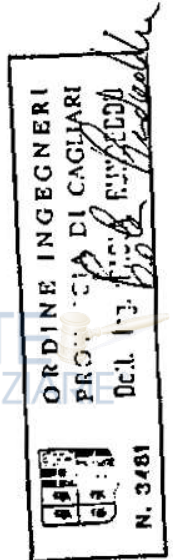


TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio****Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:****contro****R.G.= 405/2001****Giudice Delegato = Dott. Giovanni La Rocca****Tecnico Incaricato = Ing. Paola Rundeddu****Notaio Delegato = Dott. Maurizio Anni****Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni**

Con ordinanza del 04 Luglio 2002, la S.V. nominava Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritta Dott. Ing. Paola Rundeddu, con studio in Cagliari, via Tonnaseo 3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari; lo stesso giorno comparivo davanti al Giudice Esecutore per il giuramento di rito e per il conferimento del seguente mandato:

- 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 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di sopralluogo ebbero inizio alle ore 10,00 del giorno 23/07/02 quando mi recai nel comune di Guasila presso gli immobili pignorati.

Il giorno 17/07/02 ho effettuato le visure delle piante catastali presso gli uffici del catasto di Cagliari.

Il giorno 23/07/02 mi sono recata al Comune di Guasila per acquisire informazioni sugli immobili pignorati e per ricercare, presso l'Ufficio Condono, un'eventuale domanda di concessione in sanatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

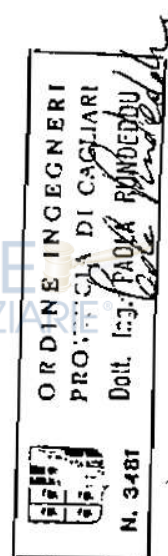
Gli immobili pignorati oggetto della presente relazione tecnica sono identificati nell'atto di pignoramento immobiliare come:

COMUNE DI GUASILA

Beni di proprietà comune di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno:

1. deposito in via Villanovafranca, distinto al NCEU al Foglio 26, mapp.219 sub. 1;
2. appartamento in via Villanovafranca, distinto al NCEU al Foglio 26, mapp.219 sub. 2;

Beni di proprietà comune di [REDACTED] (per la quota di 7/16) e [REDACTED]



██████████ (per la quota di 9/16):

3. fabbricato disposto su P.T/1 in via N. Sauro n. 17, distinto al NCEU al Foglio 27, mapp.295 e 690.

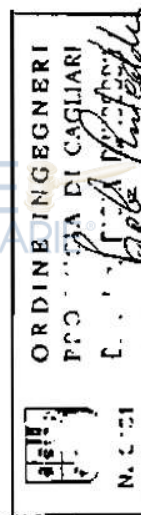
Si precisa che dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici del catasto di Cagliari, l'immobile prima descritto al punto 1) come deposito in via Villanovafranca, distinto al NCEU al Foglio 26, mapp.219 sub. 1 risulta soppresso e ha dato origine ai seguenti mappali:

- 1a) Locale artigianale, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 4
- 1b) Locale vendita, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 3

Per quanto riguarda l'immobile descritto al punto 3), come fabbricato disposto su P.T/1 in via N. Sauro n. 17, distinto al NCEU al Foglio 27, mapp.295 e 690, non è stato possibile procedere al sopralluogo presso tale immobile in quanto l'esecutato sostiene di aver venduto l'immobile diversi anni fa tramite scrittura privata, per cui nel seguito tale immobile non verrà esaminato.

Le unità immobiliari pignorate indicate ai punti 1) e 2) costituiscono una porzione di fabbricato composto da piano terra e da piano primo.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e blocchetti di cemento; i solai di interpiano in laterocemento, il solaio di copertura a falde inclinate in laterocemento e ricoperto di tegole. All'esterno le finiture sono costituite da intonaco fratazzato e solo la facciata prospiciente la



via Villanovafranca risulta tinteggiata.

Di seguito verranno descritte le particolarità riscontrate nelle singole unità immobiliari.

1a) Locale artigianale, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219

sub. 4

Il locale, adibito a deposito, è costituito da: un ampio vano, un ufficio con soppalco in legno di superficie pari a circa 32 m² e altezza di 1 m, realizzato con struttura portante e impalcato in legno, accessibile dall'ufficio tramite scala a pioli in legno. Il deposito è completo di cortile pavimentato in calcestruzzo di circa 212 m², in cui sono ubicati un bagno, di circa 6,5 m², e un locale caldaia, di circa 6 m². La struttura portante di tali locali è realizzata in laterizi forati e solaio di copertura a una falda inclinata ricoperta di tegole.

Gli intonaci interni sono di tipo liscio, il deposito risulta privo di pavimentazione, ad eccezione dell'ufficio e del bagno pavimentati con piastrelle ceramiche. Al locale si accede sia dalla via Villanovafranca tramite portoncino in legno, che dal cortile tramite cancello metallico scorrevole sulla via E. d'Arborea n. 31.

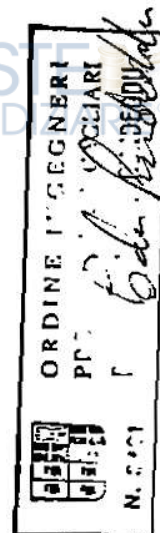
La superficie lorda del deposito è pari a circa 180 m².

Lo stato d'uso dell'immobile è scadente.

1b) Locale vendita, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub.

3

Il locale, attualmente adibito a pizzeria, è costituito da un vano suddiviso in zona di preparazione pizze e zona vendita, un ripostiglio, un bagno e un antibagno. Gli intonaci interni sono di tipo civile, la



pavimentazione ed i rivestimenti dei bagni e del locale "laboratorio" sono costituiti da piastrelle in gres ceramico e gli infissi interni sono in legno tamburato. I bagni sono piastrellati e sono completi di tutti i sanitari. Il locale è climatizzato con pompa di calore tipo split.

La superficie lorda a è pari a circa 68 m².

Al locale si accede dalla via Villanovafranca tramite porta vetrata in alluminio completa di serranda in metallo.

2) Appartamento, via Villanovafranca - NCEUF. 26, mapp. 219 sub. 2

All'appartamento, posto al piano primo, si accede dalla via Villanovafranca n. 3, tramite scala esterna ubicata nel cortile di circa 48 m².

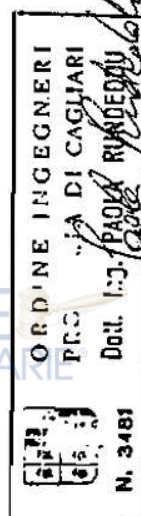
L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno (controsoffittato in legno), cucina, tinello, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, una veranda prospiciente il cortile, di circa 28 m² e una terrazza prospiciente la via Villanovafranca di circa 47 m².

Gli intonaci interni sono di tipo liscio, la pavimentazione è costituita da piastrelle in grès monocottura; la cucina e i bagni sono piastrellati e sono completi di tutti i sanitari. Gli infissi esterni, muniti di portelloni, sono in legno tipo Pino di Svezia. Le porte interne e il portone d'ingresso sono in legno.

La superficie lorda a è pari a circa 170 m².

L'appartamento è completo d'impianto di riscaldamento autonomo a fan coils, alimentato a gasolio. L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale.

Lo stato d'uso dell'immobile è buono.



REGOLARITA' EDILIZIA

1a) *Locale artigianale, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 4*

1b) *Locale vendita, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub.*

3

L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia n. 8/01 rilasciata dal Comune di Guasila in data 12/04/01, a meno di modeste modifiche, inerenti il locale artigianale.

In particolare le difformità rilevate consistono in:

1. mancata realizzazione di alcune opere previste nel progetto di cui alla concessione edilizia sopraccitata;
2. realizzazione di un bagno, ubicato nel cortile posteriore;
3. realizzazione di locale caldaia, ubicato nel cortile posteriore.

Le opere abusive risultano sanabili attraverso:

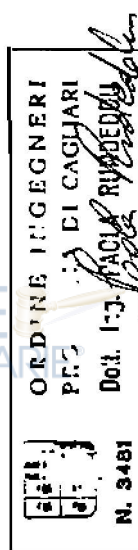
- l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, relativamente al punto 2);
- una richiesta di autorizzazione, relativamente al punto 3).

La destinazione d'uso è di:

- 1a) NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 4: "locale artigianale";
- 1b) NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 3: "locale vendita"; inoltre risulta rilasciato dal Comune di Guasila il "permesso di agibilità" n. 04/01 il 26/04/01.

2) *Appartamento, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 2*

L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia n. 29/88



rilasciata dal Comune di Guasila in data 01/08/88.

La destinazione d'uso è di "civile abitazione".

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'intero immobile ricade nella zona B dello Strumento Urbanistico vigente (vedi allegato).

VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale degli immobili oggetto della presente relazione viene determinato con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della stima.

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non);
- stato d'uso;
- rifiniture,

oltreticchè di elementi di giudizio quali:

- l'*ubicazione*;
- l'*unicità* - da intendersi come *non ripetibilità* nell'ambito territoriale nel quale esso è inserito;
- i servizi pubblici e privati esistenti nella zona.

E' l'insieme di tali fattori che concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene in stima.

Nel caso in oggetto il parametro tecnico-economico di riferimento assunto è l'euro al metro quadro (€/m²) di superficie lorda dell'immobile, in tale valore unitario vengono conglobati sia il valore intrinseco della costruzione, sia il valore delle pertinenze e di tutti gli



annessi.

Per gli immobili in oggetto si assumono i seguenti valori:

1a) Locale artigianale, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219

sub. 4

descrizione	superficie (m ²)	€/m ²	valore (euro)
Piano terra	180	350,00	63.000,00
10% cortile	21,20	350,00	7.420,00
Subtotale 1a)			70.420,00

1b) Locale vendita, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub.

3

descrizione	superficie (m ²)	€/m ²	valore (euro)
Piano terra	83	500,00	41.500,00
Subtotale 1b)			41.500,00

Riepilogando:

descrizione	valore (euro)
<i>1a) Locale artigianale</i>	70.420,00
<i>1b) Locale vendita</i>	41.500,00
TOTALE 1)	111.920,00

Il valore dell'immobile pignorato, arrotondato al migliaio di euro, risulta di **euro 112.000,00** diconsi **centododicimila**euro.

2) Appartamento, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 2

descrizione	superficie (m ²)	€/m ²	valore (euro)
Piano primo	170	450,00	76.500,00
20% terrazze+10%cortile	20,00	450,00	9.000,00
TOTALE 2)			85.500,00

Il valore dell'immobile pignorato, arrotondato al migliaio di euro, risulta di **euro 86.000,00** diconsi **ottantaseimila**euro.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

1a) *Locale artigianale, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219*

sub. 4

L'immobile risulta inutilizzato.

1b) *Locale vendita, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub.*

3

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di locatario.

2) *Appartamento, via Villanovafranca - NCEU F. 26, mapp. 219 sub. 2*

L'immobile risulta occupato dai Sig.ri [REDACTED]

in qualità di proprietari.

CONCLUSIONI

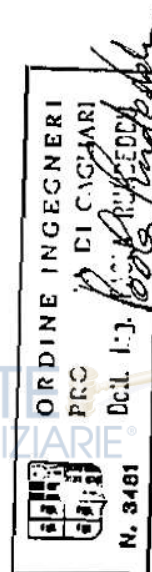
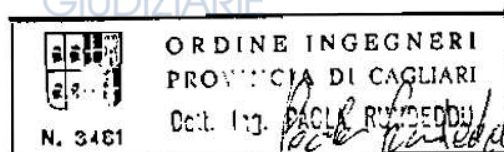
Ritenendo di aver svolto il mandato e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami rilascio la presente relazione.

Allegati:

- Preserizioni Urbanistiche;
- Copia delle planimetrie catastali;
- Copia del progetto approvato;
- Copia della pianta della situazione attuale;
- Documentazione fotografica;
- Copia dell'atto di acquisto da parte dei debitori eseguiti.

Cagliari, 17/02/2003

Ing. Paola Rundeddu



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Verbale di Deposito di Consulenza Tecnica

Nella causa promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.= 405/2001

davanti al Cancelliere sottoscritto in data _____

è personalmente comparso l'Ing. Paola Rundeddu il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli, presenta la relazione che precede scritta su n. 9 facciate e relativi allegati dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

Del che il presente processo verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cagliari, 17/02/2003

Il Cancelliere

Il Consulente

