

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione relativa al procedimento civile R.G. n°6.660/08 promosso da:

[REDACTED]

rappresentato dall'Avv. **[REDACTED]**

CONTRO

[REDACTED]

rappresentato dagli Avv. **[REDACTED]**

[REDACTED]

E

[REDACTED]

rappresentata dall'Avv. **[REDACTED]**

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato in data 08 febbraio 2011 dall'Ill.^{mo} Giudice Dott. Stefano Greco di effettuare Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe formulando i seguenti quesiti:

- 1) Accerti il C.T.U. l'esatta consistenza dei beni pignorati;
- 2) Ne effettui una stima;
- 3) Predisponga ove possibile un progetto di divisione in natura.

Secondo quanto stabilito nell'udienza del 08 febbraio 2011 le operazioni peritali hanno avuto inizio presso l'immobile il giorno 25 febbraio 2011 alle ore 15:00 ed, alla presenza continua delle parti, si è proceduto alle necessarie operazioni di indagine e rilevamento al fine di dare soluzione ai quesiti formulati dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice.

Nel corso dell'accesso si presentarono oltre al sottoscritto, per la parte attrice esclusivamente [redacted] Pirisi, si presentarono inoltre la convenuta Sig. [redacted] assistita dal C.T.P. Ing. [redacted] e dal Legale [redacted]; nell'occasione si diede inizio al sopralluogo procedendo ad un ispezione generale dei luoghi, ad un rilievo planimetrico (All. 2) ed ad un esauriente rilievo fotografico degli stessi (All. 1). Il sottoscritto si è altresì recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S'Elena per avere accesso agli atti inerenti i beni in oggetto e avere copia del progetto approvato e delle concessioni edilizie ottenute dai proprietari degli immobili al fine di accertare l'eventuale difformità con le progettazioni approvate.

In seguito alle verifiche effettuate il sottoscritto precisa quanto segue:

• **CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI**

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e delle visure catastali effettuate dallo scrivente (All. 3), si è potuto accertare che i beni immobili di cui alla presente relazione sono così individuati e descritti:

- A) Fabbricato adibito a civile abitazione con accesso dalla S.S. n°554 al Km 11,600 distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, part. 412, sub 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 8 vani;
- B) Immobile adibito a ristorante denominato "[REDACTED]" con accesso dalla S.S. n°554 al Km 11,600 distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, part. 412, sub 5, cat. C/1, classe 4, consistenza 383 mq;
- C) Corte esterna attualmente comune ai sub 4 e 5 distinta al N.C.E.U. al Foglio 1, part. 412, sub 7;
- D) Terreno in località "Pirastu" distinto al N.C.T. - Vigneto, Foglio 1, part. 301, classe 1 di 2.440 mq.

Gli immobili dal lotto A al lotto B risultano catastalmente intestati ai Sigg. ~~Orlando Giuseppe~~ e ~~Pizzullo Ottavia~~ per $\frac{1}{2}$, mentre il terreno individuato al lotto C, sempre catastalmente, è intestato integralmente alla società "~~Comune di Quartu S'Elena~~ E' da segnalare inoltre la presenza di una cabina elettrica di proprietà dell'~~Enel~~ ubicata all'interno del perimetro del lotto del ristorante "~~[REDACTED]~~" e individuata al N.C.E.U. al Foglio 1, part. 412, sub 6 del Comune di Quartu S'Elena.

I beni di cui ai lotti A, B, e C insistono su di un unico lotto di terreno recintato posto in adiacenza alla S.S. n°554 in prossimità del Km 11,600 sul lato destro per chi percorre la Strada Statale in direzione Cagliari - Margine Rosso; il ristorante è separato dal fabbricato abitazione da una recinzione interna, i due immobili hanno ingressi carrabili

differenti: al parcheggio del ristorante si accede da un cancello individuato con il civico n°36 della Via Pirastu, mentre il secondo ingresso è costituito da un cancello carrabile prospettante la S.S. N°554, quest' ultimo è in comune con l'abitazione.

Per quanto riguarda il lotto di terreno di cui al lotto D, esso è delimitato dalla S.S. n°554, dalla rampa di collegamento con la S.S. 125 e dal lotto occupato dall'immobile un tempo occupato dal ristorante p[REDACTED] "Pirastu"; il mappale è interamente perimetrato da una recinzione dotata di cancello carrabile d'accesso direttamente dalla strada statale n°554.

Si segnala che nella perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Ing. [REDACTED] redatta in data 27 febbraio 2008 relativa procedimento di esecuzione immobiliare n°517/2005 ([REDACTED] Sig. [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]), il bene in oggetto viene identificato con l'intero immobile di cui al N.C.T. Foglio 1, mappale 310 di are 24.40 (2440 mq) ed [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI IN ESAME
--

LOTTO A - IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE

L'immobile adibito a civile abitazione con accesso dalla S.S. n°554 al Km 11,600 è distinto al N.C.E.U. al Foglio 1, part. 412, sub 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 8 vani.

A seguito del sopralluogo svolto, lo scrivente ha potuto verificare che esso è stato suddiviso e frazionato in due appartamenti indipendenti così costituiti:

- abitazione principale (utilizzata dalla convenuta);
- abitazione secondaria (utilizzata dal figlio dei convenuti).

