

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Consalvo Francesco, nell'**Esecuzione Immobiliare 410/2014** del R.G.E.

promossa da

GE.SE. Gestioni Separate s.r.l. Codice fiscale: 03278920925 Cagliari

contro



INCARICO

All'udienza del 13/01/2016, il sottoscritto Ing. Consalvo Francesco, con studio in Via Aldo Moro, 19 - 09032 - Assemini (CA), email francesco.consalvo@gmail.com;fconsalvo@tiscali.it, PEC francesco.consalvo@ingpec.eu, Tel. 340 1097060, Fax 178 2749245, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



INTEGRAZIONE

A seguito di deposito della perizia avvenuto in data 30/10/2016, il G.E. in data 01/12/2016 chiedeva integrazione al quesito n.6.

Si riporta nel seguito una descrizione analitica delle difformità riscontrate tra l'ultimo stato assentito (Concessione Edilizia in variante e accertamento di conformità n.74 del 16/07/2007) e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo del 26/09/2016, ad integrazione di quanto riportato nella perizia depositata (sezione "Regolarità Edilizia").

a) Difformità nei prospetti, nelle coperture e nella distribuzione interna degli spazi

1. prospetto "A" (prospetto sud-ovest):

- Le aperture finestrate da 3,5x1,7h. m. previste in progetto sul lato destro del prospetto, due al piano terra e due al primo piano, non sono state realizzate. Al loro posto sono state invece realizzate n.4 finestre per ciascun livello, di dimensioni 1,30x1,40h m.
- Non è stato realizzato il balcone previsto in progetto in corrispondenza della porta finestra al primo piano;
- Non è stata realizzata la rampa in corrispondenza del portoncino di accesso al piano terra.

2. prospetto "B" (prospetto sud-est):

- Le n.7 aperture finestrate da 3,5x1,7h. m. previste in progetto (due al piano terra e due al primo piano per quanto riguarda la zona esposizione-uffici e altre tre in corrispondenza del locale laboratorio-produzione) non sono state realizzate. Al loro posto sono state realizzate, nella zona esposizione-uffici, 4 finestre a piano terra delle dimensioni 1,30x1,40h m., tre finestre a primo piano delle dimensioni 1,30x1,40h m. e un'altra finestra, sempre a primo piano, delle dimensioni pari a 1,00x1,40h. m. mentre nella zona laboratorio-produzione sono state realizzate n.6 finestre con andamento cd. "a nastro" o "continuo" delle dimensioni ciascuna di 2,4x0.9h m. Nella zona laboratorio-produzione è stato realizzato un varco di accesso molto più ampio di quello in progetto - previsto delle dimensioni di 3,00x3,5h m. - e realizzato invece pari a 4,90x3,95 m.

3. prospetto "C" (prospetto nord-est):

- Le n.3 aperture finestrate da 2,60x1,70h m. non sono state realizzate. Sono invece state realizzate n.2 finestre con andamento cd. "a nastro" o "continuo" delle dimensioni ciascuna di 2,40x0.9h m. Il varco di accesso sulla sinistra del prospetto, previsto in progetto delle dimensioni di 3,60x4,00h. m. è stato realizzato con dimensioni più ampie e pari a 4,00x3,95h m. Lungo questo prospetto, le pertinenze del lotto risultano parzialmente ingombre di strutture precarie (ricovero per i cani da guardia), rifiuti di vario genere (in prevalenza infissi e altri scarti in legno e contenitori vuoti di vernici) oltre che da un macchinario ad installazione fissa e utilizzato nella produzione aziendale.

4. prospetto "D" (prospetto nord-ovest):

- Le n.4 aperture finestrate da 3,5x1,7h. m. previste in corrispondenza del locale laboratorio-produzione non sono state realizzate. Sono invece state realizzate n.6 finestre con andamento cd.



"a nastro" o "continuo" delle dimensioni ciascuna di 2,40x0,9h m. E' stato realizzato un ingresso pedonale di servizio, non previsto in progetto, delle dimensioni pari a 0,90x2,20h m. In corrispondenza dei locali di esposizione-uffici, le n.5 finestre previste in progetto sono state realizzate con dimensioni difformi e pari a n.2 finestre di 1,00x1,40h. m., n.1 finestra pari a 0,60x1,40h m. (a piano terra) oltre a n.1 finestra di 0,60x1,40h m. e n.1 finestra di 0,80x1,40h m. (a primo piano). Anche lungo questo prospetto, le pertinenze del lotto risultano parzialmente ingombre per la presenza di macchinari (compressore ad aria, in particolare) utilizzati nella produzione aziendale.

