
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA

DEI COSTI INERENTI UNA DIVISIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 346/2009 del R.E.

Banco di Sardegna SPA c/

_____ CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. FRANCO PILLITU

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru.

1 - PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 07 Maggio 2010, la S.V. nominava il sottoscritto Franco Pillitu con studio in Serramanna alla Via S. Stefano 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n° 7485, nonché all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari col n° 1092, ed all'Albo dei periti presso Codesto Tribunale, *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento citato in epigrafe.

In seguito al deposito della relazione peritale, la S.V. , con la comunicazione di ordinanza pronunciata fuori dall'udienza di cui alla raccomandata A/R n° 776099767305, incaricava lo scrivente di quantificare i costi per rendere autonomi i due immobili di cui al punto "A" della perizia in questione.

2 - IMMOBILI DI CUI AL PUNTO "A"

Si richiamano, brevemente e per una migliore lettura, le descrizioni degli immobili in oggetto.

Trattasi di un complesso immobiliare articolato su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra, sito in San Gavino Monreale, nella via Donizzetti senza numero;

Tale complesso è suddiviso in due unità immobiliari, un posto auto scoperto, e due corti comuni non censibili, come dai seguenti identificativi catastali:

- “Foglio **37** mappale **5270** sub **1** – Piano S1/T, Categoria C/1, Classe 4[^], Consistenza 196 Mq, Rendita Catastale € 3.137,99”.
- “Foglio **37** mappale **5270** sub **4** – Piano 1/2, Categoria, Classe, Consistenza e Rendita Catastale NON ATTRIBUITE”.
- “Foglio **37** mappale **5270** sub **5** – Piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 15 Mq, Rendita Catastale € 337,96”.
 - o “Foglio **37** mappale **5270** sub **2** – Piano T/1, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1 e 4 (VANO SCALA)”.
 - o “Foglio **37** mappale **5270** sub **3** – Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (AREA CORTILIZIA)”.

In dettaglio:

Foglio 37 mappale 5270 sub 1

Trattasi di un locale commerciale articolato su due livelli, di cui uno entro terra.

Il piano seminterrato è destinato al deposito delle merci ed è asservito da una rampa che consente l'accesso ai veicoli per le normali operazioni di carico e scarico, e dal vano scala che costituisce il collegamento verticale di tutti i

livelli e di tutte le unità presenti nel complesso.

Il piano terra consta di una sala principale, adibita alla mensa, di un comparto dedicato ai servizi e uffici, e relativo disimpegno.

Foglio 37 mappale 5270 sub 4

Trattasi di una unità abitativa realizzata su due livelli, al piano primo e secondo, in corso di costruzione.

L'unità, definita al rustico, è priva di muri divisorii, intonaci, infissi e parte degli impianti.

Foglio 37 mappale 5270 sub 5

Trattasi di una area destinata al parcheggio esterna, di pertinenza, si presume, dell'attività commerciale.

Foglio 37 mappale 5270 sub 2

Trattasi di un vano scala asservente i subalterni 1 e 4.

Foglio 37 mappale 5270 sub 3

Trattasi dell'area cortilizia che si sviluppa intorno al complesso immobiliare al netto delle pertinenze già citate, e attribuita, nell'attuale definizione catastale, come corte comune a tutti i subalterni.

3 – QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

Considerando l'esigenza di eseguire delle opere di natura edile per consentire l'utilizzo autonomo dei beni in questione, ovvero la realizzazione di una scala esterna, o in alternativa, la suddivisione del subalterno 2 mediante l'esecuzione di specifiche opere murarie, appare chiaro che si debba partire da una precisa scelta progettuale per poter stimare ragionevolmente i costi derivanti.

Partendo da questo assunto, e ritenendo funzionale allo scopo la soluzione

meno onerosa che soddisfi altresì la corretta divisione richiesta si è provveduto a redigere uno schema divisorio interessante gli immobili in questione (vedi allegato A), privilegiando, fra le due ipotesi in specie, la suddivisione del subalterno 2, attualmente censito come corte comune ai sub. 1 e 4.

Essendo, infatti, tutti i subalterni in questione in capo alla stessa ditta catastale nulla vieta la soppressione di una corte comune, e l'attribuzione delle pertinenze a uno o più subalterni in via esclusiva.

Per quanto riguarda il costo delle opere si è provveduto a redigere un apposito computo metrico estimativo, dal quale si evince la cifra di € 2.616,00 oltre alle spese tecniche relative al disbrigo di tutte le pratiche relative, come appresso riportate.

In dettaglio:

- *redazione degli elaborati progettuali da inoltrare al comune di San Gavino Monreale*: trattasi della realizzazione di una semplice parete divisoria, ovvero di un'opera interna, con una discreta scorta di elaborati a corredo della domanda, stante la necessità di rivedere la dimostrazione grafica di cui alla L. 13/89; si ritiene congruo un onorario di € 700,00 oltre all'Iva di legge ed i contributi previdenziali.
- *redazione degli elaborati inerenti la denuncia di variazione catastale*: trattasi della soppressione di tre subalterni, e della costituzione di altri due, oltre alla redazione di un nuovo elaborato planimetrico; si ritiene congruo un onorario di € 1.200,00 oltre all'Iva di legge ed i contributi previdenziali.

Il tutto per un ammontare complessivo di € **4.516,00** (2.616,00 + 700,00 + 1.200,00).

Si precisa, altresì, che lo scrivente ritiene indispensabile procedere innanzitutto alla regolarizzazione degli abusi riscontrati nell'immobile (vedasi pagine 28-33 della relazione peritale) prima di richiedere qualsiasi altra Autorizzazione/DIA/Permesso di Costruire.

Quanto precede è strettamente legato al fatto che, in sede di presentazione di qualsivoglia pratica edilizia, occorre precisare tassativamente a che titolo lo stato attuale dell'immobile risulti legittimato, ovvero se trattasi di immobile preesistente alla entrata in vigore della L. 1150/42, antecedente al 1967, realizzato in forza di Concessione Edilizia, giusta Concessione in Sanatoria, ecc.

Nel caso in specie, stante gli abusi riscontrati, lo stato attuale dell'immobile non risulta legittimato, e pertanto non è possibile inoltrare alcuna istanza all'Ufficio Tecnico Comunale competente.

4 - CONCLUSIONI

Conscio dei limiti delle mie conoscenze, fedele ai principi dell'etica professionale, e ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, concludo la presente.

Si allegano:

- restituzione planimetrica (**A**)
- computo metrico estimativo (**B**)
- schema di parcella comprensiva di onorari e spese

Serramanna li lunedì 9 maggio 2011

(IL CTU Dott. Ing. Franco Pillitu)