Fanno parte delle pertinenze delle due abitazioni tre distinti corpi di fabbrica, adibiti a deposito, con accesso diretto dall'area cortilizia ed individuati dalle lettere A, B e C della planimetria (All. 2) ed il giardino esterno.

L'accesso a entrambe le abitazioni avviene da un cancello carrabile in ferro che immette nella S.S. n 554, detta corte, come detto in precedenza è in comune con il ristorante.

✿ ABITAZIONE PRINCIPALE

Con riferimento al rilievo eseguito dallo scrivente (All. 4.1), l'abitazione individuata come principale è costituita dai seguenti ambienti:

- ✓ ingresso = superficie netta 7,83 mq;
- ✓ salone = superficie netta 22,28 mq;
- ✓ camera da letto 1 = superficie netta 10,61 mq;
- ✓ bagno 1 = superficie netta 4,50 mq;
- ✓ sala da pranzo = superficie netta 39,27 mq;
- ✓ cucina = superficie netta 4,40 mq;
- ✓ disimpegno = superficie netta 6,16 mq;

- ✓ camera da letto 2 = superficie netta 15,84 mq;
- ✓ bagno 2 = superficie netta 5,49 mq;
- ✓ cavedio = superficie netta 6,00 mq.

Dal cortile esterno (Foto da n°1 a n°4) si accede all'abitazione principale tramite un ambiente ingresso - disimpegno (Foto n°5) che sulla sinistra si affaccia verso un salone (Foto n°6), una stanza da letto (Foto n°7) con annesso bagno (Foto n°8), mentre a destra si affaccia sulla sala da pranzo (Foto da n°9 a n°11), cucinino (Foto n°12), disimpegno (Foto n°13), stanza da letto 2 (Foto n°14) e bagno (Foto n°15).

Le finiture qualitativamente buone sono così realizzate:

La quasi totalità dei pavimenti del piano sono realizzati in grès delle dimensioni 30 cm x 30 cm il cui stato di conservazione è buono, il bagno invece è pavimentato con piastrelle sempre in grès ma delle dimensioni 20 cm x 30 cm.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al colore chiaro ed il loro stato di conservazione può definirsi buono anche se in alcuni punti sono presenti alcune tracce di umidità.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di H = 2,20 m, quelle del bagno sono rivestite fino a 2,50 m di altezza con piastrelle in maiolica delle dimensioni 25 cm x 35 cm con listelli 35 cm X 10 cm.

Gli infissi interni sono in legno e vetro di sufficiente fattura quelli esterni in legno e vetro con avvolgibile in PVC, lo stato di conservazione può definirsi buono. I bagni sono dotati dei seguenti sanitari WC, bidè, lavabo, doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di discreta qualità.

Degna di segnalazione é la presenza di un caminetto nella sala da pranzo e di arredi fissi quali una cucina eseguita su misura in legno.

La climatizzazione è affidata alle pompe di calore.

L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati svariati anni fa ed obsoleti.

✚ ABITAZIONE SECONDARIA

Con riferimento al rilievo eseguito dallo scrivente (All. 4.2), l'abitazione individuata come secondaria è costituita dai seguenti ambienti:

- ✓ ingresso = superficie netta 5,06 mq;
- ✓ disimpegno = superficie netta 4,05 mq;
- ✓ antibagno = superficie netta 2,91 mq;
- ✓ bagno = superficie netta 5,17 mq;
- ✓ stanza da letto = superficie netta 15,58 mq;
- ✓ cucina = superficie netta 4,94 mq;
- ✓ salone = superficie netta 21,67 mq;
- ✓ loggiato coperto = superficie netta 20,41 mq.

Dal cortile esterno si accede all'abitazione tramite un loggiato esterno (Foto n°4) e un ambiente ingresso - disimpegno (Foto n°16) su cui si affaccia un antibagno (Foto n°17) ed un bagno (Foto n°18), un secondo disimpegno di separazione tra la stanza da letto (Foto n°19), il salone (Foto n°20-21) e la cucina (Foto n°22).

Le finiture qualitativamente buone sono così realizzate:

La quasi totalità dei pavimenti del piano sono realizzati in grès delle dimensioni 35 cm x 35 cm il cui stato di conservazione è buono, il bagno e l'antibagno invece sono pavimentati con piastrelle in ricottura ma delle dimensioni 20 cm x 20 cm.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al colore chiaro ed il loro stato di conservazione può definirsi buono anche se in alcuni punti sono presenti tracce di umidità.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni 20 cm x 20 cm dietro i fuochi, quelle del bagno sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in maiolica delle dimensioni 20 cm x 20 cm. Nel soffitto del bagno sono visibili tracce di umidità.

Gli infissi interni sono in legno di sufficiente fattura quelli esterni in legno e vetro con avvolgibile in PVC, lo stato di conservazione può definirsi buono. Il bagno è dotato dei seguenti sanitari WC, bidè, lavabo, doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di discreta qualità.

La climatizzazione è affidata alle pompe di calore presenti in bagno ed in salotto. E' presente un impianto antifurto. L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati svariati anni fa ed ormai obsoleti.

