamento

Eseguiti ulteriori accertamenti in Catasto per constatare la situazione attuale dell'immobile, è risultato che detta situazione è invariata rispetto a quella constatata in occasione della prima C.T.U., quindi l'immobile in causa, costituito da palazzina di due piani ad uso abitazione e garage, più giardino, con accesso dalla Via Reggio Emilia n. 11 e 13, in Guspini, non è accatastato in Catasto Fabbricati; risulta censito solo il terreno in Catasto Terreni.

Per eseguire l'accatastamento dell'immobile in causa sarà necessario prima di tutto eseguire un rilievo topografico del lotto e dell'esterno del fabbricato (con l'ausilio di una coppia di geometri e di strumenti topografici) per redigere il relativo "tipo mappale", quindi si eseguirà un dettagliato rilievo degli interni del fabbricato, la redazione della planimetria in scala 1:200 e la redazione dell'elaborato DOCFA.

Per svolgere l'attività in questione saranno necessari 1900,00 € + I.V.A. per i geometri più 300,00 € circa per tributi catastali più eventualmente 200,00 € + I.V.A. al giorno per retribuire i geometri per ogni accesso infruttuoso a causa di assenza o ostruzionismo.

dell'esecutato, oltre ad eventuali ulteriori spese per l'accesso forzato, si ricorda infatti al Giudice ed ai creditori che per eseguire l'accesso, peraltro parziale, al fabbricato in questione è stato necessario eseguire un accesso forzato con l'ausilio di un fabbro e l'assistenza dei Carabinieri.

La seguente tabella riporta in sintesi la stima sopra descritta.

Onorario geometri per rilievo strumentale del lotto, redazione del tipo mappale ed assistenza nel rilievo di dettaglio degli interni	€ 1.900,00
I.V.A. (20%)	€ 380,00
Tributi catastali	€ 300,00

Sommano € 2.580,00

Più 240,00 €/giorno in caso di accesso infruttuoso (solo per i geometri);

Più spese vive da definire a consuntivo per eventuale accesso forzato (fabbro e materiale);

Più parcella del C.T.U. secondo tariffa giudiziale, a discrezione del Giudice.

4 Conclusioni

Riesaminata la situazione alla luce della normativa urbanistica vigente, evolutasi in corso di causa, è risultato che gli abusi edilizi constatati sono attualmente condonabili nell'ambito della procedura esecutiva per gli effetti del D.L. 269/2003 (riapertura dei termini del condono edilizio), come meglio specificato sopra.

Si stima che il costo della sanatoria sarà pari a 6.859,48 € con la possibilità che il Comune esiga il versamento di ulteriori 516,00 €.

Si stima che il costo per l'accatastamento del fabbricato in questione sarà pari a 2.580,00 € più 240,00 € per ogni accesso infruttuoso, più eventuali spese di accesso forzato, più parcella del C.T.U.

1 Premessa

Il giorno 15.11.2001 il Giudice Dott. Giovanni La Rocca nominò Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto Ing. Giorgio Floris, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con matricola 3335.

La C.T.U. fu depositata nell'anno 2002 senza visitare l'intero immobile a causa degli inconvenienti descritti nella stessa relazione tecnica.

Sono stati chiesti dei chiarimenti sulla sanabilità degli abusi edilizi per i quali è stata depositata una relazione tecnica integrativa nell'anno 2008.

Lo scrivente ha infine avuto, con ordinanza del 17.10.2010, l'incarico di procedere all'accatastamento dell'immobile, di aggiornare la stima del più probabile valore di mercato e di completare la descrizione dell'immobile visitandolo per intero.

2 Individuazione degli immobili pignorati – situazione catastale

Fra gli immobili pignorati l'unico per il quale è stata chiesta l'integrazione è un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, adibito ad abitazione con cortile e garage, sito in Guspini, Via Reggio Emilia n. 9 e 11.

Come riporta la relazione notarile del Dott. Giovanni Rosetti: nell'ipoteca volontaria iscritta in data 01.03.1993 ai nn. 4563/670 l'immobile in questione viene indicato col mappale 1338 del foglio 24 di Guspini, ma in corso di C.T.U. l'immobile risultava non accatastato, da cui la richiesta del Giudice dell'Esecuzione di procedere all'accatastamento.

Nel corso della presente procedura l'immobile in causa è stato censito in Catasto Fabbricati nel foglio 24 sez. E di Guspini, col mappale 3189:

- sub 4 (appartamento con cortile sui piani terreno e primo, accesso dal civico 9);
- sub 2 (garage di pertinenza del sub 4, accesso dalla strada senza civico);
- sub 5 (appartamento al piano primo e lastrico solare, accesso dal civico 11).

