

Dott. Ing. Alessandra Murrone  
Via Loni n. 40,  
09047 Su Planu - Selargius (CA)  
Tel. 3409313888

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTO AL N. 534/08 DEL RUOLO GENERALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

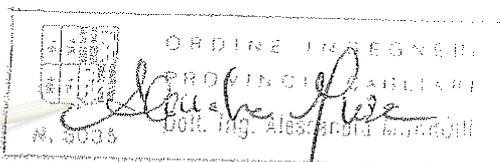
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Luchi Enzo

Creditore Procedente: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

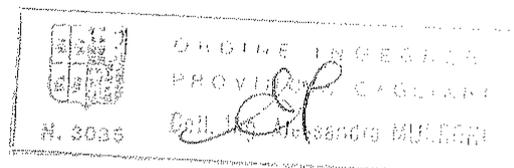
C.T.U. Dott. Ing. ALESSANDRA MURRONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



INDICE

- Premessa	pag. 2
1- Immobile pignorato	pag. 2
2- Costi frazionamento immobiliare	pag. 2
2.1- Costi opere edili	pag. 3
2.2- Costi pratica urbanistica	pag. 4
2.3- Costi pratica catastale	pag. 4
- Conclusioni	pag. 5



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cagliari,

nell'udienza del 6.12.2012 la S.V., sulla base della precedente relazione Peritale redatta dalla sottoscritta Dott. Ing. Alessandra Murroni, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa iscritta al n° 534/08 del ruolo generale delle esecuzioni civili, invitava la sottoscritta C.T.U. a "specificare il dettaglio delle opere necessarie per realizzare la divisione dell'immobile pignorato nonché quelle per il frazionamento catastale dell'immobile".

1 - Immobile pignorato

Dall'atto di pignoramento n. 534/08, gli immobili sono così descritti:

- Contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà per un mezzo: magazzino sito nel Comune di Cagliari, in Via Baronia 19, distinto al NCEU alla Sezione A, Foglio 7, mappale 440 sub 36, mq 160, cat. C/2, P.T.;

2 - Costi frazionamento immobiliare

Il deposito in oggetto è articolato in un unico grande ambiente, nel quale sono stati ricavati alcuni vani mediante l'inserimento di pareti in cartongesso e polistirolo espanso provvisorie e rimovibili, più un vano servizi.

Il frazionamento del bene in due unità immobiliari può essere effettuato previa sanatoria degli abusi edilizi presenti, e illustrati nella precedente relazione peritale, e i costi previsti per tale frazionamento riguarderanno oltre che le necessarie opere edili, le spese per la pratica edilizia e quella catastale, rispettivamente presso il Comune e presso gli Uffici Catastali, e gli onorari del progettista incaricato.



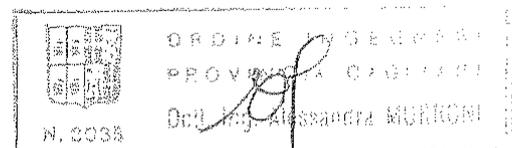
## 2.1- Costi opere edili

Le opere edili e le spese che si sosterebbero nel caso si dovesse procedere al frazionamento possono essere stimate sulla base di un'indagine relativa ai prezzi di mercato praticati da imprese che operano nel settore; pertanto, sulla base del sopralluogo a suo tempo effettuato dalla sottoscritta, gli interventi possono riassumersi come segue:

- Demolizione delle pareti in cartongesso e dei rivestimenti interni, compreso il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta.
- Realizzazione di parete divisoria interna spessore cm 15 compreso intonaco e strato di finitura.
- Fornitura e posa in opera di pavimentazione compreso battiscopa, in sovrapposizione al pavimento esistente.
- Realizzazione di servizio igienico, compreso tramezzatura divisoria, con antibagno e posa in opera delle porte, fornitura e posa dei punti idrici e di scarico e dei relativi sanitari, la realizzazione delle linee montanti e di scarico, la realizzazione di pavimentazione e rivestimenti, le opere di assistenza muraria ed il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta.
- Realizzazione di impianto elettrico a norma per i due locali, compresa la separazione degli impianti e le opere di assistenza muraria necessarie.
- Apertura di accesso nuovo locale, infisso simile all'esistente, comprese le opere murarie e quant'altro a dare l'opera finita a regola d'arte.
- Tinteggiatura di pareti e soffitti.

Costo totale spese edili: € 37.100,00, IVA esclusa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## 2.2- Costi pratica urbanistica

L'opera in oggetto rientra nella tipologia della "Ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art.3 del DPR 380 del 2001 e pertanto il Comune di Cagliari richiede la Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 10 dello stesso DPR. Sulla base delle informazioni fornite alla sottoscritta dall'Ufficio Tecnico del Comune, i costi per l'espletamento della pratica di Concessione Edilizia per un frazionamento immobiliare sono le seguenti:

- Oneri urbanizzazione: $0,63 \text{ €/mc} \times \text{Volume immobile} = 0,63 \times 460 \approx$	290,00 €
- Costo Costruzione: $0,025 \times \text{Computo metrico estimativo} = 0,025 \times 37.100^1 =$	927,50 €
- Monetizzazione parcheggi: $306,85 \text{ €/mq} \times 25 \text{ mq} =$	7.671,25 €
- Diritti di Segreteria:	<u>55,91 €</u>
Totale Costi Pratica Urbanistica $\approx$ 9.000,00 €	

## 2.3- Costi pratica catastale

I costi per la pratica catastale sono così composti:

- Deposito dell'aggiornamento presso gli uffici del Catasto: € 100,00 (€ 50,00 per ogni nuova unità immobiliare)
- Onorari per il tecnico incaricato della pratica catastale: € 700,00 circa.

Totale Costi Pratica Catastale 800,00 €



<sup>1</sup> In realtà la percentuale del 2,5% dovrebbe essere applicata al computo metrico calcolato in base al Prezzario Regionale, il quale presuppone un progetto e un calcolo dettagliato delle misure relativamente alle varie lavorazioni. In mancanza si considera l'importo di massima dei lavori calcolato nel paragrafo precedente.

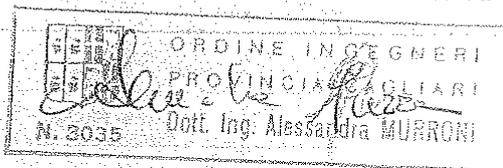
- Conclusioni

In conclusione, il **costo complessivo orientativo del frazionamento dell'immobile** in oggetto, che tenga conto delle opere edili (IVA esclusa) e delle pratiche urbanistica e catastale, ad esclusione dei soli onorari del progettista, è pari a circa € 46.900,00.

Avendo assolto il mandato affidatole dall'ill.mo Sig. GIUDICE Delegato, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Alessandra Murroni



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT