

PR. 927

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.<sup>mo</sup> G.E. Dott.<sup>ssa</sup> G. A. Osana *Valenti*

E.I. n. 138/02

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# RELAZIONE TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ALDO VALENTINI - VIA BELLA VISTA, 6 (09134) CAGLIARI

TEL/FAX 070-520604

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Esecuzioni Immobiliari*

III.<sup>mo</sup> Giudice Dott.<sup>ssa</sup> G. A. Osana

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E.I. n.138/02

**PREMESSA**

Nell'udienza del 06.02.2003 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Valentini, con studio professionale in Cagliari, Via Bellavista n.6, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 2542, Consulente Tecnico d'Ufficio in ordine all'intestato procedimento esecutivo.

Esaminati gli atti il sottoscritto prestava giuramento secondo la formula di rito impegnandosi a dare risposta ai seguenti quesiti:

**0. Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:**

- se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati,

ORDINE INGEGNERI  
CAGLIARI  
ALDO VALENTINI  
N. 2542

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**purchè rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n.47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n.724;**

- **se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n.47/85, purchè l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;**
- **se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà con atto tra vivi;**
- **se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale od**

acquisiti al patrimonio della stessa, in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

- se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art.39, 1° comma, della legge n.724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n.47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3. Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

4. Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

La S.V.I. fissava il termine di 180 gg per il deposito della relazione scritta.

### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto fissava per il giorno 27.02.2003, alle ore 16.00, l'inizio alle operazioni peritali e ne dava comunicazione a mezzo lettera raccomandata a/r alla Amministratrice della F. [REDACTED]

Alla data ed ora prefissati si recava presso l'immobile in oggetto. Nessuno si presentava da parte della [REDACTED] rendendo impossibile effettuare il sopralluogo. In questa circostanza acquisiva la necessaria documentazione fotografica.

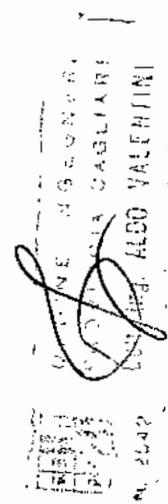
Fissava ulteriori sopralluoghi in date successive, dandone avviso a mezzo lettera raccomandata a/r. Tutte le lettere sono state restituite al mittente.

Provvedeva comunque ad effettuare i necessari accertamenti di carattere urbanistico-edilizio presso il Comune di Cagliari.

### RISPOSTE AI QUESITI

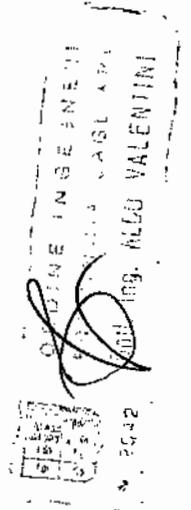
**1. Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:**

- se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata e


  
 UFFICIO REGIONALE  
 TRIBUNALE CIVILE  
 CAGLIARI  
 ALDO VALENTINI  
 N. 2042

che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purchè rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n.47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n.724;

- se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n.47/85, purchè l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;
- se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà con atto tra vivi;
- se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o



concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale od acquisiti al patrimonio della stessa, in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

- se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art.39, 1° comma, della legge n.724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n.47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica individuato con la lettera "a" di un complesso edilizio ubicato in Cagliari-Pirri, Via delle Libellule. L'accesso all'autorimessa avviene dal passo carrabile al civico 11.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. Al Foglio 12, mappale 258, sub. 48, categoria D/8.

Per i motivi già esposti nella descrizione delle operazioni peritali, non è stato possibile effettuare il sopralluogo del bene in oggetto.

La descrizione del bene può, quindi, essere fatta esclusivamente sulla base degli elaborati grafici del progetto per la realizzazione del complesso edilizio depositati presso gli archivi del Comune di Cagliari. Detto complesso edilizio è stato realizzato in forza della C.E. Prot. n.

2654 del 07.03.1974 e della successiva variante di cui al Prot. n. 5124

del 11.04.1975.

Si osserva che la categoria catastale dell'immobile D/8 (fabbricati costruiti od adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) è difforme rispetto alla destinazione d'uso ad autorimessa assentita con il progetto approvato.

La superficie lorda complessiva è pari a circa 315 m<sup>2</sup>.

