



Per. Ind. Ed. **IGNAZIO CORONGIU**
 Via G.B. Vico 7
 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
 mail studiocorongiu@gmail.com
 tel cell. 393/9237970



GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 59/98 R.E.

Promosso da:

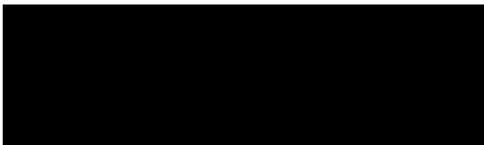
BANCA CIS
 CREDITORE PROCEDENTE



(Avv. A. Mattana)

(Avv. F. Meloni)

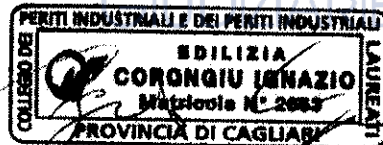
contro



(Avv. E. Orrù)

IL C.T.U.

(P. I. Ed. Ignazio Corongiu)



Firmato Da: CORONGIU IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60ccc668e639e53a50b8cd30399ad3982



1) **PREMESSA**

pag. 3

2) **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**

pag. 3

3) **RISPOSTE AI QUESITI**

pag. 4

3.1 - 1° QUESITO

pag. 4

SITUAZIONE URBANISTICA PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

pag. 6

PRESENZA DI ABUSI EDILIZI

pag. 7

CALCOLO OBLAZIONE E ACCONTO ONERI

pag. 8

SITUAZIONE CATASTALE

pag. 9

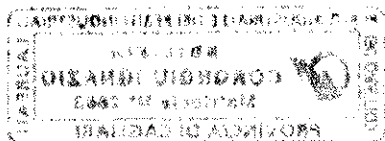
3.2 - 2° QUESITO

pag. 9

4) **CONCLUSIONI**

pag. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CORONGIU IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60cc668e639e53a508cd30339ad3882



1) PREMESSA

Io Sottoscritto Perito Industriale Edile Corongiu Ignazio, nato a Cagliari il 03/03/1969, iscritto all'albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari al n° 2663, con studio Professionale in Quartu S. Elena nella via G. Battista Vico n° 7, tel. 3939237970, in data 25/01/2017 venivo chiamato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Stefano Greco, per integrazioni alla consulenza di cui al procedimento in oggetto, depositata nel marzo 2013, ed in particolare:

- Valutare se nell'immobile al primo piano adibito ad abitazione ed al piano sottotetto siano presenti o meno degli abusi;
- Precisare se il compendio pignorato possa essere venduto in più lotti ed, in caso affermativo, stimare separatamente i beni oggetto dei singoli lotti.

Ricevuto il nuovo mandato, invio all'esecutato una prima raccomandata in data 16/02/2017, che però non veniva recapitata per "indirizzo inesatto".

Dopo avere ricevuto dall'ufficio anagrafe del comune di Guspini l'indirizzo corretto, invio una seconda raccomandata in data 16/03/2017, fissando per il giorno 23/03/2017 la data per l'accesso all'interno dell'immobile. Il sopralluogo è stato successivamente spostato alla data del 30/03/2017 in quanto il Sig. [REDACTED] alla data fissata, era impossibilitato a presenziare alle operazioni.

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

L'accesso all'interno della unità immobiliare e del relativo sottotetto è stato eseguito alla data del 30/03/2017 e le operazioni sono state svolte dal sottoscritto CTU e dal suo collaboratore P.E. Secci Gianluca alla presenza di una sorella del debitore, che malgrado abbia presenziato alle operazioni peritali si è rifiutata di sottoscrivere il verbale delle operazioni.

È stato inoltre appurato che l'immobile è attualmente utilizzato dalla famiglia del sig. [REDACTED] fratello dell'esecutato, che lo utilizza come abitazione di residenza per se e per la sua famiglia. Il sig. [REDACTED] intervistato telefonicamente in merito, riferiva che il fratello usufruisce da tempo e a



titolo gratuito dell'unità immobiliare e che non esiste alcun contratto d'affitto o di comodato.