✚ ACCESSORI COMUNI ALLE ABITAZIONI

Fanno parte delle due abitazioni, tre fabbricati adibiti a deposito ingombri accessibili dal cortile antistante le abitazioni:

- ✓ Fabbricati A e B (Foto da n°23 a n°27) rispettivamente con superficie netta di 11,03 mq e 23,39 mq;
- ✓ Fabbricato C (Foto n°28) realizzato da due corpi di fabbrica distinti, il primo con superficie netta di 32,95 mq, ed il secondo con superficie netta di 11,47 mq, all'interno del quale non è stato possibile realizzare il sopralluogo;
- ✓ Ampio cortile (Foto n°29) per una superficie complessiva attuale di circa 317,92 mq, sistemato con piastrelle e aiuola centrale piantumata con essenze di vario tipo.

I fabbricati sono edificati con blocchetti di calcestruzzo e tetto in lamiera, sono intonacati e tinteggiati solo nella parte esterna; l'interno invece è al grezzo e privo di finiture.

Il cancello carrabile dell'abitazione si immette su un cortile di superficie netta pari a **178,10 mq** attualmente in comune con il ristorante, in cui è presente un secondo cancello carrabile che si affaccia direttamente sulla S.S. n°554.

LOTTO B - IMMOBILE ADIBITO A RISTORANTE

L'ingresso principale del ristorante è da un cancello carrabile dal civico n°36 della Via Pirastu che conduce ad un parcheggio pavimentato con un battuto di cemento.

Con riferimento al rilievo eseguito dallo scrivente (All. 5), l'immobile adibito a ristorante è costituito dai seguenti ambienti:

- ✓ ingresso e zona griglie superficie netta 25,58 mq;
- ✓ sala ristorante = superficie netta 215,76 mq;
- ✓ guardaroba = superficie netta 5,02 mq;
- ✓ disimpegno = superficie netta 3,60 mq;
- ✓ antibagno servizio uomini = superficie netta 5,03 mq;
- ✓ bagno 1 = superficie netta 1,45 mq;
- ✓ bagno 2 = superficie netta 1,33 mq;
- ✓ caffetteria = superficie netta 5,72 mq;
- ✓ antibagno servizio donne = superficie netta 5,46 mq;
- ✓ bagno 3 = superficie netta 1,62 mq;
- ✓ bagno 4 = superficie netta 1,38 mq;
- ✓ antibagno servizio cucina = superficie netta = 4,75 mq;
- ✓ bagno cucina = superficie netta = 1,5 mq;
- ✓ cucina = superficie netta 60,71 mq;
- ✓ cella frigo 1 = superficie netta 5,25 mq;
- ✓ cella frigo 2 = superficie netta 6,12 mq;
- ✓ cella frigo 3 = superficie netta 5,40 mq;

- ✓ cortile posteriore = superficie netta 34,41 mq
- ✓ piccolo deposito esterno "D" = superficie netta 5,49 mq.

All'esterno del fabbricato è presente un loggiato esterno coperto da una tettoia in legno dove, nel periodo estivo, vengono trasferiti i tavoli per i commensali ed un giardino piantumato con diverse essenze. Dal cancello carrabile sulla via Pirastu si accede al parcheggio clienti (Foto n°30-31); l'ingresso al ristorante avviene sia lateralmente dal loggiato esterno (Foto da n°32 a n°34) sia direttamente sulla sala da pranzo che si snoda nella parte destra rispetto all'ingresso (Foto da n°35 a n°37), a sinistra dell'ingresso invece si trova la zona griglie (Foto n°38), mentre sulla parte frontale è ubicato il guardaroba e la zona servizi per i clienti (Foto da n°39 a n°42), lateralmente alla zona griglie si accede alla cucina (Foto da n°43 a n°46) e alle celle frigo (Foto n°47-48).

Sul retro della cucina è ubicata una veranda chiusa (Foto n°49) ed il cortile posteriore già descritto in precedenza con accesso in comune all'abitazione prospettante la S.S. 554, in cui è riconoscibile il corpo di fabbrica D adibito a piccolo deposito (Foto n°50).

Nella veranda sono presenti delle scale che conducono al lastrico solare dove si trovano le UTA dell'impianto di climatizzazione (Foto n°51).

Fanno parte delle utilities del ristorante una cabina elettrica all'ingresso di via Pirastu, **ma di proprietà dell'ENEL** (Foto n°52), due

serbatoi d'acqua da 6.000 litri ciascuno (Foto n°53) ed un serbatoio di GPL da 1.000 lt (Foto n°54).

Le finiture del ristorante possono definirsi buone.

La sala ed i servizi annessi sono interamente pavimentati con piastrelle in gres 15 cm x 15 cm. La cucina è pavimentata con gres 20 cm x 20 cm ed è rivestita con piastrelle in monocottura 20 cm x 20 cm. I servizi igienici suddivisi per sesso sono dotati entrambi di 2 lavabi e 2 WC. I rivestimenti in piastrelle sono a tutta altezza con piastrelle 10 cm x 25 cm. Le pareti del ristorante sono intonacate e tinteggiate. E' presente un controsoffitto nella sala posizionato ad un'altezza di 3,00 m dal pavimento. Gli infissi esterni sono in legno e vetro di buona qualità.