3 Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione è costituito da una palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra (piani terreno e primo) edificata su un lotto che si estende su ... m² di superficie.

Il lotto è ubicato in abitato di Guspini, con accesso dalla Via Reggio Emilia, civici 9 ed 11.

La palazzina è realizzata allineata ed aderente alle due adiacenti; è suddivisa in due appartamenti e garage, ciascuno con accesso indipendente sulla via.

L'appartamento con accesso dal civico 9 si sviluppa nei piani terreno e primo; al piano terreno è suddiviso in due camere, cucina, bagno esterno (in giardino), sottoscala e disimpegno, mentre il primo piano è suddiviso in tre camere e disimpegno. Detto appartamento ha accesso al cortile retrostante, indispensabile anche per accedere all'unico bagno. Dal cortile si può accedere anche al garage.

L'appartamento con accesso dal civico 11 si sviluppa solo al piano primo, con ingresso indipendente sulla via e scale ad uso esclusivo. L'appartamento è suddiviso in tre camere, cucina, bagno, piccolo locale di sgombero e disimpegni. Da questo appartamento si può accedere, mediante scale interne in muratura, al lastrico solare, calpestabile ma non pavimentato, ad uso esclusivo perché l'accesso è unico.

Entrambi gli appartamenti in questione hanno un balcone comune che si affaccia sulla Via Reggio Emilia ed un altro balcone comune che si affaccia sul cortile retrostante. Tramite i due balconi in questione è attualmente possibile passare da un appartamento all'altro, passando per le portefinestre, ma è possibile realizzare con costi minimi (orientativamente 400,00 €) due setti che dividano i due balconi e così separino completamente le due unità abitative, che sarebbero perfettamente indipendenti, ciascuna col suo accesso, il bagno e la cucina.

L'appartamento del civico 9 (sub 4) si sviluppa su 131 m² complessivi, di cui 83 m² al piano terreno e 48 m² al primo piano, più i balconi (circa 12 m²) ed un garage (36 m²) con magazzino retrostante (24 m²).

L'appartamento al civico 11 si sviluppa su 94 m² lordi oltre alle scale d'accesso, circa 10 m² di balconi ed il lastrico solare.

Giorgio Alessi

La palazzina è stata realizzata nei primi anni '70 con una telaio portante in cemento armato ed orizzontamenti costituiti da solai laterocementizi.

I pavimenti ed i rivestimenti sono quelli originali dell'epoca; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne che la scala interna dell'appartamento al civico 9, l'interno del garage ed il prospetto lato cortile; i serramenti interni ed esterni sono realizzati in legno (qualche porta interna manca) e sono quelli originali, di qualità mediocre ed estremamente carenti di manutenzione.

La copertura è stata impermeabilizzata in modo estremamente approssimativo con un materiale che sembra guaina colabile, tant'è vero che presenta segni di infiltrazioni d'acqua piovana abbondanti, estese e frequenti (verosimilmente continue per anni) sul soffitto dei locali al primo piano; sono inoltre presenti diffusamente le tracce dei ponti termici (strisce nere) dovute al fatto che il solaio di copertura non è stato coibentato.

Sono presenti anche notevoli infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal balcone che si affaccia sulla Via Reggio Emilia che si manifestano nei locali adiacenti sottostanti con distacco della rasatura.

L'impiantistica idraulica è al limite del funzionamento ed il bagno del civico 11 è stato semi demolito per eseguire riparazioni alle tubazioni, ma gli scassi della muratura non sono mai stati ripristinati.

L'impiantistica elettrica è gravemente carente dal punto di vista della sicurezza e deve senz'altro essere sostituita, sono presenti segni di surriscaldamento ed emissione di fumo in diverse scatole.

La palazzina non dispone di impianto di riscaldamento se non un caminetto realizzato in ciascuna delle due cucine.

4 Situazione urbanistica dell'immobile ed abusi edilizi

Come già esposto in una precedente integrazione alla C.T.U. principale, la palazzina è stata autorizzata con licenza edilizia n. 3 del 1970, ma risultano diverse difformità:

- Oltre il garage, in area destinata a giardino, è stato eretto un "blocco" di due piani, del volume di circa 100 mc su 13.90 m² di terreno, che è stato destinato a magazzino non rifinito, al piano terra, ed a cucina e bagno, al primo piano;

Stampa 30/06/2011 11:17

IL C.T.U.