La verifica riguardante la rispondenza dell'immobile ai progetti approvati è stata eseguita con la scorta degli elaborati progettuali acquisiti nell'anno 2002; durante il sopralluogo sono state scattate numerose fotografie che in parte vengono allegate alla presente Consulenza.

Successivamente al sopralluogo è stata inoltrata all'ufficio tecnico comunale una richiesta di accesso agli atti atta a verificare se durante il periodo intercorso dal precedente accesso (2003) siano state presentate ulteriori pratiche edilizie, ed eventualmente acquisirne copia.

3) RISPOSTE AI QUESITI

3.1 - 1° QUESITO

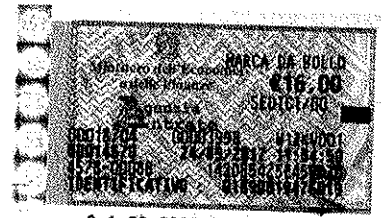
VALUTARE SE NELL'IMMOBILE AL PRIMO PIANO ADIBITO AD ABITAZIONE ED AL PIANO SOTTOTETTO SIANO PRESENTI O MENO DEGLI ABUSI.

Gli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo hanno permesso di appurare che l'immobile, a destinazione studio professionale, è invece utilizzato come residenza.

Come desumibile dalle planimetrie allegata l'appartamento, con accesso dal civico 26 della via Gramsci, è raggiungibile attraverso una rampa di scale che immette direttamente in un salone dotato di finestra verso il balcone prospiciente la via Gramsci; da questo si accede al bagno, ubicato di fronte alla scala e ad una camera da letto singola, con affaccio sulla via Gramsci, le cui pareti di tramezzo che la dividono dal salone, sono realizzate in cartongesso.

Nel retro della unità immobiliare, su quella che in origine era una terrazza posteriore con affaccio verso la via XXV luglio, sono state realizzate una cucina accessibile dal salone ed una camera da letto matrimoniale, la cui porta apre direttamente sulla cucina; la camera riceve luce da una finestra lucifera di esigue dimensioni posta a circa 2 mt d'altezza mentre la cucina si affaccia su un balcone, anche questo chiuso con struttura di alluminio e vetro ed utilizzato come lavanderia-stenditoio. La copertura dei nuovi ambienti è realizzata in lamiera grecata coibentata tipo Coverpan.





MPS 2017

La scala che permette di arrivare al sottotetto ha origine nel salone, sulla proiezione della scala precedentemente descritta.

Il sottotetto è fondamentalmente diviso in due parti separate tra loro da una parete in cartongesso; la parte a nord, più bassa e prospiciente la via Gramsci, è utilizzata come ripostiglio mentre la parte a sud, avente una altezza media più consona, è utilizzata come camera da letto matrimoniale; è inoltre presente un bagno. Sia la camera che il bagno hanno finestre che si affacciano sul retro dell'edificio, in corrispondenza della cucina già descritta al piano sottostante mentre il locale di sgombero è dotato di due aperture di ridotte dimensioni che si affacciano sulla via Gramsci.

L'unità immobiliare è apparsa in appena sufficiente stato di conservazione, realizzata con una disposizione planimetrica poco funzionale e con finiture di qualità mediocre; l'accesso dalla strada è delimitato da un portoncino in legno massello mentre le scale sono rivestite in marmo biancone tirreno e dotate di corrimano in alluminio, il pavimento del salone e della camera singola sono realizzati con piastrelle di grès ceramico dim 40*40 cm ca, posate a 45° con battiscopa in grès di colore nero. Il bagno è pavimentato con piastrelle dim 20*20 cm bianche e nere disposte a scacchiera, con le pareti rivestite sino a 2 mt circa con piastrelle chiare di analoga dimensione.

La camera da letto e la cucina posteriori, sono pavimentate con piastrelle grigie dim 40*40 cm con battiscopa in gres nero.

