

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Deposito in data 2-10-18
L'ASSISTENTE PUBBLICO

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA CIVILE FRA:

_____ (rappresentata dall'Avv.)

contro

ASTE GIUDIZIARIE.it
C _____
(rappresentati)

G.I. Dott. Paolo Corso

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3112 DOTT. ING. GIANLUCA BORELLI

Causa n. 6279/2006

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 08 febbraio 2018 il G.I. Dott. Paolo Corso convocava me sottoscritto Ing. Gianluca Borelli iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3112, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dall'Attrice, invitandomi a comparire all'udienza del 07 giugno 2018 per rispondere ai seguenti

Chiarimenti

1. Valore attuale degli immobili
2. Specifica indicazione degli abusi esistenti negli immobili
3. Possibilità di sanatoria degli abusi e/o necessità di procedere alla demolizione con specificazione dei costi

Risposte ai quesiti

1. Il più appropriato criterio di stima o aspetto economico dei beni in oggetto è quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, è necessario ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari

compratori ed ordinari venditori. Nel 2008 la stima degli immobili in oggetto fu effettuata col metodo del confronto e successiva verifica di congruità dei valori ottenuti con le tabelle dell'Osservatorio Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Cagliari. Si era proceduto in successione con le seguenti attività:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti
- confronto di congruità con i valori riportati nelle tabelle della dell'Osservatorio Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Cagliari.

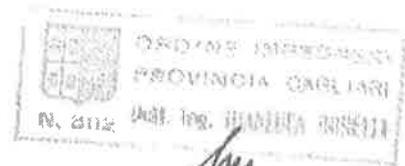
Per poter applicare tale metodo di stima era stata eseguita una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è il metro quadrato.

Nel 2008, all'atto della stima effettuata durante la consulenza tecnica d'ufficio il più probabile valore dei beni era il seguente:

- **Via Boito 13:** Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila)
- **Via dei Pioppi 45:** Euro 300.000 (trecentomila), valore che teneva conto delle seguenti considerazioni: il lotto ha una superficie pari a 2.500 mq e, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del progetto approvato con licenza edilizia n. 28 del 11.01.1975, è caratterizzato da:

- lotto minimo mq /00
- superficie coperta 1/6
- altezza massima 7 m
- distacco minimo 5 m
- distacco asse strada 15 m
- densità fondiaria 0,54 m³/mq
- volume edificabile 0,54 x 2500 = 1350 m³
- volume edificato 418 m³

Il lotto aveva una possibilità edificatoria residua che, calcolati i volumi già edificati con la normativa vigente (pari a circa 730 m³), si stima in circa 620 m³. Nella stima erano inoltre già stati computati gli oneri necessari per la demolizione del secondo corpo di fabbrica per il quale, analizzati gli strumenti



urbanistici vigenti, non era possibile richiedere alcuna concessione in sanatoria (pagg. 10 e 11 della relazione tecnica d'ufficio anno 2008).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al fine di poter rispondere al quesito, ovvero per determinare l'attuale valore dei beni immobili in oggetto, si è proceduto con lo stesso metodo, verificando i risultati con l'andamento del mercato immobiliare desunto dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che hanno confermato, per quanto riguarda l'immobile di via Boito 13, una flessione dei prezzi di mercato con valori variabili dal 6 all'8 per cento, determinando pertanto il più probabile valore del bene pari a Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila).

Per quanto riguarda l'immobile di via dei Pioppi 45, facendo sempre riferimento all'andamento del mercato immobiliare desunto dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando un deprezzamento del 15% rispetto al valore più basso indicato nelle suddette tabelle in considerazione delle scadenti condizioni attuali dell'immobile anche di natura strutturale, e tenuto conto della cubatura residua, il più probabile valore del bene pari a Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila) – [Sup. Commerciale 235,62 m² x 1.440,00 Euro/m²].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

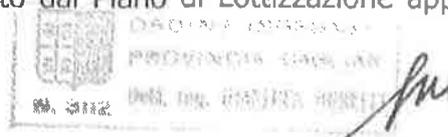
2. L'immobile di via Boito 13 a Cagliari, preso atto delle concessioni a sanatoria n. 1342 del 16.03.1999 e n. 351/c del 03.02.1992, è conforme alla normativa urbanistica vigente.

L'immobile di via dei Pioppi 45 in località Is Mortorius lottizzazione Is Meris – Fois in Quartu Sant'Elena è costituito da due corpi di fabbrica (come descritti negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica della perizia tecnica del 2008) che insistono su un lotto di 2.500 m².

Considerato che:

- la tipologia edilizia riportata nel piano di lottizzazione approvato con delibera n. 139 del 21.12.1970 del consiglio Comunale di Quartu S. Elena è a unico corpo di fabbrica
- è stata rilasciata dal sig. Sindaco del Comune di Quartu S. Elena licenza edilizia n. 28 del 11.01.1975 per la costruzione di una villetta su corpo di fabbrica unico per un totale di mc 418 (su un totale consentito dal Piano di Lottizzazione approvato pari a 1350);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



▪ non risultano domande di condono edilizio per volumi ulteriori
il secondo corpo di fabbrica di 65.50 m² per un volume costruito pari a 183,40 m³,
costituisce abuso edilizio.

3. Il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, nell'ordinamento della Regione Sardegna, è disciplinato dall'art. 16 della legge regionale n. 23 del 1985, ed è subordinato alla verifica, da parte del competente ufficio tecnico comunale, della cosiddetta "doppia conformità" delle opere "agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda di sanatoria".

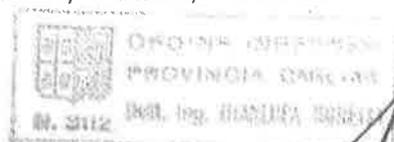
Pertanto, considerato che al momento della costruzione del corpo di fabbrica sopra descritto si era in presenza di un illecito (in quanto la tipologia prevista dal piano di lottizzazione era ad unico corpo di fabbrica) non è possibile oggi procedere con l'accertamento di conformità per sanare il volume, anche ipotizzando una richiesta di variante al piano di lottizzazione e che la stessa venga approvata.

Per valutare il costo della demolizione del corpo di fabbrica che costituisce abuso edilizio si è fatto riferimento al prezzario della Regione Sardegna anno 2018, secondo le seguenti voci:

PF.0012.0004.0001 Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. **Euro/Metri cubi 25,45**

AT.0001.0001.0001 TRASPORTO CON AUTOCARRO DI MEDIA PORTATA, compreso il ritorno a vuoto **euro/tonnellata-km 1,52**

PR.0001.0005.0005 CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06
Euro/tonnellate 12,50



Ai suddetti prezzi del prezzario regionale va aggiunta l'I.V.A. (22%).

I prezzi da applicare risultano pertanto:

- Demolizione Euro/metri cubi 31,05
- Trasporto entro 10 Km Euro/tonnellate 18,54
- Conferimento a discarica Euro/tonnellate 15,25

Il costo complessivo per la demolizione del volume costituente abuso edilizio è pari:

- demolizione: $183,40 \text{ m}^3 \times 31,05 \text{ Euro/m}^3 = 5.694,57 \text{ Euro}$
- trasporto su autocarro entro 10 Km: $10,91 \text{ t} \times 18,54 \text{ Euro/t} = 202,27 \text{ Euro}$
- conferimento a discarica: $10,91 \text{ t} \times 15,25 \text{ Euro/t} = 166,38 \text{ Euro}$

Costo complessivo: Euro 6.063,22

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

Il valore attuale dei beni immobili è pari a:

- **Via Boito 13:** Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila)
- **Via dei Pioppi 45:** Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila)

Nell'immobile di via dei Pioppi vi è un corpo di fabbrica di $183,40 \text{ m}^3$ che costituisce abuso edilizio non sanabile.

Il costo complessivo per la sua demolizione è stimato in Euro 6.063,22 (seimilasessantatre/22) I.V.A. inclusa.

Il C.T.U. Ing. Gianluca Borelli



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it