

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI GIUDICE TUTELARE

[REDACTED]

Riferimento: *EREDITA' RILASCIATA* "[REDACTED]" ([REDACTED])  
[REDACTED]

Sommario

<b>I) PREMESSA</b> .....	2
<b>II) ACCERTAMENTI IPOCATASTALI</b> .....	3
PROVENIENZE VENTENNALI.....	3
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	4
DATI CATASTALI .....	4
<b>III) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SULLA BASE DEL SOPRALLUOGO. ....</b>	<b>6</b>
- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA - STATO DI CONSERVAZIONE .....	7
<b>IV)- DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA</b> .....	<b>9</b>
<b>V) REGOLARITA' EDILIZIA DELLE COSTRUZIONI. ....</b>	<b>9</b>
<b>VI) CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE DELL'APPARTAMENTO IN VILLACIDRO (SU) VIA REPUBBLICA N° 138.</b> .....	<b>9</b>
<b>VII) CONCLUSIONI</b> .....	<b>10</b>

[REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**GIUDICE TUTELARE**

Riferimento: *EREDITA' RILASCIATA " [REDACTED] " (c.f. [REDACTED]*

- *N.G. 428/2021 [REDACTED]*

CURATORE: *Avv. Luigi Amat di San Filippo*

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Pier Luigi Meloni

\*\*\*\*\*

***- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DI UN APPARTAMENTO IN VILLACIDRO (SU), FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO RELITTO DAL DE CUIUS "PIA MARIA".***

\*\*\*\*\*

**I) PREMESSA**

- Ill.mo Signor Giudice Dottor Antonio Dessì.

- Su istanza dell'Avv. Luigi Amat di San Filippo (Curatore dell'eredità rilasciata) e successiva Ordinanza in data 16.01.2023, il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, con studio in Cagliari-Pirri via R. Bacone n° 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1779, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, veniva nominato CTU al fine di stabilire il valore commerciale dell'immobile in Villacidro *"in angolo tra la via Repubblica e la via Ciusa, avente accesso dalla via Repubblica n° 138, interamente disposto al piano primo, distinto in Catasto fabbricati alla Sez. F. fog. 2, mapp. 3863, sub. 14, Cat. A/3"* facente parte del patrimonio relitto dal *de cuius " [REDACTED] "*.

- Preso atto dell'incarico affidatogli, svolte opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II) e Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio Servizi Catastali, atte a verificare effettiva proprietà e

consistenza dell'immobile per il quale si chiede la stima, sulla base dei sopralluoghi svolti in data 07.12.2022 e 24.02.2023, dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro e indagini necessarie alla stima, lo scrivente ha poi steso la presente relazione.

\*\*\*\*\*

II) ACCERTAMENTI IPOCATASTALI

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
<b>Dal 14/12/1957 al 30/06/2010</b>		<b>COMPRAVENDITA</b>			
	[redacted] per la quota pari a 1/1 del terreno fg 602 mapp. 183 sub. G ½	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Pasolini Ugo	14/12/1957	8461	7213
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	21/12/1957	14024	12210
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
<b>Dal 28/06/1964 al 30/06/2010</b>		<b>COMPRAVENDITA</b>			
	[redacted] per la quota pari a 1/1 del terreno fg 602 mapp. 185 sub. H Fg 602 mapp. 183 sub. L	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr.ssa Ugo Pasolini	28/06/1964	17039	12718
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	02/07/1964	10504 - 10505	8805 - 8806
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
<b>Dal 30/06/2010 al 10/05/2011</b>		<b>SUCCESSIONE di [redacted] dec. Il 30/06/2010</b>			
	[redacted] per la quota di 1/5 [redacted] per la quota di 1/5 [redacted] per la quota di 1/5 [redacted] per la quota di 1/5	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	02/09/2010	29774	19128
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Del registro	30/06/2010	706	9990

	██████████ per la quota di 1/5				
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 10/5/2011</b>	██████████ per la quota di 1/1	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr.ssa Paola Ghiglieri	10/05/2011	24974	10152
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	17/05/2011	14246	9966
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

*Non risulta trascritta e/o iscritta nessuna formalità pregiudizievole gravante sull'immobile*

N.B.:

In data 06/10/2020 risulta annotata a margine di un'ipoteca volontaria reg. gen. 23355 reg. part. 4410 del 28/07/2011 rogito Ghiglieri rep. 25194/10328 del 26/07/2011, la comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione relativa all'ipoteca predetta. In data 07/10/2020 detta ipoteca risulta essere stata cancellata dalla Deutsche Bank con pratica prot. CA243633 del 2020. (vedi allegato)

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - Immobile in Villacidro (SU) – Via Repubblica n° 138**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	2	3863	14		A/3	3	7,0 vani	127 mq	€ 433,82	1°	

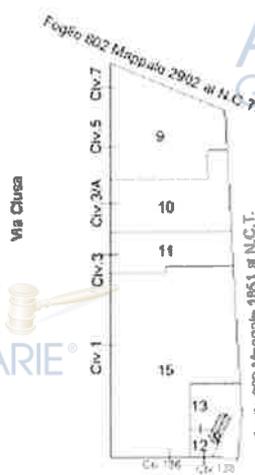
- Ditta catastale: ██████████ nata a VILLACIDRO (SU) il 01/09/1966
- La planimetria catastale acquisita telematicamente, risulta corrispondente allo stato dei luoghi e consistenza attuale dell'unità immobiliare rilevata al sopralluogo.

**NOTA BENE**

- Nel contesto del maggior fabbricato di cui è parte l'immobile in esame, costituisce parte comune a più unità immobiliari, e pertanto anche all'U.I. sub. 14, l'atrio ed il vano scala contraddistinto dal sub. 12 (si veda il seguente Elaborato Planimetrico).

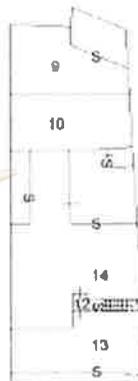
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cagliari</b>	
Compilato da: Merou Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cagliari N. 1952		Protocollo n. CA0450443 del 18/10/2011	
Comune di Villacidro Sezione: F Foglio: 2 Particella: 3863		Tipo Mappale n. del Dimostrazione grafica dei subaltri. Scala 1 : 900	

Piano terra



Viale Repubblica

Piano primo



Nord

Il mapa planimetrico in anni

dal 30/11/2022 - n. 74/00949 - Richiesto: Telematico

Edificato su area così distinta

Catasto terreni (CT)
----------------------

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Ceus.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
602	2457				SEMINATIVO		00.02.95	1,07	0,46	
602	2468				FU D ACCERT		00.01.30			
602	3523				FU D ACCERT		00.00.34			

\*\*\*\*\*

### III) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SULLA BASE DEL SOPRALLUOGO.

*Premette che oltre a quanto sarà descritto, può anche prendersi visione dell'allegata planimetria e di una documentazione fotografica che illustra stato dei luoghi rilevati al sopralluogo.*

#### 1) IMMOBILE in VILLACIDRO (SU) - VIA REPUBBLICA n° 138.

- E' oggetto di consulenza un appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato sito in Villacidro (SU), via Repubblica civ. 138, angolo via F. Ciusa.
- Nel contesto del maggior fabbricato l'appartamento in esame si sviluppa interamente al piano primo, che costituisce anche l'ultimo livello del fabbricato.
- Ha accesso unico su lato destro del pianerottolo arrivo scala.
- Come da planimetria catastale in allegato, risulta composto da, ingresso-disimpegno, tinello, cucina con dispensa, tre camere da letto, bagno e ripostiglio.
- Completano la consistenza dell'unità immobiliare, un balcone/veranda con affaccio verso la via F. Ciusa, ed una terrazza a livello nella parte interna opposta a strada.
- Nella suddetta terrazza è presente un locale caldaia, un barbecue, ed una scala esterna che consente l'accesso al sottotetto non praticabile (esteso a copertura anche di altra U.I. presente al piano primo).

