

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. **666/2002**

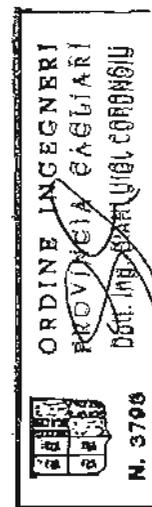
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gianluigi Corongiu

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 4/12/2003 io sottoscritto Dott. Ing. Gianluigi Corongiu, nato a Cagliari il 8/3/1971, con studio in Selargius, Zona Su Planu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3798, 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 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.

- Per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in Comune di Cagliari, nat. C6, via dei Grilli n. 12, P. S1, censito al N.C.E.U. Sez. A, foglio 12, mappale 691;
- Per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in Comune di Cagliari, nat. C6, via dei Grilli n. 12, censito al N.C.E.U. Sez. A, foglio 12, mappale 697, sub. 13;
- In Comune di Cagliari, via Vesalio, appartamento, piano 4, vani 5, censito al N.C.E.U. Sez. B, foglio 6, mappale 3186, sub. 16;
- In Comune di Cagliari, via Vesalio, nat. CN, piano P1S, censito al N.C.E.U. Sez. B, foglio 6, mappale 3186, sub. 20;
- In Comune di Cagliari, via Vesalio, nat. PA, piano terra, censito al N.C.E.U. Sez. B, foglio 6, mappale 3186, sub. 56; con tutti gli annessi e connessi dipendenze e pertinenze con quanto edificato e sarà in seguito edificato sugli immobili in oggetto.

## 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 23/2/2004 alle ore 14,30 circa presso gli immobili siti in Cagliari, via Vesalio n° 2, proseguendo quindi presso gli immobili siti in Cagliari, via dei Grilli n° 5 in data 8/3/2004. In data 23/2/2004, con l'ausilio della planimetria catastale (allegati n. 1 e 2), il sottoscritto CTU procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli immobili. Per

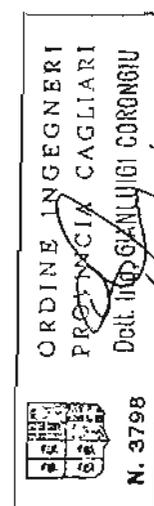


alluminio. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico.

La superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è di circa 324,00 mq. L'immobile risulta trovarsi in buone condizioni di conservazione. Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato. L'immobile in questione è stato realizzato a seguito di concessione edilizia del 14/6/1979 prot. 7635 e successiva variante del 17/6/1980 prot. 7092, di cui si allegano gli elaborati progettuali (allegati n. 5 e 6). L'immobile risulta essere conforme a quanto risulta dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

- Comune Censuario di Pirri, Sez. B, foglio 6, mappale 3186, sub. 16 (appartamento), sub. 20 (cantina), sub. 56 (posto auto) (vedi fotografie n. 3, 4, 5 e 6): si tratta di un appartamento posto al piano quarto e quinto (terrazza sovrastante) di un edificio ubicato in via Vesalio n° 2 con accesso da scala interna, comprensivo di cantina e posto auto. L'immobile in questione risulta essere composto da:

- ingresso - soggiorno;
- cucina;
- due bagni;
- disimpegno;
- due camere da letto;
- due verande aperte;
- terrazza con pergolato in legno e locale lavatoio;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- cantina;
- posto auto scoperto.

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata parte in parquet e parte in ceramica ed i battiscopa sono realizzati in legno. I bagni e la cucina presentano un placcaggio in ceramica sulle pareti. Le pareti sono intonacate con malta cementizia e tinteggiate internamente con idropittura, esternamente con pittura plastica al quarzo. Gli infissi, sia interni che esterni, sono realizzati in legno. Le finestre sono dotate di persiane avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico, acqua calda.

Dall'appartamento al piano quarto si accede, tramite una scala a chiocciola in legno, alla sovrastante terrazza. La terrazza è pavimentata con piastrelle in ceramica. Su questa è realizzata una struttura in legno ad aria passante (vedi foto n° 6) ed un locale lavatoio.

