

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.= 516/03

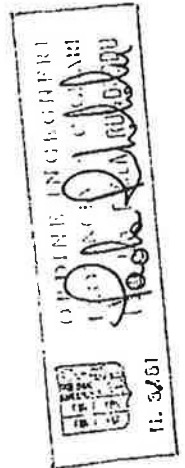
Giudice Delegato = Dott.ssa Claudia Belelli

Tecnico Incaricato = Ing. Paola Rundeddu

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni

Con ordinanza del 03 Giugno 2004, la S.V. nominava Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritta Dott. Ing. Paola Rundeddu, con studio in Cagliari, via Tommaseo 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

Come trascritto nel verbale dell'udienza nella quale prestai il giuramento, le operazioni di sopralluogo ebbero inizio alle ore 10.30 del giorno 14/06/04 quando mi recai nel comune di Capoterra presso l'immobile pignorato ma l'esecutato non si presentò.

Il giorno 10/06/04 ho effettuato le visure delle piante catastali presso gli uffici del catasto di Cagliari.

Il giorno 05/10/04 mi sono recata al Comune di Capoterra per acquisire informazioni sugli immobili pignorati e per ricercare, presso l'Ufficio Condonò, una eventuale domanda di concessione in sanatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è identificato nell'atto di pignoramento immobiliare come:

- quota pari ad 1/2 dell'immobile sito in Capoterra, località Frutti D'Oro 1 nella via dei Lillà 18, distinto nel N.C.E.U. al foglio 27, mapp.le 171 sub 1, PT, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5 con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

Non avendo potuto eseguire il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato, si riportano le indicazioni dedotte:

- dall'esame effettuato all'esterno dell'immobile;
- dalla planimetria catastale;



- dal progetto approvato dal Comune di Capoterra.

L'unità immobiliare, sita al piano terra di un fabbricato sviluppantesi su due piani fuori terra è così costituita:

ingresso-soggiorno, cucinino, lavanderia, bagno, disimpegno, tre camere, veranda anteriore (chiusa) e giardino di pertinenza su tre lati.

La superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a circa 100 m² + veranda anteriore chiusa di circa 24 m² + giardino di circa 273 m².

La struttura, presumibilmente, è del tipo misto costituita in parte da cemento armato e in parte da muratura portante, il solaio di copertura è in latero-cemento armato in parte a falde con manto di tegole e in parte a terrazza praticabile.

Gli intonaci esterni sono di tipo fratazzato, gli infissi esterni sono in PVC completi di portelloni.

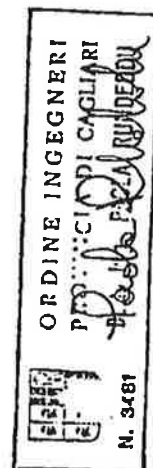
Lo stato d'uso dell'immobile è buono.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta edificato sulla base del parere favorevole della commissione edilizia del Comune di Capoterra nella riunione del 29/01/1979 pratica n. 23 e relativa concessione edilizia non presente agli atti in quanto prelevata dalla Procura di Cagliari nel 1981.

Rispetto al progetto approvato si sono riscontrate le seguenti opere abusive:

1. chiusura della veranda anteriore di superficie pari a circa 24 m²;
2. realizzazione di tettoia con struttura in legno e manto di tegole sul lato est dell'immobile per una superficie coperta pari a circa 37 m²;



3. realizzazione, sul lato est dell'immobile in aderenza ai due muri di confine, di locale deposito con struttura in muratura e copertura in tegole di superficie di circa 9 m².

Tali opere abusive risultano sanabili ai sensi della L. 326 del 24/11/2003 e L.R. 4 del 26/02/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

L'immobile ricade all'interno della "zona C2" del Piano di Fabbricazione.

