

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE PER CHIARIMENTI

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà 1/4)

CODICE FISCALE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/4)

CODICE FISCALE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Con Ordinanza del G.E. Dott.ssa Silvia Cocco del 06/02/2020, la sottoscritta Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), e-mail ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 90 10 808, Fax 070 57 40 090, veniva invitata a fornire chiarimenti in ordine alla natura degli abusi presenti sull'immobile e sul valore degli immobili detratti gli eventuali costi di sanatoria o demolizione.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Immobile sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1, piano Terra e Primo distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 Particelle 268 - 1284.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente suddiviso fisicamente in due unità immobiliari.

La porzione di immobile ubicata a sinistra composta da un piano terra con cortile di pertinenza è in possesso della [REDACTED] mentre la porzione di immobile ubicato sulla destra composto da un piano terra, un piano primo con cortile di pertinenza è in possesso della [REDACTED] proprietari per 1/2 pro indiviso dell'immobile.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

1. NATURA DEGLI ABUSI PRESENTI NELL'IMMOBILE

Come già ampiamente detto nelle due relazioni di stima la natura degli abusi presenti nell'immobile sono di due tipi:

1) Di tipo sostanziale e non sanabile e consistono essenzialmente in:

- Frazionamento abusivo di unità immobiliare;
- Ampliamento abusivo di unità immobiliare in centro matrice per la porzione di immobile di 39.88 mq, in possesso della [REDACTED];

2) Di tipo sanabile con "accertamento di conformità" per la porzione di costruzione individuate in pianta come Area 2 sul lato sinistro del fabbricato (in possesso della [REDACTED]) che è stata realizzata abusivamente, ma poichè risultava già esistente, nella planimetria catastale del 1901 è sanabile.

2. VALORE DELL'IMMOBILE DETRATTI I COSTI DI SANATORI E DEMOLIZIONI

L'oggetto del pignoramento è l'intero immobile sito in Monserrato Via dei Fabi n. 1, piano T-1 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 268 - 1284, zona Cens. 4, Cat A/3, Classe 2, Consistenza vani 10,5, rendita € 569,39.

Come già ampiamente evidenziato l'immobile contiene delle parti abusive che devono essere demolite ed alcune parti sempre abusive che possono essere sanate con un accertamento di conformità.

Il valore a mq dell'immobile è valutato in Euro 900,00 tenendo conto: dell'esistenza del cortile di pertinenza, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, delle rifiniture, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Monserrato, del mercato immobiliare della zona in recessione economica.

La porzione di immobile da demolire in quanto non sanabile indicata in planimetria come Area 1 (Vedi Pianta dell'immobile con individuazione della zona da demolire e della zona abusive ma sanabile allegata alla Relazione di CTU depositata in data 20/09/2019)) che riguarda parte dell'ingresso posteriore, la cucina, l'ingresso anteriore e il bagno al piano terra per un totale di superficie coperta di mq 39,88 oltre alla chiusura del loggiato al piano terra e primo.

Il costo totale per la demolizione delle parti realizzate abusivamente e che non possono essere sanate come rilevabile dalla stima sommaria allegata alla depositata in data 20/09/2019 che si riporta di seguito è pari a € 16.500,00

Num.Ord.	DESCRIZIONE	Quantità	IMPORTO TOTALE
1	Demolizione di parti di fabbricati (murature di pietrame, mattoni pieni, tufo) eseguita prevalentemente a mano e, ove occorra, con l'uso di mezzi meccanici, compreso il trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e i relativi oneri di conferimento a discarica..	39,88	€ 12.000,00
2	Demolizione di muratura esterna di separazione tra i due lotti compreso la rimozione della rete metallica il trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e i relativi oneri di conferimento. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.	20,64	€ 1.000,00
3	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, compreso il trasporto e lo smaltimento a discarica autorizzata	22,40	€ 900,00
4	Muratura portante o di tamponamento di spessore 30 cm compresi intonaci interni ed esterni compresa altresì la tinteggiatura sia interna che esterna	15,23	€ 2.600,00
TOTALE COSTO DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE			€ 16.500,00

Ai costi per le opere abusive in demolizione vanno detratti i costi per l'accertamento di conformità della parte abusiva ma sanabile.

- Presentazione pratica edilizia SUAPE (compresa Conferenza di Servizi) di sanatoria oltre all'accatastamento €3.000,00;

- Pagamento oneri per il rilascio della concessione in sanatoria €3.400,00

TOTALE ONERI DI SANATORIA DELL'OPERA ABUSIVA € 6.400,00

Immobile ubicato in Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 268 - 1284 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 268, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100%)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Immobile compost da Piano terra e Primo oltre a cortile di pertinenza sito in Monserrato (CA) - Via dei Fabi, 1	333.58 mq	900,00 €/mq	€ 266.864,00	100,00	€ 266.864,00
A dedurre costo di demolizione parti abusive e ripristino funzionalità fabbricato originario					€ 16.500,00
A dedurre costo oneri di sanatoria per porzione di immobile abusive sanabile					€ 6.400,00
Totale lotto:					€ 243.964,00

- **Valore di stima del bene decurtato degli abusi e degli oneri di sanatoria € 243.964,00**

3. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto a quanto richiesto, rassegna la presente relazione di chiarimenti alle osservazioni, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari. Sperando di averlo fatto con sufficiente chiarezza, tenendosi a disposizione per altri eventuali chiarimenti, ringrazia per la fiducia accordatagli e porge deferenti ossequi.

Monserrato, li 20/09/2021

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

