

ADDENDUM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(AVV. M. MARCHESE)

CONTRO

(AVV. F. SERRA)

(AVV. TI M. F. ARRICA)

(AVV. A. TEDDE)

(AVV. G. SARDU)

Il consulente:
**ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
N. 4379 *Ing. Sandro Demelas*
Ing. SANDRO DEMELAS

9

Il sottoscritto ing. Sandro Demelas, nato a Cagliari il 09 luglio 1972 con studio in Cagliari, via Milano n. 44, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4379, è stato nominato dall'Illustr.mo Giudice Dott.ssa Maria Grazia Campus, nell'udienza del 28 aprile 2011, come consulente tecnico d'ufficio (CTU) nella causa civile promossa dal sig. contro i sig.ri.

IL CTU ha preparato e depositato la relazione tecnica in data l'11 ottobre 2011, tenendo conto delle osservazioni pervenute entro tale data da parte dei consulenti tecnici di parte.

Sono pervenute ulteriori considerazioni da parte dei CTP di cui si dà atto nel presente ADDENDUM alla Relazione tecnica.

Commento alle osservazioni del Dr.Ing. A. Petruso, per conto del convenuto

Il Dr.Ing.A.Petruso osserva che lo stato dell'immobile ubicato in via Solmi si trova in uno stato conservativo mediocre, piuttosto che "sufficiente", come indicato dal CTU in Relazione Tecnica. Dato atto che la condizione d'uso dell'immobile potrebbe anche essere peggiore di quella espressa in sede di relazione tecnica dal CTU, il valore stimato per l'appartamento di via Solmi, pari a 2.352,00 €/mq appare comunque in linea con i prezzi espressi dal mercato cittadino e, semmai, inferiore ai minimi prezzi rilevati che si attestano intorno ai 2.400,00 €/mq relativamente a immobili liberi e da ristrutturare.

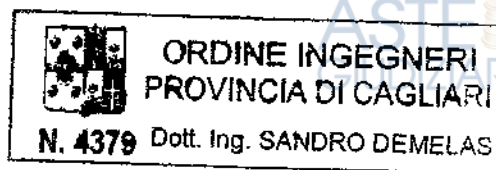
Per quanto attiene ai valori attribuiti agli immobili in Belvi, si chiarisce che la valutazione espressa dal CTU è confortata da un'indagine sul mercato immobiliare locale. In questo caso, il mercato locale presenta caratteristiche oggettive, che determinano una bassa appetibilità del bene per via della scarsa domanda.

Per quanto attiene all'annotazione circa il valore attribuito alla quota dell'erede premorto, pari a €. 152.836,00 il dato è effettivamente errato e proviene da refuso, mentre non lo sono le corrispondenti quote delle eredi del fratello premorto che sono correttamente indicate e pari a €. 74.653,09.

In fede

Cagliari, 24 ottobre 2011

Il CTU
Ing. Sandro Demelas



ASTE
GIUDIZIARIE
ALLEGATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile R.A.C. 808/2001

ASTE GIUDIZIARIE® contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE DEL C.T.U. DATATA 28 SETTEMBRE 2011

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

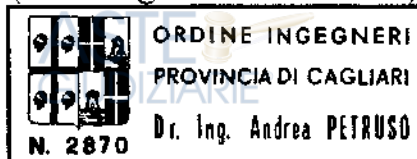
Cagliari, li 10/10/2011

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.P.

(Dott. Ing. Andrea Petruso)



ASTE GIUDIZIARIE®

Andrea Petruso

[Signature]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Avendo letto con la dovuta attenzione la relazione di consulenza tecnica ricevuta in data 28 settembre c.a. a mezzo di posta elettronica, il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Petruso, in qualità di consulente tecnico di parte per conto del convenuto si permette di formulare le seguenti osservazioni e/o richieste di chiarimenti:

Al paragrafo 2.1.8 di pagina 6 della relazione di consulenza tecnica in merito allo stato manutentivo dell'immobile Appartamento via Solmi 30 – Cagliari, è riportato *“Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che lo stato conservativo generale è sufficiente”*.

A parere dello scrivente, lo stato di conservazione dell'appartamento di Via Solmi non è sufficiente ma bensì **mediocre**.

A riprova di ciò basti pensare che l'immobile non è abitato da oltre 10 anni, l'impianto elettrico non è a norma, l'impianto idrico – fognario è vetusto e mal funzionante, l'impianto di riscaldamento non è funzionante affatto, le pareti necessitano quantomeno di una tinteggiatura, i rivestimenti e i sanitari dei bagni sono ancora quelli di cinquanta anni fa.

In altre parole, affinché l'appartamento di Via Solmi n. 30 possa essere considerato in condizioni sufficienti, e quindi abitabile, necessita di una serie di importanti interventi di manutenzione straordinaria dal costo non trascurabile.

Si allegano due fotografie assai significative:





Alla pagina 12 della relazione di consulenza tecnica si fa riferimento ad una domanda di sanatoria per l'appartamento di Via Solmi il cui procedimento non sarebbe ancora concluso per mancata produzione di integrazioni richieste dall'Ufficio competente.

Si chiede al C.T.U. Dott. Ing. Sandro Demelas se sia possibile chiarire quali documenti manchino per il completamento della pratica.

Alla pagina 16 della relazione viene individuato come congruo il valore unitario di 2.400,00 €/mq per l'appartamento di Via Solmi n. 30 e di 2.500,00 €/mq per quello di Via Filia.

Tenuto conto delle numerose omogeneità esistenti tra i due appartamenti (ubicazione, servizi, dimensioni, ecc.) ma anche del fatto che, a parere dello scrivente, sono completamente diverse le condizioni di conservazione e d'uso, il valore unitario stimato per l'appartamento di Via Solmi appare forse eccessivo, soprattutto in relazione alla necessità di significativi interventi di manutenzione straordinaria per opere interne finalizzati al rifacimento in primis degli impianti.

In virtù di ciò, voglia il CTU prendere in considerazione per l'appartamento di Via Solmi, un valore unitario di stima leggermente inferiore, e pari a circa 2.150,00 €/mq.

Sempre a pagina 16 della consulenza, viene attribuito al fabbricato "A" di Belvì un valore unitario pari a 500,00 €/mq, ed al fabbricato "B" un valore di 400,00 €/mq.

Pur essendo corretto in linea di principio riferire la stima al costo di costruzione diminuito degli oneri di manutenzione, a parere del sottoscritto CTP Ing. Andrea Petruso, data la particolarità degli immobili in oggetto, dovrebbero essere considerati anche dei coefficienti maggiorativi per tenere conto di alcune caratteristiche peculiari (ubicazione, dimensioni, spazi intorno, unicità, ecc.) che possono comportare un utilizzo dei beni anche diverso da quello semplicemente abitativo (per esempio B&B., oppure R.S.A.), con un conseguente aumento del valore unitario proprio in virtù della molteplicità delle possibilità di utilizzo.

Ci si permette quindi di suggerire un valore minimo di partenza pari a 1.050,00 €/mq contro gli 800,00 €/mq stimati dal C.T.U..

Alla pagina 20 della relazione sembrerebbe errato il valore di 152.836,00 € spettante alle due eredi del fratello premorto.

In Fede

Cagliari, 10 ottobre 2011

Il C.T.P.

(Dott. Ing. Andrea Petruso)