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

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

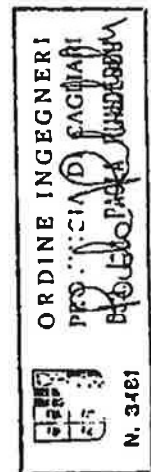
- superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non);
- stato d'uso;
- rifiniture,

oltrechè 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 Peuro 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 (veranda chiusa e simili sono considerate per il 50% della loro superficie, il giardino per il 10%). Per l'immobile in oggetto ritengo che possa essere assunto il seguente valore:

descrizione	superficie (m ²)	€/m ²	valore (€)
Appartamento	100	950,00	95.000,00
veranda chiusa	12 (50%)	950,00	11.400,00
giardino	27,30 (10%)	950,00	25.935,00
		Totale	132.335,00

Il valore commerciale dell' immobile arrotondato al migliaio di euro risulta di euro 132.000,00 e per la quota di 1/2 della piena proprietà risulta di euro 66.000,00 diconsi sessantaseimilaeuro.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile.

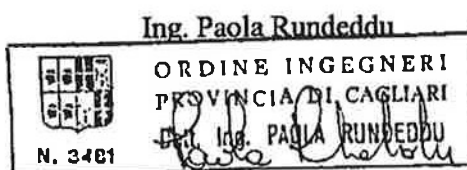
CONCLUSIONI

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

Allegati:

- Copia del progetto approvato;
- Copia della planimetria catastale;
- Pianta situazione attuale;
- Documentazione fotografica.

Cagliari, 22/11/2004



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Verbale di Deposito di Consulenza Tecnica

Nella causa promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.= 516/03

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. 5 facciate e relativi allegati dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.

La stessa è firmata in ogni foglio.

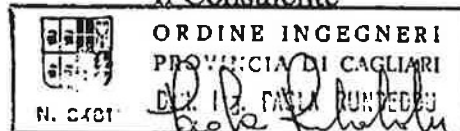
Del che il presente processo verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cagliari, 22/11/2004

Il Cancelliere

Il Consulente



ALLEGATI



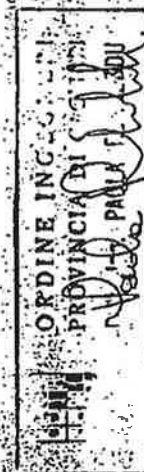
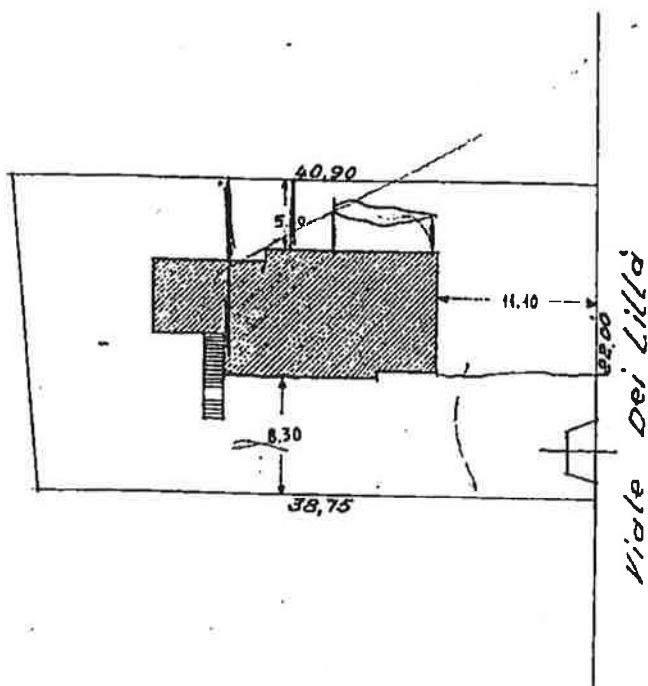
**PROGETTO APPROVATO
(COMMISSIONE EDILIZIA DEL
29/01/1979 PRATICA N. 23)**

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| - Planimetria | scala 1:500 |
| - Pianta piano terra | scala 1:100 |
| - Prospetti | scala 1:100 |



PLANIMETRIA LOTTO

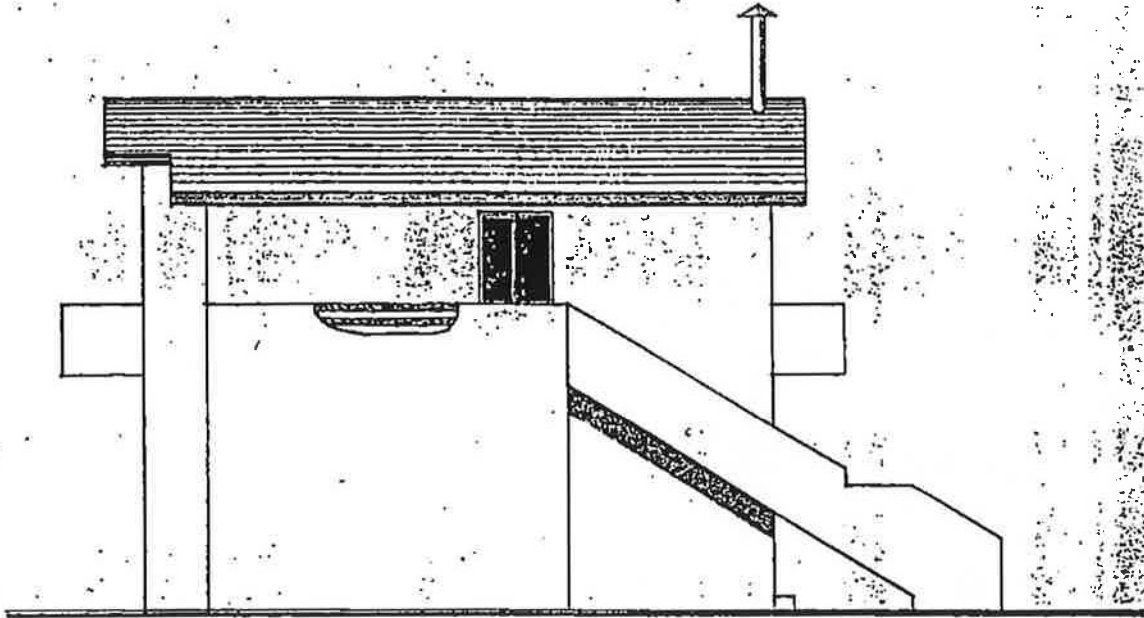
Scala 1:500



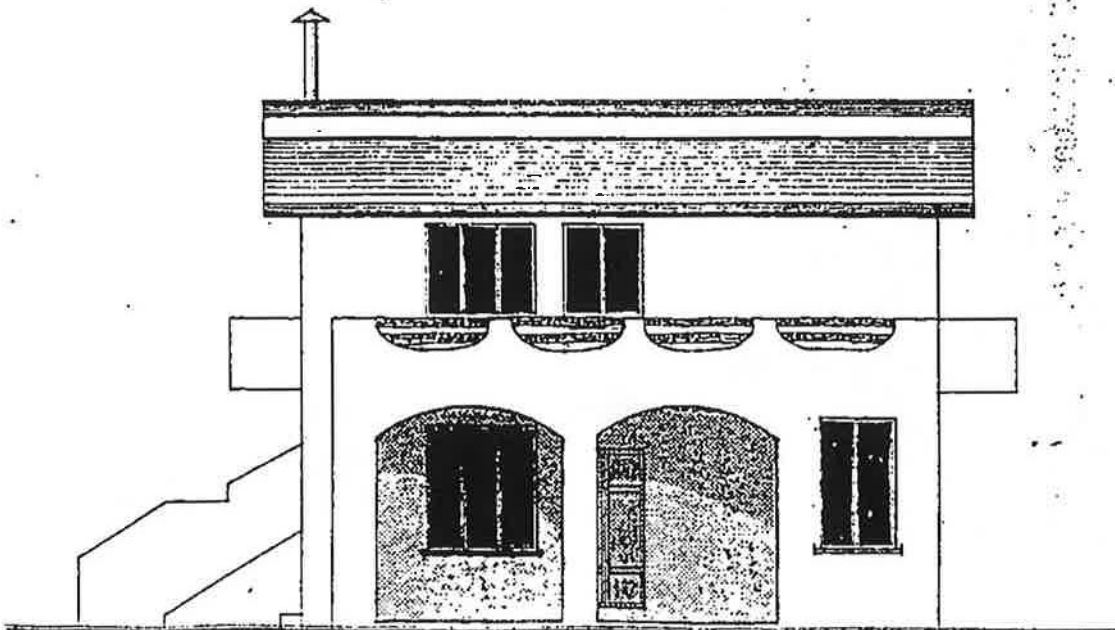
PIANO DI FABBRICAZIONE ZONA C2

	Indici	Dati progetto
Superficie minima lotto	=mq. 550,00	mq. 876,00
id massima copribile	mq./mq. 25% = " 219,00	mq. 150,00
Volume massimo edificabile	mc./mq. 1,3 = mc. 1.038,00	mc. 810,00
altezze massime	= mt. 7,50	mt. 7,00
numero massimo piani	= N° 2	N° 2
Istanza minima confini	= mt. 5,00	mt. 5,00

NORD

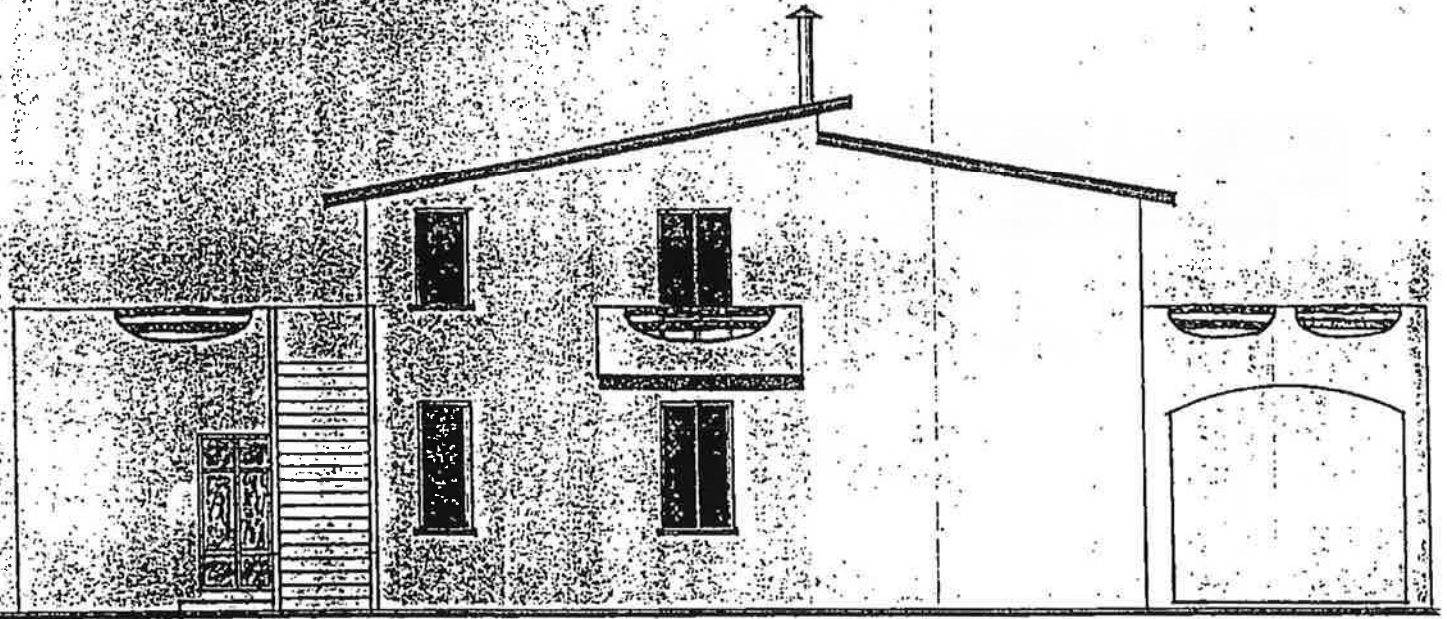


SUD

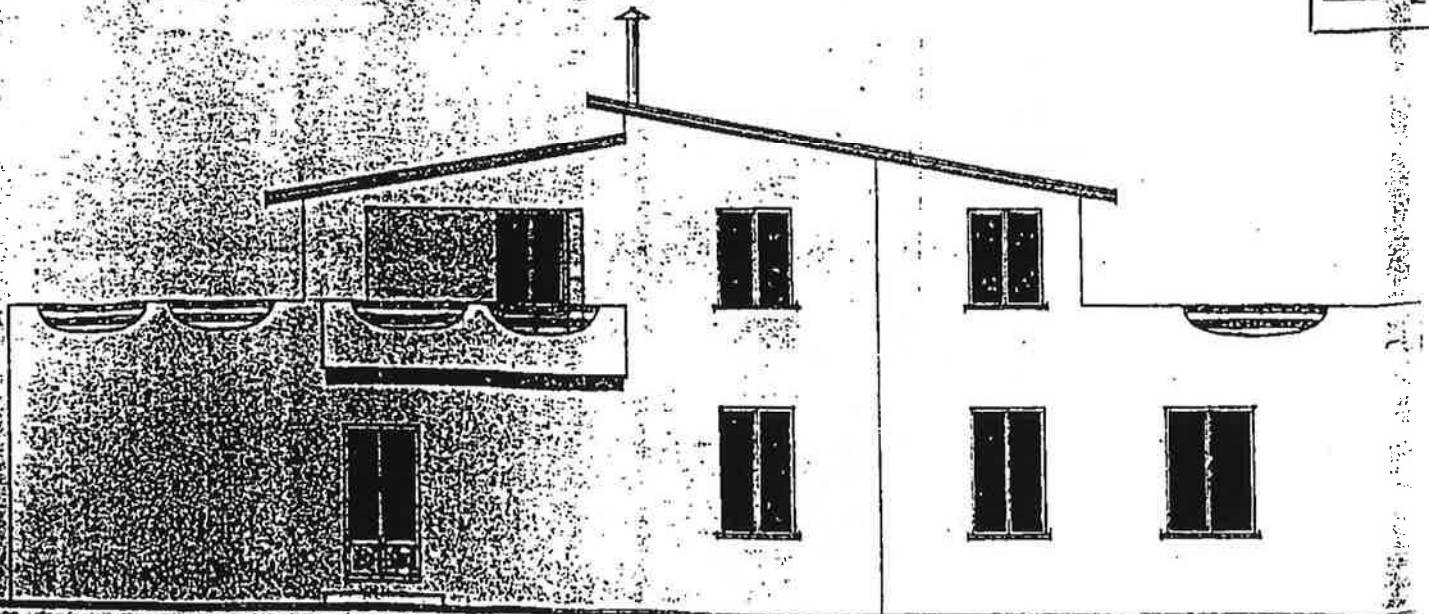


Architectural drawing of a building elevation, showing the north and south sides. The drawing is a black and white line drawing with some stippling for shading. The text 'PROSPÉCT' is at the top right, 'NORD' is at the top left, and 'SUD' is in the middle left. A vertical stamp is on the right side.

EST



OVEST



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. *[Signature]*
N. 3461

PLANIMETRIA CATASTALE
NCEU F. 27, mapp. 171 SUB. 1





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

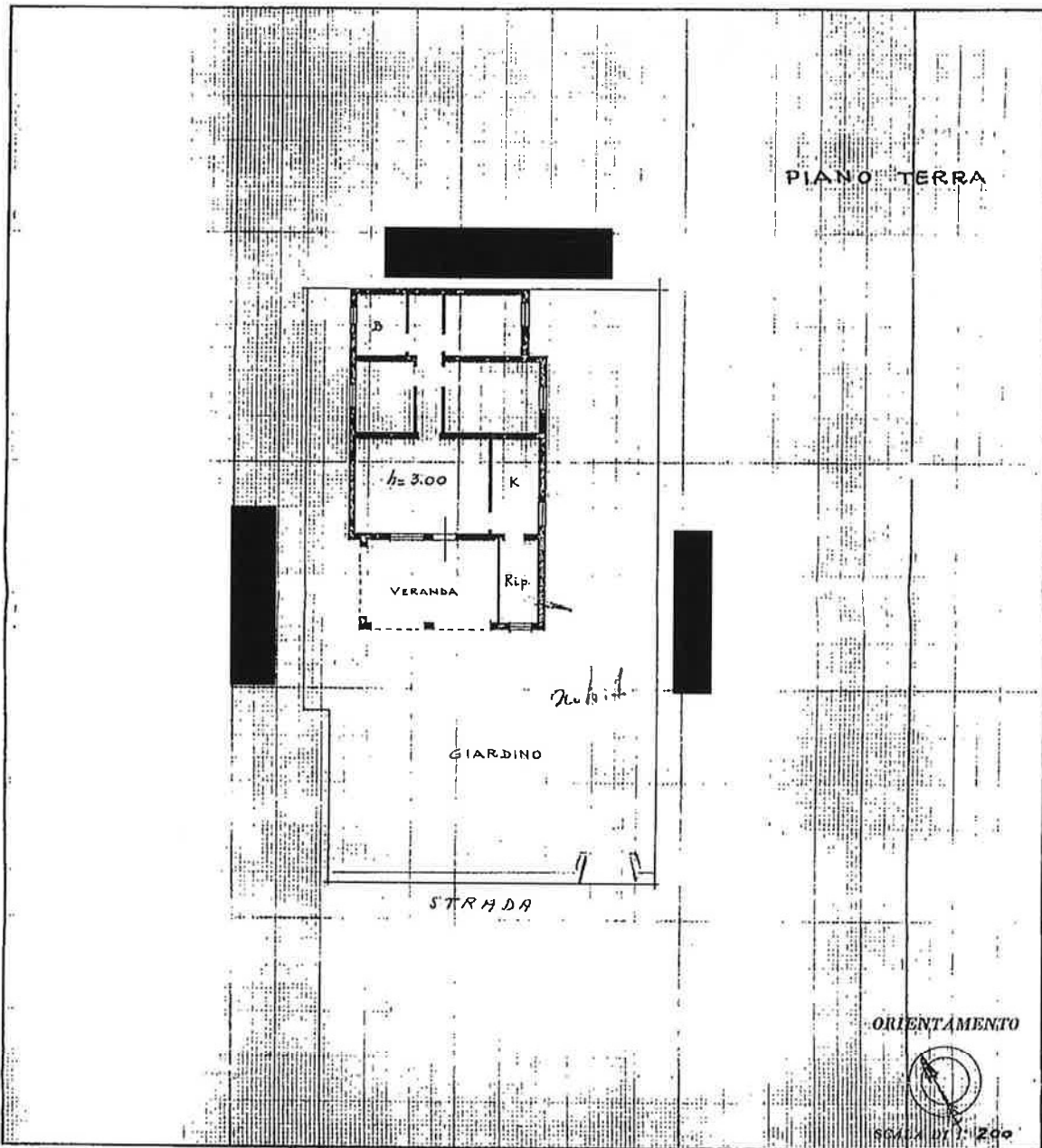
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 632)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAPOTERRA Via LOC. FRUTTI D'ORO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

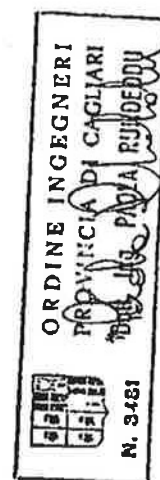
DATA		
PROT. N°	152	27/11/11

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANTONELLO INIS
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SASSARI
DATA _____
Firma: Geom. Antonello Inis

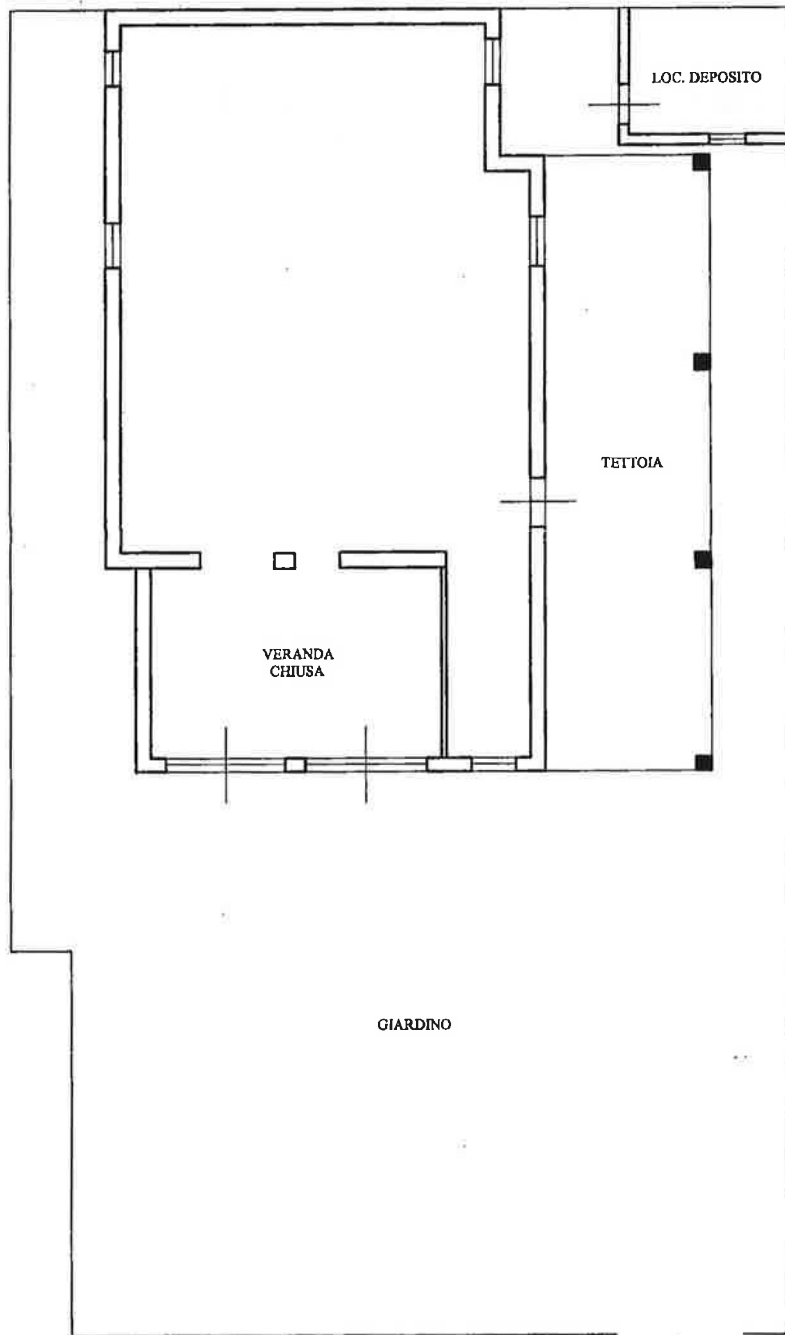
SITUAZIONE ATTUALE

- Pianta piano terra


scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA



VIA DEI LILLA'

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Del. Ing. PAOLA RUPEDDU
N. 9481

SCALA 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. ING. PAOLA RUNDU
N. 3481

INGRESSO DALLA VIA DEI LILLA?



PROSPETTO ANTERIORE



ORD. INGEN. T. A.
P.E. S. C. G. G. I. A. R. I.
D. L. S. C. A. R. U. S. S. E. D. U.
N. 3487

TETTOIA



LOCALE DEPOSITO



PROVINCIA RI CAGLIARI
DEPT. INZ. PICO A RUNDU
N. 3401

