



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE

PROCEDIMENTO ISCRITTO AL n.4592/2008 DEL R.G.

CONTRO



PROMOSSO DA **BANCO DI SARDEGNA S.p.A.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROC. N. 4592/2008
SET. 2013
Assistente Giudiziale
Paolo Azzu

STUDIO TECNICO GEOMETRA PAOLO AZZU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P. IVA 02043060927 - VIA GIUDICE MARIANO 91 - 09131 CAGLIARI
TEL. E FAX 070 5110661 - e-mail op-studiotecnico@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE



PROCEDIMENTO ISCRITTO AL n.4592/2008 DEL R.G.

CONTRO



PROMOSSO DA

BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

GIUDICE

: dott. Stefano Greco

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

geom. Paolo Azzu

UDIENZA

: 27.11.2012

RINVIO UDIENZA

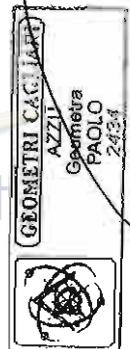
: 01.10.2013

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



0. INDICE

1. Assunzioni preliminari	pag. 2
2. Descrizione dei beni immobili.....	pag. 2
3. Accertamenti peritali.....	pag. 3
4. Risposte ai quesiti.....	pag. 5
5. Conclusioni.....	pag.34
6. Allegati.....	pag.37



1. ASSUNZIONI PRELIMINARI



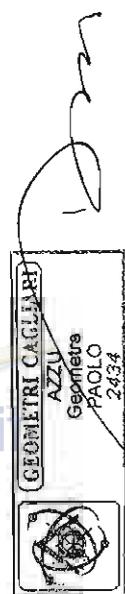
Il sottoscritto geometra Paolo Azzu, con studio professionale in Cagliari nella Via Giudice Mariano n.91, iscritto all'Albo Professionale di Categoria della Provincia di Cagliari al n.2434 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato con provvedimento del 28.06.2011, Perito d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Invitato a comparire nell'udienza del 06.03.2012 e prestato il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico di: *"eseguire, ove urbanisticamente possibile, i frazionamenti degli immobili descritti nella relazione del dott. Leoni con l'aggiornamento della relativa stima"*.



2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- Fabbricato ad uso civile abitazione, costituito da due appartamenti, sito nel Comune di Selargius (CA) in Via Don Luigi Orione n.61, piano T, 1 e 2, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 3514 .
- Fabbricato ad uso civile abitazione, di tipo unifamiliare, sito nel Comune di Selargius (CA) in Vicolo I° Sant'Olimpia n.43, piano S2, S1, T, 1 e 2, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 243.

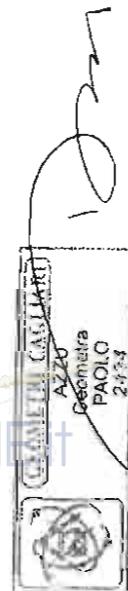


3. ACCERTAMENTI PERITALI

Con riferimento agli immobili sopra indicati il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento	Documentazione
29/03/2012	Accesso atti presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari	Acquisizione documentazione tecnica procedimento R.E. n.591/2005
30/03/2012	Accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio	Acquisizione Visure Storiche (Catasto Fabbricati)
04/04/2012	Accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio	Acquisizione Planimetrie Catastali Immobili ed Estratti di Mappa
05/04/2012	Accesso presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Selargius	Richiesta Accesso Atti e Copia Elaborati Progettuali
08/05/2012	Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius	Accesso Atti
17/05/2012	Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius	Ritiro copie Elaborati Progettuali
24/05/2012	1° sopralluogo presso l'immobile di [redacted]	Esame dello stato dei luoghi, rilievo planimetrico e fotografico (parte)
25/05/2012	2° sopralluogo presso l'immobile di [redacted]	Rilievo planimetrico e fotografico (fine)
31/05/2012	1° sopralluogo presso l'immobile di [redacted]	Esame dello stato dei luoghi, rilievo planimetrico e fotografico (parte)
05/06/2012	2° sopralluogo presso l'immobile di [redacted]	Rilievo planimetrico e fotografico (fine)
25/09/2012	Agenzia del Territorio - Redazione e presentazione DOCFA	Frazionamento catastale unità immobiliare Deiana Giulio Cesare
26/09/2012	Accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio	Acquisizione documentazione aggiornata a seguito di avvenuta variazione (Planimetrie e visure catastali unità immobiliari)
08/10/2012	Accesso Cancelleria Contenzioso Civile	Deposito richiesta di Autorizzazione esecuzione aggiornamento catastale Deiana Gianpaolo
08/10/2012	Accesso Cancelleria Contenzioso Civile	Deposito Richiesta di termine suppletivo

□ Come si rileva dall'accluso *VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO* (allegato n. 6.01) le operazioni peritali sono iniziate, presso il bene



sito nel Comune di Selargius in Via Don Orione n.61, in data 24.05.2012 con avvio alle ore 9.00, così come da comunicazioni regolarmente inviate alle Parti interessate. Nella suddetta giornata, alla presenza dei sig.ri [REDACTED]

(figlio), lo scrivente procedeva all'esame dello stato dei luoghi e a parte del rilievo planimetrico e fotografico dell'esistente.

- Come si rileva dall'accluso *VERBALE DI SECONDO SOPRALLUOGO* (allegato n. 6.02) le operazioni peritali sono proseguite, presso il bene di cui sopra, in data 25.05.2012 con inizio alle ore 9.00, così come da accordi intervenuti il giorno precedente tra le Parti.

Nella suddetta giornata, alla presenza del solo [REDACTED]

[REDACTED] lo scrivente concludeva le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'esistente.

- Come si rileva dall'accluso *VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO* (allegato n. 6.03) le operazioni peritali sono iniziate, presso il bene sito nel Comune di Selargius in Vicolo I° Sant'Olimpia n.43, in data 31.05.2012 con avvio alle ore 9.00, così come da comunicazioni regolarmente inviate alle Parti interessate. Nella suddetta giornata, alla presenza dei sig.ri [REDACTED] (coniuge), lo scrivente procedeva all'esame dello stato dei luoghi e a parte del rilievo planimetrico e fotografico dell'esistente.
- Come si rileva dall'accluso *VERBALE DI SECONDO SOPRALLUOGO* (allegato n. 6.04) le operazioni peritali sono proseguite, presso il



bene di cui al punto precedente, in data 05.06.2012 con inizio alle ore 9.00, così come da accordi intervenuti il giorno precedente tra le Parti.

Nella giornata suddetta, alla presenza dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] (coniuge), lo scrivente concludeva le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'esistente.

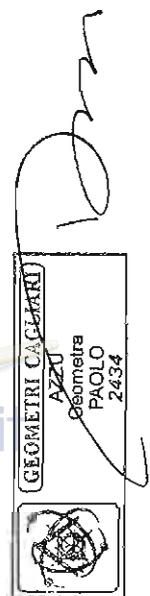
4. RISPOSTE AI QUESITI

PREMESSE

Come si evince dal verbale di udienza del 28.06.2011, depositato agli atti del procedimento, il Giudice, [... rilevato che il C.T.U. dott. Leoni ha fatto presente di non occuparsi di pratiche catastali...], rinviava l'udienza al 06.03.2012 disponendo, per tale data, la convocazione dello scrivente.

Nell'ambito del mandato ricevuto, previa acquisizione degli elaborati progettuali approvati (allegati 6.05.1, 6.05.2 e 6.06) chi scrive ha potuto verificare, attraverso l'esecuzione di opportuni rilievi plano-altimetrici, restituiti in appositi elaborati grafici (allegati 6.07, 6.08 e 6.09), la consistenza superficiera e la legittimità urbanistica degli immobili.

Successivamente ha provveduto all'aggiornamento degli atti catastali mediante dichiarazione di *Variatione per Divisione* (allegato 6.10), procedendo alla divisione catastale, in due distinte unità immobiliari, del fabbricato sito in Via Don Orione n.61 che urbanisticamente e



materialmente risultava già frazionato

Per il secondo immobile, sito in Vicolo I° Sant'Olimpia n.43, non urbanisticamente frazionabile e la cui situazione planimetrica catastale è risultata non coerente con quanto riscontrato in sede di sopralluogo, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato in data 08.10.2012, presso la Cancelleria del Tribunale, opportuna istanza di autorizzazione ad eseguire la necessaria variazione per l'adeguamento degli atti catastali con lo stato di fatto.

A conclusione delle operazioni peritali è stato possibile pervenire all'aggiornamento dei valori di stima. Il tutto come di seguito riferito, distinto per singola unità immobiliare.

Completata la relazione di consulenza tecnica, in data 31.07.2013 il C.T.U. ha trasmesso, mediante P.E.C. o Raccomandata in A.R. (in supporto informatico CD), copia della stessa alle Parti, concedendo loro termine fino al 02.09.2013 per far pervenire allo scrivente eventuali note di osservazione.

FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, SITO NEL COMUNE DI SELARGIUS (CA) IN VIA DON LUIGI ORIONE N.61.

□ DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, edificato in aderenza su due lati, è costituito da due unità immobiliari che si sviluppano una al piano terra e l'altra al piano primo e secondo. Complessivamente l'edificio, che sorge in zona limitrofa rispetto al centro storico del Paese, manifesta condizioni medie di realizzazione e

conservazione, tali da non richiedere interventi specifici di manutenzione straordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stato manutenzione del fabbricato : 2 (1=min 2=med 3=max)

Epoca di edificazione originaria : 1966

Numero di piani fuori terra : 3

Struttura : cemento armato

Pareti di tamponamento : muratura con paramento murario in
elementi ceramici (solo prospetto principale)

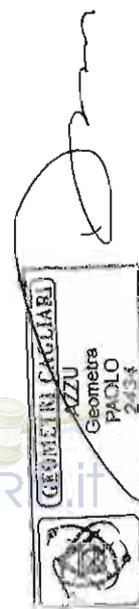
Solai : di tipo misto in travetti in c.a. e
pignatte in laterizio

Copertura : a due falde inclinate (parte)
: a terrazza praticabile (parte)

□ INQUADRAMENTO URBANISTICO



Zonizzazione del Centro Urbano - Comune di Selargius





Come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Selargius, il fabbricato ricade in Zona B – Completamento Residenziale – Sottozona B1.

DEFINIZIONE:

interessa le zone, totalmente o parzialmente edificate, intorno alla zona A.

INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) *sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;*
- b) *per i prospetti degli edifici al confine con il centro storico dovranno essere adottate finiture compatibili con quanto prescritto per il centro storico stesso;*

DESTINAZIONI D'USO:

- a) *oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;*
- b) *per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.*

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:

Sottozona B1 iff = 3,00 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

Sottozona B1 = 50%

ALTEZZA MASSIMA:

Sottozona B1 = 10 m

TIPOLOGIE EDILIZIE:

sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante.



PARCHEGGI PRIVATI:

secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.

FRAZIONAMENTI:

sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni la superficie utile minima dell'80% delle unità edilizie non potrà essere inferiore a 70 mq. Il 20% potranno essere monocali di superficie minima di 35 mq. Per interventi sino a 5 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima netta di 35 mq. Per interventi da 6 a 10 unità, al massimo, ci potranno essere due unità edilizie destinate ad abitazione con superficie utile netta non inferiore a 35 mq. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

□ **ESTREMI TITOLI AUTORIZZATIVI**

Come desumibile dall'Atto Notarile di Compravendita del 21.01.2002 Repertorio n.17794 Raccolta 8917, depositato agli atti del procedimento, il fabbricato di cui trattasi è stato edificato in forza dell'originaria Licenza Edilizia del 31.05.1966 Pratica n.1021. Successivamente sono state rilasciate la Licenza Edilizia Pratica n.2749 del 28.10.1968 e l'Autorizzazione Edilizia n.22875 del 03.09.1998.

Tutta la suddetta documentazione (elaborati progettuali e titoli autorizzativi), previa ricerca esercitata mediante richiesta d'Accesso Atti, non risulta presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius. Tuttavia, sono state reperite le Tavole progettuali poste a corredo della Concessione Edilizia che costituisce, in ordine temporale, l'ultimo titolo autorizzativo (allegati 6.05.1 e 6.05.2).



Concessione Edilizia: n.54 del 19.05.2005

Rilasciata dai: Comune di Selargius

Concessionari:



Oggetto della Concessione: "Frazionamento di un fabbricato residenziale unifamiliare in due unità abitative"

Progettista:

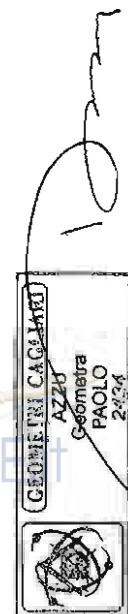


Direttore dei Lavori:

□ SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle comparazioni effettuate si evince che l'immobile risulta edificato con variazioni essenziali rispetto a quanto contenuto negli elaborati progettuali approvati. Le opere realizzate contemplano modifiche dei parametri urbanistico-edilizi riconducibili a: diversa impostazione della quota edificatoria; aumento della superficie coperta con variazioni della sagoma del fabbricato; aumento della superficie residenziale mediante trasformazione del vano originariamente destinato a garage in studio; aumento della superficie residenziale e del volume mediante realizzazione, in sopraelevazione, del piano secondo; modifiche della distribuzione, delle superfici e delle altezze sia interne sia esterne.

Agli atti del Comune non sono presenti, sia la *Comunicazione di Fine*



Lavori sia, come ovvio, il *Certificato di Agibilità*.

Non risultano inoltrate Domande di Condonò Edilizio ai sensi della normativa di cui alla Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del Decreto Legge 30/09/2003 n.269, recepito dalla Legge Regionale 26/02/2004 n.4 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli illeciti riscontrati non risultano sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm.

Infatti, se "le ragioni di credito per cui si interviene o procede" sono da ricondursi alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, (intervvenuto in data 25/05/2005) la condizione temporale, per la quale dette ragioni di credito devono essere di data anteriore all'entrata in vigore del suddetto disposto legislativo, non risulta soddisfatta.

Il termine ultimo è da ritenersi il 02/10/2003, data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di Condonò Edilizio.

Le opere realizzate non sono altresì sanabili in base al combinato disposto dagli art. 36, comma 1°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; dall'art.13 della L.28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm nonché dall'art.16 della L.R. 11 ottobre 1985, n.23 (*Accertamento di Conformità*).

L'immobile, come già espresso, risulta urbanisticamente e materialmente già frazionato in due distinte unità immobiliari che attualmente trovano, a seguito delle intervenute operazioni di aggiornamento eseguite dallo scrivente C.T.U., autonoma identificazione catastale.



UNITA' IMMOBILIARE - PIANO TERRA

□ **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento di cui trattasi è caratterizzato da un normale grado di finitura, manutenzione e conservazione. Il tutto come da rilievo fotografico contemplato nell'allegato 6.17.

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: 2 (1=min 2=med 3=max)

Epoca di ristrutturazione (parte)	: 2006
Livello Piano	: T (rialzato)
Numero di affacci	: 2
Altezza media interna	: 2.95 mt.
Tramezzatura	: mattoni forati
Pareti	: intonacate e tinteggiate
Pavimenti	: ceramica/marmo parquet (studio)
Rivestimenti	: ceramica
Portoncino di ingresso	: legno
Infissi esterni	: legno con vetro semplice
Elementi oscuranti	: avvolgibili in legno
Infissi interni	: legno laccato bianco
Impianto elettrico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto idrico e sanitario	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto Fognario	: 1 (0=assente 1=presente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE



Produzione di acqua calda sanitaria : scaldabagno
Impianto di riscaldamento : caldaia a gasolio
Impianto di condizionamento: : 1 (0=assente 1=presente)
Impianto telefonico : 1 (0=assente 1=presente)
Impianto di riserva idrica : 0 (0=assente 1=presente)
Impianto citofonico : 1 (0=assente 1=presente)
Impianto TV e/o satellitare : 1 (0=assente 1=presente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

□ **CONSISTENZA CATASTALE**

Dalla situazione degli atti informatizzati al 26/09/2012 rilevabile dalla Visura Storica (allegato 6.11), l'unità immobiliare risulta accatastata e così identificata:

Catasto Fabbricati				Comune di Selargius - Provincia di Cagliari					
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	41	3514	1		A/2	5	6,5 vani		Euro 533,90
INDIRIZZO		Via Don Luigi Orione n.61 piano T							
INTESTATI									
N.	Dati Anagrafici			Codice Fiscale			Diritti e Oneri Reali		
1	[REDACTED]			DNE GCS 38B14 I580J			Da verificare		
2	[REDACTED]			DNE PTR 69B13 B354Z			Nuda Proprietà per 1/4		
3	[REDACTED]			DNE PTR 13P06 I580W			Da verificare		
4	[REDACTED]			DNE SMN 73TOI B354E			Nuda Proprietà per 1/4		

Come si evince l'intestazione catastale non è coerente con quanto contenuto nell'Atto Notarile di Compravendita, redatto in Cagliari il 21/01/2002, a rogito del dott. Antonio Galdiero. A tale proposito si rileva

ASTE
GIUDIZIARIE

1-2-3-4
GEOMETRI CAGLIARI
AZZU
PAOLO
2-034

la riserva espressa dall'ex Agenzia del Territorio circa l'intestazione e i passaggi intermedi intervenuti. La planimetria catastale dell'immobile, concernete la nuova configurazione, è contenuta all'interno del *Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali (DOCFA)*, predisposto dallo scrivente C.T.U. (*allegato 6.10*). E' stato acquisito l'Estratto di Mappa catastale (*allegato 6.12*).

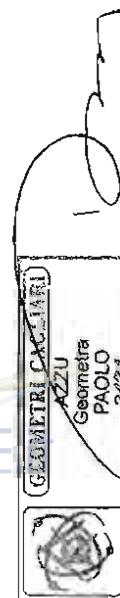
□ **CONSISTENZA SUPERFICIARIA**

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito, previo rilievo metrico effettuato dallo scrivente C.T.U. e graficamente restituito in opportuno elaborato (*allegato 6.07*), secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari IV^a edizione*, edito da Tecnoborsa. L'approssimazione della cifra delle misurazioni è stata posta, per arrotondamento, al secondo decimale.

Sono state così definite la:

- Superficie Interna Netta (SIN) pari a **mq. 118.58**
- Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a **mq. 144.93**

E' stata altresì individuata la *superficie commerciale* quale somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base ai rispettivi rapporti mercantili. Sono stati adottati gli indici ponderali in uso nel territorio cittadino come definiti dall'Osservatorio Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Cagliari, di seguito riportati:



Caratteristica	Superficie misurata mq.	Indice	Superficie commerciale mq.
Superficie principale	135.37	1.00	135.37
Superficie locale tecnico	4.32	0.40	1.73
Superficie loggiato	5.24	0.30	1.57
Superficie esterna esclusiva (cortile)	53.10	0.10	5.31
Totale Superficie commerciale			143.98

Superficie Commerciale (SC) pari a **mq. 144.00**

UNITA' IMMOBILIARE - PIANO 1° E 2°

□ CARATTERISTICHE EDILIZIE

L'appartamento di cui trattasi è caratterizzato da un buon grado di finitura, manutenzione e conservazione. Il tutto come da rilievo fotografico contemplato nell'allegato 6.18.

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare : 3 (1=min 2=med 3=max)

Epoca di ristrutturazione

: 2006

Livello Piano

: 1° e 2°

Numero di affacci

: 2

Altezza media interna

: 2.80 mt.

Tramezzatura

: mattoni forati

Pareti

: intonacate e tinteggiate

Pavimenti

: parquet

: tozzetti di marmo (bagno P1)

: ceramica (bagno P2)

Rivestimenti

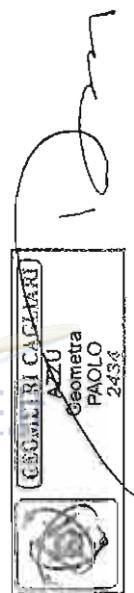
: tozzetti di marmo (bagno P1)



	: ceramica (bagno P2)
Portoncino di ingresso	: legno
Infissi esterni	: legno con vetro semplice
	: legno laccato con vetrocamera
Elementi oscuranti	: avvolgibili in legno (P1)
Infissi interni	: legno laccato bianco
Impianto elettrico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto idrico e sanitario	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto Fognario	: 1 (0=assente 1=presente)
Produzione di acqua calda sanitaria	: scaldabagno
Impianto di riscaldamento	: pompe di calore
	stufa a legna (P1)
Impianto di condizionamento:	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto telefonico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto di riserva idrica	: 0 (0=assente 1=presente)
Impianto citofonico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto TV e/o satellitare	: 1 (0=assente 1=presente)

□ **CONSISTENZA CATASTALE**

Dalla situazione degli atti informatizzati al 26.09.2012 rilevabile dalla
Visura Storica (allegato 6.13), l'unità immobiliare risulta accatastata e
così identificata:



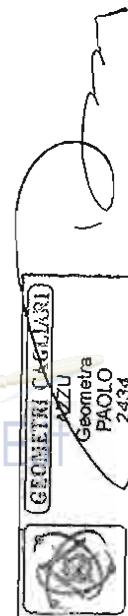
Catasto Fabbricati				Comune di Selargius - Provincia di Cagliari					
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	41	3514	2		A/2	5	9,5 vani		Euro 809.55
INDIRIZZO		Via Don Luigi Orione n.61 piano 1-2							
INTESTATI									
N.	Dati Anagrafici			Codice Fiscale			Diritti e Oneri Reali		
1				DNE GCS 38B14 I580J			Da verificare		
2				DNE PTR 69B13 B354Z			Nuda Proprietà per 1/4		
3				DNE PTR 13P06 I580W			Da verificare		
4				DNE SMN 73TOI B354E			Nuda Proprietà per 1/4		



La presente unità immobiliare, così come per quella contraddistinta con il Subalterno 1, conserva sia l'incoerenza tra l'intestazione catastale e quanto contenuto nell'Atto Notarile di Compravendita sia la riserva, espressa dall'ex Agenzia del Territorio, circa l'intestazione e i passaggi intermedi intervenuti. La planimetria catastale, concernente la nuova configurazione, è contenuta all'interno del *Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali (DOCFA)*, predisposto dallo scrivente C.T.U. (allegato 6.10). E' stato acquisito l'Estratto di Mappa catastale (allegato 6.12).

□ CONSISTENZA SUPERFICIARIA

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito, previo rilievo metrico effettuato dallo scrivente C.T.U. e graficamente restituito in opportuno elaborato (allegato 6.08), secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari*



IV^a edizione, edito da Tecnoborsa. L'approssimazione della cifra delle misurazioni è stata posta, per arrotondamento, al secondo decimale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono state così definite la:

- Superficie Interna Netta (SIN) pari a **mq. 170.53**
- Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a **mq. 203.47**

E' stata altresì individuata la *superficie commerciale* quale somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base ai rispettivi rapporti mercantili. Sono stati adottati gli indici ponderali in uso nel territorio cittadino come definiti dall'Osservatorio Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Cagliari, di seguito riportati:

Caratteristica	Superficie misurata mq.	Indice	Superficie commerciale mq.
Superficie principale P1	102.96	1.00	102.96
Superficie principale P2	100.51	1.00	100.51
Superficie portico P1	17.98	0.40	7.19
Superficie veranda P1	26.51	0.35	9.28
Superficie veranda P2	20.25	0.35	7.09
Superficie balcone P1	3.04	0.15	0.46
Totale Superficie commerciale			227.49

- Superficie Commerciale (SC) pari a **mq. 228.00**

□ DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Nel processo logico estimativo il postulato dello scopo per il quale è richiesta la formulazione del valore di stima non può prescindere da quanto emerso in sede di accertamenti. Nello specifico non soltanto in riferimento alle condizioni intrinseche ed estrinseche, già analiticamente



classificate, ma soprattutto riguardo all'impossibilità di regolarizzare le opere abusive. Realizzazioni che determinano, seppur in misura differente tra le due unità immobiliari, un consistente deprezzamento e una esposizione degli immobili alle sanzioni amministrative che ne prevedono la demolizione o in difetto, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Attualmente, la distanza tra la capacità di spesa (determinata dalla combinazione di una minore possibilità di risparmio e riduzione del credito) e le richieste dei venditori, associata alla maggiore offerta di immobili sul mercato, stanno determinando una sensibile diminuzione dei valori immobiliari e un aumento delle tempistiche di vendita. Infatti, secondo tutte le recentissime pubblicazioni dei maggiori osservatori immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, ISTAT e Ufficio Studi Tecnocasa), il 2012 si è chiuso, per la prima volta dal 2007 anno in cui il trend negativo ha avuto inizio, con una contrazione delle quotazioni immobiliari a due cifre.

Nel primo trimestre del 2013 l'evoluzione negativa del mercato immobiliare è proseguita, con una conferma tendenziale per il secondo trimestre.

Le unità immobiliari, considerate nella presente stima, si prestano ad una valutazione di tipo diretto, mediante rilevazioni che riguardano i prezzi di mercato e le superfici commerciali degli immobili di confronto simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Dovendo procedere alla stima degli immobili in oggetto, sulla scorta dei

dati e delle caratteristiche sopra indicate, sulla base di indagini dirette, effettuate presso Agenzie Immobiliari e Tecnici valutatori operanti nel Comune di Selargius, con l'ausilio dei valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento a transazioni immobiliari intervenute nella zona per beni simili e con rimando a proposte immobiliari attualmente presenti nel mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq), si ritiene congruo valutare, quale più probabile valore di mercato:

Appartamento PianoTerra

$$Vm = \text{€/mq. } 1.500,00 \times \text{mq. } 144,00 = \text{€. } 216.000,00$$

Appartamento Piano 1° e 2°

$$Vm = \text{€/mq. } 1.650,00 \times \text{mq. } 228,00 = \text{€. } 376.200,00$$

Considerata la natura e la dimensione delle superfici abusive non sanabili, valutate le opere murarie e i costi necessari alla riduzione in pristino dei manufatti, si ritiene opportuno adottare i seguenti coefficienti percentuali di deprezzamento, da applicare ai valori di mercato sopra determinati, così individuati per singola unità immobiliare:

Appartamento PianoTerra (-15%)

$$Vm = \text{€. } 216.000,00 - (216.000,00 \times 0.15) = \text{€. } 183.600,00$$

Appartamento Piano 1° e 2° (-50%)

$$Vm = \text{€. } 376.200,00 - (376.200,00 \times 0.50) = \text{€. } 188.100,00$$

FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, DI TIPO UNIFAMILIARE, SITO NEL COMUNE DI SELARGIUS (CA) IN VICOLO I° SANT'OLIMPIA N.43, PIANO S2, S1, T, 1 E 2.

L'immobile di cui trattasi manifesta condizioni medie di realizzazione e un livello minimo di manutenzione e conservazione, tale da richiedere interventi specifici per l'eliminazione dello stato di degrado esistente. Risultano evidenti fenomeni di umidità da condensazione interna sul solaio di copertura, tali da arrecare pregiudizio alle normali condizioni termoigrometriche di salubrità di tutti gli ambienti del piano primo.

In questi vani si riscontra la formazione di insediamenti biodeteriogeni con presenza di muffe e manifestazioni di fessurazioni sugli intonaci delle pareti.

Al piano terra sono stati rilevati processi degenerativi degli intonaci con cristallizzazione e distacco dal supporto murario, consequenziali a fenomeni di umidità da infiltrazione e di risalita capillare sulle murature.

Il tutto come da rilievo fotografico contemplato nell'allegato 6.19.

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: 1 (1=min 2=med 3=max)

Epoca di edificazione	: 1985
Numero di piani fuori terra	: 3
Numero di piani interrati	: 2
Numero di affacci	: 2 (esterni) + 2 (su cortile interno)
Struttura	: cemento armato
Pareti di tamponamento	: muratura

Solai di piano	: di tipo misto in travetti in c.a. e pignatte in laterizio
Copertura	: a tetto
Altezza media interna	: 2.75 mt.
Tramezzatura	: mattoni forati
Pareti	: intonacate e tinteggiate
Pavimenti	: ceramica
Rivestimenti	: ceramica
Portoncino di ingresso	: legno
Portone di ingresso carrabile	: legno
Infissi esterni	: legno con vetro camera
Elementi oscuranti	: persiane in legno
Infissi interni	: legno
Impianto elettrico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto idrico e sanitario	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto Fognario	: 1 (0=assente 1=presente)
Produzione di acqua calda sanitaria: scaldabagno	
Impianto di riscaldamento	: solo predisposizione (termosifoni)
Impianto di condizionamento	: 0 (0=assente 1=presente)
Impianto telefonico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto di riserva idrica	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto citofonico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto TV e/o satellitare	: 1 (0=assente 1=presente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



□ **CONSISTENZA CATASTALE**

Dalla situazione degli atti informatizzati al 30/03/2012 riscontrabile dalla Visura Storica (*allegato 6.14*) l'unità immobiliare risulta accatasta e così identificata:

Catasto Fabbricati				Comune di Selargius - Provincia di Cagliari					
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	41	243			A/2	3	10 vani		Euro 619.75
INDIRIZZO		Vicolo I Sant'Olimpia S1-T-1							
INTESTATI									
N.	Dati Anagrafici			Codice Fiscale			Diritti e Oneri Reali		
1	[REDACTED]			DNE GPL 46M14 I580S			Proprietà per 500/1000		
2	[REDACTED]			MNC BND 51P63 I695F			Proprietà per 500/1000		

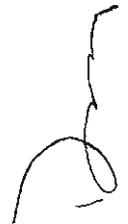
E' stata acquisita, mediante accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile (*allegato 6.15*), nonché l'Estratto di Mappa catastale (*allegato 6.16*).

La conformazione planimetrica catastale, dell'unità immobiliare in oggetto, risulta non coerente con quanto riscontrato in sede di rilievo.

A tale proposito, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato in data 08.10.2012, presso la Cancelleria del Tribunale, opportuna istanza di autorizzazione ad eseguire la necessaria variazione per l'adeguamento degli atti catastali con lo stato di fatto.

Tale domanda non ha trovato riscontro nelle disposizioni del Giudice, contenute nel verbale di udienza del 27.11.2012.

GEOMETRA PAOLO AZZU
AZZU
Geometra
PAOLO
2424



□ **CONSISTENZA SUPERFICIARIA**

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito, previo rilievo metrico effettuato dallo scrivente C.T.U. e graficamente restituito in opportuno elaborato (*allegato 6.09*), secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari IV^a edizione*, edito da Tecnoborsa. L'approssimazione della cifra delle misurazioni è stata posta, per arrotondamento, al secondo decimale.

Sono state così definite la:

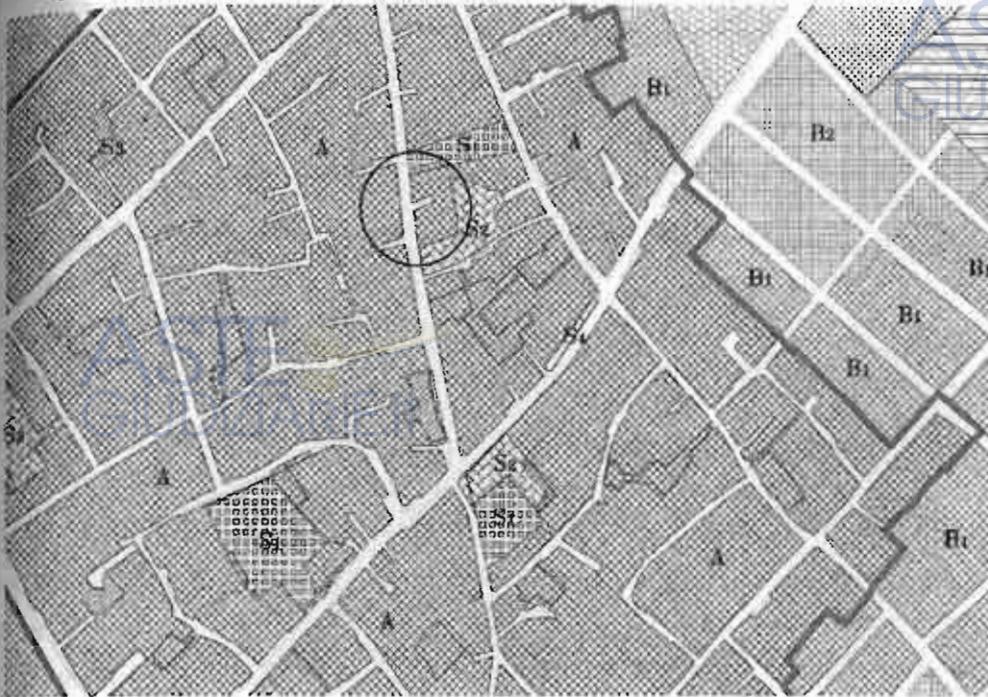
- Superficie Interna Netta (SIN) pari a **mq. 364.09**
- Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a **mq. 458.29**

E' stata altresì individuata la *superficie commerciale* quale somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base ai rispettivi rapporti mercantili. Sono stati adottati gli indici ponderali in uso nel territorio cittadino come definiti dall'Osservatorio Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Cagliari, di seguito riportati:

Caratteristica	Superficie misurata mq.	Indice	Superficie commerciale mq.
Superficie principale	253.44	1.00	253.44
Superficie cantina S2	48.32	0.30	19.33
Superficie cantina/garage S1	133.80	0.60	80.28
Superficie loggiato e veranda	7.58	0.35	2.65
Superficie forno/lavanderia-wc	18.41	0.50	9.20
Superficie ingresso	4.32	0.30	1.30
Superficie esterna esclusiva (cortile)	58.65	0.10	5.86
Totale Superficie commerciale			372.06

- Superficie Commerciale (SC) pari a **mq. 372.00**

INQUADRAMENTO URBANISTICO



Zonizzazione del Centro Urbano - Comune di Selargius

Come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Selargius, il fabbricato ricade in Zona A - Centro Storico.

DEFINIZIONE:

riguarda il nucleo storico dell'abitato, classificato come sottozona A2, riperimetrato a seguito dell'individuazione del "Centro di Antica e Prima Formazione".

La zona A (Centro Storico) si attua previa approvazione della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), in attuazione dell'art. 52 delle NTA del PPR e dell'art. 9 della LR 28/98.

INTERVENTI AMMISSIBILI:

sino all'approvazione della variante al PPCS, per quanto compatibile, si applica la normativa della "Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'art. 52 delle NTA del PPR vigente", adottata definitivamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 della L.R. 22.12.1989 n°45 e ss.mm.ii. per le parti dichiarate coerenti dal C.T.R.U. In esecuzione della variante di cui al comma 3°, gli interventi ammissibili si dividono, a seconda dell'immobile, nel modo seguente:

Via Giudice Mariano, 91 - 09131 Cagliari (CA)
telefono e fax +39 070 3110661
e.mail: ap-studiotecnico@libero.it

Pagina 25 di 36

a) per gli immobili coerenti con le disposizioni del PPR (edifici a "conservazione integrale") si potrà procedere all'attuazione delle parti del Piano Particolareggiato;

b) per le parti restanti, sino all'approvazione della variante al PPRS, sono ammissibili unicamente gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna. Per ristrutturazione interna s'intende quanto riportato dall'art. 3 del DPR 380/01 con il vincolo di mantenimento della sagoma del prospetto sulla pubblica via. E' altresì consentita la sostituzione di infissi non compatibili con la tradizione e la storia del centro storico di Selargius.

DESTINAZIONI D'USO:

a) oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali per la vendita al minuto, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO MEDIO:

E' fissato in 3,00 mc/mq, così come previsto nel Piano Particolareggiato precedente, salvo quanto emergerà dalla variante allo stesso Piano Particolareggiato e pertanto potrà essere maggiore o minore secondo le risultanze dello studio. L'indice è riferito alla superficie reale del lotto, rilevata e calcolata con sistema graficoanalitico.

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

è pari al 50%, salvo quanto emergerà dalla variante al Piano Particolareggiato.

ALTEZZA MASSIMA:

E' pari a 7,50 m, con 2 piani fuori terra, così come previsto nel Piano Particolareggiato precedente. Per gli interventi di risanamento non è consentito superare l'altezza media prevalente degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.



Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.

Sotto il profilo altimetrico sono assentibili sfalsamenti tra i piani dei fabbricati contermini non superiori a cm 50 qualora non specificato diversamente negli elaborati di progetto.

TIPOLOGIE EDILIZIE:

edifici tradizionali del nucleo storico selargino o coerenti con i primi, inseriti nel Piano Particolareggiato del Centro Storico.

DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: vale quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art. 28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, mentre l'art. 53 consente delle deroghe per il miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche degli edifici.

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Si da atto che tutti i parametri sopra elencati (superficie coperta, altezza, distacchi, ecc...) possono essere modificati solo in presenza dello studio del piano particolareggiato e in ragione del rispetto e valorizzazione dell'edificato storico esistente.

PARCHEGGI PRIVATI:

a) Si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.

b) Ad integrazione della superficie di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, per le unità immobiliari destinate ad attività commerciali o altre attività per le quali è prevista una maggiore dotazione di parcheggi, dovrà essere garantita all'interno del lotto una superficie a parcheggio pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda interna al netto dei muri perimetrali. Le attività commerciali che dovranno essere ubicate in fabbricati esistenti, potranno usufruire della possibilità dell'asservimento per garantire gli standard di parcheggio ubicandoli in lotti vicini, entro un raggio di 100 metri. L'asservimento dovrà risultare da atto pubblico.



c) Il piano commerciale indicherà quelle attività di carattere commerciale che svolgono una funzione sociale, a impatto trasportistico nullo, per i quali si deroga alla necessità di reperire i parcheggi, in attuazione della D.G.R. 55/108/2000 e ss.mm.ii.

d) Salvo i casi di cui al precedente punto "c", è comunque obbligatorio prevedere almeno 1 posto auto, al netto degli spazi di manovra, per ogni nuova unità abitativa residenziale onità destinata a studi professionali.

e) In parziale deroga alla precedente lettera d) è consentito, previa dimostrazione della non fattibilità tecnica alla realizzazione di 1 posto auto/unità, monetizzare la quota del posto auto/unità, con riferimento ad una superficie di parcheggio/posto auto sino ad un massimo di mq 20 per edificio, solo ed esclusivamente nel caso in cui non sia possibile garantire l'accessibilità veicolare del lotto o nel caso in cui non sia possibile realizzare un nuovo accesso carrabile al lotto a causa di vincolo tipologico e/o paesaggistico.

f) Le previsioni di cui alle lettere d) e e) del presente punto si applicano anche nei casi di frazionamento.

g) Parcheggi e spazi di manovra dovranno essere correttamente dimensionati ed evidenziati in progetto.

h) Le aree destinate a parcheggio dovranno essere convenzionate con l'Amministrazione Comunale per l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'attività.

i) Gli spazi non edificati e non destinati a parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno essere sistemati a verde e alberi, scelti fra le essenze autoctone. Della sistemazione del verde dovrà essere data opportuna rappresentazione in progetto.

l) Considerato che il tessuto edilizio storico non consente il rigoroso rispetto delle distanze minime imposte dal Regolamento di attuazione del Codice della Strada, in ordine alla distanza dagli incroci degli accessi carrai, potranno essere assentiti solo ed esclusivamente quegli interventi che prevedano tali accessi a distanza massima dagli incroci compatibilmente con le dimensioni del lotto e del fabbricato.

m) Si rimanda al comma 7 dell'art. 123 del Regolamento Edilizio per quanto concerne le autorimesse e i posti auto coperti realizzati fuori terra e formanti corpo edilizio autonomo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FRAZIONAMENTI:

sono ammessi qualora comportino una soluzione tecnica accettabile, anche dal punto di vista tipologico, salvo quanto verrà specificato nella variante al Piano Particolareggiato. In nessun caso saranno ammessi frazionamenti se per i lotti derivati occorre applicare deroghe ai parametri edilizi per la loro edificazione.

□ **ESTREMI TITOLI AUTORIZZATIVI**

Concessione Edilizia: Pratica n.12088 del 28.02.1985
Rilasciata dal: Comune di Selargius
Concessionari: 
Oggetto della Concessione: "Nuova costruzione di un fabbricato civile"
Progettista: Ing. Antico A. Romano
Direttore dei Lavori: Ing. Antico A. Romano
Precedentemente alla suddetta Concessione Edilizia è stata rilasciata, in data 20.06.1983, Autorizzazione n.11284 concernente titolo abilitativo alla demolizione totale del fabbricato preesistente, costituito da un fabbricato a corte di tipo "campidanese".

□ **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dagli accertamenti effettuati si evince che l'immobile risulta edificato con variazioni essenziali rispetto a quanto contenuto negli elaborati progettuali approvati, posti a corredo della Concessione Edilizia sopra citata. Le opere realizzate contemplano modifiche dei parametri urbanistico-edilizi riconducibili a: omessa demolizione dei corpi accessori



pre-esistenti; aumento della superficie coperta e del volume; cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato (da commerciale a residenziale) e mancata realizzazione dei parcheggi scoperti di pertinenza; diversa impostazione della quota edificatoria; modifiche della distribuzione, delle superfici e delle altezze sia interne che esterne. Si riscontra, altresì, la realizzazione di un nuovo piano completamente interrato, destinato a cantina, non avente l'altezza minima d'uso, prevista per i locali non abitativi.

Agli atti del Comune non sono presenti, sia la *Comunicazione di Fine Lavori* sia, come ovvio, il *Certificato di Agibilità*.

Non risultano inoltrate *Domande di Condono Edilizio* sia ai sensi della normativa di cui all'art.39 della Legge 23/12/1994 n.724 e successive modifiche ed integrazioni, sia alla Legge 24/11/2003 n.326 di conversione del Decreto Legge 30/09/2003 n.269, recepito dalla Legge Regionale 26/02/2004 n.4 e successive modifiche e integrazioni.

Contrariamente a quanto espresso nella *Consulenza Tecnica d'Ufficio* redatta dal [redacted] scrivente C.T.U. ritiene che gli illeciti riscontrati non risultino sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm. e che non sussistano le condizioni necessarie per la divisibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

Infatti la data di ultimazione delle opere eseguite, in assenza e/o difformità del titolo abilitativo, non costituisce condizione di possibile

applicazione del suddetto disposto legislativo ma, esclusivamente, uno dei requisiti per il soddisfacimento delle previsioni di sanabilità richieste dalla Normativa sul Condonò Edilizio.

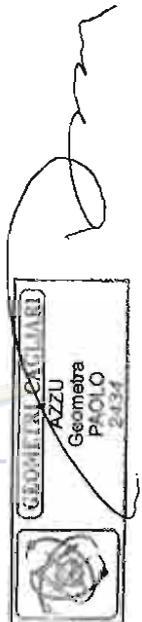
Riconducendo al momento della trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobiliare, intervenuta il 25/05/2005, la condizione temporale, per la quale "le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge", non risulta soddisfatta.

Il termine ultimo è da ritenersi il 02/10/2003, data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di Condonò Edilizio.

Le opere realizzate non sono altresì sanabili in base al combinato disposto dagli art. 36, comma 1°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; dall'art.13 della L.28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm nonché dall'art.16 della L.R. 11 ottobre 1985 (*Accertamento di Conformità*).

Si ritiene inoltre che sia preclusa la possibilità di divenire ad una "comoda divisibilità" dell'unità immobiliare senza contrastare con i criteri cardine che ne regolano la fattibilità in funzione: dell'aspetto strutturale, economico-funzionale, di servitù e costi di attuazione ma, soprattutto, delle prescrizioni urbanistiche, in relazione a quanto emerso dagli accertamenti effettuati.

Risulta pertanto inattuabile qualsiasi intervento finalizzato alla divisione catastale dell'immobile che deve necessariamente trovare coerenza con uno stato di fatto, preventivamente assoggetto a procedimento



concessorio per il rilascio di opportuno Titolo, da parte dell'Amministrazione Comunale.



□ **DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE**

Anche in questo caso valgono le considerazioni già espresse nelle premesse per la determinazione del valore delle due unità immobiliari, precedentemente analizzate.



Nello specifico non soltanto con riguardo alle condizioni intrinseche ed estrinseche già classificate, ma soprattutto in considerazione all'impossibilità di regolarizzare le opere abusive, che determinano un rilevante deprezzamento e un'esposizione dell'immobile alle sanzioni amministrative che ne prevedono la demolizione o in difetto, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

La tipologia immobiliare in esame risente, oltremodo, del negativo andamento generale del mercato immobiliare, caratterizzato da una sensibile diminuzione dei valori immobiliari. Come già espresso, secondo le recenti pubblicazioni dei maggiori osservatori immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, ISTAT e Ufficio Studi Tecnocasa), il 2012 si è chiuso, per la prima volta dal 2007 anno in cui il trend negativo ha avuto inizio, con una contrazione delle quotazioni immobiliari a due cifre.