#### > CONFINANTI

- Confina con vano scala, proprietà [REDACTED] via F. Ciusa, e proprietà [REDACTED]

#### > DATI TECNICI

#### a) Superfici utili (al netto dei muri)

- Ingr. - disimpegno	mq.	7,20
- Tinello	mq.	9,08
- Cucina e dispensa	mq.	19,22
- Vani letto	mq.	44,06
- Bagno	mq.	6,96
- Ripostiglio	mq.	9,52
Sommano	<b>mq.</b>	<b>96,04</b>

- Terrazza a livello piano 1°	mq.	27,73
- Balcone	mq.	11,80
- Locale caldaia	mq.	2,51

**b) Superfici coperte (compresi muri)**

- Piano Primo	mq.	115,92
- Terrazza a livello piano 1°	mq.	28,70
- Balcone	mq.	13,10
- Locale caldaia	mq.	3,92

> CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Piano Primo	mq.	$115,92 \times 1,00 =$	mq.	115,92
- Terrazza a livello piano 1°	mq.	$28,70 \times 0,25 =$	mq.	7,17
- Balcone	mq.	$13,10 \times 0,30 =$	mq.	3,93
- Locale caldaia	mq.	$3,92 \times 0,50 =$	mq.	1,96
Sommano			<b>mq.</b>	<b>128,98</b>

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA

- STATO DI CONSERVAZIONE.

- La sua costruzione o completa ristrutturazione risale a circa 10 anni orso.

- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale (in parte risalenti all'originario impianto).

- Le rifiniture risultano in genere di tipo medio.

- Si rilevano pavimenti in piastrelle di gres o monocottura, disposti in diagonale all'interno dell'appartamento; intonaci del tipo premiscelato, lisciati e tinteggiati; porte interne del tipo tamburato, fatta eccezione per un infisso con vetrata scorrevole; infissi esterne in pvc color legno dotati di vetrocamera, cassonetto e avvolgibili a movimentazione elettrica; bagno completo di vaso, lavabo, bidè e box doccia;

- Copertura a tetto, con travi in legno e tavolato a vista nel vano cucina, realizzata con vecchie lastre in eternit (da rimuovere) nella restante parte del piano primo esteso anche alla proprietà confinante [REDACTED];

- Impianto elettrico del tipo sotto traccia con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente; impianto idrico in tubi di adeguata sezione del tipo multistrato dotato di centralina; tubazioni scarico in polietilene; impianto di riscaldamento con terminali termoventilatori presenti nei vari ambienti, alimentati da centrale termica (presente nella terrazza al piano 1° locale caldaie) con dispositivo di produzione acqua calda sanitaria, della portata di 32 kW, con focolare alimentato da bruciatore a gasolio; serbatoio di stoccaggio del gasolio, marca TLM (dislocato in un locale al piano terra di proprietà della Sig.ra [REDACTED]);

**NOTA BENE**

- *Quanto all'intero complesso dell'impianto centrale termica, si deve fare rilevare come lo stesso sia di fatto un impianto comune che serve non soltanto l'unità immobiliare oggetto di consulenza ma anche quella al piano primo della Sig.ra [REDACTED]*

- *Relativamente agli impianti si producono in allegato:*

- > *Certificazione energetica;*
  - > *Conformità Impianto Elettrico;*
  - > *Conformità Impianto idrico sanitario;*
  - > *Certificazione infissi esterni;*
  - > *Conformità Impianto riscaldamento*
- oltre ancora alla certificazione degli infissi esterni.*

- **SITUAZIONE DI POSSESSO**

- L'appartamento è risultato libero, non occupato.

\*\*\*\*\*

- **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

- Il tratto della via Repubblica, strada dalla quale ha accesso l'immobile in esame, è quello antistante l'incrocio con la via Nazionale.

- Trattasi di zona semi-centrale del Comune di Villacidro, di particolare interesse per presenza di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici, ben servita da mezzi pubblici.

\*\*\*\*\*

#### IV) DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

ZONE B – IL COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO.

