

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N°114/99 R.E.



Promosso da:

ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO – Istituto Mobiliare Italiano S.p.A.

CREDITORE PROCEDENTE

(Avv. A. Plaisant)

contro



DEBITORI ESECUTATI

IL C.T.U.

(P. E. Ignazio Corongiu)



## 1) PREMESSA

Io Sottoscritto Perito Industriale Edile Corongiu Ignazio, nato a Cagliari il 03/03/1969, iscritto all'albo dei Periti Industriali della Provincia di Cagliari al n° 2663, con studio Professionale in Quartu S. Elena nella via G. Battista Vico 7, tel. 070 825522, nell'udienza del 20 dicembre 2001 venivo nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. La Rocca.

Dopo averne preso visione accettavo l'incarico, prestavo giuramento e fissavo l'inizio delle operazioni di Consulenza per il giorno 13 febbraio 2002 alle ore 10.30, con appuntamento presso l'abitazione dell'Esecutato Sig. [REDACTED]

I quesiti posti dal Sig. Giudice Esecutore nel corso della suddetta udienza erano i seguenti:

- 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 28/02/1985 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 DELLE OPERAZIONI

Come fissato in udienza il giorno 13 febbraio 2002, dopo avere informato l'esecutato per mezzo di lettera raccomandata, mi recavo sul luogo dell'appuntamento.

Le operazioni hanno avuto inizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica e l'acquisizione della documentazione tecnica (copie progetto, concessione edilizia, eventuali concessioni in sanatoria) necessaria alla verifica della conformità dell'immobile ai progetti depositati presso l'U.T.C.

Non è stato invece possibile accedere all'interno dell'appartamento in quanto in casa del Sig. ██████ avvisato per raccomandata della data dell'accesso, era presente unicamente la figlia; si è pertanto provveduto alla sola osservazione dell'edificio e all'acquisizione, per quanto possibile, di tutti quegli elementi considerati necessari alla determinazione del valore di mercato, come richiesto nel 1° quesito.

Sono state inoltre scattate alcune fotografie che si allegano alla presente relazione in modo da rendere più chiara l'identificazione del bene.

Presso Tecnici ed operatori del settore immobiliare è stata svolta una ricerca per poter determinare con buon grado di attendibilità il valore di mercato degli immobili pignorati.

Successivamente, in studio, si è proceduto ad un'attenta analisi ed elaborazione di quanto riscontrato durante il sopralluogo e le indagini, con conseguente stesura della presente Relazione.

### 3) RISPOSTE AI QUESITI

#### DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto del presente procedimento è ubicato nel territorio comunale di Iglesias ed è identificato come segue sugli Atti di Pignoramento Immobiliare:

#### COMUNE DI IGLESIAS:

*Appartamento per civile abitazione non di lusso sito al piano 4° della scala "C", interno 8, tipo C, composto di 7,5 vani catastali. Confinante con via Barsanti, vano scale, Coop. ██████*

██████████ È compresa nell'assegnazione la cantina ubicata al piano pilotis, confinante con vano scala, proprietà condominiale per due lati.

*Quanto assegnato è censito al NCEU sez. G. foglio 2 mapp. 480 sub 53, cat. A/2 cl. 2, vani 7,5 (appartamento) e mapp. 480 sub 44, cat. C/2 mq 2 (cantina).*

L'unità immobiliare oggetto della presente descrizione si trova al 4° piano di una costruzione facente parte di un complesso immobiliare articolato in tre distinti fabbricati con cortile comune. Il

fabbricato in esame è costituito da n° 8 appartamenti suddivisi in cinque piani fuori terra, di cui il piano terra – piloty – destinato all'ingresso scale e ascensore, cantinole e parcheggi.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con travi e pilastri in cemento armato.

Esternamente lo stabile è rifinito con un rivestimento plastico mentre l'ossatura in cemento armato è "a vista" (vedi foto).