LOTTO D - TERRENO

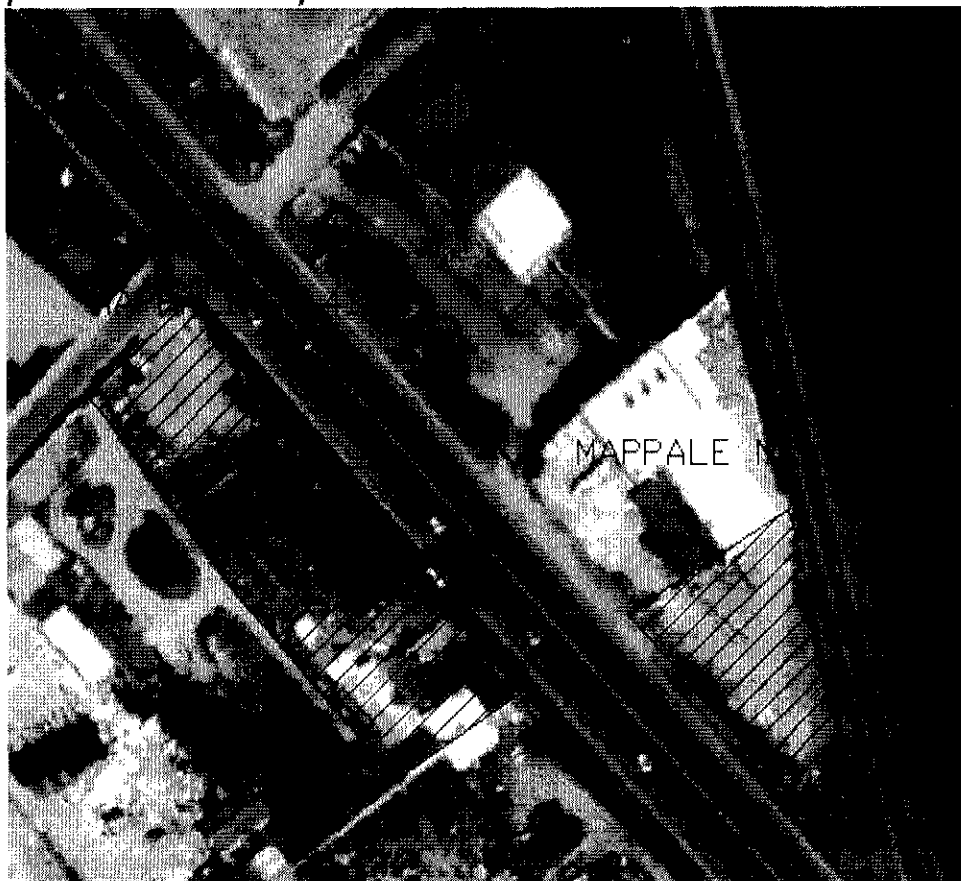
Come spiegato in precedenza il terreno è identificato al N.C.T. al Foglio 1 mappale 310 di mq 2.440 ed è intestato alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~ S.p.A.

Premettendo che non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, lo scrivente, con l'ausilio delle foto aeree e della cartografia regionale ha potuto ugualmente constatare che, in realtà, il mappale sopra identificato non è completamente disponibile ma è stato suddiviso in due lotti distinti:

- ✓ una parte recintata ed edificata è corrispondente al ~~Ristorante~~ ~~XXXXXXXXXX~~

✓ ed una parte residuale, anch'essa recintata e con accesso carrabile dalla S.S. n°554, che corrisponde al bene oggetto della presente consulenza tecnica ed ha superficie netta indicativamente pari a circa 980 mq.

Da ciò si evince che, la parte disponibile ed oggetto di stima dell'immobile identificato al N.C.T. dal mappale n. 301, Foglio 1, ha una netta pari a circa 980 mq.



L'immobile è ubicato dal lato opposto della S.S. n°554 rispetto al ristorante "C. [REDACTED]" ed è interamente recintato e perimetrato. L'accesso avviene da un cancello carrabile in ferro (Foto n°55-56).

Secondo il certificato di destinazione urbanistica (All. 6) richiesto al Comune di Quartu S'Elena dall'Ing. **[REDACTED]** redatto in data 27 febbraio 2008 e relativo al procedimento di esecuzione immobiliare n°517/2005 sopra citato, certificato che, in considerazione delle immutate caratteristiche urbanistiche del terreno si intende ancora pienamente valido, il terreno è ubicato in **Zona D "Industriale e Artigianale"**, sottozona **"D.m. miste pubblico - private"**.

Va detto però poiché il terreno ricade interamente nella fascia di rispetto stradale della S.S. n°554 di ampiezza 40 m, come specificato dall'A.N.A.S. di Cagliari per la S.S. n°554, consultata dallo scrivente per questo caso specifico, ed è adiacente alla rampa di collegamento tra la S.S. n°554 e la S.S.n°125, vige per esso vincolo di inedificabilità come definito dal D.Lgs 285 del 1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. n°495/1992.

ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI

Per accertare il valore di mercato dei beni immobili anche alla luce di eventuali abusi edilizi, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'ufficio condono e l'ufficio tecnico del Comune di Quartu S'Elena per acquisire gli atti depositati presso il Comune relativi alle concessioni edilizie degli immobili in oggetto e per accertare la destinazione urbanistica assegnata ai lotti dal Piano Urbanistico Comunale.

1) ABITAZIONE

Per quanto riguarda l'abitazione, il CTU ha acquisito l'ultimo progetto depositato presso il Comune di Quartu S'Elena (All. 7), relativo alla sanatoria di un fabbricato ad uso civile abitazione sito sulla S.S. n°554 edificato su area distinta al N.C.E.U. al Foglio 1 mappale 939, rilasciata con concessione n°27.029 del 23 novembre 1993 dal suddetto Comune, a seguito della domanda del 29 novembre 1985.