Nel primo trimestre del 2013 l'evoluzione negativa del mercato immobiliare è proseguita, con una conferma tendenziale per il secondo trimestre.



Per l'unità immobiliare in oggetto si è provveduto ad una valutazione di tipo diretto, mediante rilevazioni che riguardano i prezzi di mercato e le superfici commerciali degli immobili di confronto simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Dovendo procedere alla stima dell'immobile in oggetto, sulla scorta dei dati e delle caratteristiche sopra indicate, sulla base di indagini dirette, effettuate presso Agenzie Immobiliari e Tecnici valutatori operanti nel Comune di Selargius, con l'ausilio dei valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, con rimando a proposte immobiliari attualmente presenti nel mercato e utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq), si ritiene congruo valutare, quale più probabile valore di mercato:

$$Vm = \text{€/mq. } 1.400,00 \times \text{mq. } 372,00 = \text{€. } 520.800,00$$

Considerata la natura e la dimensione delle superfici abusive non sanabili, valutate le opere murarie e i costi necessari alla riduzione in pristino dei manufatti, si ritiene opportuno adottare un coefficiente di deprezzamento pari al 25% da applicare al valore di mercato sopra determinato, per cui:

$$Vm = \text{€. } 520.800,00 - (520.800,00 \times 0.25) = \text{€. } 390.600,00$$

5. CONCLUSIONI

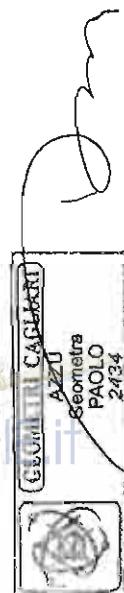
In data 31.07.2013, a mezzo P.E.C., è stata inviata "bozza" della Relazione Peritale ai Legali di Parte, ai quali è stato accordato il termine di 30 giorni per l'invio di eventuali note di osservazione.

Al sig. [REDACTED] on legalmente rappresentato, è stata inoltrata a mezzo Raccomandata A.R. copia della stessa, presso l'indirizzo reperito agli atti di causa, già utilizzato sia dalla Parte Procedente sia dallo scrivente CTU, per le precedenti comunicazioni di rito. La suddetta Raccomandata è però rientrata al mittente con la generica dicitura "sconosciuto". In data 16.08.2013 lo scrivente CTU ha richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Selargius, opportuna certificazione attestante la residenza del Convenuto.

In data 21.08.2013, il sottoscritto reiterava l'anzidetta comunicazione, a mezzo Raccomandata A.R., presso il civico n.43 della Via Sant'Olimpia anziché del Vico I° Sant'Olimpia, accordando il termine di 15 giorni per l'invio di eventuali note di osservazione.

Nei termini assegnati alle Parti costituite in giudizio non sono pervenute, allo scrivente C.T.U., note di osservazione alla Relazione di Consulenza Tecnica.

Si riassumono di seguito, a conclusione del mandato conferito, i risultati delle operazioni peritali, riferiti in distinti quadri sinottici:



□ Unità immobiliare adibita a civile abitazione, di tipo unifamiliare,
sita nel Comune di Selargius (CA) in Via Don Luigi Orione n.61,
piano T, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 3514
Subalterno 1 - [REDACTED]

1. immobile edificato con variazioni essenziali rispetto a quanto contenuto negli elaborati progettuali approvati, posti a corredo della *Concessione Edilizia n.54 del 19.05.2005*
2. opere abusive non sanabili
3. Valore di Mercato €.183.600,00

□ Unità immobiliare adibita a civile abitazione, di tipo unifamiliare,
sita nel Comune di Selargius (CA) in Via Don Luigi Orione n.61,
piano 1 e 2, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella
3514 Subalterno 2 [REDACTED]

1. immobile edificato con variazioni essenziali rispetto a quanto contenuto negli elaborati progettuali approvati, posti a corredo della *Concessione Edilizia n.54 del 19.05.2005*
2. opere abusive non sanabili
3. Valore di Mercato €.188.100,00

□ Immobile Unità immobiliare adibita a civile abitazione, di tipo
unifamiliare, sita nel Comune di Selargius (CA) in Vicolo I°
Sant'Olimpia n.43 piano S2, S1, T, 1 e 2 , distinta al Catasto

Fabbricati al Foglio 41 Particella 243 - (DEIANA Gianpaolo)

1. immobile edificato con variazioni essenziali rispetto a quanto contenuto negli elaborati progettuali approvati, posti a corredo della *Concessione Edilizia - Pratica n.12088 del 28.02.1985*
2. opere abusive non sanabili
3. frazionamento urbanistico, in due unità immobiliari, non fattibile
4. preclusione della divisione catastale immobiliare
5. situazione planimetrica catastale non coerente con lo stato dei luoghi
6. Valore di Mercato €.390.600,00

In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, comprensiva della documentazione in allegato e del supporto informatico (CD), restando a disposizione al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio mandato.

Cagliari, 09 Settembre 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Paolo Azzu



6. ALLEGATI

- 6.01 Verbale di primo sopralluogo [redacted]
- 6.02 Verbale di secondo sopralluogo ([redacted])
- 6.03 Verbale di primo sopralluogo [redacted]
- 6.04 Verbale di secondo sopralluogo [redacted]
- 6.05.1 Documentazione progetto approvato [redacted]
- 6.05.2 Elaborati progettuali approvati [redacted]
- 6.06 Documentazione ed elaborati progetto approvato [redacted]
- 6.07 Elaborato grafico rilievo [redacted] (PT)
- 6.08 Elaborato grafico rilievo [redacted] (P1 e 2)
- 6.09 Elaborato grafico rilievo [redacted]
- 6.10 DOCFA (Deiana Giulio Cesare)
- 6.11 Visura Catastale Storica Sub.1 [redacted] (re)
- 6.12 Estratto di Mappa [redacted]
- 6.13 Visura Catastale Storica Sub.2 [redacted]
- 6.14 Visura Catastale Storica [redacted]
- 6.15 Planimetria Catastale [redacted]
- 6.16 Estratto di Mappa [redacted]
- 6.17 Documentazione fotografica [redacted]
- 6.18 Documentazione fotografica [redacted]
- 6.19 Documentazione fotografica [redacted]

Handwritten signature

GEOMETRA
AZZU
PAOLO
2434