La scala interna di collegamento tra il primo ed il secondo piano è rivestita in granito tipo rosa beta; i pavimenti del locale sottotetto sono realizzati con piastrelle in gres dim 20*20 cm circa, riproducenti un finto parquet, con battiscopa è anch'esso in gres; il bagno è pavimentato con piastrelle bianche dim 20*30 cm circa mentre il rivestimento alle pareti interessa solo la zona doccia e lavello; le soglie degli infissi al primo e secondo piano sono realizzate in granito tipo rosa beta.

Tutti gli infissi esterni, sia al primo che al secondo piano, sono realizzati con profilati in alluminio taglio freddo e vetri singoli; gli infissi interni sono in legno tamburato, ad eccezione della porta della camera matrimoniale al primo piano, realizzata in alluminio con pannelli ciechi in nobilitato e della porta del bagno del



[Handwritten signature]

Firmato Da: COFONALFUGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60ccc668e6e39e5a50b6cd30339ad3882



sottotetto, del tipo a soffietto in pvc.

Tutti gli impianti della unità immobiliare sono realizzati sotto traccia e sono funzionanti, si ritiene che gli stessi non siano dotati della necessaria certificazione di conformità.

Si segnalano alcune tracce di umidità sulla parete del salone al primo piano, in corrispondenza della doccia; la presenza di muffe da condensa nel sottotetto, dovute a carenze nell'isolamento termico dell'edificio.

Nel corso del sopralluogo è stato esaminato anche il piccolo locale di deposito con relativo cortile, entrambi accessibili direttamente dalla via XXV luglio. Il locale è intonacato e pavimentato con piastrelle identiche a quelle del piano interrato del locale commerciale (visionato nel 2002) dal quale è separato da una parete monostrato in cartongesso. Al suo interno sono presenti degli scaffali ricolmi di masserizie e due serbatoi idrici in fibrocemento, collegati con l'abitazione al piano primo.

Urbanisticamente il locale è parte integrante dell'unità commerciale al piano terra e costituisce anche l'accesso carrabile al deposito del piano interrato, pertanto si dovranno rimuovere gli impianti installati, al servizio del piano primo e riaprire il vano porta che mette in comunicazione il locale col piano interrato; in alternativa si potrebbe procedere al frazionamento urbanistico del locale (catastalmente già annesso al piano primo) in maniera da poterlo utilizzare autonomamente o mantenerlo come pertinenza dell'abitazione.

Si segnala inoltre che nel locale commerciale, rispetto all'accesso del 2002 sono stati eseguiti degli interventi edilizi a seguito dei quali pare siano stati demoliti i servizi igienici della veranda posteriore (realizzati con autorizzazione del marzo 2000), mentre il locale è al momento utilizzato solo in parte, come punto di ristoro costituito da dei distributori automatici di bibite e snack, situazione evidenziata anche con precedente comunicazione in data 12/04/2017.

SITUAZIONE URBANISTICA PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

Come accennato, i rilievi di verifica sull'unità immobiliare, sono stati eseguiti con la scorta dei documenti precedentemente acquisiti, relativi alla *Concessione per l'esecuzione di opere* rilasciata dal sindaco di Guspini in data 10/06/1986 al Sig. [REDACTED] ed avente ad oggetto la ristrutturazione di un locale commerciale e di un ufficio.



Successivamente alla concessione del 1986, per l'immobile in questione sono stati rilasciati unicamente titoli edilizi minori quali :

- Autorizzazione in data 12/10/1998 per "riparazione parapetto balcone prospiciente la via Gramsci, tinteggiatura interna ed esterna del fabbricato, sostituzione parziale del manto di copertura (mq 4,00), abbassamento quota ingresso per adeguamento L. 13/80, rifacimento del bagno al piano 1°[...].
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere n° 143/2006 del 14/4/2006 per "tinteggiatura del prospetto di locale commerciale [...] e quello del piano primo [...]";
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere pratica 031 prot. 1466/2010 08/02/2010 per "sostituzione di gonde e pluviali"; si evidenzia che l'autorizzazione è stata rilasciata per l'esecuzione di lavori in una casa di civile abitazione mentre, di contro, le ricerche eseguite non hanno restituito alcuna pratica avente ad oggetto il cambio della destinazione d'uso dell'unità immobiliare. È pertanto plausibile ritenere che l'autorizzazione sia stata rilasciata con tale riferimento a seguito di un errore nella istanza, non rilevato dal tecnico progettista né dal tecnico istruttore o semplicemente a seguito di un refuso nella compilazione della autorizzazione stessa.

PRESENZA DI ABUSI EDILIZI

A seguito degli accertamenti eseguiti l'immobile presenta le seguenti tipologie di abuso edilizio:

Al piano primo

- a. Cambio della destinazione d'uso da ufficio a residenziale;
- b. Ampliamento volumetrico consistente nella realizzazione di una camera da letto, una cucina ed una veranda chiusa, il tutto in luogo della terrazza posteriore.

Al piano secondo

- c. Cambio parziale della destinazione d'uso da sgombero a residenziale dell'unità immobiliare al piano secondo.

L'abuso descritto al punto a. ricade nella tipologia 2 della prescrizioni di cui alla tab. C della legge



n° 326 del 24 novembre 2003, *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento*, per le quali, in base alle prescrizioni della citata legge è dovuta una oblazione pari ad €. 80,00 per mq di superficie utile condonata.

Gli abusi descritti ai punti b. e c. ricadono nella tipologia I della prescrizioni di cui alla tab. C della legge 326/2003, *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*, per i quali è dovuta una oblazione pari ad €. 100,00 per mq di superficie utile condonata.

Per quanto concerne il calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori il comune di Guspini ricade nella fascia compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti per i quali l'importo da corrispondere è pari ad €. 55,00/mq per nuove costruzioni e ampliamenti (punto b.), ed €. 27,00/mq in caso di ristrutturazioni e/o modifiche della destinazione d'uso (punti a. e c.).

CALCOLO OBLAZIONE E ACCONTO ONERI

Applicando alle superfici rilevate i dettami della legge 326/2003 avremo:

a. Cambio della destinazione al piano primo		
Oblazione tipologia 2	mq 36,84 * €/mq 80,00 =	€. 2.947,20
Acconto oneri concessori	mq 36,84 * €/mq 27,00 =	€. 994,68
b. Ampliamento volumetrico piano primo		
Oblazione tipologia I (vani principali)	mq 19,48 * €/mq 100,00 =	€. 1.948,00
Oblazione tipologia I (Balcone chiuso)	mq 3,55*0,6 * €/mq 100,00 =	€. 213,00
Acconto oneri concessori	mq 21,61 * €/mq 55,00 =	€. 1.188,55
c. Cambio della destinazione al piano secondo		
Oblazione tipologia I	mq 25,88 * €/mq 100,00 =	€. 2.588,00
Acconto oneri concessori	mq 25,88 * €/mq 27,00 =	€. 698,76
Totale oblazione e acconto oneri concessori		€. 10.578,19

N.B. gli oneri concessori saranno oggetto di conguaglio a seguito della presentazione del progetto di condono; si ritiene inoltre opportuno evidenziare i costi tecnici per la redazione della pratica di condono (istanza, elaborati, aggiornamento catastale etc.) che si possono valutare in c.a. €. 2.500 lordi.





SITUAZIONE CATASTALE

La situazione richiamata nella planimetria catastale riporta, per il piano primo, sia gli abusi di volumetria che il cambio della destinazione d'uso, non è invece riportata la camera da letto con affaccio sulla via Gramsci; per quanto riguarda il piano secondo l'ambiente, è definito sottotetto e non è stata riprodotta la divisione tra il locale di sgombero e la camera da letto.

La Planimetria catastale riporta inoltre, con destinazione d'uso garage, il locale al piano interrato (a livello della via XXV luglio dalla quale ha accesso) descritto, in corsivo, a pag. 6.

3.2 - 2° QUESITO

PRECISARE SE IL COMPENDIO PIGNORATO POSSA ESSERE VENDUTO IN PIÙ LOTTI ED, IN CASO AFFERMATIVO, STIMARE SEPARATAMENTE I BENI OGGETTO DEI SINGOLI LOTTI.

Alla luce delle descrizioni operate sia con la presente relazione che con la consulenza del marzo 2003, è evidente che i beni pignorati si possono vendere in due lotti.

1° lotto composto da locale commerciale e dal piano interrato di competenza;

2° lotto composto dall'appartamento al piano primo e sottotetto;

Si procederà pertanto a ripartire la stima precedentemente effettuata; per quanto riguarda i prezzi di mercato unitari, verranno riproposti quelli già applicati nel 2003 in quanto alla luce del prolungato periodo di stasi e recessione del mercato immobiliare, non si riscontrano particolari variazioni rispetto ai prezzi di mercato attuali.

1° lotto – locale commerciale

locale commerciale e accessori piano terra		mq 62,36
veranda piano terra	mq 5,83 x 0,40 =	mq 2,33
cantina e locale di deposito	mq 64,32 x 0,60 =	mq 38,59
cortile	mq 20,37 x 0,15 =	mq 3,06
	TOTALE MQ	106,34

valore locale commerciale:

locale bar pizzeria = Mq. 106,34 x €/mq. 930.00 = €. 98.869,20 e €. **98.900,00 c.f.**



Handwritten signature

Firmato Da: CORONGIU IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 60cc686e639e5a508cd30339ad3882



2° lotto – appartamento e sottotetto

ingresso P.T.		mq	5,42
appartamento P. primo		mq	73,22
balcone piano primo	mq 4,51 x 0,35 =	mq	1,58
camera e bagno piano secondo		mq	33,87
sgombero piano secondo	mq 14,52 x 0,50 =	mq	7,26
	TOTALE MQ		121,35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

valore appartamento e sottotetto:

appartamento e sottotetto = Mq. 121,35 x €/mq. 850,00 = €. 103.147,50

dalla somma che precede vanno detratti gli oneri necessari all'ottenimento della concessione in sanatoria pari ad €. 10.578,19 per oblazione ed oneri concessori ed €. 2.500,00 per onorari tecnici. Per cui il valore della unità immobiliare al piano primo-sottotetto sarà:

$$€. 103.147,50 - €. 10.578,19 - €. 2.500,00 = €. 90.069,31 e €. 90.000,00 c.t.$$

4) CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di Consulenza Tecnica appare opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni:

- Nell'unità immobiliare al piano primo sono state riscontrate numerose difformità urbanistiche, sia per quanto riguarda la reale destinazione d'uso che in merito alla volumetria effettivamente realizzata.
- L'importo per l'ottenimento della concessione in sanatoria relativa agli abusi riscontrati al piano primo e secondo è stato stimato in €. 13.078,19 comprensivi degli oneri tecnici e salvo conguaglio degli oneri concessori da ricalcolarsi in seguito alla predisposizione degli elaborati di condono.
- Il compendio pignorato potrà essere venduto in due lotti distinti.
- Si riconferma il valore già stimato di €. 98.900,00 per il locale commerciale ed i relativi accessori.
- Il valore della unità immobiliare al piano primo, è stato stimato in €. 90.000,00 in funzione delle maggiori superfici riscontrate e della diversa destinazione d'uso, in particolare al piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



secondo, nonché degli oneri necessari all'ottenimento della concessione in sanatoria.

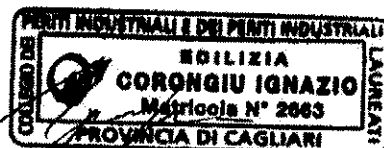
- Si evidenzia che nel locale commerciale sono state eseguite opere di demolizione dei servizi igienici nella terrazza posteriore (visibili dal cortile con accesso dalla via XXV luglio), mentre al momento l'attività commerciale è limitata a dei distributori automatici di prodotti preconfezionati.

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai chiarimenti richiesti e rassegnò la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa di allegati tecnici e fotografici.

Quartu S. Elena, 22 maggio 2017

Il C.T.U.

Perito Ind.le Edile Corongiu Ignazio



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