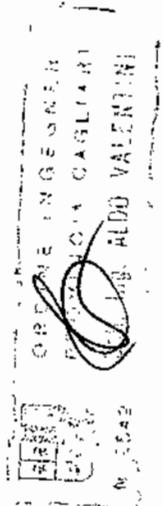
A completamento della descrizione che precede si allegano le fotografie dell'immobile prese dall'esterno e la fotocopia di uno stralcio del progetto approvato con la planimetria dell'immobile.

#### Conformità alle norme urbanistico-edilizie

Come detto nella descrizione che precede l'immobile ha una destinazione d'uso difforme rispetto a quella prevista nel progetto approvato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Cagliari risulta che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria Prot. n. 1259/A2 del 30.03.1995, Pratica n. 40944, per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locale per attività commerciale.

La concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata in quanto la pratica di condono è carente nella documentazione. Mancano elaborati grafici e la relazione tecnica. Deve inoltre essere pagato a saldo



l'onere per l'oblazione pari a £. 4.200.000 (€. 2169,11), in quanto risulta già versato un acconto di oblazione pari a £. 800.000 (€. 413,16).

### **Costi della sanatoria delle opere abusive**

La spesa complessiva da sostenere per l'ottenimento della concessione in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, sommando il saldo dell'oblazione ed il corrispettivo delle spese tecniche, ammonta a €. 3.700,00.

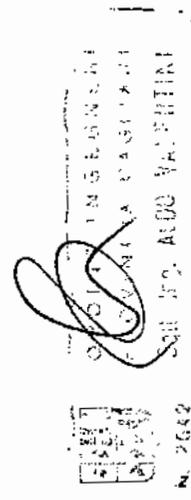
### **Determinazione del valore commerciale del bene**

Il criterio generale utilizzato per la stima è quello della comparazione tra il complesso delle caratteristiche dei beni in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

L'immobile è inserito all'interno di un complesso residenziale di discreto livello tipologico e qualitativo. Prospetta su in una strada senza uscita.

E' ubicato nella zona a ridosso dell'asse mediano di scorrimento in uscita da Cagliari e quindi è in immediato rapporto con la viabilità urbana ed extraurbana.

Attraverso una indagine di mercato effettuata presso operatori locali del settore immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritte, si è determinato un prezzo per unità di superficie commerciale, ritraibile in condizioni di ordinarietà per il bene in oggetto, nelle condizioni in cui si trova, variabile tra 1.800 €/m<sup>2</sup> e



2.200 €/m<sup>2</sup>.

Minimo  $315,00 \text{ m}^2 \times 1.800,00 \text{ €/m}^2 = 567.000,00 \text{ €}$

Medio  $315,00 \text{ m}^2 \times 2.000,00 \text{ €/m}^2 = 630.000,00 \text{ €}$

Massimo  $315,00 \text{ m}^2 \times 2.200,00 \text{ €/m}^2 = 693.000,00 \text{ €}$ .

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, detratti i costi della sanatoria edilizia pari a € 3.700,00, risulta dal calcolo che segue:

Minimo  $567.000,00 \text{ €} - 3.700,00 \text{ €} = 563.300,00 \text{ €}$

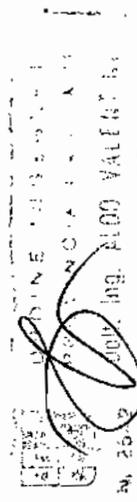
Medio  $630.000,00 \text{ €} - 3.700,00 \text{ €} = \underline{626.300,00 \text{ €}}$

Massimo  $693.000,00 \text{ €} - 3.700,00 \text{ €} = 689.300,00 \text{ €}$ .

**2. Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.**

Si rimanda alla relazione notarile in atti a firma del Dott. Paolo Macciotta.

**3. Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.**



Si veda la planimetria allegata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**4. Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima  
evenienza, sulla base di quale titolo.**

Per quanto è stato possibile accertare, ~~l'immobile risulta inutilizzato.~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di avere espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto  
rassegna la presente relazione della quale fanno parte integrante un  
elaborato grafico rappresentante la planimetria dell'immobile di  
pertinenza del pignoramento e la documentazione fotografica.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento  
dovesse rendersi necessario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Aldo Valentini



Dott. Ing. Aldo Valentini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it