

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI

SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione peritale CTU

Contenzioso civile

N.R.G.1719/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cocco Silvia

C.T.U.: Dal Ben Geom. Igor

Sinnai, 4 Febbraio 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO  
DAL BEN IGOR  
GEOMETRA

Via Raffaello Sanzio N°34 - 09048 - SINNAI (CA)  
tel. 347 7673684 - e-mail: igor.dalben@hotmail.it  
pec: igor.dal.ben@geopec.it  
c.f. DLB GRI 77C23 L727V p.iva 08828420011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione peritale CTU contenzioso civile N.R.G. 1719/2019

Pag. 1 di 37

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ill.mo Sig. Giudice Delegato relativo all'esecuzione immobiliare n.302/2019 del TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI, Le invio la relazione sulle operazioni peritali inerenti il

N.R.G. 1719/2019 del ruolo generale, come da

Lei richiesto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con provvedimento in data 06/10/2021 del Tribunale Civile e Penale di Cagliari Sezione Prima del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cocco Silvia, io sottoscritto Geom. Dal Ben Igor, con studio in Sinnai (CA) Via Raffaello Sanzio n°32 e iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. 2862, iscritto in qualità di CTU presso il Tribunale di Cagliari venivo nominato quale Perito Immobiliare per le operazioni peritali. In particolare la consulenza tecnica di ufficio riguarda le attività professionali di cui al Verbale di Giuramento del 14/10/2021 davanti il Cancelliere Tribunale Ordinario di Cagliari Ufficio Contenzioso civile.

Quesito n.1) VERIFICARE SE L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI E' STATO MODIFICATO RISPETTO ALLA RELAZIONE PERITILE DEPOSITATA NELLA PROCEDURA 430/2008 E AGGIORNARE LA STIMA DEI BENI:

Dopo aver acquisito la perizia depositata nella procedura esecutiva 430/2008 riunita alla 171/2005 ho proceduto alle opportune verifiche acquisendo gli atti dagli archivi del Comune di Selargius e dalla banca dati Catastale e procedendo con un sopralluogo in loco.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Nella perizia depositata dall' Ing. Barbara Cossu nella procedura 430/2008 venivano descritti i seguenti immobili:



1 Immobile A/1 - unità immobiliare sita in Selargius con accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al Fg. 35 mappale 2751 sub. 12 (ex sub5). (allegato 1)

Appartamento su due livelli (piano primo e secondo/sottotetto) così composto:

Al piano primo: ingresso, soggiorno cucina dalla quale si accede sia ad un angolo cottura separato con ripostiglio sia ad una piccola verandina, un primo disimpegno dal quale si accede ad una camera ad un bagno e ad un secondo disimpegno che si affaccia su una seconda camera con spogliatoio ed un secondo bagno. Le due camere e i due bagni si affacciano tutti su una veranda dalla quale si accede inoltre ad un ripostiglio.

La consistenza del piano veniva così descritta:

**Abitazione A/1 - Piano Primo:**

Ingresso	7,06 mq
Soggiorno	24,03 mq
Verandina 1	3,05 mq
Cucina	19,63 mq
Angolo cottura	7,30 mq
Ripostiglio	1,19 mq
Verandina 2	3,58 mq
Disimpegno 1	2,60 mq
Camera 1	12,04 mq
Bagno 1	5,71 mq
Disimpegno 2	2,80 mq



Camera 2	15,88 mq
Spogliatoio	6,42 mq
Bagno 2	5,61 mq
Veranda	14,38 mq
Ripostiglio veranda	2,41 mq
Vano scala interno	1,76 mq
<b>Totale</b>	<b>132,53 mq</b>

Al piano secondo (sottotetto): Ingresso-andito (porzione del vecchio disimpegno e di parte della terrazza coperta che è stata chiusa grazie a degli infissi scorrevoli) e locale di sgombero.

La consistenza del piano veniva così descritta:

**Abitazione A/1 - Piano secondo:**

Ingresso - Andito	10,00 mq
Camera	13,68 mq
<b>Totale</b>	<b>23,68 mq</b>

Veniva inoltre constatato che la planimetria catastale del piano primo coincideva con lo stato di fatto dell'unità immobiliare mentre il piano secondo risultava difforme in quanto una porzione era stata annessa all'unità immobiliare adiacente.

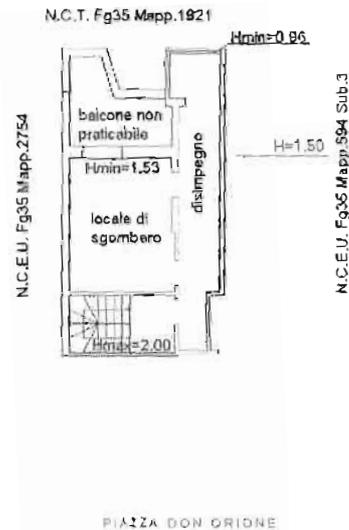
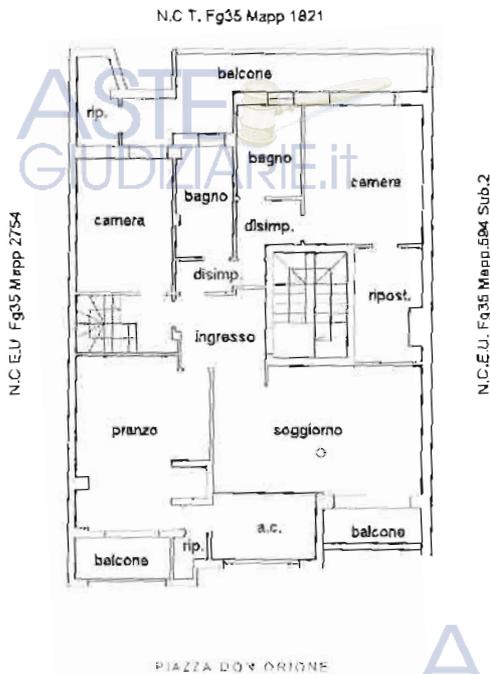
A seguito delle incongruenze riscontrate si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale (allegato 2) e pertanto i nuovi identificativi catastali risultano essere:

Foglio. 35, mapp. 2751, sub. 12

Allegato 1 Unità A/1 - stato precedente

PIANO PRIMO  
H=2.70

PIANO SECONDO



2 Immobile A/2 - unità immobiliare sita in Selargius con  
accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al  
Fg. 35 mappale 2751 sub. 13 (ex sub.6). (allegato 2)

Appartamento al piano secondo sottotetto risultava essere  
così composto:

Ingresso soggiorno che si affaccia su una terrazza chiusa  
(mediante degli infissi) e dal quale si accede ad una camera  
e tramite un piccolo disimpegno alla cucina del bagno.

Allo stesso è annessa la porzione di piano sottotetto di  
cui all'immobile A/1 tanto da variarne la consistenza, tale

porzione comprende un disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto e ad un locale pluriuso di servizio con annesso w.c.



La consistenza del piano veniva così descritta:

<b>Abitazione A/2</b>	
Ingresso soggiorno	18,90 mq
Terrazza chiusa	9,68 mq
Camera	17,54 mq
Disimpegno	1,15 mq
Cucina	12,19 mq
Bagno	5,23 mq
<b>Porzione immobiliare A/1</b>	
Disimpegno	4,52 mq
Camera	15,12 mq
Pluriuso di servizio	18,10 mq
Wc	2,40 mq
<b>Totale</b>	<b>104,83 mq</b>

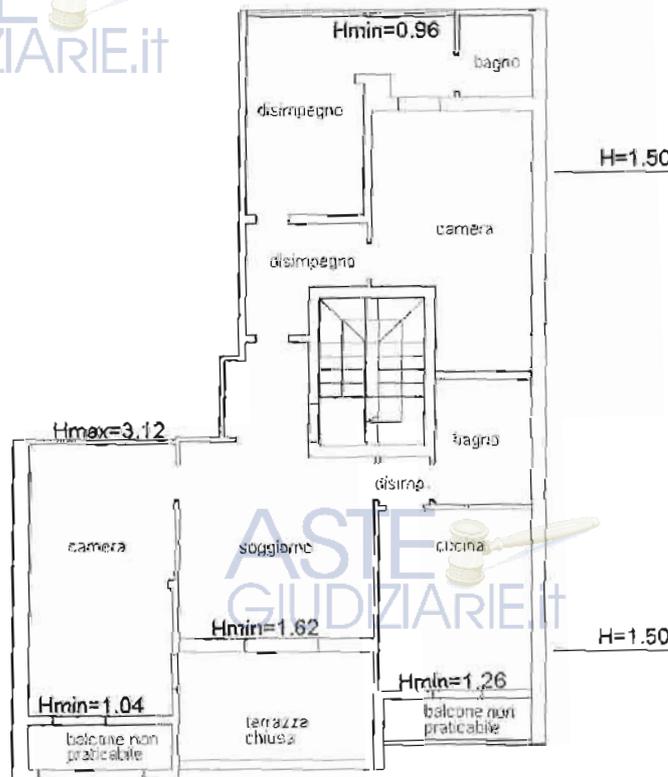
Si riscontrava che lo stato dell'immobile è difforme sia alla vecchia planimetria catastale sia alle planimetrie presentate nel progetto a sanatoria presso il Comune di Selargius e, come risulta dalle verifiche catastali si è provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali.



# PIANO SECONDO

N.C.T. Fg35 Mapp.1821

N.C.E.U. Fg35 Mapp.2754



N.C.E.U. Fg35 Mapp.594 Sub.3

PIAZZA DON ORIONE



3 Immobile A/3 - unità immobiliare sita in Selargius con accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al Fg. 35 mappale 2751 sub. 11. (allegato 3)

Appartamento al piano seminterrato al quale si accede tramite una serie di gradini, facente parte del fabbricato che risultava essere così composto:

Ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e ripostiglio.

Lo stato dell'immobile risultava coincidere con quanto indicato nelle planimetrie catastali ma non con quanto indicato nelle planimetrie presentate nel progetto a sanatoria presso il Comune di Selargius in quanto è stato effettuato un frazionamento senza aver presentato variazione al Comune.

La consistenza dell'immobile veniva così descritta:

**Abitazione A/3 - Piano seminterrato:**

Ingresso	8,31 mq
Soggiorno Pranzo/ angolo cottura	33,43 mq
Bagno	3,54 mq
Ripostiglio o locale di sgombero	12,09 mq
<b>Totale</b>	<b>57,37 mq</b>

Inoltre oggetto della perizia depositata nella Procedura 380/2008 risulta oggetto di valutazione anche un tratto di terreno di are 23,25 in regione "Su Pauli", distinto al



N.C.T. al Foglio 29 mappale 194, seminativo con redditi pari  
a euro 480 e 2,16.



Allegato 3 Unità A/3 - stato precedente



## PIANO SEMINTERRATO

H = 2.50



A seguito delle difformità riscontrate il perito provvedeva agli aggiornamenti catastali e pertanto gli immobili assumevano nuovi identificativi catastali:



1 Immobile A/1 - unità immobiliare sita in Selargius con accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al Fg. 35 mappale 2751 sub. 12 (ex sub.5);



2 Immobile A/2 - unità immobiliare sita in Selargius con accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al Fg. 35 mappale 2751 sub. 13. (ex sub.6);

3 Immobile A/3 - unità immobiliare sita in Selargius con accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al Fg. 35 mappale 2751 sub. 11. (nessuna variazione necessaria riscontrata);

4 Terreno di are 23,25 in regione "Su Pauli", distinto al N.C.T. al Foglio 29 mappale 194, seminativo con redditi pari a euro 480 e 2,16 (nessuna variazione necessaria riscontrata)



Esito sopralluogo:

A seguito sopralluogo avvenuto in data 19/11/2021 si è accertato che rispetto a quanto descritto nella perizia depositata nella procedura 380/2008 lo stato dei luoghi risulta essere stato in parte modificato, pertanto si è proceduto a rilevare nuovamente tutti gli immobili oggetto della procedura di cui all'oggetto.

Le unità rilevate risultano essere così composte:

A) Immobile A/1 - unità immobiliare sita in Selargius con accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al Fg. 35 mappale 2751 sub. 12. (allegato 4)

Appartamento su unico livello (piano primo) così composto:

Al piano primo: ingresso, soggiorno, sala da pranzo dalla quale si accede sia ad un angolo cottura separato con ripostiglio sia ad una piccola verandina, un primo disimpegno dal quale si accede ad una camera ad un bagno e ad un secondo disimpegno che si affaccia su una seconda camera ed un secondo bagno. Le due camere e i due bagni si affacciano tutti su una veranda dalla quale si accede inoltre ad un ripostiglio.

Rispetto a quanto descritto nella precedente perizia si riscontra inoltre che è stata eliminata la scala di accesso al piano superiore ed è stato realizzato al suo posto un ripostiglio.

La consistenza del piano a seguito delle modifiche apportate risulta essere la seguente:

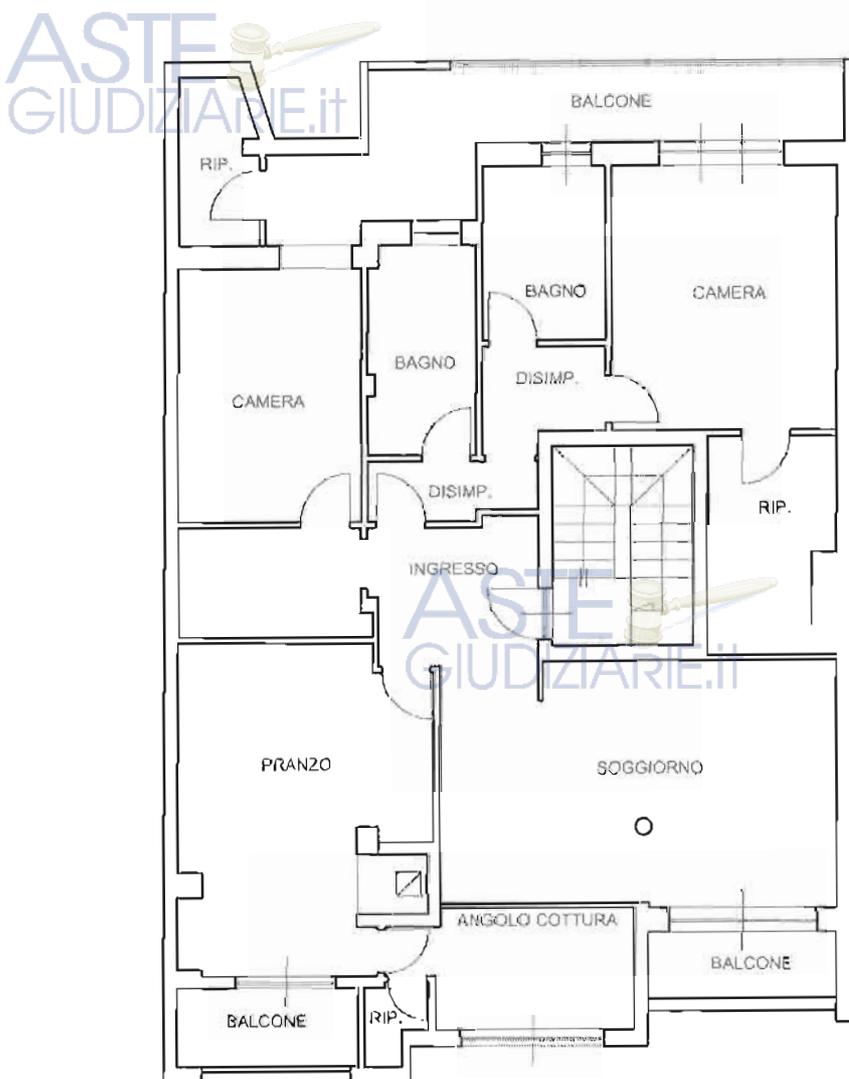
**Abitazione A/1 - Piano Primo:**

Ingresso	6,37 mq
Soggiorno	25,92 mq
Pranzo	19,73 mq
Angolo Cottura	7,15 mq
Ripostiglio 1	1,16 mq
Ripostiglio 2	5,49 mq
Disimpegno 1	2,56 mq
Disimpegno 2	3,17 mq
Camera 1	16,11 mq
Ripostiglio	7,12 mq
Bagno 1	5,76 mq
Camera 2	12,55 mq
Bagno 2	6,07 mq
Ripostiglio	5,49 mq
Ripostiglio	3,44 mq
Balcone 1	3,37 mq
Balcone 2	3,85 mq
Balcone 3	14,30 mq
<b>Totale</b>	<b>149,61 mq</b>

L'unità immobiliare a seguito delle modifiche apportate risulta essere sviluppata interamente al piano primo e la porzione di sottotetto che risultava collegata all'abitazione non risulta più far parte dell'unità immobiliare, di conseguenza la planimetria catastale non risulta essere conforme allo stato di fatto.



PIANTA PIANO PRIMO



B Immobile A/2 - unità immobiliare sita in Selargius con  
accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al  
Fg. 35 mappale 2751 sub. 13. (allegato 5)

Appartamento al piano secondo sottotetto risulta essere  
così composto:

Ingresso soggiorno che si affaccia su una terrazza chiusa  
(mediante degli infissi) e dal quale si accede ad una camera  
con cabina armadio, ricavata dove nella precedente  
disposizione si trovava la scala di collegamento con  
l'appartamento sottostante, ed alla cucina, un bagno da cui  
si accede tramite un piccolo disimpegno, un disimpegno di  
collegamento con una camera dalla quale si accede ad un  
balcone sul quale insiste un bagno, un ulteriore disimpegno  
che collega l'unità immobiliare alla porzione di sottotetto  
che precedentemente risultava annessa all'appartamento  
sottostante, che comprende un locale di sgombero ed un  
balcone non praticabile.

La consistenza del piano a seguito delle modifiche  
apportate risulta essere la seguente:

Abitazione A/2	
Ingresso	3,90 mq
Soggiorno	18,14 mq
Terrazza chiusa	10,25 mq
Camera	18,89 mq
Cabina armadio	5,67 mq
Cucina	13,26 mq
Disimpegno	1,24 mq
Bagno	5,82 mq

Disimpegno	5,21 mq
Camera	17,52 mq
Wc di servizio	2,86 mq
Disimpegno	19,48 mq
Locale di sgombero	13,13 mq
Ripostiglio	6,19 mq
Balcone	2,93 mq
Balcone	3,12 mq
Balcone	6,56 mq
<b>Totale</b>	<b>154,17 mq</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

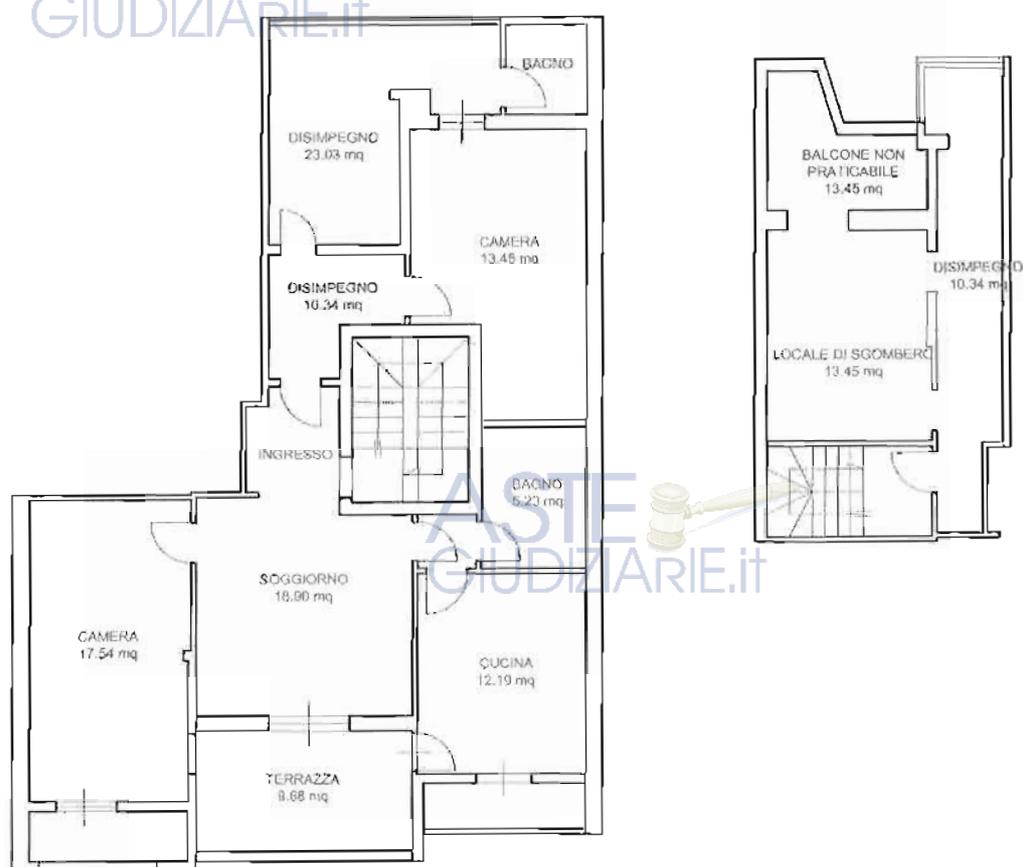
L'unità immobiliare a seguito delle modifiche apportate risulta essere sviluppata interamente al piano secondo/sottotetto e risulta essere stata ampliata annettendo alla stessa la porzione di sottotetto che risultava collegata all'abitazione sottostante, di conseguenza la planimetria catastale non risulta essere conforme allo stato di fatto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO SECONDO scala 1:100



C Immobile A/3 - unità immobiliare sita in Selargius con  
accesso dalla P.zza Don Orione n.3, distinta al N.C.E.U. al  
Fg. 35 mappale 2751 sub. 11. (allegato 6)

Appartamento al piano seminterrato al quale si accede  
tramite una serie di gradini, facente parte del fabbricato  
che risultava essere così composto:

Ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e  
ripostiglio.

Lo stato dell'immobile risulta coincidere con quanto  
rilevato nella precedente perizia e a quanto indicato nelle  
planimetrie catastali ad eccezione di una piccola scala  
interna di collegamento presente nel soggiorno.

La consistenza dell'immobile pertanto coincide a quanto  
descritto nella precedente perizia:

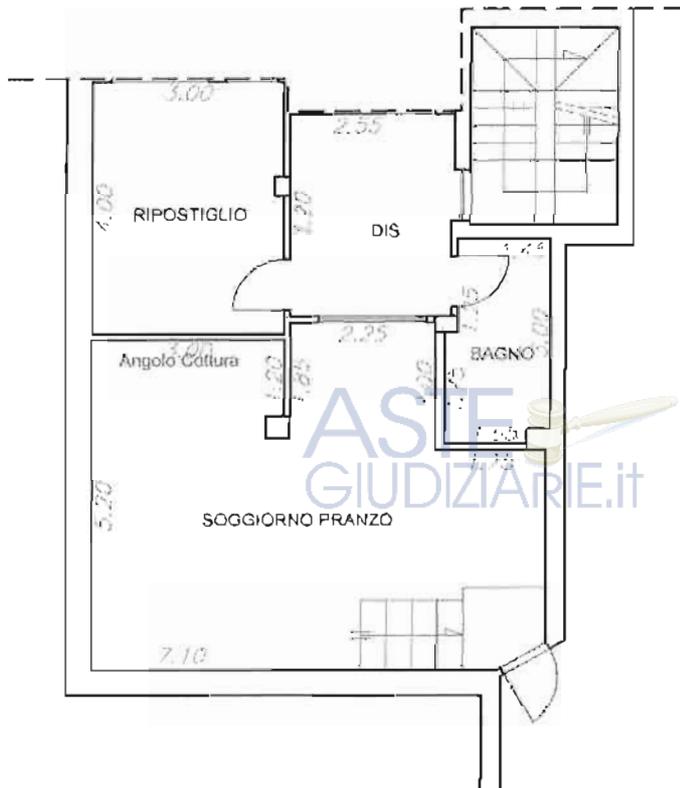
**Abitazione A/3 - Piano seminterrato:**

Disimpegno	8,15 mq
Soggiorno Pranzo/ angolo cottura	34,19 mq
Bagno	4,95 mq
Ripostiglio o locale di sgombero	11,91 mq
<b>Totale</b>	<b>59,20 mq</b>



Allegato 6 Unità A/3 - stato attuale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



D Terreno di are 23,25 in regione "Su Pauli", distinto al N.C.T. al Foglio 29 mappale 194, seminativo con redditi pari a euro 480 e 2,16 (nessuna variazione riscontrata)

Verifiche documentali:

Avendo riscontrato che effettivamente, rispetto a quanto descritto nella perizia depositata nella procedura esecutiva 430/2008 riunita alla 171/2005, lo stato dei luoghi risulta essere stato modificato, si è proceduto ad effettuare una richiesta di accesso agli atti preso il Comune di Selargius per verificare se tali variazioni fossero state autorizzate dall'amministrazione comunale, ma si è appurato che nessuna pratica edilizia è stata depositata.

Inoltre nella banca dati catastale risultano essere presenti come ultime planimetrie agli atti quelle presentate in data 23/04/2010 con pratica catastale prot. CA0164580 a seguito della precedente perizia e pertanto risultano essere difformi rispetto allo stato dei luoghi. Si rende opportuno pertanto procedere con l'aggiornamento catastale.

**NUOVA VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**IMMOBILE A/1:** l'immobile distinto al F.35 particella 2751 subalterno 12 Categoria A/3, come rilevato in occasione del sopralluogo, comprende i seguenti vani interni: un ingresso, un soggiorno, una sala da pranzo, un angolo cottura con ripostiglio, una piccola verandina, 2 disimpegni, 2 camere, 2 bagni ed un ripostiglio oltre 3 balconi. (Vedi Planimetria Stato Attuale Allegato 16).

IMMOBILE A/1 Foglio 35 Part. 2751 sub.12 (CAT. A/3)

PIANO	AMBIENTE INTERNO	SUP. NETTA [m <sup>2</sup> ]
	1) Ingresso	6,37
	2) Soggiorno	25,92
	3) Pranzo	19,73
	4) Angolo Cottura	7,15
	5) Ripostiglio	1,16
	6) Disimpegno	2,56
	7) Bagno	6,07
	8) Disimpegno	3,17
	9) Bagno	5,76
Primo	10) Camera	16,11
	11) Ripostiglio	5,49
	12) Camera	12,55
	13) Ripostiglio	3,44
	<b>Somma S.R.</b>	<b>115,48</b>
	13) Balcone	3,37
	14) Balcone	3,85
	15) Balcone	14,30
	<b>Somma S.N.R.</b>	<b>21,52</b>

Si è rilevato in occasione dei sopralluoghi, che lo stato dell'immobile anche se attualmente disabitato risulta essere in buono stato di conservazione, in particolare le finiture esterne risultano essere di buona qualità e la tinteggiatura si presenta in buono stato.

Gli infissi risultano essere prevalentemente in legno mentre le verande in pvc.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato, con pavimenti in ceramica smaltata, porte interne in legno con inserti vetrati.

I servizi igienici risultano essere di media qualità dotati delle apparecchiature quali lavabo, water, dilet, piatto doccia e vasca sono del tipo classico a terra in ceramica.

L'impianto idrico-sanitario risulta funzionante dotato di acqua calda e fredda.

