

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 289/00 R.E.

promossa dalla Banca di Roma S.p.a. contro xxxxxxx.

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Dott. Ing. Gianluca Deidda

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 16 Gennaio 2003 io sottoscritto dott. Ing. Gianluca Deidda, nato a Cagliari il 21 Giugno 1971, libero professionista con studio in Cagliari al n. 112 del viale Sant'Avendrace, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3562 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

« 1) *Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica, e quant'altro richiesto dal notaio);*

2) *verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di*

in sede di udienza, in quanto il proprietario non risultava presente nella sua residenza.

In data 01/02/2003 alle ore 11:00, alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxx e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, con la scorta della planimetria catastale (allegato n. 1), coadiuvato da un collaboratore dello studio, il sottoscritto CTU procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile. Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi si è ritenuto opportuno effettuare una documentazione fotografica.

In data 22/01/2003 e successivamente in data 27/01/2003 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Furtei. Alla presenza del tecnico comunale prendeva visione e richiedeva copia della cartografia e della relativa normativa riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile, facente parte di un maggior fabbricato che si articola su due livelli, è ubicato al piano primo della via Marmilla km 27 in Furtei (foto n. 1 e 2). Confinante con la predetta via Marmilla, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxx e xxxxxxxxx. L'ingresso avviene attraverso un portone in legno al piano terra, con un corpo scale, avente gradini rivestiti in granito e corrimano in legno (foto n. 3), che conduce all'appartamento sito al primo piano.

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo, tinteggiate ed in ottimo stato di conservazione (foto n. 1 e 2). Come si evince dalla planimetria (allegato n. 2) l'unità immobiliare risulta costituita da:

- ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, 3 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, veranda, e terrazza a livello.



- **Dati catastali**

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Furtei al Foglio 10 mapp. 1216 sub. 4, piano primo, interno 1, categoria A/2, classe 6, vani 7.5, rendita catastale Euro 484,18 (allegato n. 3).

- **Consistenza**

Si segnala che al momento degli accertamenti rispetto al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 03/12/82, verbale n. 15, con Concessione Edilizia n. 33 del 06/12/82 (allegato n. 4), in variante alla Concessione edilizia n. 20 del 19/06/81 esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/05/81 verbale n. 9 (allegato n. 5), risultano le seguenti difformità:

chiusura parziale con struttura in alluminio e vetri della veranda (foto n. 2) e realizzazione di un camino nella cucina (foto n. 4).

Inoltre, rispetto al progetto approvato, non è stata realizzata la copertura in tegole della terrazza a livello.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 2), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprendenti di tamponature e tramezzi):

<u>1) superficie ingresso</u>	mq	<u>16,02</u>
<u>2) superficie appartamento</u>	mq	<u>158,00</u>
<u>3) superficie veranda</u>	mq	<u>32,01</u>
<u>4) superficie terrazza a livello</u>	mq	<u>93,52</u>

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso

dell'immobile, computando la superficie della veranda al 60% e la superficie della terrazza al 25%, si ottiene una superficie commerciale pari a **mq 216,61**.

- **Caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura**

Strutture. Struttura in c.a.; solai del tipo misto; tamponature e tramezzi in laterizio.

Finiture. Pareti interne intonacate e tinteggiate; placcaggio bagni in grès ceramico per un'altezza di m 2.10; pavimento in gres porcellanato e zoccolino battiscopa in cotto (foto n. 6); porte interne in legno massello (foto n. 4 e 6) e infissi esterni in legno (foto n. 5). *Impianti.* Impianto idrico e elettrico incassati nella muratura. Bagno dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria, impianto di riscaldamento a pompa di calore centralizzato e con termosifoni (foto n. 6).

Le condizioni generali dell'immobile, considerata la vetustà, la funzionalità distributiva interna, sono da considerarsi ottime.

4. VALORE COMMERCIALE PIÙ PROBABILE DELL'IMMOBILE.

A seguito della richiesta effettuata dalla Dott. Gianni Cherchi dell'Ufficio unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari al sottoscritto CTU, dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di

un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

In particolare in riferimento al fabbricato, il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato). Ottenendo una valutazione oscillante tra **€/mq 1.355,00** e **€/mq 1.555,00**.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale:

Sup. totale mq 216,61 x €/mq 1.455,00 = € 315.167,55 arrotondato a € 315.000,00.

5. SITUAZIONE URBANISTICA.

5.a L'immobile è ubicato secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente dal 01/10/93 all'interno della «zona B di completamento residenziale» (allegati n. 6 e 7).

5.b rispetto al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 03/12/82, verbale n. 15, con Concessione Edilizia n. 33 del 06/12/82 (allegato n. 4), in variante alla Concessione edilizia n. 20 del 19/06/81 esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/05/81 verbale n. 9 (allegato n. 5), risultano le seguenti difformità:

chiusura parziale con struttura in alluminio e vetri della veranda (foto n.

2) e realizzazione di un camino nella cucina (foto n. 4).

Inoltre, rispetto al progetto approvato, non è stata realizzata la

copertura in tegole della terrazza a livello.

6. POSSESSO E PROPRIETÀ ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Il Fabbricato oggetto di esecuzione attualmente risulta essere occupato dai Sigg.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, i quali risultano residenti, dichiarano di essere proprietari del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui però non è stata fornita copia dell'atto di compravendita in quanto smarrito dai soggetti esegutati.

7. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con le piante allegate e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari li, 14/04/2003

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. GIANLUCA DEIDDA