La sanatoria delle opere abusive riguardava la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione con superficie utile di **131,11 mq**, loggiato con superficie **19,92 mq** e locale di sgombero pari con superficie non residenziale di **19,12 mq**.

A seguito del mancato pagamento degli oneri di concessione, con ingiunzione di pagamento n°376 del 22 ottobre 2002 del Comune di Quartu S'Elena, prot. N°42473 del 23 ottobre 2002, il rilascio della concessione di condono edilizio è stata sospesa.

Con riferimento alla planimetria riportata (All. 8), rispetto a tale progetto, allo stato attuale risultano diverse differenze:

1. realizzazione di un ampliamento dell'abitazione principale con l'edificazione di diversi ambienti ex novo:

- ✓ cavedio = sup. utile 6,00 mq;
- ✓ ingresso = superficie netta 7,83 mq;
- ✓ salone = superficie netta 22,28 mq;

- ✓ camera da letto 1 = superficie netta 10,61 mq;
 - ✓ bagno 1 = superficie netta 4,50 mq (ottenuto demolendo la muratura del ripostiglio indicato nella planimetria del progetto approvato);
- 2. realizzazione dei corpi di fabbrica B e C non autorizzati con accesso dal giardino. Le superfici utili sono:**
- ✓ fabbricato B = sup. utile = 23,53 mq;
 - ✓ fabbricato C = sup. utile = 32,95 mq;
- 3. frazionamento dell'appartamento principale in due unità immobiliari distinte con realizzazione di muratura di separazione tra le due Unità Immobiliari.**

Per quanto riguarda le difformità dalla n°1 alla n°2 del suddetto elenco, poiché sono state realizzate in assenza di autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono da ritenersi non sanabili e pertanto vanno stimati gli oneri per la loro demolizione in detrazione al valore complessivo del bene stesso. In particolare il fabbricato C è stato edificato ad una distanza di 6,50 ml da ciglio stradale bitumato costituendo minaccia alla sicurezza della circolazione (come da nota Anas prot. N°3.216 del 27 aprile 1991), medesimo ragionamento può essere fatto per il fabbricato B posto alla stessa distanza dal ciglio bitumato della strada.

Per quanto riguarda il frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti e distinte di cui al punto 3 potrà essere fatta

una richiesta di accertamento di conformità all'Ufficio Tecnico Comunale; come da informazioni ottenute presso il medesimo Ufficio Tecnico, l'accertamento di conformità è subordinato al pagamento di una sanzione di 1.000,00 € oltre che alle spese tecniche per l'istruzione della pratica.

E' necessario quindi considerare che, ad ulteriore detrazione del valore dell'immobile, dovranno essere computati anche il pagamento degli oneri concessori relativi alla concessione edilizia in sanatoria n°27.029 del 23 novembre 1993 che, come da lettera del Comune di Quartu S. Elena del 23 ottobre 2002 n°42473, complessivamente ammontano a 8.038,48 €.

A tale somma è necessario aggiungere gli interessi legali maturati dal 23 ottobre 2002 alla data della prossima udienza (08 novembre 2011):

- ✓ dal 23 ottobre 2002 al 31 dicembre 2003 pari al 3% = $8.038,48 \times 3,00 \times 434/365 \times 100 = 286,74 \text{ €}$;
- ✓ dal 01 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007 pari al 2,50% = $8.038,48 \times 2,50 \times 1461/365 \times 100 = 803,84 \text{ €}$;
- ✓ dal 01 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009 pari al 3% = $8.038,48 \times 3,00 \times 731/365 \times 100 = 482,30 \text{ €}$;
- ✓ dal 01 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010 pari al 1% = $8.038,48 \times 1,00 \times 365/365 \times 100 = 80,38 \text{ €}$;
- ✓ dal 01 gennaio 2011 al 08 novembre 2011 pari al 1,50% = $8.038,48 \times 1,50 \times 312/365 \times 100 = 103,07 \text{ €}$.

Ammontare complessivo oneri di sanatoria fino al 08 novembre 2011 rivalutati con interessi legali = 9.794,83 €.

2) RISTORANTE

Per quanto riguarda il ristorante, in data 23 novembre 1993 veniva rilasciata una concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda n. 27.029 del 29 novembre 1985 per le opere abusive consistenti nella *"Costruzione di un locale destinato ad attività commerciale con superficie utile di 357 mq"*.

A seguito del mancato pagamento degli oneri di concessione, con ingiunzione di pagamento n°377 del 22 ottobre 2002 del Comune di Quartu S'Elena, prot. N°42474 del 23 ottobre 2002, il rilascio della concessione di condono edilizio è stata sospesa per il mancato pagamento dell'intera oblazione degli oneri di concessione.

Con riferimento alla planimetria (All. 8), rispetto a tale progetto, allo stato attuale risultano diverse differenze:

1. **realizzazione di una tettoia esterna che si sviluppa lungo tutto il prospetto del ristorante.**
2. **realizzazione di un magazzino deposito (fabbricato D) di superficie utile pari a 5,49 mq realizzato adiacente al cortile posteriore della cucina del ristorante e con accesso dall'ingresso comune dalla S.S. N°554.**

Per quanto riguarda la tettoia è stato formalizzato il diniego dell'autorizzazione edilizia con provvedimento del dirigente del Servizio Edilizia privata in data 05 settembre 2001 in quanto costituente un esubero di cubatura. Anche la realizzazione fabbricato D costituisce un abuso non sanabile.

