

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**CASSA EDILE DI MUTUALITÀ E ASSISTENZA DELLA
PROVINCIA DI CAGLIARI**

contro

R.G.= 545/99

Giudice Delegato = Dott.ssa Claudia Beelli

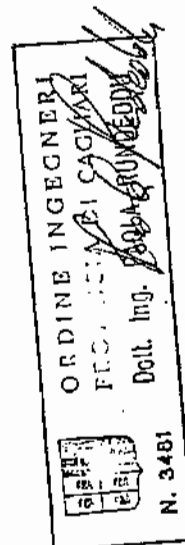
Tecnico Incaricato = Ing. Paola Rundeddu

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni

Con ordinanza del 05 Febbraio 2004, la S.V. nominava Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritta Dott. Ing. Paola Rundeddu, con studio in Cagliari, via Tommaseo 3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari; lo stesso giorno comparivo davanti al Giudice Esecutore per il giuramento di rito e per il conferimento del seguente mandato:

1) determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

- a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 765 del 6/8/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28/2/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo



rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purchè rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n. 47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ult. Comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge n. 724/94);

- b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge n. 47/85, purchè l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;
- c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
- d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale, ed acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

ORDINE INGEGNERI P.E.C. - C.A.B. CAGLIARI Dott. Ing. PAOLO RUMEDDE	N. 3481
--	---------

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 I comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive integrazioni e modificazioni.

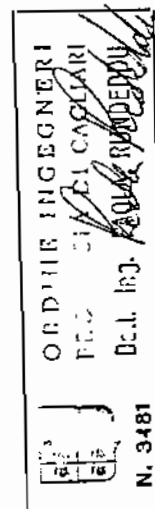
- 2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.
- 3) Predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.
- 4) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è identificato nell'atto di pignoramento immobiliare come:

IMMOBILE IN COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

- Quota pari ad 1/2 dell'appartamento in via Leandro Corona n. 12, di n. 4 vani e servizi al P. 3 alto con annessa cantina interno 4 e posto auto interno 4 al P. Pilotis, distinto al Nuovo Catasto Terreni



al F. 6 mapp. 2018, nonché tutte le accessione e pertinenze.

Si precisa che dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici del catasto di Cagliari, l'immobile prima descritto risulta identificato nel N.C.E.U. come di seguito riportato:

1. appartamento e cantina, via Corona n. 12, Foglio B/6, particella 2290, sub. 4.

L'appartamento è ubicato al piano secondo alto di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, con accesso pedonale e carrabile dalla via Corona.

La struttura del fabbricato è in c.a.; i solai sono realizzati in latero-cemento armato, il solaio di copertura è a falde inclinate ricoperto con guaina bituminosa. Gli intonaci esterni del fabbricato sono di tipo fratazzato.

L'appartamento pignorato è servito da una scala e da un ascensore condominiale.

La cantina pignorata, contraddistinta col n. 4, è ubicata al piano pilotis con accesso nell'androne d'ingresso del palazzo. La cantina, alla quale si accede da porta metallica, risulta pavimentata in gres porcellanato. La superficie lorda della cantina è pari a 5 m².

Il posto auto pignorato, contraddistinto col n. 4, è ubicato al piano pilotis, nell'area condominiale pavimentata in calcestruzzo. La superficie lorda del posto auto è pari a 9 m².

L'appartamento è costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, tre camere, bagno, una veranda prospiciente la via Corona, della superficie di 5 m², e due verande chiuse con infissi in alluminio

OP.D'IS INGEGNERI
DE...
C...
N. 4101

prospicienti il cortile condominiale ognuna della superficie di circa 5 m².

Gli intonaci interni sono di tipo liscio spugnato ad eccezione della camera matrimoniale in stucco veneziano, la pavimentazione è costituita da piastrelle in grès monocottura; la cucina e i bagni sono piastrellati e sono completi di tutti i sanitari. Gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in PVC, muniti di avvolgibile. Le porte interne sono in legno tamburato e il portone d'ingresso è in legno.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 112 m².

L'appartamento è completo d'impianto di riscaldamento autonomo termoventilato e di pompa di calore tipo split nel soggiorno e nella camera matrimoniale. L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale.

Lo stato d'uso dell'immobile è molto buono.

RISPOSTE AI QUESITI

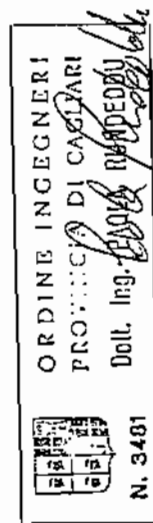
quesito 1:

L'immobile risulta edificato sulla base di regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Cagliari il 26-03-1973 n. 509/144 e successiva variante su progetto approvato il 14-01-1975 Prot. n° 472.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto di variante:

- a) diversa distribuzione interna;
- b) chiusura di due verande;

Le difformità sopraelencate sono suscettibili di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e ss. mm ed integrazioni in quanto le ragioni di credito per cui



si procede o si interviene sono in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724.

