

Premessa

Il sottoscritto Ing. Luigi Nucita con studio in Cagliari, Viale Trieste 12, ha ricevuto dai Commissari Liquidatori del Consorzio Sardo Cooperative Costruzioni l'incarico di valutare l'immobile sito in Olbia e distinto in Catasto Fabbricati al F.29 Part. 2310 Sub. 2.

Operazioni peritali

In ottemperanza all'incarico il sottoscritto comunicava al [REDACTED], attualmente nel possesso dell'immobile, che in data 19 agosto 2008, nel pomeriggio, avrebbe effettuato un sopralluogo per prendere visione dei luoghi oggetto di perizia.

In occasione del sopralluogo i [REDACTED] lamentavano il fatto che

- l'esposizione a nord della casa determina una scarsa illuminazione degli ambienti interni, una scarsa insolazione della residenza ed un'elevata umidità: cause, queste ultime, dell'eccessivo utilizzo dell'impianto di riscaldamento e del deumidificatore con conseguente aumento del consumo dell'energia elettrica sia nella stagione invernale che in quella estiva.

La pendenza della fognatura risulta insufficiente a smaltire i reflui dell'abitazione.

La caldaia è risultata, fin dall'inizio, non funzionante, pertanto sostituita a spese dei residenti.

- La cantina è soggetta a continui allagamenti, le pareti delle camere da letto e del soggiorno, nonché quelle del corpo scala, presentano varie macchie di umidità e muffa.

Segnalavano inoltre che:

- sono stati eseguiti dei lavori successivi, non previsti in progetto, di ampliamento della cucina realizzati dall'impresa Coghinas, consorziata del CSC, e di tramezzatura della cantina realizzati dal [REDACTED].

Dei difetti menzionati lo scrivente rilevava l'esistenza.



0 1 08 135532 103 4

ASTE GIUDIZIARIE® Descrizione dell'immobile

L'immobile è descritto nella planimetria allegata (All. 6); ed è conforme alla planimetria catastale (All. 5). Esso risulta inserito in una serie di abitazioni unifamiliari a schiera site in Località Gregorio a Olbia, dotate di una piccola area cortilizia destinata a giardino. Rispetto all'agglomerato urbano l'ubicazione si può definire periferica (v. All. 1), ed ancor più di quanto non dica la sua posizione entro l'abitato.

La realizzazione della lottizzazione risale al 1997. L'area che essa occupa è attraversata da un canale di bonifica nel quale convergono anche acque reflue scaricate irregolarmente. Pertanto le abitazioni circostanti, specie nei mesi estivi, sono interessate dalla presenza di zanzare ed uno degli agenti immobiliari interpellati ha riferito della diffusa presenza di topi nella zona.

Il fenomeno probabilmente è ampliato dal fatto che le urbanizzazioni secondarie non sono mai state realizzate e perciò esistono vasti areali invasi da vegetazione spontanea e punteggiati da discariche abusive più o meno grandi, mentre in taluni punti vengono parcheggiati mezzi meccanici di imprese edili. Il canale peraltro è privo di parapetti ed è quindi fonte di pericolo per i bambini che abitano nelle vicinanze.

Ancora si deve aggiungere che le strade non sono dappertutto asfaltate ed alcuni tratti, anche se bitumati, sono comunque dissestati (v. All. 7, foto 1-2).

L'abitazione in parola è sita in Via Tolomeo n. 9 e si articola su due piani fuori terra più un seminterrato (v. planimetria in All. 6).

Partendo dal piano terreno si registra la presenza di una piccola veranda che definisce la zona di ingresso dell'abitazione, in corrispondenza della quale si trova il portoncino in legno che conduce all'interno dell'immobile, precisamente nella zona – giorno che comprende: salone, cucina e servizio. In fondo a destra si trovano le scale rivestite in granito (così come da progetto) che conducono al piano superiore e alla cantina.