Anche in questo caso quindi lo scrivente stimerà gli oneri di demolizione e li porterà in detrazione al valore complessivo del bene stesso, nonché occorrerà considerare che, ad ulteriore detrazione del valore dell'immobile, dovranno essere computati anche il pagamento degli oneri concessori relativi alla concessione edilizia in sanatoria n°27029 del 23 novembre 1993 che, come da lettera del Comune di Quartu S. Elena del 23 ottobre 2002 n°42474, complessivamente ammontano a € 28.088,42 €.

A tale somma è necessario aggiungere gli interessi legali maturati dal 23 ottobre 2002 alla data della prossima udienza (08 novembre 2011):

- ✓ dal 23 ottobre 2002 al 31 dicembre 2003 pari al 3% = $28.088,42 \times 3,00 \times 434/365 \times 100 = 1.001,95 \text{ €}$;
- ✓ dal 01 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007 pari al 2,50% = $28.088,42 \times 2,50 \times 1461/365 \times 100 = 2.808,84 \text{ €}$;
- ✓ dal 01 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009 pari al 3% = $28.088,42 \times 3,00 \times 731/365 \times 100 = 1.685,30 \text{ €}$;
- ✓ dal 01 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010 pari al 1% = $28.088,42 \times 1,00 \times 365/365 \times 100 = 280,88 \text{ €}$;

✓ dal 01 gennaio 2011 al 08 novembre 2011 pari al 1,50% =
 $28.088,42 \times 1,50 \times 312/365 \times 100 = 360,15 \text{ €}.$

Ammontare complessivo oneri di sanatoria fino al 08 novembre 2011 rivalutati con interessi legali = 34.225,55 €.

STIMA DEGLI ONERI DI DEMOLIZIONE

✚ **ABUSI NEL FABBRICATO ABITAZIONE**

Per la demolizione degli abusi non sanabili si utilizzerà il criterio della demolizione Vuoto per Pieno:

✚ **Volume complessivo in demolizione dell'abitazione principale**
 $= 48,74 \text{ mq} \times 3,30 \text{ m} = 160,84 \text{ mc};$

Al volume del fabbricato sopra stimato, si devono aggiungere le demolizioni delle opere presenti all'esterno:

✚ **Volume complessivo fabbricato B** $= 27,99 \text{ mq} \times 2,30 \text{ m} = 64,38 \text{ mc};$

✚ **Volume complessivo fabbricato C** $= 49,51 \text{ mq} \times 2,40 \text{ m} = 118,82 \text{ mc};$

Volume compressivo vuoto per pieno calcolato al lordo della muratura perimetrale = 344,04 mc

Ipotizzando le seguenti voci necessarie per la computazione dei costi di smaltimento:

- 1) 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.

$$\text{Volume (Vuoto x Pieno)} = 344,04 \text{ mc} \times 22,50 \text{ €/mc} = 7.740,09 \text{ €}$$

- 2) Trasporto con autocarro a discarica autorizzata a distanza minore di 2 Km - Si considera per gli scarti da demolizione del fabbricato circa 1,30 tonn/mc

$$\text{Peso} = 447,25 \text{ tonn} \times 1,35 \text{ €/tonn/Km} = 603,79 \text{ €}$$

3) Indennità di conferimento a discarica

Costo oneri discarica = 447,25 tonn x 6,50 €/tonn/Km = **2.907,13 €**

Costo complessivo demolizioni abitazione = **11.251,01 €**

✚ ABUSI NEL FABBRICATO RISTORANTE

✚ Superficie complessiva tettoia non autorizzata = **328,27 mq;**

Alla tettoia da demolire, si devono aggiungere le demolizioni delle opere presenti all'esterno:

✚ Volume complessivo fabbricato D = 6,90 mq x 2,40 m = **16,56 mc;**

Per il calcolo della volumetria vuoto per pieno è stata considerata la superficie al lordo della muratura perimetrale.

Ipotizzando le seguenti voci necessarie per la computazione dei costi di smaltimento:

1) Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, la smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero, compresi i trasporti orizzontali, l'avvicinamento dei materiali ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione, al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere ed esclusa la grossa orditura portante e il trasporto ad impianto autorizzato, nonché gli eventuali oneri relativi.

Valutato per l'effettiva superficie di disfaccimento

Costo smantellamento = 328,27 mq x 21,50 €/Km = **7.057,81 €**

- 2) 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.

Volume (Vuoto x Pieno) = $16,56 \text{ mc} \times 22,50 \text{ €/mc} = 372,60 \text{ €}$

- 3) Trasporto con autocarro a discarica autorizzata a distanza minore di 2 Km - Si considera per la tettoia un peso di circa 90 Kg/mq per gli scarti da demolizione del fabbricato circa 1,30 tonn/mc

Peso = $51,07 \text{ tonn} \times 1,35 \text{ €/tonn/Km} = 68,94 \text{ €}$

4) Indennità di conferimento a discarica

Costo oneri discarica = 51,07 tonn x 6,50 €/tonn/Km = 331,96 €

Costo complessivo demolizioni ristorante = 7.831,31 €

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
--

✿ ABITAZIONE

A seguito delle operazioni peritali precedentemente descritte, preso atto dello stato dei luoghi e per rispondere ai quesiti del Giudice, lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare le indagini necessarie al fine di stabilire il valore ordinario di mercato di un immobile di tipologia corrispondente a quello in oggetto.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile adibito ad abitazione, sono state considerate esclusivamente le superfici autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale al netto degli interventi di demolizione di cui ai precedenti paragrafi.