5. planimetria del piano terra:

- nella zona laboratorio-produzione, la suddivisione degli spazi presente in progetto finalizzata alla creazione di spazi dedicati alle diverse funzioni (deposito legname, verniciatura, essiccazione, deposito vernici, intagliatura) non è stata realizzata. E' stata realizzata una delimitazione con pannelli in legno accostati tra loro per individuare uno spazio dedicato alla verniciatura e il resto del laboratorio-produzione è costituito da un unico spazio indiviso.
- nella zona esposizione-uffici la soluzione distributiva rilevata è coerente con quanto indicato in progetto. L'unico elemento presente nel progetto ma assente nello stato di fatto rilevato è la scala di collegamento con il primo piano.

6. planimetria del primo piano:

- il primo piano si sviluppa esclusivamente al di sopra della zona esposizione-uffici e in progetto erano previsti una zona esposizione, n.4 camere, un disimpegno e un servizio igienico. Nessuno di questi ambienti è stato realizzato e l'intero impalcato, con pavimento in assi di legno grezze, risulta indiviso e ingombro di oggetti di varia natura: mobilia invenduta o non completata, materiali da costruzione, sedie metalliche, sacchi con scarti di lavorazione.

7. planimetria della copertura:

- la copertura dell'edificio era prevista, in progetto, come un'unica copertura a due falde, da realizzarsi con travi reticolari in acciaio e rifinitura superiore con lastre sandwich/metalliche. La linea di gronda della copertura era prevista a quota 7,05 m. di altezza dal suolo. Lo stato di fatto evidenzia, invece, come siano state realizzate due coperture separate: una prima copertura, a 2 falde - realizzata con ordito semplice in travi lamellari e perlinato in abete - copre la zona esposizione-uffici e l'altra - realizzata a 4 falde con n.6 capriate in lamellare, ordito in travi lamellari e rifinitura in con lastre sandwich/metalliche - copre la zona laboratorio-produzione. La linea di gronda della copertura della zona esposizione-uffici è a 6,14 m. dal suolo. La linea di gronda della zona laboratorio-produzione è a 4,85 m. dal suolo.

b) Difformità nelle cubatura

- la volumetria assentita era pari a **4.827,22 mc**;
- la volumetria effettivamente realizzata è pari a 2.202,26 mc (zona laboratorio-produzione) più 1.426 mc (zona esposizione-uffici) per un totale di **3.628,26 mc**. Risultano pertanto realizzati **1.198,96 mc in meno** rispetto al progetto assentito. Tale differenza di cubatura deriva



principalmente dalla differenza di sviluppo in altezza del fabbricato realizzato rispetto alle previsioni progettuali, pari a circa 90 cm per la zona esposizione-uffici e 220 cm per la zona laboratorio-produzione (la più estesa rispetto al totale della copertura dell'edificio).

Si conferma la necessità della presentazione di una nuova pratica di accertamento di conformità per consentire sia di sanare le opere difformi dall'ultimo progetto assentito - cubatura, variazioni prospettiche, suddivisione locali interni - che di rinnovare la concessione edilizia al momento scaduta e necessaria per completare i lavori (collegamento verticale tra piano terra e primo piano e posa in opera delle finiture e degli impianti del primo piano).

Si conferma che i costi relativi a sanzioni e spese tecniche progettuali per la pratica di "sanatoria" (Accertamento di conformità) sono valutati in € 2.500,00.

c) Altre precisazioni

Si allega (allegato 22) visura aggiornata del mappale f. 504, mapp.373, a seguito dell'avvenuta variazione della titolarità dalla precedente proprietà a quella attuale (esecutato), come già descritto in perizia nella sezione "Corrispondenza catastale".

Si allega (allegato 23) uno stralcio degli elaborati grafici relativi all'ultimo stato autorizzativo assentito dal Comune di Iglesias (Concessione Edilizia in variante e accertamento di conformità n.74 del 16/07/2007).

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

Assemini, li 30/03/2017

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

Ing. Consalvo Francesco

Francesco Consalvo

