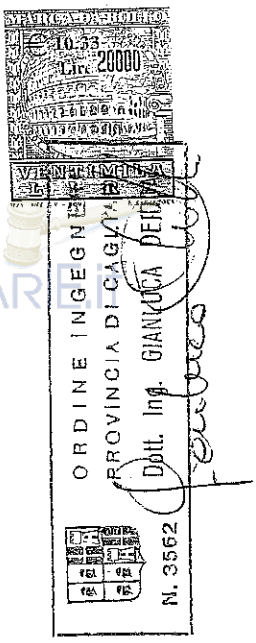


TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 312/98 R.E.

promossa dalla **contro**

****

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,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.2.1985 n. 47 e legge 23.12.1994 n. 724);

3) accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo. »

2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

« Pignoramento in danno del signor del seguente bene:

- *nuda proprietà di un appartamento sito in Genoni, distinto al N.C.T.U. al Foglio 15, part.46;*

con ogni annesione, afferenza e con quanto reputato immobile per legge.»

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 15/02/2003 alle ore 10:00 presso l'immobile sito in Genoni (NU), fabbricato articolato su piano terra e primo in via Convento n. 22 (foto n. 1, 2, 3 e 4). Tali operazioni venivano posticipate rispetto alla data fissata in sede di udienza, in quanto il proprietario non risultava presente nella sua residenza.

In data 28/02/2003, 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 04/02/2003 e successivamente in data 08/02/2003 mi recavo

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI dott. Ing. GIANLUCA DEIDDA N. 3562

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presso l'ufficio tecnico del Comune di Genoni (Nu). Alla presenza del tecnico comunale geom. 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, articolato su due piani, è ubicato nella via Convento al n. 22 in Genoni (NU) (foto n. 1, 2 e 3) e confina con la predetta via Convento, via Santa Barbara e proprietà . L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portone in legno (foto n. 1) da cui si accede al cortile interno.

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in discreto stato di conservazione (foto n. 1, 2, 3 e 4).

Come si evince dalle planimetrie (allegato n. 2) l'unità immobiliare, risulta costituita al piano terra da:

- ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, deposito, vano scala, cortile antistante, piccolo cortile retrostante e locale adibito alla rivendita di prodotti ittici di pertinenza del fabbricato.

e al piano primo da:

- 4 camere e andito;

- **Dati catastali**

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Genoni (NU) al Foglio 15 mapp. 46, piano terra e primo, categoria A/4, classe U, vani 5, rendita catastale Euro 167,85 (allegato n. 3).

- **Consistenza**

Si segnala che al momento degli accertamenti rispetto all'ultimo

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GIANLUCA DEIDDA
N. 3562

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/06/81 parere n. 3, con Concessione Edilizia n. 5 del 23/06/81 (allegato n. 4), non risultano difformità.

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

1) superficie piano terra	mq	92,12
2) superficie piano primo	mq	72.12
3) superficie cortili	mq	39.90

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso dell'immobile, computando la superficie dei cortili al 15% si ottiene una superficie commerciale pari a **mq 170,23**.

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

Strutture. Muratura portante in pietra e mattoni; solai del tipo misto; tamponature e tramezzi in laterizio.

Finiture. pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate; placcaggio bagno in grès ceramico per un altezza di m 2.00; pavimento in marmettoni; porte interne in legno massello e infissi esterni in legno.

Impianti. Impianto idrico e elettrico incassati nella muratura. Bagno dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria.

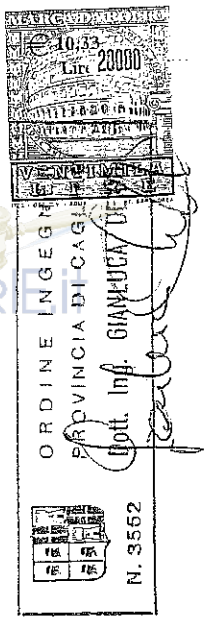
Le condizioni generali dell'immobile, considerata la vetustà, la funzionalità distributiva interna, sono da considerarsi buone.

4. VALORE COMMERCIALE PIÙ PROBABILE DELL'IMMOBILE.

A seguito della richiesta effettuata dalla Dott. dell'Ufficio

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GIANLUCA DEIDDA
N. 3562

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 1.150,00** e **€/mq 1.350,00**.

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

Sup. totale mq 170,23 x €/mq 1.250,00 = € 212.787,50 arrotondato a € 213.000,00.

Per la determinazione del valore dell'usufrutto dell'immobile, il sottoscritto procederà al calcolo prendendo in considerazione il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita calcolati al saggio legale degli interessi del 3% (art. 1, comma 3, D.M. 24 dicembre 2001); tenendo conto che il sig.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(usufruttuario) ha anni compiuti, il coefficiente è pari a 2,00, ed avremo il seguente calcolo:

- 2,00 x 3% = 0,06;
- 0,06 x € 213.000,00 = € 12.780,00.

Pertanto il valore di usufrutto è di € 12.780,00.

Il valore della nuda proprietà dell'immobile sarà determinato dalla differenza tra il valore commerciale e il valore di usufrutto:

- € 213.000,00 - € 12.780,00 = € 200.220,00;

Il valore della nuda proprietà è pari a € 200.220,00.

5. SITUAZIONE URBANISTICA.

5.a L'immobile è ubicato secondo il Piano Particolareggiato di Attuazione del Centro Storico vigente dal 08/03/03 individuato all'interno del comparto n. 1 – unità edilizia n. 1a (allegato n. 5).

5.b rispetto all'ultimo progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/06/81 parere n. 3, con Concessione Edilizia n. 5 del 23/06/81 (allegato n. 4), non risultano difformità.

6. POSSESSO E PROPRIETÀ ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Il Fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere, da atto di donazione rogito Notaio Dott. rep. N. 168/87, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro il 15/09/75 a cas. 3529, art. 3164, nuda proprietà del Sig. e usufrutto vita natural durante del Sig.

Attualmente l'immobile non è abitato.

Non è stata fornita copia dell'atto di donazione in quanto smarrito dal soggetto esecutato.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GIANLUCA DEIDDA
N. 3562

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 3562 Dott. Ing. GIANLUCA DEIDDA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009