

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Tipo procedimento: Contenzioso civile
Giudice istruttore:
Procedura esecutiva: N.R.G. 3760/2018
Attore principale:
Convenuto principale:

Elaborato

A – RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Consulente tecnico di ufficio CTU:

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Tipo procedimento: Contenzioso civile

Giudice istruttore:

Procedura esecutiva: N.R.G. 3760/2018

Attore principale:

Convenuto principale:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto [REDACTED] con studio in [REDACTED], iscritto [REDACTED], in data 20 Aprile 2023 veniva incaricato di procedere ad *un aggiornamento della stima del compendio pignorato di cui all'esecuzione immobiliare R.E.: 510/2011*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con sopralluogo in data 04 Luglio 2023 coadiuvato dal funzionario dell'I.V.G. [REDACTED] e dell'occupante [REDACTED] l'immobile il sig. [REDACTED] nonché dal tecnico collaboratore dello scrivente il [REDACTED] è stato eseguito all'accesso all'immobile del piano terra; nello stesso giorno è stato eseguito anche l'accesso al piano primo, alla presenza del funzionario dell'I.V.G. [REDACTED] e dell'occupante l'immobile il sig. [REDACTED] nonché dal tecnico collaboratore dello scrivente il [REDACTED]. Il giorno 10 Luglio 2023 è stato eseguito l'accesso al piano secondo con la presenza del sig. [REDACTED] nonché dal tecnico collaboratore dello scrivente il [REDACTED]. Il giorno 17 Luglio 2023 è stato eseguito il sopralluogo preso i terreni agricoli in agro di Quartucciu. Nei sopralluoghi sopra indicati venivano visionati gli immobili ed effettuati i rilievi planimetrici e fotografici.

RISPOSTA AL QUESITO

“Descrizione dei beni”.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nella Via Solferino nel comune di Cagliari, esse formano un fabbricato composto da numero tre piani fuori terra. Le unità immobiliari del fabbricato sono servite da tutte le infrastrutture, quali rete idrica, elettrica, fognaria, impianto di illuminazione esterna; nelle immediate vicinanze esso è servito da servizi primari e secondari, nonché da strade principale di comunicazione e mezzi pubblici. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai in latero cemento, le tamponature in laterizio. L'ultimo solaio è realizzato con falde inclinate, struttura portante in legno e chiusure in lastre eternit. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e non sono in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. La recinzione del cortile posteriore interno è realizzata in muratura anch'essa intonacata e tinteggiata. Il cancello del garage che è ubicato al civico 5 è una serranda in acciaio, mentre il portoncino di ingresso del vano scala al civico 9 è in legno come l'ingresso al piano terra civico 7.

Al piano terra unità immobiliare composta da con ingresso indipendente al civico n.7 individuata catastalmente alla Sezione B Foglio 6 Particella 4801 sub 5 composta da due camere, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, loggiato, cortile con locale magazzino, locale deposito e locale garage con ingresso dalla via Solferino; Le condizioni generali dell'appartamento sono mediocri, l'appartamento necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Al piano terra il locale garage con ingresso dalla via Solferino civico 5 distinto catastalmente alla Sezione B Foglio 6 Particella 4801 sub 6 esso è costituito da un unico vano realizzato con le stesse finiture dell'appartamento contiguo da cui si può

accedere direttamente. Al civico n.9 il vano scala conduce ai due piani superiori piano primo e secondo e al cortile interno al piano terra. E' distinto catastalmente alla Sezione B Foglio 6 Particella 4801 sub 9. La porta di ingresso è in legno, rifiniture interne standard per le scale con marmo e pavimento in quadroni di marmo, pareti intonacate. La scala è dotata di servo scala. Nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio. Dal vano scala si può accedere al cortile mediante porta in legno. Il vano scala necessita di lavorazioni di manutenzione straordinaria.

Al piano primo appartamento censito catastalmente alla Sezione B Foglio 6 Particella 4801 sub 7 (con ingresso dal civico n.9) composto da quattro camere, un bagno, un wc, una cucina, un ripostiglio e una veranda chiusa con elementi in alluminio e vetro. Infissi interni in legno e vetro finestre esterne in legno e vetro e tapparelle in pvc. Rifiniture standard, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti della cucina del bagno e del wc rivestite con piastrelle. Pavimenti in piastrelle con scaglie di marmo. Sanitari presenti nel bagno e nel wc sono datati e del tipo economico per colore e dimensione quali water closed, bidet, lavandino e vasca da bagno. Impianti dell'unità immobiliare: idrico ed elettrico, tv, condizionamento mediante due unità split, e produzione acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico ad accumulo. Le condizioni generali dell'appartamento sono mediocri, necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Al piano secondo appartamento composto da due locali e una terrazza. Accesso dal civico n.9 di Via Solferino. E' identificato catastalmente alla Sezione B Foglio 6 Particella 4801 sub 8. L'unità immobiliare è composta da due ampi ambienti di cui uno è arredato come se fosse un open space mentre l'altro ambiente risulta non rifinita ovvero allo stato grezzo con caldana del solaio di

calpestio in vista e pareti non intonacate nonché struttura portante in legno del solaio a falde e lastre di eternit a vista. Gli impianti, elettrico ed idrico, e tutto l'appartamento necessitano di una manutenzione straordinaria. Non sono presenti altri impianti. Gli infissi porta finestra che si affaccia sulla terrazza dal locale pranzo soggiorno è in legno e vetro. Tutto il piano è in condizioni di manutenzione mediocri necessita di lavori di manutenzione straordinaria di completamento.

La superficie coperta dell'appartamento al piano terra, N.C.E.U. F. B/6 PART. 4801SUB 5, (superficie commerciale) comprensiva dei muri (vani abitabili) è di mq 76.82; il loggiato ha superficie commerciale di mq 28.50 e il vano scala ha superficie commerciale di mq 19.30; superficie commerciale cortile mq 94.86; superficie commerciale garage (N.C.E.U. F. B/6 PART. 4801SUB 6) mq 19.06; superfici commerciali pertinenze dirette non comunicanti mq 24.25. Gli ambienti interni hanno le seguenti superfici calpestabili: cucina mq 10.95, disimpegno mq 4.38, camera mq 14.60, disimpegno mq 13.60, bagno mq 3.60, camera mq 19.36, garage mq 17.60, magazzino mq 14.53, deposito mq 4.74, vano scala mq 17.20; gli ambienti esterni hanno le seguenti superfici calpestabili: veranda mq 20.00, veranda 1 mq 6.55, cortile mq 92.88. La superficie totale netta interna calpestabile è di mq 66.49, la superficie totale veranda è di mq 20.65, la superficie delle pertinenze non comunicanti (magazzino e deposito) è di mq 19.27, la superficie del cortile è di mq 92.88, la superficie interna del garage (N.C.E.U. F. B/6 PART. 4188 SUB 6) è di mq 17.60.

La superficie coperta dell'appartamento al piano primo, N.C.E.U. F. B/6 PART. 4801SUB 7, (superficie commerciale) comprensiva dei muri (vani abitabili) è di mq 113.49; veranda ha superficie commerciale di mq 19.18 e il vano scala ha superficie commerciale di mq 10.45. Gli ambienti interni hanno le seguenti

superfici calpestabili: camera mq 11.16, bagno mq 5.43, wc mq 3.88, cucina mq 17.94, ripostiglio mq 3.00, disimpegno mq 11.27, camera mq 13.80, camera mq 15.20, soggiorno mq 20.00; gli ambienti esterni hanno le seguenti superfici calpestabili: veranda mq 20.00. La superficie totale netta interna calpestabile è di mq 101.68, la superficie totale veranda è di mq 18.00.

La superficie coperta dei locali al piano secondo, N.C.E.U. F. B/6 PART. 4801 SUB 8, (superficie commerciale) comprensiva dei muri (vani abitabili) è di mq 78.78; la terrazza ha superficie commerciale di mq 25.40, il sottotetto ha una superficie commerciale di mq 28.50 e il vano scala ha superficie commerciale di mq 10.45. Gli ambienti interni hanno le seguenti superfici calpestabili: cucina mq 32.73, deposito mq 39.73, sottotetto mq 27.18; l'ambiente esterno, terrazza ha una superficie calpestabile di mq 24.48. La superficie totale netta interna calpestabile è di mq 72.45, la superficie totale terrazza è di mq 24.48.

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima sono ubicati in agro di Quartucciu in località Is Forreddus. Trattasi di due appezzamenti in prossimità di strada asfaltata. L'appezzamento di terreno distinto con il numero di particella 788 al foglio 5 ha una superficie di mq 90, risulta essere il più piccolo ha una forma rettangolare ed è situato al bordo strada e giace con la dimensione maggiore parallelamente alla strada e non risulta essere recintato, risulta incolto. Confina con strada, altra proprietà, stessa proprietà, altra proprietà. Il secondo appezzamento di forma rettangolare distinto con particella n. 156 del foglio 5 ha una superficie di mq 2465, è interamente recintato, in aderenza al primo nel proprio lato minore parallelo alla strada e munito di cancello. La recinzione di quest'ultimo, non in buone condizioni è realizzata in pali di acciaio e rete metallica. All'appezzamento si accede attraverso un cancello anch'esso in



“Dati urbanistici”.

Le unità immobiliare ubicate in comune di Cagliari ricadono, secondo le norme tecniche di attuazione del PUC, nella zona Omogenea “B” “Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A” sottozona B8.

Per quanto riguarda i due appezzamenti di terreno in agro di Quartucciu essi ricadono secondo le norme tecniche di attuazione del regolamento edilizio in Zona E agricola sottozona E2.

Il fabbricato è stato realizzato con le seguenti concessioni (pratica edilizia n.1105):

- n.150/394 del 09/02/1966
- protocollo n.2688 del 07/03/1967
- protocollo n. 5248 del 09/05/1967
- certificato di nuova costruzione n.205 del 09/10/1967;
- certificato di agibilità protocollo n.3180 14/10/1967;

E' presente una pratica di condono edilizio, NON ANCORA CONCLUSA, per opere realizzate in assenza di concessione (pratica di condono n.8070) con i seguenti identificativi:

- protocollo 2751/A3 del 04/04/1986 (due pratiche aventi stesso protocollo e indicanti parti del fabbricato diverse (una riferita alla cucina del piano secondo; l'altra agli incrementi del piano terra magazzino e deposito e del piano secondo deposito/sgombero).

Ad oggi la situazione è la seguente:

L'intero copro di fabbrica ovvero tutti e tre gli appartamenti sono più grandi nella dimensione della larghezza di quanto indicato nel progetto regolarmente licenziato. Vale a dire che la dimensione fronte strada è maggiore di circa 80 cm rispetto a quella dichiarata. Incongruenza che non è stata individuata e indicata nella pratica di condono. A seguire vengono indicate ulteriori difformità anche conseguenti a quanto esposto, per ciascuno appartamento: appartamento al piano terra esiste una porta che mette in comunicazione garage e appartamento non indicata in progetto; sono presenti anche delle differenze nelle posizione degli infissi esterni ed interni nonché la divisione a tutta altezza del loggiato; al piano primo è presente una chiusura in elementi di alluminio e vetro (infissi) della veranda, una lieve differenza nelle tramezzature interne e posizione degli infissi interni ed esterni.

I due appezzamenti di terreno in agro di Quartucciu sono conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

"Stato del bene in presenza del provvedimento".

Gli immobili al piano terra (garage compreso) e piano primo risultano occupati. Il piano secondo mansarda è arredato ma non occupato. I terreni sono incolti e non coltivati.

“Stima dei beni”

Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che si possa applicare il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Si procede dunque alla stima dei fabbricati con il metodo sintetico – comparativo, che si esplica attraverso una comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che in data recente sono stati oggetto di compravendita. Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite fabbricati analoghi a quelli oggetti di stima e con pari grado di finitura, avvenute in tempi recenti, nonché effettuare un sondaggio in zona per ricavare il più probabile prezzo di scambio. I valori accertati, che comprendono anche il valore/quota a parte del vano scala, sono stati riferiti all'unità di consistenza che è il mq, unità di misura utilizzabile per la valutazione necessarie per tutti i casi qui presenti.

a) Valore commerciale della U.I. appartamento al piano terra in Cagliari N.C.E.U.

F. B/6 PART. 4801 SUB 5:

descrizione	superficie mq	coefficiente di ponderazione	superficie vendibile mq
vani e accessori diretti	76,82	1	76,82
veranda	28,50	0,30	8,55
giardino	94,86	0,10	9,49

magazzino /sgombero

24.25

0.25

6.11

totale superficie

101

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di media qualità e scarsa vetust  siti nella zona in cui   collocata la U.I. euro/mq **1600.00.**

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento, dato dalla medie dei seguenti coefficienti: altezza di piano 1, manutenzione 0.80 = 0.90

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato euro/mq **1440,00.** Eseguendo delle decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di non regolarit  tecnico amministrativa, si ottiene un prezzo di €/mq **1.296,00.**

Valore di mercato: **1296.00 €/mq x 101 mq =   130.896,00 in cifra tonda   130.000,00 diconsi centotrentamila/00.**

b) Valore commerciale garage coperto:

- valore di mercato medio a corpo rilevato per posti auto simili e siti nella zona in cui   collocato e nello stato di uso attuale **  12000.00 (diconsi euro dodicimila/00)**

a) Valore commerciale della U.I. appartamento al piano primo in Cagliari

N.C.E.U. F. B/6 PART. 4801 SUB 7:

descrizione	superficie	coefficiente di	superficie
	mq	ponderazione	vendibile mq
vani e accessori diretti	113.49	1	113.49
veranda	19.18	0.30	5.75
totale superficie			119

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di media qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. euro/mq **1600.00.**

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento, dato dalla medie dei seguenti coefficienti: altezza di piano 1, manutenzione 0.90 = 0.95

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato euro/mq **1520.00.** Eseguendo delle decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di non regolarità tecnico amministrativa, si ottiene un prezzo di €/mq **1.368,00** in cifra tonda €/mq **1360,00.**

Valore di mercato: **1360.00 €/mq x 119 mq = € 161.840,00** in cifra tonda € **161.800,00** dicensi centosessantunomilaottocento/00.

c) Valore commerciale della U.I. appartamento al piano secondo in Cagliari

N.C.E.U. F. B/6 PART. 4801 SUB 8:

descrizione	superficie mq	coefficiente di ponderazione	superficie vendibile mq
vani e accessori diretti	78.78	1	76,78
sottotetto non abitabile	28.50	0.20	5.70
terrazzo	25.40	0.35	8.89
totale superficie			93

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di media qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. euro/mq **1600.00.**

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento, dato dalla medie dei seguenti coefficienti: altezza di piano 1, manutenzione 0.25 = 0.625

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato euro/mq
1000.00. Eseguendo delle decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato
di non regolarità tecnico amministrativa, si ottiene un prezzo di €/mq **850,00**.

Valore di mercato: **850.00 €/mq x 93 mq = € 79.050,00** dicono
settantanovemilacinquanta/00.

Per quanto riguarda i terreni agricoli:

d) Valore commerciale terreno agricolo recintato in agro di Quartucciu qualità
seminativo N.C.T. F. 5 PART. 788:

- valore di mercato € **5.00/mq** per terreni simili e siti nella zona in cui è ubicato
il terreno in parola posto

Valore di mercato: **5.00 €/mq x 90 mq = € 450,00** dicono
quattrocentocinquanta/00.

e) Valore commerciale terreno agricolo recintato in agro di Quartucciu qualità
seminativo N.C.T. F. 5 PART. 156:

- valore di mercato € **5.00/mq** per terreni simili e siti nella zona in cui è ubicato
il terreno in parola posto

Valore di mercato: **5.00 €/mq x 2465 mq = € 12.325,00** in cifra tonda €
12.300,00 dicono dodicimilatrecento/00.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra si ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli, rassegna pertanto
la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni chiarimento e/o
integrazione alla presente pratica.

ALLEGATI

- Documentazione fotografica (elaborato B)

██████████, 18 Luglio 2023

Il C.T.U.