L'immobile ricade nella zona **B - sottozona B8** dello Strumento Urbanistico vigente (vedi allegato).

Così come indicato nel progetto approvato la destinazione d'uso è di "*civile abitazione*".

Il valore commerciale degli immobili oggetto della presente relazione viene determinato con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della stima.

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva dell'immobile;
- stato d'uso;
- rifiniture,

oltretutto di elementi di giudizio quali:

- l'*ubicazione*;
- l'*unicità* - da intendersi come *non ripetibilità* nell'ambito territoriale nel quale esso è inserito;
- i servizi pubblici e privati esistenti nella zona.

E' l'insieme di tali fattori che concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene in stima. Nel caso in oggetto il parametro tecnico-economico di riferimento assunto è l'euro al metro quadro (€/m²) di superficie lorda dell'immobile.

Per gli immobili in oggetto si assumono i seguenti valori:

descrizione	superficie (m ²)	€/m ²	valore (€)
appartamento	112	1.300,00	145.600,00

descrizione	superficie (m ²)	€/m ²	valore (€)
30% verande + 60% cantina + 50% posto auto	12	1.300,00	15.600,00
		Totale	161.200,00

Il valore dell'immobile pignorato, arrotondato al migliaio di euro, risulta di **euro 161.000,00** e per la quota di 1/2 della piena proprietà risulta di **euro 80.500,00** diconsi ottantamilaacinquecentoeuro.

quesito 2:

Sulla base della documentazione prodotta dalle parti di seguito viene riportato il prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

appartamento sito in Ca-Pirri via Corona 12 composto di 4 vani e servizi al P. 2 alto int. 4, con annessa cantina al P. Pilotis int. 4 e posto auto al P. Pilotis int. 4, distinto al catasto N.C.T. Sez. B Foglio 6 mappale 2018 N.C.E.U. Sez. B Foglio 6 mappale 2290/4 vani 7 cat. a/2

TRASCRIZIONI

26-04-1976 = atto di compravendita a favore di [REDACTED] c

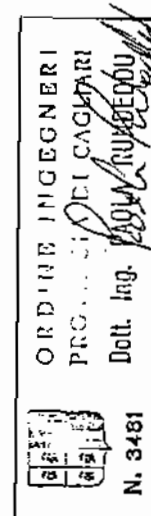
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

25-10-1974 = annotamento di 1° erogazione somma relativo all'ipoteca iscritta il 02/09/1974 art. 889; cas. 18402 – art. 1104;

14-05-1975 = annotamento di 2° erogazione somma relativo all'ipoteca iscritta il 02/09/1974 art. 889; cas. 6140 – art. 452;

14-01-1976 = annotamento di riduzione e di erogazione somma dell'ipoteca iscritta il 02/09/1974; art. 889, cas. 785 – art. 56;

14-01-1976 = annotamento di frazionamento in quote dell'ipoteca iscritta il 02/09/1974; art. 889, cas. 787 – art. 58;



25-01-2000 = atto di pignoramento immobiliare a favore della Cas
Edile di Mutualità e Assistenza della Provincia di Cagliari contro [REDACTED]
[REDACTED] cas. 1732 - art. 1095.

ISCRIZIONI

02-09-1974 = ipoteca a favore del Credito Fondiario Spa con
Immobiliare Caschili Spa a garanzia del mutuo, cas. 15351 - art. 889
11-08-1994 = rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 02/09/1974 art. 889
favore della Fonspa contro [REDACTED]
[REDACTED]

quesito 3:

Si allega la pianta della situazione attuale.

quesito 4:

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sig.
[REDACTED] in qualità di proprietari.

CONCLUSIONI

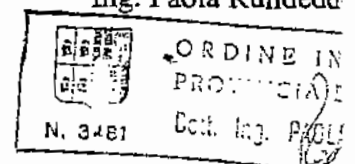
Ritenendo di aver svolto il mandato e ringraziando la S.V. per la fiducia
accordatami rilascio la presente relazione.

Allegati:

- Prescrizioni urbanistiche;
- Copia del progetto approvato;
- Copia della planimetria catastale;
- Pianta della situazione attuale;
- Documentazione fotografica.

