

GIOVANNI ONANO
INGEGNERE

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Procedimento N.R.G.E.I. 510/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Creditore: **Intesa San Paolo Spa**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Debitore:

C.T.U.: **Dott. Ing. Giovanni Onano**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

studio onano 
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Via G. Mameli, 153 - 09123 Cagliari (CA) - cell. 3478492503
C.F. NNOGNN82B14B354G - Part. Iva 03032630927

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Onano, con studio professionale in Via G. Mameli n° 153, Cagliari (CA), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6131, essendo stato nominato il giorno **09.11.2020** CTU e in seguito aver prestato il prescritto giuramento di rito,

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari relativamente agli immobili siti nel Comune di San Sperate (CA) – SP 4 Km 4,5.

Pertanto procedeva in sintesi:

- A consultare il relativo fascicolo giudiziario elettronico;
- Ad effettuare le relative visure catastali;
- Ad ottenere copia dei titoli legittimanti l'attuale possesso;
- Ad ottenere copia degli elaborati progettuali agli atti del Comune di San Sperate;
- Ad effettuare il sopralluogo nel giorno 24.05.2021 alla presenza del custode _____ (IVG).

Con lettera datata **20.10.2022** il Giudice dell'Esecuzione _____ chiedeva la presente relazione tecnica integrativa ai fini di chiarire:

- 1) Se le difformità urbanistiche riscontrate nei beni pignorati fossero o meno sanabili;
- 2) Gli eventuali costi di sanatoria.

PREMESSO CHE

- a) L'immobile distinto al mappale 478 sub. 1 veniva edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 64 del 25.08.93 per la "*Realizzazione di un fabbricato agricolo*";
- b) L'immobile (serra) realizzato nel terreno distinto al mappale 141 veniva realizzato senza alcun titolo edilizio.

CHIARISCE CHE

A) Le difformità riscontrate relativamente all'immobile distinto al mappale 478 sub. 1 sono di diversa distribuzione interna e destinazione d'uso.

L'immobile infatti dovrebbe essere a destinazione "uffici", funzionali all'annessa attività agricola, mentre risulta accatastato come "in corso di definizione" ed utilizzato di fatto come abitazione civile.

Si ritiene che le difformità siano sanabili tramite l'istituto della "SCIA" sanante onerosa ma senza la necessità di opere edili, provvedendo però al corretto censimento della destinazione d'uso.

I costi sono stimabili in **500,00 €** di sanzione comunale oltre ad oneri progettuali per **5.000,00 €**.

I relativi costi sopra dettagliati di **5.500,00 €**, sono già stati considerati in sede di stima, applicando un valore medio al ribasso di 160,00 €/mq.

Pertanto si conferma quanto segue:

Lotto n. 1 Mappale 478 sub. 1 e sub. 3

Sulla base delle ricerche effettuate è possibile applicare un valore medio di 160,00 €/mq, considerando la vetustà e la non conformità urbanistica del bene. Per una superficie commerciale di 240,00 mq otteniamo pertanto un valore di 38.400,00 € che arrotondato porta a **38.000,00 €**.

B) La serra realizzata nel mappale 141 si ritiene che possa essere sanata solo tramite "accertamento di conformità" per un costo totale di circa **5.000,00 €** così come già esposto nella relazione di stima agli atti.

Il buon esito della pratica non è tuttavia possibile assicurarla in questa sede, in quanto dipenderà dal confronto con l'ufficio comunale preposto e da inevitabili approfondimenti urbanistici istruttori.

Pertanto si conferma quanto segue:

Lotto n. 2 Mappali 44, 248, 249, 140, 141, 142

Sulla base delle ricerche di mercato effettuate è possibile applicare un valore

medio di 6,00 €/mq mentre è possibile stimare in 20,00 €/mq il valore medio di una serra in ferro e vetro e in 10,00 €/mq il valore medio di un ombrario, considerando il livello di vetustà rilevato, pertanto otteniamo:

Mappale 44	2.950 mq x 6,00 € =	17.700,00 €
Mappale 248	2.315 mq x 6,00 € + 10,00 € =	37.040,00 €
Mappale 249	2.265 mq x 6,00 € + 10,00 € =	36.240,00 €
Mappale 140	3.395 mq x 6,00 € + 20,00 € =	88.270,00 €
Mappale 141	6.815 mq x 6,00 € + 20,00 € =	177.190,00 €
Mappale 142	3.390 mq x 6,00 € + 20,00 € =	<u>88.140,00 €</u>
		444.580,00 €

che arrotondato porta ad un valore del lotto pari a 445.000,00 €.

Considerando i costi per la sanatoria della serra presente nel mappale 141 per un totale di 5.000,00 € otteniamo un valore stimato totale pari a **440.000,00 €**.

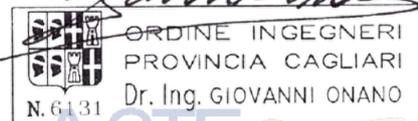
Valore stimato totale dei due lotti: 440.000,00 € + 38.000,00 € = **478.000,00 €**.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnica integrativa a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Cagliari, 07.11.2022

In fede

Dott. Ing. Giovanni Onano



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it