La superficie lorda del cortile in comune con il ristorante e di accesso dalla S.S.N°554, è stata considerata interamente di pertinenza dell'abitazione, poiché unico accesso carrabile per l'abitazione.

Calcolo superficie commerciale del fabbricato abitazione

Come da progetto approvato, la superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile viene di seguito tabellata.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Riduttivo	Superficie Commerciale
Appartamenti (superfici di progetto)	156,43	1,00	156,43
Ex Ripostigli (superfici di progetto)	23,36	0,50	11,68
Loggiato coperto	20,41	0,30	6,12
Cortile con ingresso dalla S.S. 554	180,92	0,10	18,09
Giardino e sistemazioni	452,79	0,05	22,64
TOTALE			214,96

Per ottenere il più probabile valore di mercato, è stata realizzata un'accurata indagine presso i data base dell'Agenzia del Territorio, dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (All. 10) e presso gli addetti del settore operanti nel territorio, tenendo inoltre in considerazione la destinazione Urbanistica dell'area, i servizi offerti dalla zona, la vicinanza con le principali arterie di comunicazione.

Fonte d'informazione	Valore al €/mq
Osservatorio immobiliare - Agenzia del Territorio	
Quartu S'Elena - Periferia - abitazioni tipo economico	Da 1.150,00 a 1.650,00
Osservatorio immobiliare - Camera di Commercio	
Quartu S'Elena - Zona Pitz'e Serra - abitazioni recenti	Da 1.300,00 a 1.600,00
Valore più probabile di mercato	€ 1.225,00

Tenendo conto delle caratteristiche scarsamente appetibili dal punto di vista residenziale della zona, delle finiture e caratteristiche dell'abitazione e della estrema vicinanza con la S.S. n°554, lo scrivente ha

ritenuto attribuire quale valore più probabile di mercato, il valore medio tra quelli minimi della tabella sopra riportata.

Valore economico appartamento = 214,96 mq x 1.225,00 €/mq =
263.326,00 €

A tale valore vanno detratti i costi di demolizione degli abusi edilizi riscontrati non sanabili, i costi da sostenere per sanare gli abusi in accertamento di conformità, nonché gli oneri per perfezionare la concessione in sanatoria ottenuta n°27.029 del 23 novembre 1993 con i relativi interessi legali.

Il valore netto dell'immobile è determinato nella seguente tabella:

Item	Valore €
Valore complessivo immobile	263.326,00
Oneri di demolizione e smaltimento	-11.251,01
Oneri perfezionamento concessione in sanatoria con relativi interessi legali	-9.794,83
Oneri per accertamento di conformità (frazionamento abitazioni)	-1.000,00
Valore totale	241.280,16

Si arrotonda a: **Valore economico netto abitazione = 241.300,00 €**

✚ RISTORANTE

Anche in questo caso per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile adibito a ristorante, sono state considerate esclusivamente le superfici autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale al netto degli interventi di demolizione di cui ai precedenti paragrafi.

Calcolo superficie commerciale del fabbricato ristorante

Come da progetto approvato, la superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile viene di seguito tabellata.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Riduttivo	Superficie Commerciale
Ristorante (superfici di progetto)	404,14	1,00	404,14
Cortile chiuso (superfici di progetto)	36,60	0,30	10,98
Parcheggio	700,00	0,15	105,00
Giardino e sistemazioni	731,19	0,05	36,56
TOTALE			556,68

Per ottenere il più probabile valore di mercato, è stata realizzata un'accurata indagine presso i data base dell'Agenzia del Territorio, dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (All. 9) e presso gli addetti del settore operanti nel territorio, tenendo inoltre in considerazione la destinazione Urbanistica dell'area, i servizi offerti dalla zona, la vicinanza con le principali arterie di comunicazione.

Fonte d'informazione	Valore al €/mq
Osservatorio immobiliare - Agenzia del Territorio	
Quartu S'Elena - Periferia	Da 1.300,00 a 1.800,00
Osservatorio immobiliare - Camera di Commercio	
Quartu S'Elena - Zona Pitz'e Serra	Da 1.300,00 a 1.600,00
Valore più probabile di mercato	€ 1.400,00

Lo scrivente ha ritenuto attribuire quale valore più probabile di mercato, un valore intermedio tra quelli della tabella sopra riportata.

Valore economico ristorante = 556,68 mq x 1.400,00 €/mq =
779.352,00 €

A tale valore vanno detratti i costi di demolizione degli abusi edilizi riscontrati non sanabili, nonché gli oneri per la concessione in sanatoria ottenuta n°27029 in data 23 novembre 1993.