Cagliari, 03/08/2004

Ing. Paola Rundelli





TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NEOS BANCA S.P.A.

contro

N° di Ruolo Generale = 6887/2007

Giudice Delegato = Dott.ssa Claudia Beelli

Tecnico Incaricato = Ing. Paola Rundeddu

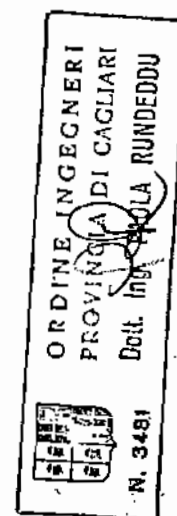
Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni

Con ordinanza del 07 aprile 2009, la S.V. nominava Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritta Dott. Ing. Paola Rundeddu, con studio in Cagliari, via Tommaseo 3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari; lo stesso giorno comparivo davanti al Giudice Esecutore per il giuramento di rito e per il conferimento del seguente mandato:

- Dica il CTU se i beni per cui è causa siano comodamente divisibili e predisponga in caso affermativo i progetti di divisione in lotti di ugual valore ed in ogni caso aggiorni la stima degli stessi.

Premessa

Dal sopralluogo effettuato il 07/08/09 non sono emerse variazioni sullo stato dei luoghi per cui si riporta una descrizione sintetica della precedente CTU.



Si ritiene opportuno allegare solo la documentazione fotografica effettuata durante l'ultimo sopralluogo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici del catasto di Cagliari, l'immobile prima descritto risulta identificato nel N.C.E.U. come di seguito riportato:

1. appartamento e cantina, via Corona n. 12, Foglio B/6, particella 2290, sub. 4;
2. posto auto interno 4 al piano pilotis non risulta censito al Catasto Fabbricati.

L'appartamento è ubicato al piano secondo alto di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, con accesso pedonale e carrabile dalla via Corona.

L'appartamento è costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, tre camere, bagno, una veranda di 5 m², e due verande chiuse con infissi in alluminio ognuna della superficie di circa 5 m².

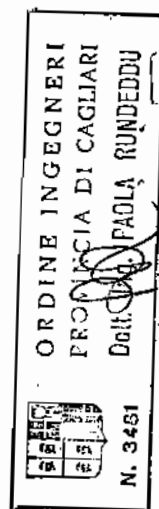
La cantina, contraddistinta col n. 4, è ubicata al piano pilotis con accesso dall'androne d'ingresso del palazzo.

Il posto auto, contraddistinto col n. 4, è ubicato al piano pilotis, nell'area condominiale.

Lo stato d'uso dell'immobile è molto buono.

DIVISIBILITÀ

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, così come risulta dal Regolamento edilizio, nelle ristrutturazioni con incremento delle unità immobiliari, devono essere



riservate aree per parcheggi in misura non inferiore ad un parcheggio per ogni unità immobiliare. Nel caso in esame, essendo l'immobile dotato di un solo posto auto, non risulta divisibile.

VALORE COMMERCIALE

Il criterio di stima adottato, come nella precedente CTU, è la stima sintetica comparativa-valore di mercato.

Il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione viene determinato con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale (desumibili dagli annunci economici dei maggiori quotidiani e settimanali della provincia) per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della stima.

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

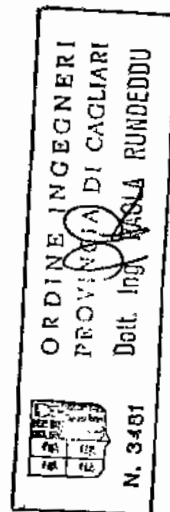
- superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non);
- stato d'uso;
- rifiniture,

oltretutto elementi di giudizio quali:

- l'**ubicazione**;
- l'**unicità** - da intendersi come **non ripetibilità** nell'ambito territoriale nel quale esso è inserito;
- i servizi pubblici e privati esistenti nella zona.

È l'insieme di tali fattori che concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene in stima.

Nel caso in oggetto il parametro tecnico-economico di riferimento assunto è l'euro al metro quadro (€/m²) di superficie lorda dell'immobile, in tale valore unitario vengono conglobati sia il valore



intrinseco della costruzione, sia il valore delle pertinenze e di tutti gli annessi. Le due verande chiuse sono state considerate al 30% come la veranda aperta, in quanto non sono stati forniti dall'ufficio tecnico comunale i costi necessari per la sanatoria.

Per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori:

descrizione	superficie (m ²)	quota percentuale superficie (%)	€/m ²	valore (€)
appartamento	112,00	100%	€ 1.800,00	€ 201.600,00
verande	15,00	30%	€ 1.800,00	€ 8.100,00
cantina	5,00	60%	€ 1.800,00	€ 5.400,00
posto auto coperto	9,00	50%	€ 1.800,00	€ 8.100,00
Totale			€	223.200,00

Il valore dell'immobile pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà risulta di euro 111.600,00 diconsi centoundicimilaseicento euro.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto il mandato e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami rilascio la presente relazione.

Allegati:

- Documentazione fotografica.

Cagliari, 14/10/2009