Al piano terra si trovano i seguenti ambienti:

- *Salone*: ha pavimento in monocottura colore rosa pallido marmorizzato di dimensioni 30x30, con zocchetto battiscopa di analogo materiale; le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile rispettivamente con tinteggiatura giallo-arancio e bianca; gli infissi sono in legno e sono dotati di lastrina in granito mentre le porte interne sono in legno tamburato;
- *Servizio*: vi si accede dal pianerottolo della scala che conduce in cantina; ha pavimento in gres monocottura di dimensioni 30x30 color rosa marmorizzato, il rivestimento delle pareti arriva ad un'altezza di 2m ed è realizzato con piastrelle in monocottura color rosa come il

pavimento di dimensioni 30x30; non sono presenti finestre; i sanitari: lavabo e WC sono in gres bianco e lungo la parete più corta si trova la lavatrice.

- *Cucina*: ha pavimento in monocottura colore rosa pallido marmorizzato di dimensioni 30x30 come quello del salone, con zocchetto battiscopa di analogo materiale; le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile con tinteggiatura rosa pallido; gli infissi sono in legno e sono dotati di lastrina in granito; l'angolo cottura è stato realizzato successivamente nella zona dove era situato il bagno (così come era previsto dal progetto), la cui pre-esistenza è dimostrata dalla presenza di un piccolo muretto: parte del tramezzo che racchiudeva il w.c. e che ora ha la funzione di separare la zona pranzo dall'angolo cottura.

Salendo lungo la scala si giunge al piano primo, i cui soffitti non sono piani in quanto si ha l'intradosso delle falde di copertura a vista; gli ambienti sono i seguenti:

- *Bagno*: ha dimensioni maggiori rispetto a quello del piano-terra, e rappresenta, pertanto, il bagno principale dell'immobile, i sanitari sono: WC, bidè, vasca e lavabo, quest'ultimo presenta il ripiano in marmo; il pavimento è in monocottura di dimensioni 40x40 color rosa pallido, il rivestimento delle pareti arriva ad una altezza di 2m ed è realizzato con piastrelle bicottura di dimensioni 30x20; la finestra, in legno, presenta la lastrina in granito;
- *Camera da letto padronale*: ha pavimento e zocchetto battiscopa in monocottura rosa, intonaco civile tinteggiato di rosa pallido, l'infisso è in legno con lastrina in granito, la porta di accesso alla camera è in legno tamburato di colore bianco, la porta esterna, che consente l'accesso alla veranda, è di legno e vetro con persiane ;
- *Camera da letto*: ha pavimento e zocchetto battiscopa in monocottura rosa, intonaco civile tinteggiato di celeste, infisso in legno con lastrina in granito, porta interna in legno di colore bianco tamburato;

Scendendo al piano seminterrato l'ambiente unico previsto da progetto è stato suddiviso, attraverso la realizzazione di tramezzi (eseguiti da ██████████), con lo scopo di ottenere ambienti diversi: un ripostiglio per attrezzi vari, un ambiente con predisposizione alla realizzazione di un servizio ed una zona studio.

La superficie calpestabile è di 34 mq circa al piano terra escludendo le scale, che occupano una superficie di 6 mq; la veranda di ingresso è di circa 9 mq; il cortile, che forma una "L" raggiunge una superficie di 97 mq. Al piano primo la superficie calpestabile è di 40 mq (escluse le scale), mentre la cantina ha una superficie di 32 mq. Nel complesso la superficie calpestabile è di circa 112 mq.

Al fine di poter confrontare la consistenza con i dati offerti dal mercato immobiliare si è presa in considerazione la superficie dell'edificio al lordo di muri esterni e tramezzi, e metà spessore dei muri divisorii da altre unità immobiliari, applicando poi opportuni coefficienti alle diverse porzioni di immobile.

La superficie di calcolo per il piano terra corrisponde con quella reale; per il primo piano corrisponde con quella reale, solo dopo aver sottratto la superficie delle scale (che viene contata una volta per il solo piano terra) e quella del sottoscala. Per la cantina si è adottato un coefficiente del 20%, più basso del normale, data la problematica relativa alle infiltrazioni.

Lo stesso coefficiente di ragguaglio si è assegnato alla veranda a piano terra, mentre il balcone a primo piano ha coefficiente pari al 15%, ed il giardino pari al 10%. La situazione è riassunta nella tabella seguente.

PIANO	SUPERFICIE	COEFF.	SUP. RAGG.
PS	44,00		
scala	-3,29		
sottoscala	-2,28		
	38,43	20%	7,69
PT	44,87	100%	44,87
P1	50,25		
scala	-5,71		
	44,54	100%	44,54
veranda	9,75	20%	1,95
balcone	2,65	15%	0,40
giardino	97,00	10%	9,7
			109,14



La superficie ragguagliata dell'intero immobile in esame è pari a 109 mq.

Norme urbanistiche

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Olbia è il Programma di Fabbricazione. Secondo le relative norme attuative la Lottizzazione Gregorio ricade in zona CS.5. I parametri urbanistici (All. 2.1) a cui i fabbricati si devono attenere sono stabiliti nel piano di lottizzazione a suo tempo convenzionato fra il CSC ed il Comune, secondo quanto stabilito nell'atto datato 15.12.93, Rep. N° 1634 Racc. n°254 Dott. Vincenzo Pistilli Notaio in Olbia.

L'immobile in esame ricade nella zona C2 del Piano Urbanistico Comunale adottato, ovvero zona di espansione per edilizia convenzionata e più precisamente ricade nella sottozona C2.08. Come recitano le norme di attuazione del Piano (All. 2.2), i parametri urbanistici sono quelli di cui alla convenzione fra Comune di Olbia e CSC.

In sostanza non sono definiti degli indici urbanistici ai quali riferirsi direttamente, ma per giudicare della regolarità delle costruzioni si deve fare riferimento al progetto esecutivo della lottizzazione. Il progetto fu approvato con concessione n. 193 del 1994, ma nel 1996 (All. 8), quando i lavori erano già iniziati venne richiesta una variante urbanistica tesa a realizzare alloggi di dimensioni più contenute, per venire incontro alle esigenze del mercato. In quest'ottica alcune delle schiere di cui era composta la lottizzazione vennero riviste dal CSC, e fra esse la schiera D, alla quale appartiene l'abitazione in parola. La relativa richiesta di variante n. 123 del 1996 (All. 9) proponeva una tipologia in cui quattro unità immobiliari a forma di L erano sistemate con due assi di simmetria a formare una croce. Tale modulo veniva poi ripetuto uguale nella schiera. Il Comune di Olbia sospese la pratica. Si deve sottolineare che non si manifestò un motivo di principio tale da negare l'approvazione, ma piuttosto veniva richiesta un'integrazione di elaborati grafici, che evidentemente non fu fornita; inoltre la cubatura realizzata appare inferiore a quella prevista nella originaria concessione edilizia. Ad ogni modo il CSC, o la sua consorziata, procedette ugualmente ai lavori, che però non erano perfettamente rispettosi neanche della variante sospesa. Difatti i moduli a forma di croce non erano saldati l'uno all'altro ma separati da aree cortilizie, e non mancano altre differenze.

In definitiva allo stato attuale l'immobile non risulta conforme alla concessione edilizia.

Stima dell'immobile

L'aspetto economico del bene che verrà preso in considerazione è quello del valore di mercato.

Per giungere al giusto prezzo si prenderanno in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'abitazione in esame.

Per le prime si è rilevato in occasione del sopralluogo che la zona in cui insiste l'immobile non è allo stato del tutto urbanizzata; sono infatti presenti alcune strade non asfaltate e vaste aree di territorio sono abbandonate a se stesse ed invase da vegetazione spontanea, oltre che da alcune discariche abusive. Inoltre non si è riscontrata la presenza a distanza pedonale di attività terziarie, quali negozi, supermercati o banche, né di servizi collettivi quali scuole o uffici postali.

In generale le caratteristiche intrinseche di un fabbricato si individuano nelle caratteristiche di posizione, in quelle tipologiche, nella attitudine del bene a produrre reddito.