\*\*\*\*\*

#### V) REGOLARITA' EDILIZIA DELLE COSTRUZIONI.

- Sulla base delle indagini e accesso agli atti svolto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villacidro, in ordine al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di consulenza, risultano i seguenti titoli a "edificare":

a) Concessione Edilizia n° 5 del 14.01.2011 – per la realizzazione di *"lavori di frazionamento e ampliamento di un fabbricato al P. 1° , via Repubblica n 138, in catasto al fog. 602, mapp.li 2457, 2468"*

- La C.E. è rilasciata a nome dei Sig.ri [REDACTED]

b) Autorizzazione di Variante in corso d'opera in ordine ai lavori di cui alla C.E. n° 5 del 14.01.2011 (vedi ALLEGATO).

- Rilasciata a nome della Sig.ra [REDACTED]

- Visti gli elaborati di progetto, lo scrivente rileva che l'appartamento al piano primo oggetto di consulenza, facente parte del maggior fabbricato per il quale sono stati rilasciati i suddetti titoli a edificare, corrisponde per consistenza e distribuzione degli spazi interni, a quanto previsto nel progetto di variante.

- Non si riscontrano pertanto difformità.

\*\*\*\*\*

#### VI) CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE DELL'APPARTAMENTO IN VILLACIDRO (SU) VIA REPUBBLICA N° 138.

- Al fine di procedere alla stima del più probabile valore venale attuale dell'appartamento per civile abitazione come sopra descritto, lo scrivente ha svolto

un'indagine presso agenzie immobiliari e tecnici del settore che abitualmente svolgono la propria attività nell'abitato di Villacidro

- Sulla base di queste indagini è emerso che alla data giugno-luglio 2023, il prezzo di mercato per appartamenti di civile abitazione in buono stato di conservazione (di recente ma non nuova costruzione), ubicati nella zona centrale dell'abitato di Villacidro, è mediamente compreso tra €/mq. 700,00 ed €/mq. 1.000,00.

- Nella banca dati dell'Agenza delle Entrate (valori OMI), riferiti al 2° semestre 2022, si riportano prezzi compresi fra un min. di €/mq. 650,00 ed un max di €/mq. 850,00, da considerarsi ancora oggi attuali in ragione dell'andamento del mercato immobiliare in Villacidro, e dei tassi d'interesse dei mutui bancari in aumento.

- Tenuto quindi conto dei suddetti prezzi, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di consulenza (accesso/arrivo scala di ridotte dimensioni, presenza di impianti comuni e copertura sottotetto in eternit), vista anche la tipologia del fabbricato di cui la stessa è parte, le diverse offerte oggi riscontrabili nel mercato immobiliare di Villacidro, lo scrivente ritiene di poter procedere alla stima sulla base di un prezzo medio pari a € 700,00 al mq.

#### **- CALCOLO VALORE VENALE**

#### **1) APPARTAMENTO in VILLACIDRO (SU) - VIA REPUBBLICA n° 138**

**ANGOLO VIA CIUSA - PIANO PRIMO.**

**In catasto alla Sez. F., Fog. 2 mappale 3863 sub. 14.**

- Consistenza mq. 128,98

- Valore unitario €/mq.

da cui: € 700,00 x mq. 128,98 = € 90.286,00

- Per quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter indicare il valore dell'appartamento in Villacidro via Repubblica n. 138, in € **90.000,00** in cifra tonda.

\*\*\*\*\*

#### **VII) CONCLUSIONI**

- Lo scrivente ritiene d'aver assolto l'incarico affidatogli, rassegna pertanto la presente relazione.

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

*ALLEGATO 1) Visure – planimetria catastale – estratto di mappa – elaborato planimetrico*

*ALLEGATO 2) Accertamenti ipotecari – copia atti di provenienza*

*ALLEGATO 3) Autorizzazione di Variante in corso d'opera in ordine ai lavori di cui alla*

*C.E. n° 5 del 14.01.2011*

*ALLEGATO 4a) Certificazione energetica; 4b) Conformità Impianto Elettrico; 4c)*

*Conformità Impianto idrico sanitario; 4d) Conformità Impianto riscaldamento;*

*4e) Certificazione infissi esterni*

*ALLEGATO 5) Documentazione fotografica*

- li Agosto 2023

il C.T.U.

Geom. Pier Luigi Meloni