Il valore netto dell'immobile è determinato nella seguente tabella:

Item	Valore €
Valore complessivo immobile	779.352,00
Oneri di demolizione e smaltimento	-7.831,31
Oneri perfezionamento concessione in sanatoria con relativi interessi legali	-34.225,55
Valore totale	737.295,14

Si arrotonda a: **Valore economico netto ristorante = 737.300,00 €**

TERRENO

A seguito delle operazioni peritali precedentemente descritte, preso atto dello stato dei luoghi e per rispondere ai quesiti del Giudice, lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare le indagini necessarie per stabilire il valore ordinario di mercato di un immobile di tipologia corrispondente a quello in oggetto.

Ribadendo che il terreno in questione è soggetto a vincolo di inedificabilità poiché rientra interamente nella fascia di rispetto stradale

stabilita dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs N°285 del 1992 e D.P.R. N°495/1991 in m. 40 per le strade extraurbane principali (di tipo B), come specificato dalla stessa A.N.A.S. consultata dallo scrivente, è conseguenza che l'immobile non potrà essere soggetto ad alcun intervento di edificazione.

Per quanto detto sopra il valore di mercato per un terreno di siffatte caratteristiche, utilizzabile come superficie di stoccaggio ovvero come parcheggio per attività esistenti e limitrofe, può essere valutato pari a 20,00 €/mq.

In definitiva si stima che il valore complessivo del terreno, considerata la superficie reale pari a 980 mq sarà:

Valore economico terreno = 20,00 €/mq x 980 mq = 19.600,00 €

DIVISIBILITA' DEI BENI

Per dare risposta al quesito formulato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice relativo alla divisibilità degli immobili, lo scrivente fa le seguenti osservazioni.

I beni in oggetto di divisione sono costituiti da:

- ✓ Un immobile adibito ad abitazioni di superficie commerciale complessiva pari a **214,96 mq** e valore netto economico pari a **241.300,00 €**;

- ✓ Un ristorante denominato ~~"Sa Baracca"~~ avente superficie commerciale di **556,68 mq** e valore netto economico pari a **737.300,00 €**;
- ✓ un terreno non edificabile di ampiezza reale pari a **980 mq** e valore economico pari a **19.600,00 €**.

Data l'eterogeneità dei beni in esame, il loro differente uso, il differente valore economico, nonché l'indivisibilità di ciascuno dei singoli beni, lo scrivente ritiene opportuno formare due lotti comprendenti i beni e compensando in denaro la differenza del valore economico tra i due lotti stessi:

✚ **LOTTO 1:** Tale lotto sarà costituito da:

- A) L'immobile adibito ad abitazioni di superficie commerciale complessiva pari a **214,96 mq** e valore netto economico pari a **241.300,00 €**;
- B) Terreno non edificabile di ampiezza reale pari a **980 mq** e valore economico pari a **19.600,00 €**.

Il valore economico complessivo del lotto 1 è pertanto di

Valore Lotto 1 = 260.900,00 €

✚ **LOTTO 2:** Tale lotto sarà costituito da:

- C) Un ristorante denominato **"Sa Baracca"** avente superficie commerciale di **556,68 mq** e valore netto economico pari a **737.300,00 €**;

Il valore economico del lotto 2 è pertanto di

Valore Lotto 2 = 737.300,00 €

✱ **CONGUAGLIO:**

L'aggiudicatario del Lotto 2 dovrà compensare una somma in danaro corrispondente ad un mezzo della differenza di valore tra i due lotti cioè pari a 238.200,00 €.

In questo caso il valore finale dei due lotti sarà pari a 499.100,00 €.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI IN CAUSA ALLA C.T.U.
--

Lo scrivente, una volta redatta la presente perizia ha provveduto ad inviarla (All. 10) via posta certificata ai legali ed ai C.T.P. delle parti in causa ottenendo le seguenti osservazioni.

• **OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE**

~~L'Ing. Vittoria Pirini~~, via mail, mi inviava le Sue osservazioni (All. 11) alle quali si risponde come segue:

La valutazione fatta dal CTP di 300.000,00 € netti ipotizzerebbe un valore al lordo degli oneri di demolizione e smaltimento, oneri perfezionamento concessione in sanatoria con relativi interessi legali ed oneri per accertamento di conformità pari a 322.026,00 €, quindi, viste le superfici commerciali non contestate (214,96 mq), si otterrebbe un valore unitario pari a 1.498,07 €/mq; detto valore è esageratamente elevato per una residenza posizionata al margine di un'arteria statale di notevole traffico come la 554 che, di fatto, limita l'utilizzabilità degli immobili

poiché, come peraltro verificato nel corso del sopralluogo, è piuttosto disagiata utilizzare l'immobile con gli infissi aperti visto il notevole rumore di traffico veicolare che proviene dalla suddetta strada, detto impedimento limiterebbe notevolmente il potenziale numero di acquirenti con la conseguente diminuzione del valore dell'immobile; a ciò va ad aggiungersi la tipologia strutturale dell'immobile non di prima qualità che ci suggerisce di individuare nei 1.225,00 €/mq il valore corretto da applicare.

• **OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA**

Da parte convenuta non mi perveniva alcuna osservazione in merito alla mia consulenza tecnica.

• **OSSERVAZIONI DI PARTE CHIAMATA IN CAUSA**

Da parte chiamata in causa non mi perveniva alcuna osservazione in merito alla mia consulenza tecnica.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Quartu Sant'Elena, 12 ottobre 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI