

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROMOSSA DA

**INTESA SANPAOLO S.p.A.
BANCO DI NAPOLI S.p.A.
e più**

REPERTORIO ESECUZIONI N° 190/96



RELAZIONE DEL C.T.U.

GIUDICE: Dott.ssa Donatella Arru

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Andrea Deplano



PREMESSA

In data 9 novembre 2009 il giudice dell'esecuzione dott.ssa Donatella Arru, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.Es. n° 190/1996, (unificato con il procedimento di espropriazione immobiliare n° 81/1999) a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 15 ottobre 2009, invitava il sottoscritto

Ing. Andrea Deplano, nato a Esterzili il 12 luglio 1959, con studio in Cagliari, via Pesaro n° 7, a integrare le relazioni peritali già presente in data 29/06/2000 (R.E. n° 190/1996 promosso dal BANCO DI NAPOLI S.p.A.

contro) ed in data 06/08/2001 (R.E. n°

81/1999 promosso dal C.I.S. S.p.A. contro)

rispondendo ai seguenti quesiti:

- aggiornare la stima degli immobili pignorati (le relazioni in atti risalgono agli anni 2000-2001);

- precisare se ciascuno dei complessi pignorati possa essere posto in vendita in più lotti; in caso positivo il CTU formi i singoli lotti indicando il valore attuale;

- verificare lo stato del tetto del fabbricato utilizzato dalla società

. ed a indicare i lavori eventualmente necessari per la sua ma-

nutenzione, predisponendo in caso positivo un computo metrico ed un preventivo di spese.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva ad eseguire tutti gli accertamenti e ad effettuare i necessari sopralluoghi dando inizio alle operazioni peritali.

A seguito di accordi con i proprietari, in data 05/01/2010 è stato possibile procedere al sopralluogo dell' U.I. oggetto di pignoramento alla presenza del-

la Signora s.a.s. al fine di verifi-

care lo stato attuale degli immobili e procedere a una verifica dei danni lamentati.

- IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia venivano così identificati nelle trascrizioni dei pignoramenti:

- con atto trascritto presso l'Ufficio RR.II. di Cagliari in data 15 marzo 1996 al n. 5752/4196

" IMMOBILE IN COMUNE DI FURTEI - N.C.E.U.

- area con sovrastante fabbricato, da cielo a sottosuolo, ad uso civile abitazione, negozio e magazzino, composto da piano terra e un piano superiore così distribuiti:

- piano terreno ad uso negozio esposizione, ufficio e un servizio per mq 176, via Circonvallazione n° 37, piano terra, foglio 10 mappale 1308 sub.1;

- primo piano ad uso civile abitazione composto da cinque vani, cucina, due bagni, due ripostigli, disimpegni per mq 172, balconi per mq 20, via Circonvallazione n° 37, foglio 10 mappale 1308 sub 2;

- cortile retrostante adibito a deposito di materiale edile, via Circonvallazione n° 37, foglio 10 mappale 1308 sub 3.”

- Con atto trascritto in data 25/02/1999 n° 4760 di registro generale e n° 3112 di registro particolare:

- appezzamento di terreno sito in regione “Piscina Impera”, distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 518 di are 9,60; 519 di are 10,60; 520 di are 8,15; 521 di are 40,15; 1128 di are 31,00 per la quota pari all’intero della piena proprietà.

Il sottoscritto CTU, sulla base dei rilievi e delle indagini effettuate, ha provveduto a dividere i beni pignorati in tre lotti distinti, individuati dalle lettere A – B – C, vendibili separatamente e di cui si stima il valore attuale secondo i correnti prezzi di mercato.

I lotti A e B sono costituiti da due unità immobiliari, una a destinazione commerciale e una a destinazione residenziale facenti parte di un fabbricato a pianta rettangolare formato da un piano seminterrato disposto su più livelli, un piano sopraelevato e un sottotetto. L'immobile è stato edificato su un ampio lotto di terreno avente una superficie catastale di 1.151 mq.

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato è distinto nel N.C.T. del comune di Furtei al Foglio 10 mappale 1308 con una superficie di mq 1.151. Il mappale 1308 deriva dall'unione delle particelle: foglio 10 mappali: 1306 (ex 589 sub. a) di mq 344; 1470 (ex 875 sub. a) di mq 302 e 1308 (ex 590 sub. a) di mq 505 (come da denuncia di cambiamento mod. 3/SPC presentata in data 01/10/1992 ricevuta n° 91598).

Il fabbricato sorge su un'area che risulta identificata nello strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Furti come zona B, con indice fondiario di 2,5 mc/mq.

Il fabbricato è stato realizzato sulla base di concessione edilizia n° 21 del 17/07/79 rilasciata a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 18/05/1979, per un progetto di variante di una casa di civile abitazione in seguito a domanda presentata da

L'immobile risulta accatastrato e diviso in tre diversi subalterni costituiti da un negozio, una abitazione e un cortile comune alle due unità immobiliari.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione dei

fabbricati e lo stato di finitura delle diverse unità immobiliari si rimanda alla perizia presentata in data 29/06/2000.

LOTTO A - NEGOZIO

Il locale adibito a deposito ed esposizione di prodotti per l'edilizia occupa l'intero piano terra dell'edificio, con accesso dal passo carraio su via Circonvallazione e prospetta su area adibita a giardino lungo la via Circonvallazione e sulla corte interna di pertinenza dell'edificio (vedi allegati dal A1 al A7).

E' articolato su tre diversi livelli:

- un piano seminterrato (a quota -1,05) costituito da due locali non comunicanti adibiti a deposito (aventi una superficie utile complessiva di circa 61,50 mq e un'altezza netta di 1,80 metri) di cui uno accessibile sia dal negozio sia dall'esterno attraverso una rampa di scale;

- un livello intermedio alla stessa quota del cortile (0,00) costituito da un ampio locale adibito a deposito e esposizione di materiali edili e da un servizio con antibagno aventi una superficie complessiva utile di 93 mq e un'altezza di 3,00 metri;

- un soppalco (a quota +0,95) adibito in parte ad ufficio e in parte a esposizione di materiali edili realizzato sopra il livello seminterrato avente una superficie complessiva utile di 60 mq e un'altezza di 2,05 metri.

E' di pertinenza dell'attività commerciale parte del cortile comune indiviso, attualmente utilizzato come deposito di materiali edili ed in parte recintato con muro in blocchetti di altezza variabile. Nel cortile comune, addossate al muro del locale commerciale, sono presenti due tettoie (utilizzate anch'esse come deposito di materiali edili) le cui pareti perimetrali (dello spessore di circa 1 metro) sono state realizzate con la semplice sovrapposizione a secco

(senza alcuna malta) di pacchi di blocchi in calcestruzzo e la cui copertura è costituita da lastre in eternit su sottostante orditura in legno. La superficie complessiva delle tettoie è pari a 133,45 mq.

Sul cortile grava una servitù di passaggio per consentire l'accesso al blocchettificio e ai terreni retrostanti indicati come LOTTO C.

Attualmente l'immobile individuato come LOTTO A risulta censito nel N.C.E.U. del comune di Furtei a seguito di denuncia di accatastamento protocollo n° 4/B1 del 04/02/1994 presentata da i comproprietari con i seguenti identificativi:

LOCALE COMMERCIALE: Foglio 10 mappale 1308 sub.1 – Cat. C2, classe 6, consistenza 179 mq - Ubicazione via Circonvallazione n° 37, P.T. (vedi Allegato A7.1).

CORTILE COMUNE: Foglio 10 mappale 1308 sub. 3, (corte comune ai sub. 1 e 2) - Ubicazione via Circonvallazione n° 37. (vedi Allegato A7.2)

LOTTO B – ABITAZIONE

L'abitazione (vedi allegati da B1 al B7) occupa il primo livello, con ingresso dalla via Circonvallazione 37 tramite scala a doppia rampa posta a fianco all'accesso del locale commerciale. Un secondo ingresso, direttamente dalla via Circonvallazione attraverso una scala a rampa unica, non viene utilizzato e l'accesso nel muro di recinzione è chiuso da blocchi di calcestruzzo a secco.

Risulta costituita da un ingresso, pranzo, cucina, e da un corridoio che disimpegna tre camere da letto, bagno, ripostiglio, soggiorno, un servizio non ancora completato e da un vano adibito a deposito comunicante con il soggiorno con i muri ed il soffitto ancora al grezzo (non intonacati) da cui è possibile

accedere tramite una botola ad un unico ampio locale sottotetto al piano superiore, ancora al rustico e privo di intonaco, pavimento, infissi e rifiniture.

Sul fronte prospettante la via Circonvallazione vi è una balcone che occupa tutta la facciata.

La superficie dell'appartamento è di circa 171 mq mentre la superficie del balcone è di 19,65 mq.

E' di pertinenza dell'abitazione parte del cortile indiviso sopra descritto, in comune con il lotto A. Sul cortile grava una servitù di passaggio per consentire l'accesso al blocchettificio e ai terreni retrostanti indicati come LOTTO C.

Attualmente l'immobile individuato come LOTTO B risulta censito nel N.C.E.U. del comune di Furtei a seguito di denuncia di accatastamento protocollo n° 4/B1 del 04/02/1994 presentata da

comproprie-

tari con i seguenti identificativi:

UNITA' IMMOBILIARE: Foglio 10 mappale 1308 sub. 2, cat. A2, classe 5, consistenza 9 vani - Ubicazione via Circonvallazione n° 37, P. 1 (vedi Allegato B7.1)

CORTILE COMUNE: Foglio 10 mappale 1308 sub. 3, (corte comune ai sub. 1 e 2) - Ubicazione via Circonvallazione n° 37. (vedi Allegato B7.2)

LOTTO C – BLOCCHETTIFICIO

L'immobile è composto da una parte recintata e una parte non recintata.

La parte recintata viene utilizzata in parte come blocchettificio ed in parte a scopi zootecnici, mentre la parte esterna alla recinzione, non più identificabile rispetto al terreno circostante viene utilizzata come seminativo. (Vedi allegati da C1 al C7).

Attualmente vi si accede dalla via Circonvallazione n° 37, attraverso un ingresso carraio che attraversa il terreno indicato in perizia come cortile comune di pertinenza dei lotti A e B (al N.C.E.U. Foglio 10 mappale 1.308 sub. 3).

Da questo cortile è possibile accedere al Lotto C percorrendo un tratto del vecchio alveo prosciugato del rio Mannu, ora interrato e accorpato alla proprietà

All'interno della recinzione è stato inglobato un tratto di terreno (distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10 mappale 522 sub b) di proprietà dei signori non pignorata e pertanto non incluso nella presente perizia.

Un altro ingresso al lotto C è situato in uno stradello sterrato e di difficile percorrenza, inadatto al transito dei mezzi idonei al trasporto dei materiali utilizzati nella lavorazione della fabbrica di blocchetti.

Il terreno a forma di "elle" si sviluppa con andamento pianeggiante ed è cinto lungo tutti i lati del perimetro, eccetto il lato confinante con il mappale 522 sub B e il vecchio corso del rio Mannu, con un muro in blocchetti alto 120 cm. Una piccola porzione del terreno pignorato, corrispondente ai mappali 1659 (ex 518 sub. b), 1660 (ex 521 sub. b) e 1711 (ex 1128 sub. b), della superficie complessiva di circa 316 mq ricade esternamente al muro di recinzione sul lato NE del terreno e forma un unicum con il mappale 522 sub A. Tale terreno risulta di difficile identificazione e occorrerebbe procedere a nuove misurazioni e triangolazioni per ripristinarne i confini, non se ne è pertanto tenuto conto nella valutazione del valore del lotto C.

Rispetto alla planimetria catastale il rio Mannu è stato deviato e incanalato in una condotta interrata di sezione rettangolare di 210 x 120 cm, modificando e rettificando il percorso che prima risultava limitrofo ai beni pignorati, mentre

ora li attraversa da est ad ovest, gravandoli di una servitù prima inesistente.

Come sopra detto il terreno pignorato è collegato attraverso il vecchio alveo prosciugato del Rio Mannu con il cortile retrostante l'abitazione dei signori

. Anche in questo caso occorre ripristinare i confini catastali ormai

non più individuabili. E' necessario inoltre procedere al tracciamento del confine con il mappale 522 sub B.

Sul lotto sono presenti alcune costruzioni individuare con le lettere A, B, C.

EDIFICIO A) - L'edificio destinato alla produzione di blocchetti è composto

da una vano interrato di forma rettangolare, di lati 4,15 x 12,30 m, interamente

occupato da un nastro trasportatore che raccoglie gli inerti da miscelare e li

invia alla molazza miscelatrice situata al primo piano. Al piano terra si trova

un locale di servizio alla lavorazione in cui corrono i binari che portano gli

inerti alla molazza al piano superiore. Da questo si accede ad un piccolo ufficio.

Con accesso diretto dall'esterno si accede ad un bagno, davanti al quale è

stata edificata con strutture precarie una tettoia in lamiera ondulata (la tettoia

non compare nel progetto approvato, è stata realizzata successivamente alla

blocchettiera e pertanto non si procede alla sua stima considerandone più

conveniente la demolizione), mentre da un'altra tettoia che serve da riparo ai

mezzi meccanici si accede ad una stanza dove è ubicato il pozzo da cui si at-

tinge l'acqua per la blocchettiera. Una terza tettoia copre i vasconi degli inerti.

La superficie coperta del piano terra è di mq 59,20 oltre a mq 101,50 di tettoie

(esclusa la tettoia abusiva che ha una superficie lorda di circa 16,90 mq).

Una scala esterna, a rampa unica, porta al primo piano dove si trova un ampio

locale, in cui è ubicata la molazza che serve per impastare gli inerti con il ce-

mento e l'acqua e a produrre il calcestruzzo utilizzato per la produzione dei

blocchetti. Dalla stanza si accede a un terrazzo in cui è situato il silos del cemento. La superficie coperta al piano primo è di 43,40 mq oltre a 8,30 mq di terrazzo.

Su uno dei lati maggiori si sviluppa un piazzale di cemento di forma rettangolare di lati 62,00 x 28.50 metri destinato all'essiccazione dei blocchetti.

EDIFICIO B) – Si tratta di una costruzione composta da due parti: un vecchio ricovero per animali, rettangolare, delle dimensioni di 12,00 x 6,00 metri, e una tettoia parte in eternit e parte in lamierino estesa su una superficie irregolare di circa 206 mq. Si tratta di una struttura precaria, assemblata con materiale di risulta, facilmente smontabile con recupero dei blocchetti che sono semplicemente poggiati senza malta.

EDIFICIO C) – Si tratta di una costruzione ad “elle” della superficie lorda di 12,60 mq oltre ad una tettoia di 25,7 mq. La costruzione è composta da una tettoia, suddivisa in due ambienti, e da un piccolo ambiente che non presenta infissi nelle aperture.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione dei fabbricati e lo stato di finitura delle diverse unità immobiliari si rimanda alla perizia presentata in data 06/08/2001.

Attualmente i terreni su cui insiste l'immobile indicato come LOTTO C (vedi allegato C3.1) risultano distinti al Nuovo Catasto Terreni del comune di Furtei al Foglio 10, mappali:

- 518 (ex 518 sub. a): partita 2919, superficie are 8,84; qualità: seminativo, Classe 2, Redd. Dom. Euro 5,02, Redd. Agr. Euro 0,68;

- 519: partita 2919, superficie are 10,60; qualità: seminativo, Classe 2, Reddito dominicale Euro 6,02, Reddito agrario Euro 0,82;

- 520: partita 3324, superficie are 8,15; qualità: seminativo, Classe 2, Reddito dominicale Euro 4,63, Reddito agrario Euro 0,63;

- 521 (ex 521 sub. a): partita 3324, superficie are 39,13; qualità: seminativo, Classe 2, Redd. Dom. Euro 22,23, Redd. Agr. Euro 3,03;

- 1128 (ex 1128 sub. a): partita 2919, superficie are 29,98; qualità: seminativo, Classe 2, Redd. Dom. Euro 17,03, Redd. Agr. Euro 2,32;

Tutti intestati a:

nata a proprietari in comunione legale salvo il mappale

520 dove attualmente sono stati inseriti in atti dal 08/10/2006 (ai soli fini della continuità storica) i vecchi intestatari. (Si fa presente che i signori

possiedono ininterrottamente dal 1984 il terreno in questione avendolo acquistato attraverso regolare atto pubblico trascritto nel 1984.

Non fanno parte del lotto C (in quanto risultano esterni alla recinzione del lotto e ormai accorpati ad altri terreni) i seguenti mappali:

- 1659 (ex 518 sub. b): partita 2919, superficie are 0,76; qualità: seminativo, Classe 2, Redd. Dom. Euro 0,43, Reddito agrario Euro 0,06;

- 1660 (ex 521 sub. b): partita 3308, superficie are 1,02; qualità: seminativo, Classe 2, Redd. Dom. Euro 0,58, Redd. agrario Euro 0,08;

Intestato a:

- 1711 (ex 1128 sub. b): partita 2919, superficie are 1.02; qualità: seminativo, Classe 2, Redd. Dom. Euro 0,58, Redd. agrario Euro 0,08;

Si fa presente che i mappali 518 (ex 518 sub. a) e 1659 (ex 518 sub. b) derivano dal frazionamento del mappale 518 n. 299.1/84 in atti dal 23/09/1994; i

mappali 521 (ex 521 sub. b) e 1660 (ex 521 sub. b) derivano dal frazionamento del mappale 521 n. 299.2/84 in atti dal 23/09/1994; i mappali 1128 (ex

1128 sub. a) e 1711 (ex 1128 sub. b) derivano dal frazionamento n. 299.4/84

in atti dal 23/09/1994; copia del frazionamento citato è allegato all'atto di

compravendita rogito notaio Gianmassimo Sechi trascritto a Cagliari il

27/11/1984 Cas. 26403 art. 21178.

(Nella perizia presentata in data 06/08/2001 si evidenziava che mentre nel pi-

gnoramento venivano riportate le superfici dei terreni antecedenti al frazio-

namento sopra citato, nella relazione notarile rilasciata dal Notaio Dr. Roberto

Vacca ai sensi della Legge 03/08/1998 n° 302 venivano riportate le superfici

dei mappali 1128, 518, 521 successive al frazionamento e non si menziona-

vano i mappali 1659, 1660 e 1711 che pertanto andavano esclusi dal pigno-

ramento).

- RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione alle-

gata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente

tecnico espone quanto segue:

QUESITI 1 - 2: AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEGLI

IMMOBILI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Con riferimento alla stima effettuata nelle perizie già depositate si è procedu-

to a una rettifica del valore di mercato applicando dei parametri correttivi che

tenessero conto del tempo intercorso tra la data della prima perizia e la data

attuale (deprezzamento dovuto alla vetustà degli edifici) e della riduzione dei

prezzi dovuta alla attuale situazione di mercato nella zona di Furtei (chiusura

delle attività estrattive con conseguente deprezzamento del valore delle abita-

zioni) e del mercato edilizio in generale (forte diminuzione della richiesta di

abitazioni e di locali commerciali o artigianali dovuta alla crisi perdurante che

ha portato ad un notevole diminuzione dei valori di mercato).

Si è inoltre provveduto ad aggiornare i costi per il rilascio dei condoni edilizi utilizzando lo stesso criterio di calcolo delle perizie.

Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per immobili di non recente costruzione tipo quelli oggetto della presente perizia, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'U.I. pignorata, risulta essere non superiore di Euro 400,00/mq mentre il prezzo per gli immobili a destinazione commerciale può essere fissato in Euro 750,00/mq riducibili a Euro 500,00/mq nel caso di costruzioni simili a quella presa in esame.

Per i terreni edificabili in zona B con indice di edificabilità pari a 2,50 mc/mq il prezzo corrente di mercato può essere fissato in Euro 40,00/mq, riducibili a Euro 20/mq a causa delle caratteristiche del terreno, che ne limitano fortemente l'edificabilità.

Per il calcolo dei valori di mercato del lotto C (per cui si era adottato il criterio di stima sintetica prendendo come parametri i costi di ricostruzione che verrebbero attualmente sostenuti moltiplicati per un coefficiente di vetustà, tenuto conto dell'età dei fabbricati, dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi e del livello di finiture) si è provveduto ad aggiornare il coefficiente di vetustà.

Per quanto riguarda la valutazione del terreno, pur tenuto conto della posizione rispetto alle vie di comunicazione principali e la vicinanza al centro abitato, considerato l'andamento della domanda relativa al mercato di tali beni (si è appurata la scarsa richiesta di terreni non ancora lottizzati in zona D), si è invece stimato, sinteticamente, un valore pari a Euro 5,00/mq.

Sulla base di tali parametri si ritiene di poter attribuire agli immobili la nuova

seguinte valutazione:

Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 10 mappale 1308 sub. 1 (locale commerciale e deposito)

A fronte di una superficie commerciale pari a :

$\text{mq } 93 + 0,60 \times (61,23 + 60) = 165,70 \text{ mq}$ ne consegue un valore commerciale

attuale dell'immobile pignorato pari a:

$\text{mq } 165,70 \times 500,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 82.850,00.$

A tale valore si deve detrarre il costo per il rilascio della concessione in sanatoria che, attualizzato e trasformato in euro, può essere valutato in circa Euro

$(5.232.600 \times 1,60 + 236.160 + 1.489.246 + 3.500.000) / 1936,27 = \text{Euro}$

7.022,56.

Per cui il valore di vendita può essere posto pari a:

$\text{Euro } (82.550,00 - 7.022,56) = \text{Euro } 75.827,44$ e in cifra tonda Euro 75.800,00

(Euro settantacinquemilaottocento/00).

Immobile distinto al N.C.T. al Foglio 10 mappale 1308 sub. 2 (abitazione)

Superficie ragguagliata pari a mq 224,82

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è pari a:

$\text{mq } 224,82 \times 400,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 89.928,00.$

A tale valore si deve detrarre il costo per il rilascio della concessione in sanatoria che può essere valutato in

$((2.000.000 + 2.737.152) \times 1,60 + 3.695.155 + 67.584 + 1.622.956 +$

$3.500.000) / 1.936,27 = \text{Euro } 8.503,53.$

Per cui il valore di vendita può essere posto pari a:

$\text{Euro } (89.928,00 - 8.503,53) = \text{Euro } 81.424,47$ e in cifra tonda Euro 81.500,00

(Euro ottantunomilacinquecento/00).

Immobile 3) distinto al N.C.T. al Foglio 10 mappale 1308 sub. 3 (cortile)

Il terreno dovrà essere gravata da una servitù di passaggio per permettere l'accesso al negozio-deposito al piano seminterrato, all'abitazione al piano superiore e al blocchettificio posto sul retro.

Considerando un'area libera da edificazioni pari a 975 mq, e considerando un coefficiente di riduzione pari a 0,50 date le caratteristiche del terreno che ne limitano le capacità edificatorie, al terreno può essere assegnato un valore pari a mq 975 x 20,00 Euro/mq = Euro 19.500,00

(Euro diciannovemilacinquecento/00).

I tre immobili sono catastalmente distinti se ne propone la vendita frazionata in due lotti separati aventi i seguenti valori:

LOTTO A (costituito dall'immobile 1 e dal 50% dell'immobile 3) Euro 75.800,00 + 19.500,00/2 = Euro 85.550,00.

LOTTO B (costituito dall'immobile 2 e dal 50% dell'immobile 3) Euro 81.400,00 + 19.500,00/2 = Euro 91.150,00.

con l'avvertenza che l'immobile 3 (cortile) dovrà essere asservito da servitù di passaggio per permettere l'accesso pedonale e veicolare al lotto C.

LOTTO C

Per quanto riguarda la valutazione del terreno, si stima, sinteticamente, un valore pari a Euro 5,00/mq simile al costo dei terreni agricoli data la scarsissima richiesta di terreni da lottizzare in zona D.

Poiché il fondo ha una superficie catastale di mq 9.950 il suo valore complessivo può essere stimato in :

Euro 5,00 x 9.950 mq = Euro 49.750,00.

Sulla base dei parametri sopraesposti si ritiene di poter attribuire ai fabbricati

edificati sul LOTTO C la seguente valutazione aggiornata:

Fabbricato A) Capannone blocchettificio.

Si considera una superficie lorda (considerando tettoie e terrazzi al 40%) pari a 197,52 mq.

Considerato un costo di ricostruzione pari a 460,00 Euro/mq e un coefficiente di vetustà pari a 0,50 si ottiene un valore pari a 230,00 Euro/mq. Complessivamente il fabbricato A si valuta:

$\text{mq } 197,52 \times \text{Euro } 230,00 = \text{Euro } 45.429,60.$

Piazzale essiccazione blocchetti.

Si considera una superficie pari a $(62,00 \times 28,50) = 1.767,00$ mq.

Considerato un costo di ricostruzione pari a 30,00 Euro/mq e considerate le condizioni attuali (è ormai in stato di abbandono ed ha bisogno di notevoli interventi straordinari per ripristinarne la funzionalità) applicando un coefficiente di vetustà pari a 0,4 si ottiene un valore pari a $(1.767 \times 30,00 \times 0,40) = 21.204,00$ Euro.

Recinzione terreno.

Si considera uno sviluppo lineare di ml 382 e considerato un costo di ricostruzione pari a 50,00 Euro/ml e un coefficiente di vetustà pari a 0,50 si ottiene un valore pari a $(382 \times 50,00 \times 0,50) = 9.550,00$ Euro.

Non si considera il valore dei fabbricati C e D reputandosi più conveniente la loro demolizione.

Complessivamente il Lotto C si valuta:

Terreno	Euro	49.750,00
Fabbricato A – fabbrica blocchetti	Euro	45.429,60
Piazzale essiccazione	Euro	21.204,00

Recinzione	Euro	9.550,00
Valore complessivo del lotto C	Euro	125.933,60
Ed in cifra tonda Euro 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00).		
In definitiva i valori correnti dei tre lotti possono essere così riassunti:		
Lotto A – Euro 85.550,00 (ottantacinquemilacinquecentocinquanta/00)		
Lotto B – Euro 91.150,00 (novantunomilacentocinquanta/00)		
Lotto C – Euro 126.000,00 (centoventiseimila/00)		
QUESITO 3		
Nel sopralluogo in data 05/01/2010 si è provveduto a verificare lo stato del tetto del fabbricato (in parte utilizzato dalla società .) accertando la presenza di numerosi distacchi di pezzi di pignatte sulla parte esterna dell'intradosso del solaio di copertura sovrastante il negozio e di parti di mattone e di malta cementizia sulla parete esterna a fianco dell'ingresso al negozio e al passo carraio.		
Si precisa che sia la parete sia l'intradosso dello sporto del solaio di copertura sono attualmente ancora al grezzo e privi di intonaco.		
Tali distacchi hanno determinato un oggettivo stato di pericolo per le persone che transitano per recarsi nel negozio o per accedere alle tettoie – deposito poste sul cortile.		
Gli interventi da adottare per l'eliminazione degli inconvenienti accertati consistono nel ripristino delle condizioni di sicurezza dell'estradosso del solaio e della parete laterale con demolizione e rifacimento delle porzioni ammalorate.		
Nel dettaglio i lavori sono i seguenti:		
1) opere provvisoriale per la movimentazione dei materiali del cantiere, relativi oneri per le pratiche amministrative, scale, noleggio di automezzi per il		

trasporto a discarica dei materiali di risulta, eventuale noleggio ponteggi o ponte idraulico, trabattelli, e il relativo smontaggio non oltre giorni 5 dalla conclusione delle opere, compresi pure gli oneri autorizzativi ed eventualmente concessori da richiedere presso l'ufficio tecnico comunale, comprese pure le operazioni di facchinaggio per spostare, tirare in basso, accatastare e successivamente riposizionare vasi, arredi e ogni altro oggetto che possa intralciare le operazioni appresso descritte;

2) intervento sulle parti in laterizio mediante spicconatura delle parti ammalorate interessanti un tratto di circa mq 40,00 di parete laterizia e di circa mq 10,00 di intradosso del solaio e ripristino delle stesse;

3) sbruffatura e rinzafo dei muri e delle pareti con malta bastarda;

4) oneri per il disbrigo di tutte le pratiche amministrative e quant'altro per assicurare la corretta esecuzione e conclusione anche per le competenze tecnico amministrative delle opere indicate.

Trattandosi di lavori di piccola entità interessanti limitate porzioni del fabbricato la stima sommaria delle opere è la seguente:

- Oneri per ponteggi (mq 40,00 x 12,00 €/mq)	€	480,00
- Spicconatura e rifacimento parti ammalorate parete esterna e intradosso so-		
laio interessanti una superficie di circa 50,00 mq		
(mq 50,00 x 16,00 €/mq)	€	800,00
- sbruffatura e rinzafo con malta bastarda		
(mq 50,00 x 12,00 €/mq)	€	600,00
Oneri per spese tecniche (a corpo)	€	800,00
TOTALE INTERVENTO	€	2.680,00

Il prezzo indicato si riferisce ai lavori compiuti, dati in opera a regola d'arte,

ad esclusione dell'IVA, ottenuti in base ai prezzi informativi delle opere e-dili in commercio secondo le edizioni più recente, in quanto desumibili, oppure in base ai prezzi medi di mercato (anche in base alla personale esperienza dello scrivente) per quelle opere che esulano da una specifica classificazione.

I prezzi indicati includono inoltre le opere provvisionali, anche se non espressamente indicate, quali scale, trabattelli e altri mezzi per raggiungere le quote di lavoro, il rispetto delle normative antinfortunistico e di quelle concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro, il trasporto a discarica dei materiali di risulta. Il costo si riferisce al prezzo, comprensivo di spese generali e utile dell'impresa pari complessivamente al 26%.

Nei costi totali è stato inoltre compreso il disbrigo delle pratiche amministrative e l'eventuale sottoscrizione dei relativi documenti da parte di professionisti abilitati secondo i limiti delle rispettive competenze per l'ottenimento di concessioni ed autorizzazioni in materia urbanistica.

La stima delle opere di ripristino, che riguardano la parete esterna e il solaio, comporta una spesa di circa € 2.680,00 (IVA esclusa) oltre circa € 268,00 per IVA per un costo complessivo di circa Euro 2.948,00.

Sono stati predisposti n° 22 allegati (planimetrie in varie scale delle U.I. pignorate divise nei tre lotti e visure storiche aggiornate). Si allegano n° 6 foto.

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 20 aprile 2010

IL C.T.U.

Ing. Andrea Deplano