Giorgio



- Il balcone al primo piano, sulla Via Reggio Emilia, non è stato autorizzato, inoltre al posto di alcune finestre sono state realizzate delle portefinestre;
- La mensola sopra le finestre del primo piano, lato Via Reggio Emilia, è stata tamponata con un parapetto in mattoni semipieni;
- La facciata sulla Via Reggio Emilia doveva essere rifinita con pietrame faccia vista, invece è stata intonacata;
- L'ingresso al piano terra, dalla Via Reggio Emilia è stato arretrato;
- La facciata sul giardino è stata lasciata grezza, con laterizi in vista;
- Sopra il tetto del bagno del piano terra è stata realizzata una tettoia con lastre di materiale ondulato;

Come già esposto in una precedente integrazione, gli abusi edilizi in questione sono sanabili con la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 46 5° comma del D.P.R. 380/2001 (testo unico dell'edilizia) e con spese che si stimano in 6.859,48 € per oblazione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche, fatte salve ulteriori spese che potrebbero derivare dall'interpretazione della normativa vigente da parte dell'ufficio comunale competente.

A questo proposito si fa ulteriormente presente che la stima e l'interpretazione della normativa applicabile eseguita dallo scrivente non può sostituire l'istruttoria eseguita dal Comune di Guspini e pertanto deve ritenersi puramente indicativa. **E' possibile, e deve essere considerato dalle persone interessate, che il calcolo dell'oblazione e/o il calcolo degli oneri di urbanizzazione effettuato dal Comune sia differente da quello effettuato dallo scrivente.**

5 Agibilità

L'immobile è evidentemente inagibile a causa degli abusi edilizi, delle infiltrazioni dalla copertura, dello stato del bagno e dello stato dell'impianto elettrico.

6 Occupazione degli immobili

L'appartamento al civico 9 è completamente abbandonato, pur essendo utilizzato saltuariamente dall'esecutato, che ne ha il possesso, come magazzino e locale di sgombero.

L'appartamento al civico 11 costituisce l'abitazione dell'esecutato.

7 Divisibilità per vendita in lotti

Gli appartamenti in questione sono stati accatastati, nell'ambito della presente procedura, come appartamenti separati.

Per realizzare la totale separazione fisica fra i due è sufficiente erigere due muretti separatori nei due balconi (fronte Via Reggio Emilia e fronte cortile), con un costo di circa 400,00 €, in questo modo ciascun appartamento avrà comunque il suo accesso, con numero civico proprio, un bagno ed una cucina.

Il garage sarà accessibile dall'esterno, dal suo accesso carraio senza numero civico, e dal cortile annesso all'appartamento al civico 9, mediante una porta retrostante.

Volendo murare la suddetta porta sarebbe possibile anche vendere il garage separatamente dagli appartamenti, tanto più che il garage è accatastato singolarmente con categoria C/6. Sembra peraltro improbabile che il solo garage possa avere un mercato, dal momento che nel circondario non esistono problemi per parcheggiare per strada e quasi tutti i fabbricati hanno il proprio posto auto interno.

Il cortile sarà pertinenza del solo appartamento al civico 9 ed il lastrico solare sarà pertinente al solo appartamento al civico 11.

8 Stima del valore di mercato dell'immobile

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in causa è stata eseguita col metodo sintetico a valore di mercato, eseguendo un'indagine di mercato riguardante compravendite di immobili simili a quello in causa presso le principali agenzie immobiliari operanti a Guspini: la [REDACTED] la [REDACTED].

Le concordanti informazioni ottenute consentono di affermare che il mercato immobiliare a Guspini non è molto fiorente, c'è una certa richiesta case nuove, tipo villetta

fiore

a schiera, che hanno una quotazione di 1.100,00 -1.200,00 €/m² mentre gli appartamenti da ristrutturare, come quello in causa, hanno una richiesta piuttosto scarsa e solo a condizione che le dimensioni siano piuttosto contenute e che non ci siano parti in condominio, condizione rispettata dall'immobile in causa dal momento che è stato accatastato come due immobili separati e gli appartamenti possono essere resi del tutto indipendenti con una spesa inferiore ai 1000 € per opere edili.

Dalle informazioni ottenute è stato possibile accertare che immobili tipo quello in causa vengo venduti, seppur con qualche difficoltà, con una quotazione compresa fra i 450,00 ed i 550,00 €/m² commerciale.

Considerato l'effettivo stato dell'immobile in causa, peggiore di un "normale" appartamento da ristrutturare perché sono necessarie opere straordinarie di rinforzo al solaio di copertura che è verosimilmente danneggiato strutturalmente dalla pluriennale esposizione alle infiltrazioni d'acqua piovana, si ritiene adeguata una quotazione di soli 350,00 €/m² commerciale, infatti i 100 €/m² detratti da ciascuno dei due piani, costituiscono una somma di 200 €/m² che dovrebbe essere sufficiente per rinforzare il solaio di copertura (di entrambi i piani).

Il valore di mercato dei diversi immobili viene confrontato considerando la rispettiva superficie commerciale che consiste nella superficie lorda chiusa dei fabbricati, a cui si somma la superficie di altre utilità afferenti come verande, locali di sgombero, giardini, etc..., ridotta con determinati coefficienti per tenere conto della minore incidenza nel prezzo di mercato dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile in causa è sintetizzato nelle seguenti tabelle.

Appartamento al civico 9

	Superficie vera (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
	A	B	A x B
Superficie lorda chiusa pian terreno	83,36	1,00	83,36
Superficie lorda chiusa primo piano	47,71	1,00	47,71
Balconi primo piano	12,54	0,25	3,14
Magazzino e garage	59,67	0,50	29,84
Cortile e verandina ingresso	120,78	0,10	12,08
		Totale	176,12

Appartamento al civico 11

	Superficie vera (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
	A	B	A x B
Scale dal pian terreno	6,31	0,20	1,26
Superficie lorda chiusa primo piano	94,04	1,00	94,04
Balconi	9,59	0,25	2,40
Lastrico solare non pavimentato	162,88	0,15	24,43
		Totale	122,13

Il più probabile valore commerciale degli immobili in questione sarà quindi il seguente.

Appartamento al civico 9:

$$176.12 \text{ m}^2 \text{ comm.} \times 350,00 \text{ €/m}^2 \text{ comm.} = 61.642,00 \text{ €}$$

Appartamento al civico 11:

$$122.13 \text{ m}^2 \text{ comm.} \times 350,00 \text{ €/m}^2 \text{ comm.} = 42.745,50 \text{ €}$$

Dalle somme sopra stimate si dovrà detrarre il costo del condono edilizio, orientativamente definito nel capitolo 4.

Non è stato possibile stimare il valore del garage venduto da solo per mancanza di dati di mercato, si ipotizza che troverebbe mercato ad una quotazione non superiore a 250,00 €/m², considerato che è sostanzialmente un edificio al grezzo:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 36 \text{ m}^2 = 9.000,00 \text{ €}.$$



francesca

SINTESI DEI RISULTATI

IMMOBILI: Piena proprietà di palazzina ubicata in Guspini (CA), Via Reggio Emilia 9 e 11, costituita da due appartamenti: uno censito in Catasto Fabbricati nel foglio 24 sez. E, col mappale 3189 sub 4, piani terreno e primo, con cortile, Cat. A/3, class. 4, vani 7.5, compreso garage (mapp. 3189 sub 2, cat. C/6, sup. 36 m²).

Il secondo censito in Catasto Fabbricati nel foglio 24 sez. E, col mappale 3189 sub 5, piano primo, Cat. A/3, class. 4, vani 5.5.

ABUSI EDILIZI: E' stata accertata la presenza di abusi edilizi sanabili con la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 46 5° comma del D.P.R. 380/2001 (si veda il capitolo 4 e la precedente relazione integrativa).

OCCUPAZIONE: L'appartamento al civico 9 (sub 4) è completamente abbandonato, pur essendo utilizzato saltuariamente dall'esecutato, che ne ha il possesso, come magazzino e locale di sgombero.
L'appartamento al civico 11 costituisce l'abitazione dell'esecutato.

DIVISIBILITA': l'immobile è comodamente divisibile con una spesa inferiore ai 1000 € e può essere venduto in lotti considerando separatamente l'appartamento al civico 9 (sub 4), il garage (sub 2) e l'appartamento al civico 11 (sub 5).

STIMA: Si stima che il più probabile valore di mercato dell'immobile in causa, comprese le pertinenze, ammonti a 61.642,00 € per l'appartamento al civico 9 (sub 4) compreso il garage (sub 2), oltre a 42.745,50 € per l'appartamento al civico 11 (sub 5).
Dalle somme sopra stimate si deve detrarre il costo per il condono degli abusi edilizi, stimato complessivamente in circa 6.850,00 € salvo diverso parere degli uffici competenti.

Il solo garage (sub 2) venduto a parte potrebbe trovare mercato al prezzo di 9.000,00 € che non dovrebbe essere soggetto a decurtazione per condono edilizio.

Cagliari, li 30 giugno 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Antonio Star