

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 89/1996 del R. E.****Credito Italiano (R) – creditore****Rappresentato dall'Avv. S. PIRAS ********** – creditore intervenuto****Rappresentato dall'Avv. G. MASSIDDA****Società Italiana Gestioni Crediti S.p.A. – creditore intervenuto****Rappresentato dall'Avv. C. MARRAS********* – creditore intervenuto****Rappresentato dall'Avv. L. PISANU****Contro********* – debitore****Udienza del 06/03/2003****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****Dott.ssa Claudia BELELLI****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****Perito Edile Pietro CAPODANNO****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Claudia BELELLI, con incarico del Signor Giudice Dott.ssa Giovanna A. OSANA del 06.03.2003 e successiva ordinanza emessa dalla dott.ssa BELELLI in data 15.03.2007, io sottoscritto Perito Edile Pietro CAPODANNO, nato a Cagliari il 22 aprile 1968, libero professionista con studio in Quartu S. Elena al n° 50 della via Lisbona, regolarmente iscritto all'Albo dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Cagliari col n° 2684 ed all'Albo dei Periti presso

codesto Tribunale, procedeva all'espletamento del seguente quesito relativo all'udienza del 15.03.2007:.

“ [...] chiarire gli esatti identificativi catastali e naturali degli immobili pignorati”.

RISPOSTA AL QUESITO:

Prima di procedere all'espletamento dell'incarico conferito, il sottoscritto, visto anche il tempo intercorso dalla precedente relazione, ha ritenuto opportuno procedere ad un aggiornamento dei valori stimati, ferma restando la descrizione del compendio pignorato già effettuata nella relazione del 20.01.2005.

Al fine di accertare se sull'immobile sono stati eseguiti nuovi interventi di natura edile, il sottoscritto CTU ha preso contatti con l'Esecutato, sig. *****

, il quale in risposta alla comunicazione, effettuata per il tramite di telegramma, non ha dato disponibilità per l'accesso.

Sono stati inoltre effettuati un accesso presso l'Ufficio Condono del Comune di Monserrato e delle verifiche ipocatastali.

Presso l'Ufficio Condono non sono state riscontrate variazioni e/o integrazioni alla pratica esistente rispetto a quanto rilevato in occasione del precedente accesso.

Presso l'UTE e presso la Conservatoria RR II non sono state evidenziate formalità e/o variazioni successive alla iscrizione di pignoramento in data 21.11.1996.

Aggiornamento della stima:

Si riportano per facilità di consultazione le specifiche delle superfici oggetto di stima:

Appartamento primo piano

- superficie residenziale $m^2 204,66 \times 1,00 =$ $m^2 204,66$

- superficie balcone $m^2 2,40 \times 0,33 =$ $m^2 0,79$

Superficie commerciale **$m^2 205,45$**

Locale sgombero secondo piano

- superficie residenziale $m^2 94,00 \times 0,50 =$ $m^2 47,00$

- superficie terrazza $m^2 25,82 \times 0,33 =$ $m^2 8,52$

Superficie commerciale **$m^2 55,52$**

Cortile piano terra

- superficie $m^2 204,58 \times 0,10 =$ $m^2 20,46$

Superficie commerciale **$m^2 20,46$**

A seguito di specifiche e particolareggiate indagini di mercato è stato evidenziato, per immobili equivalenti ubicati nella stessa zona ma in normale stato conservativo, un valore oscillante tra € 1.200 / 1.700 /mq commerciale. Nel caso specifico, considerate le condizioni dell'immobile che si ritengono immutate dal precedente accesso (anno 2005) si ritiene congruo applicare un valore unitario pari a € 720,00/mq.

Pertanto sarà:

Appartamento primo piano

$m^2 205,45 \times \text{€}/m^2 720,00 =$ Valore commerciale € 147.924,00;

Locale di sgombero secondo piano

$m^2 55,52 \times \text{€}/m^2 720,00 \times 0,80 =$ Valore commerciale € 31.979,52*;

Cortile piano terra

$m^2 20,46 \times \text{€}/m^2 720,00 =$ Valore commerciale € 14.731,20.

* Considerato che il locale di sgombero del II piano non è ultimato, si è ritenuto opportuno decurtare dal Valore Commerciale una ulteriore

percentuale (20%) commisurata alla spesa necessaria per portare a compimento il lavoro.

In base alle considerazioni sopra esposte il valore commerciale del compendio oggetto di perizia risulta:

€ 147.924,00+ € 31.979,52+ € 14.731,20= € 194.634,72.
--

Pertanto effettuati tutti gli accertamenti e verifiche ritenuti necessari, il sottoscritto ha provveduto a redigere e inoltrare presso gli Uffici UTE le pratiche DOCFA (Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano) per il frazionamento catastale dell'immobile di proprietà ***** come da incarico ricevuto.

All'uopo si è reso necessario procedere con la soppressione del subalterno 5 (vecchio identificativo catastale dell'immobile) e contestualmente costituire i subalterni 6,7 e 8 di seguito descritti:

- sub. 6: appartamento piano I - consistenza 7 vani sup. catastale mq 184;
- sub.7: locale di sgombero piano II - consistenza 71 mq;
- sub.8: bene comune non censibile ai subalterni 1,4,6 e 7.

E' stato inoltre predisposto l'elaborato planimetrico per una puntuale individuazione dei subalterni. al quale si rimanda unitamente

Per una migliore comprensione di quanto indicato in merito al frazionamento, si rimanda agli allegati parte integrante della presente relazione.

Non è stato possibile, invece, procedere allo scorporo della quota pari ad 1/3 dell'area cortilizia in quanto al momento la stessa è catastalmente annessa all'appartamento del piano terra, distinto con il sub. 1 ed appartenente ad altra Ditta. (all'uopo si veda la nota di trascrizione in

data 06.07.1987 relativa all'atto di donazione del 10.06.1987).

Si ribadisce che la pratica di Condono attualmente in essere è indirizzata all'ottenimento della Concessione in Sanatoria per il vecchio sub. 5 costituito dall'appartamento e dal locale di sgombero, oltre a comprendere, secondo quanto desunto dalla relazione del Geom.

TANDA, parte integrante della domanda di Condono, anche le altre UU.II. costituenti il fabbricato.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- copia dell'atto di donazione stipulato in data 10.06.1987 ;
- copia della ricevuta di presentazione DOCFA;
- copia visure e planimetrie catastali aggiornate;
- elenco immobili;
- elaborato planimetrico.

Quartu S.Elena li, 10 maggio 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Edile Pietro Capodanno