La superficie utile complessiva congruata dell'appartamento posto al piano quarto è di circa  $(81,29 + 0,4 \times 23,97 \text{ (verande)}) = 90,878$  mq.. Quella della terrazza sovrastante è di circa 130,50 mq.. Quella del locale lavatoio sulla terrazza è di circa 2,88 mq.. La superficie della cantina è di circa 5,87 mq.. La superficie del posto auto è di circa 16,00 mq.. L'immobile risulta trovarsi in buone condizioni di conservazione. Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, copertura a terrazza con solaio in laterocemento.

L'immobile in questione è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 152/93C del 13/09/1993 (progetto approvato il 31/5/1993

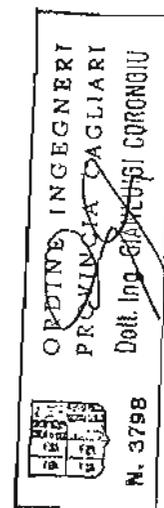
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

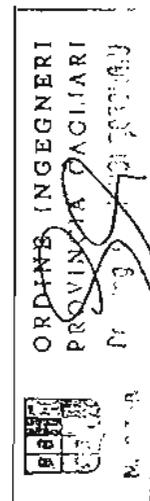


prot. 6530 in variante rispetto al precedente progetto approvato il 16/3/1989 prot. 3382 (conc. cdil. n° 107/201 del 23/6/1989)); successivamente è stata rilasciata concessione in sanatoria per il locale lavatoio (prot. 2014 del 19/4/1999) ed autorizzazione n° 1653/99A per il pergolato in legno, non completamente realizzato (progetto approvato il 29/12/1999 prot. 8854), di cui si allegano gli elaborati progettuali (allegati n. 7, 8, 9 e 10). L'immobile risulta essere conforme a quanto risulta dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### 4. VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "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 (€/mq).

Il confronto con unità immobiliari simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, consistenza, condizioni di mercato), ottenendo, per quanto riguarda l'immobile sito in via dei Grilli n° 5, una valutazione oscillante tra €/mq 600,00 ed €/mq 1.000,00. Sulla base delle considerazioni predette, si ritiene di poter attribuire all'immobile sito in via dei Grilli n° 12 il seguente valore commerciale:



Sup. totale mq 324,00 x €/mq 800,00 = € 259.200,00 in cifra tonda € 259.000,00.

**LOTTO 1: € 259.000,00.**

Per quanto riguarda l'immobile sito in via Vesalio n° 2, si è ottenuta una valutazione oscillante tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.700,00. Sulla base delle considerazioni predette, si ritiene di poter attribuire all'immobile sito in via Vesalio n° 2 il seguente valore commerciale:

Sup. totale mq  $(90,878 + 0,4 \times 130,50 + 2,88 + 0,5 \times 5,87 + 0,2 \times 16,00) = 152,093 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 228.139,50$  in cifra tonda € 228.000,00.

**LOTTO 2: € 228.000,00.**

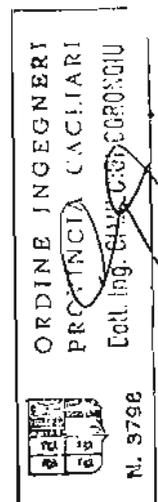
#### 5. SITUAZIONE URBANISTICA.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, entrambi in zona B di completamento urbano - sottozona B4 (allegati n. 11 e 12).

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, rispetto agli ultimi progetti approvati non si rilevano difformità, secondo il rilievo dello stato attuale.

#### 6. POSSESSO E PROPRIETA' ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere nel possesso, per intero ed in proporzione alle quote di proprietà, del Sig.



#### 7. CONCLUSIONI

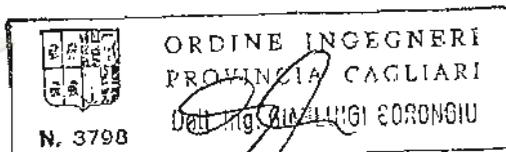
Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con le piante allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, li 16/03/2004

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it