Le caratteristiche di posizione dipendono da fattori quali la luminosità, la panoramicità, l'altezza di piano. L'ultima caratteristica si può considerare media per un contesto periferico. Viceversa la panoramicità, a motivo della già richiamata situazione di abbandono delle aree

circostanti deve essere giudicata come un fattore penalizzante, così come la luminosità, visto che l'esposizione a Nord rende esiguo l'afflusso di luce, specie nei mesi invernali.

Si ritiene poi che le caratteristiche tipologiche e, a cascata, quelle produttive siano pesantemente influenzate dai difetti costruttivi palesatisi.

Si sono svolte ricerche presso operatori economici e professionisti che agiscono nel luogo riferite ai prezzi correnti del mercato immobiliare di Olbia. Da tali contatti è emerso che i prezzi a mq per abitazioni situati in zone periferiche si attestano intorno ai 1.800 €/mq per edifici nuovi e comunque in condizioni soddisfacenti, mentre laddove esse siano non recenti o difettose si scende dai 1.700,00 €/mq fino ai 1.400,00 €/mq.

E come già riferito sopra i difetti costruttivi sono presenti in quanto alcune pareti esterne sono umide, l'isolamento acustico è insufficiente ed inoltre le infiltrazioni d'acqua nel locale cantina possono essere forse limitate da un'impermeabilizzazione dei muri interrati, ma sicuramente non eliminate. Ancora si deve considerare la problematica afferente alle fogne, che si occludono reiteratamente, forse per una pendenza insufficiente o per l'adozione di collettori con diametri inadeguati.

Considerati i difetti costruttivi, si deve concludere che un prezzo di 1.250,00 €/mq può essere ritenuto congruo per l'immobile. Applicando il prezzo alla superficie calcolata sopra si trova il valore di:

$$109 \text{ mq} \times 1.250 \text{ €/mq} = 136.250,00 \text{ €}$$

che si arrotondano a 135.000,00 €. La stima è stata effettuata facendo astrazione dal fatto che il fabbricato non è conforme alla concessione edilizia in quanto le spese di sanatoria devono essere ricondotte direttamente all'attuale proprietario, ovvero il CSC.

Conclusioni

La presente relazione si rassegna in 7 pagine unitamente ai seguenti allegati:

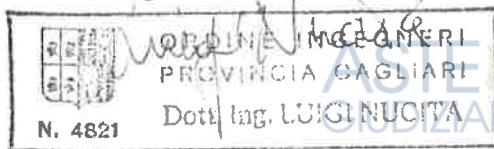
Allegato	Oggetto
1	Inquadramento urbanistico in seno al PUC
2	Norme attuative
	2.1 Norme attuative Piano di Fabbricazione
	2.2 Norme attuative PUC

3	Visura catastale
4	Mappa Catasto Terreni
5	Planimetria catastale
6	Planimetria stato attuale
7	Fotografie
8	Concessione edilizia n. 193 del 1994
	8.1 - Domanda
	8.2 - Approvazione
	8.3 - Stralcio Tav. 3 Planimetria Generale
	8.4 - Stralcio Tav. 12 Schiera D Pianta
9	Richiesta di variante urbanistica
	9.1 - Domanda
	9.2 - Parere sospensivo
	9.3 - Relazione Tecnica
	9.4 - Schiera D Pianta della Variante

Cagliari 28 novembre 2008

Il Tecnico

Ing. Luigi Nucita





ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Sezione Volontaria Giurisdizione

L'anno 2009 addì 26 del mese di Novembre, in
Cagliari e nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, innanzi al sottoscritto
(CORONA), è personalmente comparso il Sig.

LUIGI NUCITA n. a CA il 29/07/1967, con
studio in CA viale Trieste n. 42

il quale chiede di voler asseverare con giuramento la relazione di perizia che precede; il sottoscritto aderendo alla richiesta del comparente deferisce allo stesso, previe le ammonizioni di rito, il giuramento che presta ripetendo la formula: "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che è verbale.

Luigi Nuciata

Corrisposti Euro 3,54 a mezzo marche semplici
Il Cancelliere

CA

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®