



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia di aggiornamento di stima dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastinu Roberta, nelle Esecuzioni Immobiliari riunite 128/2013 e 567/2015 del R.G.E.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà 1/4)

CODICE FISCALE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/4)

CODICE FISCALE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





INCARICO



Con Ordinanza del G.E. Dott.ssa Silvia Cocco del 17/08/2019, la sottoscritta Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), e-mail ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 90 10 808, Fax 070 57 40 090, veniva invitata a compiere una valutazione dell'immobile nel suo complesso al fine di metterlo in vendita nello stato in cui esso si trova (operando le decurtazioni del valore dovuto all'eventuale presenza di abusi).



PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Immobile sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1, piano Terra e Primo distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particelle 268 - 1284.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente suddiviso fisicamente in due unità immobiliari.

La porzione di immobile ubicata a sinistra composta da un piano terra con cortile di pertinenza è in possesso della [REDACTED] mentre la porzione di immobile ubicato sulla destra composto da un piano terra, un piano primo con cortile di pertinenza è in possesso della [REDACTED] proprietari per 1/2 pro indiviso dell'immobile.



DESCRIZIONE

- IMMOBILE UBICATO A MONSERRATO (CA) - VIA DEI FABI, 1

Immobile oggetto di pignoramento è sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1, piano Terra e primo distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particelle 268 e 1284



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Immobile ubicato a Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1 piano Terra e primo distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particelle 268 e 1284.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONFINI**

L'immobile oggetto di pignoramento confina con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con via dei Fabi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSISTENZA****Abitazione 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,64 mq	149,41 mq	1,00	149,41 mq	0,00 m	piano terra
Cortile	104,26 mq	111,07 mq	0,18	19,99 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				169,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,40 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Abitazione 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,62 mq	56,36 mq	1,00	56,36 mq	3,17 m	Piano Terra
Di cui realizzata abusivamente	34,99 mq	39,87 mq	1,00	39,87 mq		
Abitazione	94,40 mq	100,60 mq	1,00	100,60 mq	3,00 m	Piano Primo
Cortile	102,53 mq	108,05 mq	0,18	19,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				136,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,54 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Poichè occorre procedere alla valutazione dell'immobile nel suo complesso, detraendo le parti realizzate abusivamente e che devono essere demolite la consistenza dell'immobile realizzato lecitamente è

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,27 mq	165,34 mq	1,00	165,34 mq	3,17 m	Piano Terra
Abitazione	97,76 mq	115,84 mq	1,00	115,84 mq	3,00 m	Piano Primo
Cortile	277,06 mq	291,13 mq	0,18	52,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				333.58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				333.58 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il cortile considerato come pertinenza, ed individuato catastalmente con il numero di particella 1284 originariamente unico, è allo stato attuale suddiviso abusivamente in due lotti separati con una recinzione "a giorno" composta alla base da una muratura in blocchi di calcestruzzo non intonacato e in sommità da una rete metallica sostenuta da elementi in ferro. Tale recinzione essendo abusive deve essere demolita

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Infatti come si può rilevare dalla pianta accatastata allegata alla relazione l'immobile catastalmente è un'unica unità immobiliare composta da piano terra e primo, servita da cortile. Nella realtà, come si potuto verificare in loco nonché dalla piante dell'immobile risultanti dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, lo stesso è stato suddiviso fisicamente in due unità immobiliari. Il piano terra con ingresso su via dei Fabi al n. 1/b è in possesso della [REDACTED], mentre il piano terra + primo con ingresso su via dei Fabi al n. 1/a è in possesso della [REDACTED] (proprietari per la quota pari a ½).

NORMATIVA URBANISTICA

Come già detto nella precedente relazione di stima depositata a Febbraio del 2014 il lotto nel quale è inserito l'immobile ricade urbanisticamente nel centro storico del Comune di Monserrato, all'interno del CENTRO MATRICE, comparto ISTAT 1475 nella tipologia edilizia di "casa a corte anteriore/posteriore".

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato non è stato possibile reperire alcun fascicolo relativamente all'immobile sito in Via dei Fabi di proprietà dei [REDACTED], come risulta dalla Determinazione N° 22670 del 23/10/2014 resa dal Responsabile del Settore Edilizia Privata Ing. [REDACTED]. L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 17 marzo del 1985. La parte storica infatti risulta accatastata nell'anno 1977.

In seguito all'approvazione definitiva del PPCS, all'interno del Centro Matrice, per poter procedere ad un accertamento di conformità delle opere realizzate abusivamente occorre dimostrare che le stesse sono state realizzate prima dell'anno 1942 anno di entrata in vigore della legge N° 1150/42 che ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia per i fabbricati all'interno dei centri abitati.

La legge urbanistica stabiliva l'obbligo cogente di richiedere la licenza edilizia nel centro abitato e nelle zone di espansione e ciò senza la mediazione dei regolamenti edilizi comunali, mentre rimetteva ai

regolamenti edilizi la valutazione in ordine alla necessità della licenza edilizia nella restante parte del territorio comunale.

Soltanto con la legge n. 765/67 venne imposto l'obbligo della pianificazione urbanistica di tutto il territorio e la necessità della licenza edilizia venne estesa appunto a tutto il territorio comunale.

La giurisprudenza ha, inoltre, ripetutamente affermato che "l'onere della prova sul possesso del titolo edilizio richiesto e, più in generale, circa l'epoca di realizzazione delle opere e sulla legittimità degli interventi effettuati grava sul privato e non sulla P.A."

Non essendovi alcuna pratica depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Monserrato per l'immobile in questione la verifica va fatta sulle mappe catastali e dal confronto tra le mappe catastali storiche e l'aerofotogrammetrico del 1998 si può rilevare che il fabbricato storico dalla planimetria catastale del 1901 risulta tutto l'immobile all'infuori dell'area 1. La parte di costruzione individuate in pianta realizzata abusivamente è posteriore all'anno 1953 e pertanto è abusiva e non può essere sanata.

L'art. 7 della L.R. N° 23/85 stabilisce che *"Le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza"*. L'art. 7 bis della stessa legge come modificato dalla L.R. 8/2015 art. 7 bis stabilisce che *"Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"*

Nel caso in argomento la superficie coperta realizzata abusivamente è abbondantemente superior al 2% stabilito dalla legge e pertanto la porzione di immobile realizzata abusivamente non può essere sanata e deve essere demolita.

E' da far presente che anche la parte di costruzione individuate in pianta come Area 2 sul lato sinistro del fabbricato (in possesso della [REDACTED]) è stata realizzata abusivamente, ma poichè risultava già esistente, come visibile dalla planimetria catastale del 1901 è sanabile con un accertamento di conformità.

STIMA

L'oggetto del pignoramento è l'intero immobile sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1, piano T-1 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 268 - 1284, zona Cens. 4, Cat A/3, Classe 2, Consistenza vani 10,5, rendita € 569,39.

Come già ampiamente evidenziato l'immobile contiene delle parti abusive che devono essere demolite.

La stima del valore degli immobili sarà eseguita detraendo dal valore complessivo dell'immobile I costi per le demolizioni necessarie per sanare gli abusi edilizi. La stima dell'immobile sarà eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti: - ubicazione della proprietà nel centro storico della cittadina di Monserrato, nella quale si registra una discreta concentrazione della domanda di alloggi, fattore che influenza i prezzi di mercato, - caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; - funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso; - andamento del mercato immobiliare della zona. Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile "Valore di mercato" dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta

relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando pertanto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, si è proceduto alla stima del bene, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato alle rispettive consistenze.

Il valore a mq di Euro 900,00 tiene conto: dell'esistenza del cortile di pertinenza, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, delle rifiniture, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Monserrato, del mercato immobiliare della zona in recessione economica.

Al costo così determinate verranno detratti i costi che occorre sostenere per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed in particolare:

La porzione di immobile indicato in planimetria come Area 1e che riguarda parte dell'ingresso posteriore, la cucina, l'ingresso anteriore e il bagno al piano terra per un totale di superficie coperta di mq 39,88 oltre alla chiusura del loggiato al piano terra e primo.

Il costo totale per la demolizione delle parti realizzate abusivamente e che non possono essere sanate come rilevabile dalla sotto riportata stima sommaria risulta essere si aggira intorno ai € 16.500,00

Num.Ord.	DESCRIZIONE	Quantità	IMPORTO TOTALE
1	Demolizione di parti di fabbricati (murature di pietrame, mattoni pieni, tufo) eseguita prevalentemente a mano e, ove occorra, con l'uso di mezzi meccanici, compreso il trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e i relativi oneri di conferimento a discarica..	39,88	€ 12.000,00
2	Demolizione di muratura esterna di separazione tra i due lotti compreso la rimozione della rete metallica il trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e i relativi oneri di conferimento. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.	20,64	€ 1.000,00
3	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, compreso il trasporto e lo smaltimento a discarica autorizzata	22,40	€ 900,00
4	Muratura portante o di tamponamento di spessore 30 cm compresi intonaci interni ed esterni compresa altresì la tinteggiatura sia interna che esterna	15,23	€ 2.600,00
TOTALE COSTO DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE			€ 16.500,00

Ai costi per le opere abusive in demolizione vanno detratti I costi per l'accertamento di conformità della parte abusive ma sanabile.

- Presentazione pratica di sanatoria compreso accatastamento	€3.000,00;
- Pagamento oneri per il rilascio della concessione in sanatoria	€3.400,00
Totale oneri di sanatoria dell'opera abusiva che devono essere detratti	€ 6.400,00

LOTTO UNICO

- Rif. 1** - Immobile ubicato in Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 268 - 1284 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 268, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100%)

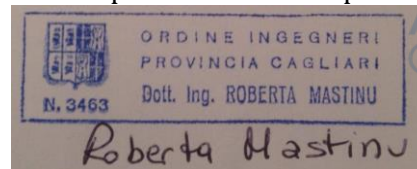
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Immobile compost da Piano terra e Primo oltre a cortile di pertinenza sito in Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1	333.58 mq	900,00 €/mq	€ 266.864,00	100,00	€ 266.864,00
A dedurre costo di demolizione parti abusive e ripristino funzionalità fabbricato originario					€ 16.500,00
A dedurre costo oneri di sanatoria per porzione di immobile abusive sanabile					€ 6.400,00
Totale lotto:					€ 243.964,00

- Valore di stima del bene decurtato degli abusi e degli oneri di sanatoria** € 243.964,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monserrato, li 20/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali (anno 1901, anno 1930, anno 1953)
- ✓ Sovrapposizione aerofotogrammetrica con catastale anno 1953
- ✓ Estratto art. 7 della LR 23/85 testo coordinato con modifiche LR n. 8/2015 e LR N° 11/2017
- ✓ Pianta dell'immobile con individuazione della zona da demolire e della zona abusive ma sanabile;
- ✓ N° 1 Altri allegati - Onorario CTU.