Gli infissi delle parti comuni sono in alluminio mentre gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con serranda avvolgibile in plastica.

Come si evince dall'esame della planimetria catastale (allegato 1) l'appartamento è costituito da un ampio ingresso, una cucina, due servizi igienici e quattro camere.

Non avendo visionato l'interno dell'appartamento si presume, vista anche la tipologia costruttiva, che le finiture siano di tipo ordinario.

Il posto macchina e la cantinola al servizio dell'immobile sono ubicati al piano piloty (v. planimetria allegato 2).

Complessivamente la superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata esclusivamente con l'ausilio delle planimetrie catastali e di progetto, è pari a **mq. 117.86**, che risultano dalla seguente specifica:

- superficie lorda appartamento		mq.	115.00
- balcone	mq.	4.20 x 0.30 =	mq. 1.26
- cantinola	mq.	2.00 x 0.80 =	mq. 1.60
TOTALE			mq. 117.86

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie allo scopo, contattando tecnici ed operatori che svolgono la loro attività nel settore immobiliare ed ha consultato inoltre varie riviste specializzate.

Le suddette indagini hanno evidenziato, per edifici simili posti nella stessa zona, aventi destinazione d'uso residenziale e caratteristiche tecnico – costruttive analoghe a quello in oggetto oltre ad un buono stato di conservazione e manutenzione, un valore variabile tra €

775,00 (£. 1.500.609) e € 930,00 (£. 1.800.731) per metro quadrato di superficie commerciale; non avendo riscontrato direttamente le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento il sottoscritto ritiene opportuno applicare un valore unitario pari a € 875,00 (£. 1.694.236) per mq., volendo ricomprendere in tale importo anche il valore del posto auto quale elemento inscindibile dall'appartamento che spesso condiziona l'esito della compravendita degli immobili ad uso residenziale e non.

Avremo pertanto:

**valore dell'edificio** = Mq. 117,86 x €/mq. 875,00 = €. 103.127,50 e, **€ 103.150 c.t.**

(£. 199.726.251).



L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito della "concessione di edificare" n° 106 del 05/04/1979 rilasciata dal Sindaco di Iglesias alla [REDACTED] per la "variante in corso d'opera dei fabbricati di cui alla concessione edilizia n° 213 del 30/05/1977" (allegato 3).

Non è stato possibile effettuare una comparazione tra la situazione reale e quella riportata sulle tavole progettuali acquisite presso l'ufficio tecnico comunale in quanto, come accennato in premessa, non è stato compiuto l'accesso all'interno dell'appartamento.

L'osservazione diretta della struttura ha comunque permesso di appurare che la sagoma esterna del fabbricato, per la parte riguardante l'appartamento pignorato, è conforme alle tavole progettuali e non presenta opere di chiusura dei balconi od altri interventi che ne possano determinare un aumento della superficie utile o del volume.

Non si ritiene pertanto che all'interno dell'immobile possano essere stati effettuati degli abusi, se non uno spostamento dei tramezzi interni.

#### **STATO DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato con tutta probabilità occupato dalla famiglia dell'esecutato in quanto il suo nome figurava sulla targhetta del citofono.



#### 4) CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione appare opportuno sintetizzare come segue le risultanze della consulenza:

- il valore dell'appartamento pignorato, unitamente ad accessori e pertinenze è stato stimato in **€. 103.150,00** (diconsi euro centotremilacentocinquanta);
- non è stato possibile effettuare un accertamento diretto per la verifica della regolarità urbanistica. Vista la sagoma e la tipologia dell'edificio non si ritiene possano essere stati commessi abusi che determinino un aumento della superficie o del volume della unità immobiliare;
- L'abitazione è presumibilmente occupata dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n°5 pagine oltre agli allegati tecnici e grafici.

Quartu S. Elena, maggio 2002

Il C.T.U.

Perito Ind.le Edile Corongiu Ignazio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it