



TRIBUNALE DI CAGLIARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto: **relazione di C.T.U. per Esecuzione Immobiliare**

Debit. Pignorato : [REDACTED]

Credit. Pignorante : Intesa Gest.Cred. (Avv. Macciotta);

Banca di Sassari (Avv. Tronci);

Credit. Interven. : Banco di Napoli (Avv. Fanni); Calcestruzzi A. (Avv. Trullu); Basciu Marcello (Avv. Mura); Equitalia Sardegna

Pignoramento del 27/05/93 — R.E. 325/93

ill.^{ma} Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.^{ssa} Greco,

Io sottoscritto, Ing. Renzo Zucca nato a Terralba (OR) il 22/04/56 e domiciliato presso il proprio studio in Cagliari via Legnano n° 1, in data 03 Novembre 2010 ricevetti la comunicazione di ordinanza pronunciata fuori dell'udienza tenutasi in data 30/09/2010 nella quale veniva disposto che il sottoscritto procedesse ad un aggiornamento della stima dei beni pignorati.

Premessa

Letto il fascicolo d'ufficio relativo ho constatato che il bene distinto al F°13 mappale 1921 e mappale 4862 è rimasto invenduto per cui procederò all'aggiornamento della stima solamente per il suddetto bene.

Tale bene è stato oggetto di una mia precedente consulenza in data 20/04/1998 e ad essa farò sostanziale riferimento per tutte le descrizioni, considerazioni e valutazioni che eviterò di riscrivere, ritenendole non sostanziali per il quesito richiestomi ed al fine di rendere la presente di più agevole consultazione.

Dati del pignoramento e quote di proprietà

Il bene in oggetto è composto da n°2 lotti di terreno :

- a) distinto al N.C.T. F°13 mappale 1921 di mq 473;
- b) distinto al N.C.T. F°13 mappale 4862 di mq 80;

Il lotto a) risulta pignorato in quota di 1/2 (essendo la restante metà di proprietà della moglie dell'esecutato ██████████); mentre il lotto b) risulta pignorato in quota di 1/6 poiché la proprietà risulta ripartita indivisa, oltre che sulla moglie, anche sugli altri proprietari (due coppie di coniugi) che sul terreno confinano con le loro proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE E REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene a) risulta così come descritto nella precedente consulenza; non ha subito alcuna lavorazione e/o opere aggiuntive per cui rimane invariato nella consistenza e nelle strutture e rifiniture.

Esso è stato utilizzato come abitazione da parte dell'esecutato, per poco tempo nel periodo in cui è stato venduto l'altro bene; all'interno risulta in parte arredato.

Non essendo stato soggetto a nessun tipo di manutenzione l'immobile risulta, particolarmente nelle superfici esterne, in parte ammalorato; specificatamente gli infissi esterni, essendo in legno, appaiono gravemente deteriorati.

Gli interni hanno subito i normali deterioramenti aggravati dalla mancanza di manutenzione.

Nel cortile risulta edificata una baracca in alluminio del tipo di quelle utilizzate nei cantieri, probabilmente utilizzata per deposito di materiale. Non risulta che per essa sia stata rilasciata (né chiesta) alcun tipo di autorizzazione comunale per cui è da ritenersi abusiva e non condonabile valutato il presumibile periodo di realizzazione.

L'immobile edificato non risulta accatastato.

Il lotto b) non risulta modificato nella sua consistenza né nelle sue varie caratteristiche, essendo stato sempre utilizzato come passaggio comune; esso risulta edificabile come destinazione urbanistica ma di fatto non lo potrà mai essere date le caratteristiche dimensionali e urbanistiche.

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'immobile non risulta alcun cambiamento per cui ancora deve essere ritirata la Concessione e devono essere

effettuati tutti i pagamenti.

ALTRE VALUTAZIONI

Pur essendo ancora in vigore il cosiddetto "piano casa" che consentirebbe la realizzazione di volumi aggiuntivi, non terrò conto di questa possibilità edificatoria in quanto la scadenza fissata per usufruire di tale possibilità è fissata fra qualche mese; per cui risulterà impossibile che ci sia un nuovo proprietario prima di tale data e inoltre bisogna tenere in conto i tempi di progettazione.

Infine, per quanto concerne le parti parzialmente edificate, c'è da considerare che oggi sono in vigore delle norme costruttive che renderanno tali opere più costose, rispetto all'esecuzione di nuove, in quanto dovranno essere adeguate; mi riferisco in particolare alle caratteristiche di "trasmissanza" delle strutture.

Per cui pur potendosi condonare l'abuso relativo alle murature impostate al piano superiore risulterà di gran lunga più conveniente la loro demolizione, così come già previsto nella precedente CTU.

VALUTAZIONE DEL BENE

Tenuto conto di quanto sopra, valutata la minore commerciabilità del bene a causa della parziale vendita, determinato il valore commerciale del bene secondo il metodo comparativo così come in precedente CTU con la differenza che il mercato immobiliare è poco sostenuto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per l'oggetto della presente :

in comune di Sant'Antioco :

a) in via Petrarca n.43 , lotto di terreno edificabile distinto al N.C.T. F°13 mappale 1921 di mq 473 con entrostante fabbricato al piano seminterrato, lastrico solare in parte edificato abusivamente e baracca da cantiere in alluminio abusiva: reputo opportuno stabilire un valore unitario pari a €/mq 700,00 per la superficie edificata ed €/mq 80,00 per il potenziale volume edificabile; per cui applicando il



valore unitario attribuito e il coefficiente riduttivo valutato, ottengo per l'immobile costruito un valore di €/mq $700 \times \text{mq } 136 \times 0,55 = \text{€ } 52.360,00$; per il volume realizzabile un valore di €/mc $80 \times 780\text{mc} = \text{€ } 62.400,00$; per le spese di regolarizzazione edilizia (ritiro Concessione e tecniche) e di demolizione (murature al piano primo e baracca) valuto a corpo € 8.500,00. Sommando tali valori ottengo per l'intero immobile un VALORE COMMERCIALE ATTUALE pari in c.f. a € 106.000,00.

POICHÈ LA QUOTA PIGNORATA È PARI AD 1/2. IL VALORE COMMERCIALE ATTUALE DEL BENE È PARI A € 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)

b) in via Petrarca n.43, lotto di terreno distinto al N.C.T. F°13 mappale 4682 di mq 80, quota indivisa pari ad 1/6, poichè il valore è di fatto nullo reputo opportuno stabilire un prezzo simbolico, per la quota pignorata, pari a € 100,00 (euro cento/00).

L'immobile risulta attualmente libero e non utilizzato da persona alcuna.

Data la conformazione e le caratteristiche costruttive e urbanistiche ritengo che l'immobile NON sia divisibile .

Allego alla presente copia della documentazione fotografica .

Il tutto viene depositato in un originale e tre copie per le parti cui non ho potuto consegnare.

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. ill.ma ritenesse opportuno.

Cagliari, Il 20 Maggio 2011

il C.T.U.

(Ing. Renzo Zucca)