L'impianto elettrico risulta essere piuttosto datato seppur dotato degli opportuni punti luce e frutti in quantità adeguata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alla luce di quanto sopra, si asserisce che l'unità immobiliare può essere considerata di medio livello e non necessita di particolari opere di adeguamento.



**IMMOBILE A/2:** l'immobile distinto al F.35 particella 2751 subalterno 13 Categoria A/3, come rilevato in occasione del sopralluogo, comprende i seguenti vani interni: un ingresso, un soggiorno, cucina, un disimpegno con relativo bagno, una camera con cabina armadio, un disimpegno di collegamento con un'ulteriore camera, un altro disimpegno di accesso ad un locale di sgombero oltre ad una terrazza chiusa due balconi lato strada, un balcone con piccolo servizio igienico e un balcone non praticabile. (Vedi Planimetria Stato Attuale Allegato 16).

IMMOBILE A/2 Foglio 35 Part. 2751 sub.13 (CAT. A/3)

PIANO	AMBIENTE INTERNO	SUP. NETTA [m <sup>2</sup> ]
	1) Ingresso	3,90
	2) Soggiorno	18,14
	3) Cucina	13,26
	4) Disimpegno	1,24
	5) Bagno	5,82
	6) Camera	18,89
	7) Cabina armadio	5,67
	8) Disimpegno	5,21
	9) Camera	17,52
	10) Bagno	2,86
Primo	11) Disimpegno	19,48
	12) Locale di sgomb.	13,13
	12) Ripostiglio	6,19
	<b>Somma S.R.</b>	<b>131,31</b>
	13) Terrazza	10,25
	14) Balcone	3,12
	15) Balcone	2,93
	15) Balcone	6,56
	<b>Somma S.N.R.</b>	<b>22,86</b>

Si è rilevato in occasione dei sopralluoghi, che lo stato dell'immobile risulta essere in buono stato di conservazione, in particolare le finiture esterne risultano



essere di buona qualità e la tinteggiatura si presenta in buono stato.

Gli infissi risultano essere prevalentemente in legno mentre le verande in pvc.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato, con pavimenti in parte in parquet e in parte in ceramica smaltata, porte interne in legno con inserti vetrati.

I servizi igienici risultano essere di media qualità dotati delle apparecchiature quali lavabo, water, bidet, piatto doccia e vasca sono del tipo classico a terra in ceramica.

L'impianto idrico-sanitario risulta funzionante dotato di acqua calda e fredda.

L'impianto elettrico risulta essere piuttosto datato seppur dotato degli opportuni punti luce e frutti in quantità adeguata.

Le altezze minime e media dell'unità immobiliare non sono conformi alla tipologia residenziale anche se l'unità immobiliare risulta essere condonata con destinazione d'uso abitativa.

Alla luce di quanto sopra, si asserisce che l'unità immobiliare può essere considerata di medio livello e non necessita di particolari opere di adeguamento.

**IMMOBILE A/3:** l'immobile distinto al F.35 particella 2751 subalterno 11 Categoria A/3, come rilevato in occasione del sopralluogo, comprende i seguenti vani interni: un disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, bagno e un ripostiglio. (Vedi Planimetria Stato Attuale Allegato 16).



IMMOBILE A/2 Foglio 35 Part. 2751 sub.13 (CAT. A/3)

PIANO	AMBIENTE INTERNO	SUP. NETTA [m <sup>2</sup> ]
	1) Disimpegno	8,15
	2) Soggiorno	34,19
	3) Bagno	4,95
	4) Ripostiglio	11,91
Primo	<b>Somma S.R.</b>	<b>59,20</b>
	<b>Somma S.N.R.</b>	<b>0,00</b>

Si è rilevato in occasione dei sopralluoghi, che lo stato dell'immobile risulta essere in buono stato di conservazione, in particolare le finiture esterne risultano essere di buona qualità e la tinteggiatura si presenta in buono stato.

Gli infissi risultano essere prevalentemente in legno.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato, con pavimenti in parte in parquet e in parte in ceramica smaltata, porte interne in legno con inserti vetrati.

I servizi igienici risultano essere di media qualità dotati delle apparecchiature quali lavabo, water, bidet e piatto doccia sono del tipo classico a terra in ceramica.

L'impianto idrico-sanitario risulta funzionante dotato di acqua calda e fredda.

L'impianto elettrico risulta essere piuttosto datato seppur dotato degli opportuni punti luce e frutti in quantità adeguata.

Le altezze minime e media dell'unità immobiliare non sono conformi alla tipologia residenziale anche se l'unità immobiliare risulta essere condonata con destinazione d'uso abitativa.

Alla luce di quanto sopra, si asserisce che l'unità immobiliare può essere considerata di medio livello e non necessita di particolari opere di adeguamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

Pertanto per la stima del valore degli immobili si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato. Gli ambienti dell'immobile si sviluppano su un unico piano, appartiene alla categoria A/3, il suo più probabile valore di mercato è influenzato oltre che dalla nota funzione  $f(D,O)$ , che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche tutta una serie di fattori qualitativi di cui bisogna tener conto. Le caratteristiche che influenzano il valor di mercato sono da individuarsi fra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza di fattori esterni ambientali;
- la superficie.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Adottiamo il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che si sceglie lo sviluppo della superficie espresso in metri quadri utili.

Procediamo alla stima dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per la Zona Urbanistica di appartenenza (Zona B), per la tipologia di costruzione in esame (Cat.A/3), le rifiniture interne ed esterne (media/buona qualità), per l'anno di costruzione, per la superficie interna utile S.R. ( $m^2$  56,76), per la superficie S.N.R. (balcone/scala  $m^2$  3,78, ,

ASTE GIUDIZIARIE.it



l'esposizione cardinale (buona Est-Sud-Ovest) e la vicinanza rispetto la strada principale, la piena disponibilità); il prezzo riferito alla data odierna (1° semestre 2022) per la zona e riferito alle costruzioni recenti, o comunque di recente ristrutturazione, è stato calcolato anche previa consultazione e studio dell'Osservatorio dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Cagliari, delle quotazioni pubblicate nel sito web specializzato "Borsino immobiliare.it" - Servizi&Valutazioni Immobiliari Nazionali periodo I semestre 2020 che riporta per la zona di Selargius, appartamenti (in buono stato) di 1° fascia € 691/mq come valore iniziale di riferimento ed infine si è consultato la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economie delle Finanze che per l'anno 2020 indica come valore di mercato minimo € 1.390/mq e massimo e 1806/mq. Si adotta quindi il prezzo medio che per l'immobile A1 del piano primo è pari a € 1700/mq, per l'immobile A2 del piano secondo è pari a € 1550/mq e per l'immobile A3 del piano seminterrato è pari a € 1.400/mq per le superfici nette residenziali (S.R.) mentre per le superfici non residenziali (S.N.R.) coperte e balconi si stima un prezzo medio del 50%. Per quanto riguarda la valutazione del tratto di terreno sito in Regioni "Su Pauli" si stima un vlaore di € 42,00/mq

Calcolo valore immobile:

Si riportano i dati riepilogativi inerenti la stima degli immobili e definiamo:

- Valore immobile ( $V_i$ );
- Valore appartamento ( $V_{app.}$ );

- Valore accessori ( $V_{acc.cop}$ );
- Lavori ripristino ( $L_{rip}$ );

Immobile n. 1- F.35 particella 2751 sub 12 Categoria A/3 .

Valore V	Sup. utile m <sup>2</sup>	Prezzo al m <sup>2</sup>	Totale
$V_{app}$	115,48	€ 1.700,00	€ 196.316,00
$V_{acc.cop.}$	21,52	€ 850,00	€ 18.283,50
$V_{immobile}$	Sommano		€ 214.599,50

(diconsi € duecentoquattordicimilacinquecentononantanove/50)

Immobile n. 2- F.35 particella 2751 sub 13 Categoria A/3 .

Valore V	Sup. utile m <sup>2</sup>	Prezzo al m <sup>2</sup>	Totale
$V_{app}$	131,31	€ 1.550,00	€ 203.530,50
$V_{acc.cop.}$	22,86	€ 775,00	€ 17.716,50
$V_{immobile}$	Sommano		€ 221.247,00

(diconsiEuro duecentoventunoduecentoquarantasette/00)

Immobile n. 3- F.35 particella 2751 sub 11 Categoria A/3 .

Valore V	Sup. utile m <sup>2</sup>	Prezzo al m <sup>2</sup>	Totale
$V_{app}$	59,20	€ 1.400,00	€ 82.880,00
$V_{acc.cop.}$	0,00	=====	€ 0,00
$V_{immobile}$	Sommano		€ 82.880,00

(diconsi Euro ottantaduemilaottocentoottanta/00)

Immobile n. 4- Terreno F.29 particella 194.

Valore V	Sup. m <sup>2</sup>	Prezzo al m <sup>2</sup>	Totale
$V_{app}$	2.325,00	€ 42,00	€ 97.650,00



V <sub>ecc.cop.</sub>	0,00	=====	€ 0,00
V <sub>immobile</sub>	Sommano		€ 97.650,00

(diconsi Euro novantasetteseicentocinquanta/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione con le risposte compiute, schematiche e distinte su tutti i quesiti richiesti si dichiarano concluse le operazioni peritali.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e reputo, alla luce di quanto su riportato, di avere espletato l'incarico in tutti i suoi punti.

Sinnai li, 16/11/2020

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dal Ben Geom. Igor

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione peritale CTU contenzioso civile N.R.G. 1719/2019

Pag. 27 di 37



ELENCO ALLEGATI

- N. 1 - Planimetria immobile A/1 situazione precedente  
N. 2 - Planimetria immobile A/2 situazione precedente  
N. 3 - Planimetria immobile A/3 situazione precedente  
N. 4 - Planimetria immobile A/1 situazione attuale  
N. 5 - Planimetria immobile A/2 situazione attuale  
N. 6 - Planimetria immobile A/3 situazione attuale  
N. 7 - Verbale di sopralluogo  
N. 8 - Estratto di mappa catastale  
n. 9 - Visure catastali  
n.10 - Ricevuta Pagopa Comune Selargius (accesso agli atti)



Geom. Igor Dal Ben  
Via Raffaello Sanzio 32  
09131 SINNAI (CA)  
cell.347.7673684  
e-mail igor.dalben@hotmail.it



Oggetto : Contenzioso Civile N.R.G. 1719/2019 -

Verbale di accesso ai luoghi

Premesso che:

- Io sottoscritto Geom. DAL BEN IGOR, con studio in Sinnai (CA) Via Raffaello Sanzio, 32 e iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. 2862, sono stato nominato dalla Dott.ssa COCCO SILVIA come C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per le operazioni peritali di cui la Procedura in oggetto;

Le operazioni peritali:

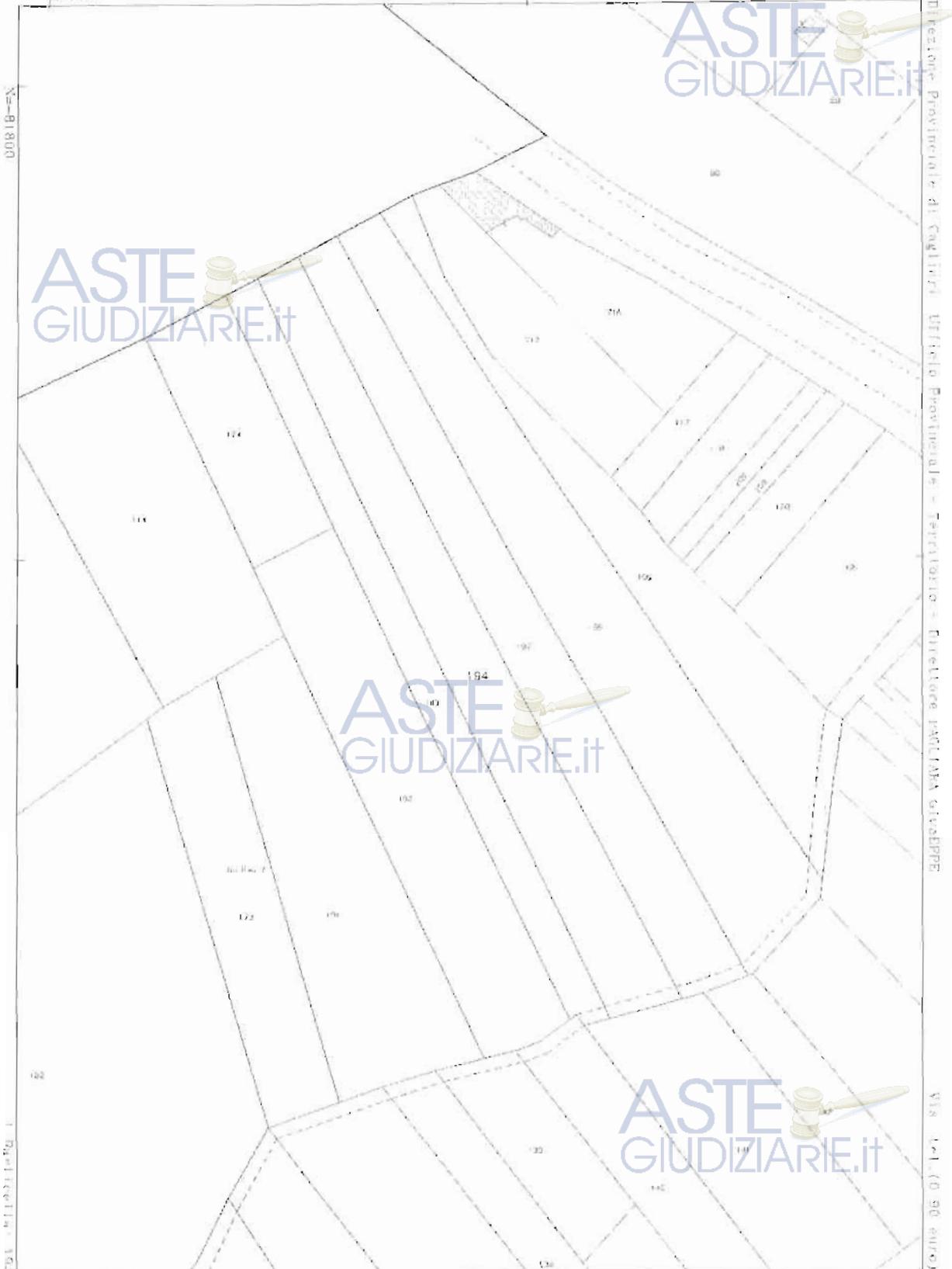
- E' stata inviata una pec in data 10/11/2021 all'Avv. \_\_\_\_\_ con la richiesta di avere contatti con i \_\_\_\_\_ per concordare la data del sopralluogo alla quale è stato risposto fornendomi i contatti diretti delle parti per fissare l'appuntamento della visita.
- E' stata contattata telefonicamente la Sig.ra \_\_\_\_\_ la quale ha dato la sua piena disponibilità per dare accesso all'immobile oggetto del contenzioso, dandomi anche i contatti del Sig. \_\_\_\_\_ per concordare una data congiunta.
- Viene concordato il giorno 15/11/2021 per poter effettuare l'accesso all'immobile, poi successivamente rinviato al 19/11/2021 dal Sig. \_\_\_\_\_ per problemi personali.
- Il giorno 19/11/2021 alle ore 10,00 è stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso che è sito nel comune di Selargius (CA) nella Piazza Don Orione n°3 con ingresso esclusivo sulla via pubblica. E' distinto presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 2751 subalterni 11, 12 e 13.
- In quella data si è potuto accedere regolarmente all'immobile ed effettuare un rilievo completo dello stato attuale compreso alcune riprese fotografiche sia dell'interno che dell'esterno. Erano presenti la Sig.ra \_\_\_\_\_ che dichiaravano l'immobile nella loro piena disponibilità.
- Non è stato esibito, a mia specifica richiesta, nessun documento quale contributo alle operazioni peritali (si è rimandata la ricerca documentale all'Ufficio Tecnico comunale di Selargius).
- All'immobile si accede dalla Piazza Don Orione e attraversando.
- Dal rilievo si notano discrepanze con la planimetria catastale depositata attualmente al N.C.E.U. e gli atti depositata presso l'Amministrazione Comunale.

Selargius 19/11/2021

Il C.T.U.  
Dal Ben Geom. Igor



E=3300



Comune: SELARGIUS  
 Foglio: 29  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri  
 7-Feb-2022 17:38:41  
 Prot. n. Td77634/2022

Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAULINA GIACOPPE  
 VIA ... (0 90 euro)

Firmato Da: DAL BEN IGOR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 319c4fe12739c35f7c990a1fas9abcf4

