



Ing. Marco Dettori



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Relazione relativa al procedimento n° 245/89 promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

AVV. L. PIRASTU

CREDITORI INTERVENUTI

AVV. G. ANEDDA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA

AVV. T. CARBONI

AVV. L. MARCIALIS

CONTRO

DEBITORI

All'udienza del 07 giugno 2006 il sottoscritto Dr. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.^{ssa} Claudia Belelli al fine di provvedere all'aggiornamento della stima dell'immobile ed all'accertamento dell'attuale stato di fatto e di diritto dello stesso.

In data 28 settembre 2006 lo scrivente depositava la relativa consulenza tecnica.

Pagina 1 di 10



Ing. Marco Dettori

Successivamente in data 08 maggio 2008, venivo incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.^{ssa} Claudia Belelli di procedere ad un supplemento di consulenza in considerazione del fatto che, sciolte le riserve espresse dallo scrivente alla pagina 2 dell'originaria consulenza tecnica in merito all'esistenza di un atto di compravendita riguardante il piano primo dell'immobile, la valutazione doveva essere estesa anche al summenzionato piano primo.

I. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali nella giornata del 09 giugno 2008 presso l'immobile per cui è consulenza, al sopralluogo presenziò il Sig. acquirente della porzione di immobile sito al piano primo, nell'occasione si procedette ad un'ispezione generale, ad un esauriente rilievo fotografico (All. 1) ed ad un accurato rilievo dei luoghi.

Ovviamente detti rilievi sono stati limitati al solo piano primo in quanto il piano terra era già stato rilevato, fotografato e compiutamente descritto nel corso della prima consulenza tecnica.

A quanto detto nel corso della prima C.T.U. si può aggiungere esclusivamente che lo stato attuale dell'immobile al piano terra è, se possibile, maggiormente degradato rispetto al primo sopralluogo datato 28 luglio 2006.

Ing. Marco Dettori

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il piano primo del fabbricato oggetto di consulenza **(Foto da 1 a 12)**, è composto da ingresso, sei vani, disimpegno, due bagni e ripostiglio.

L'accesso all'immobile avviene da una rampa di scale prospettante il cortile comune con l'immobile al piano terra.

Le strutture del fabbricato sono in pessimo stato di conservazione, ciò a causa degli atti vandalici sofferti nel tempo e ben evidenziati dalla documentazione fotografica allegata, nel particolare le caratteristiche strutturali e di finiture del fabbricato sono le seguenti:

Piano primo

- ⚡ **Strutture portanti** in conglomerato cementizio armato;
- ⚡ **Tamponature e tramezzature** in blocchi di laterizio;
- ⚡ **Solai** in laterocemento con travetti del tipo "bausta";
- ⚡ **Scale di accesso esterna** realizzata in conglomerato cementizio armato;
- ⚡ **Pavimenti** tutto il piano è pavimentato con una monocottura 30x30 cm di forma irregolare in pessimo stato di conservazione;
- ⚡ **Sanitari** i sanitari presenti nei bagni, come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata, sono in gran parte distrutti;
- ⚡ **Rivestimenti** l'ambiente un tempo adibito a cucina è rivestito fino all'altezza di 200 cm con piastrelle in monocottura 20x20 cm, nel

Ing. Marco Dettori

bagno invece i rivestimenti sono realizzati fino all'altezza di 240 cm con piastrelle in monocottura 15x30 cm lo stato di conservazione può definirsi fatiscente;

✚ **Intonaci e tinteggiature** le pareti esterne in muratura sono intonacate ma non tinteggiate, quelle interne sono intonacate e tinteggiate il tutto è in fatiscente stato di conservazione causa gli atti vandalici prima menzionati;

✚ **Umidità** si rilevano in tutti i locali tracce di umidità localizzate nel soffitto causate dalla cattiva se non inesistente impermeabilizzazione della soprastante copertura;

✚ **Infissi** i pochi infissi interni rimasti sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in pvc, lo stato di manutenzione globale può definirsi fatiscente;

✚ **Impianti** gli impianti elettrico ed idro-sanitario risultano devastati dagli atti vandalici summenzionati.

Per la determinazione del valore dell'immobile in seguito sarà necessaria la determinazione della cubatura edificata, detta cubatura è di seguito determinata in **3.105,64 mc.**

Piano	Superficie mq	H - ml	Volume - mc
Terra	676,55	3,40	2.300,27
Primo	244,05	3,30	805,37
TOTALE			3.105,64



3. CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

... l'immobile è zona

- ✚ Indice fondiario massimo pari a 3 mc/mq;
- ✚ Altezza massima 7,50 m;
- ✚ Superficie coperta massima 2/3 sup. lotto
- ✚ Parcheggi = 1 ogni 10 mc di volume.

corretto, per determinare il valore di trasformazione viene dato dalla differenza

- ✓ Probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area in questione;
- ✓ Probabile costo di realizzazione dello stesso edificio.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{\text{min}} = \frac{V_m - (C_0 + C_e + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

Ing. Marco Dettori

Di seguito si determina l'ipotetico fabbricato realizzabile

- Superficie lotto 4.180 mq
- Volume massimo realizzabile 12.540 mc;
- Altezza massima 7,50 m;
- Superficie copribile massima 2.786,67 mq;

Si ipotizza una serie di villette a schiera realizzate su di tre livelli dei quali due fuori terra ed uno seminterrato pertanto l'altezza sotto gronda necessaria per la determinazione del volume edificato sarà pari a $H = 0,50 \text{ m (P semint. + 2,00 m interrati)} + 3,00 \text{ m (P.t)} + 3,00 \text{ m (P.I)}$
 $H=6,50 \text{ m}$

- Superficie lorda coperta 1.915,38 mq
- Altezza edifici 6,50 m
- Volume edificabile = $1.915,38 \text{ mq} \times 6,50 \text{ m} = 12.540 \text{ mc}$

Si realizzano:

- Piano seminterrato = 1.915,38 mq
- Piano Terra = 1.915,38 mq
- Piano Primo = 1.915,38 mq
- Balconi e terrazze $\approx 10\% \times 3.830,76 \text{ mq} = 383,08 \text{ mq}$
- Parcheggi = 1.254 mq = 101 da 12,50 mq cad

V_m = **Valore venale del fabbricato realizzabile;**

Il valore del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

Ing. Marco Dettori

Destinazione	U.M.	Quantità	Valore	
			Unitario €/mq	Totale €
a) Piano Terra	mq	1.915,38	1.250,00	2.585.763,00
b) Piano Primo	mq	1.915,38	1.350,00	2.585.763,00
c) Piano Seminterrato	mq	1.915,38	850,00	1.628.073,00
d) Balconi	mq	383,08	350,00	134.078,00
e) Giardini e sistemazioni	mq	1.010,62	150,00	151.593,00
f) Parcheggio	mq	1.254,00	550,00	689.700,00
			Totale	7.774.970,00

Il valore del fabbricato realizzabile è pari a **7.774.970,00 €**.

I valori unitari applicati sono stati rilevati da un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari, siti internet e dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze edito dalla Dea Editore.

C_u = Costo di urbanizzazione;

Considerato che l'area è interna al centro abitato il costo di completamento dell'urbanizzazione delle aree, molto limitato, è quantificabile in circa **5,00 €/mq** per cui considerato che l'intera area d'intervento è di 4.180,00 mq il costo delle urbanizzazioni sarà pari a **20.900,00 €**.

C_c = Costo di costruzione comprensivo, delle spese generali e degli oneri professionali;

Il costo di costruzione del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

Ing. Marco Dettori

Destinazione	U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
a) Piano Terra	mq	1.915,38	1.000,00	1.915.380,00
b) Piano Primo	mq	1.915,38	1.000,00	1.915.380,00
c) Piano Seminterrato	mq	1.915,38	750,00	1.436.535,00
d) Balconi	mq	383,08	250,00	95.770,00
e) Giardini e sistemazioni	mq	1.010,62	75,00	75.796,50
f) Parcheggi	mq	1.254,00	300,00	376.200,00
Totale				5.815.061,50

Il costo per la realizzazione del fabbricato è pari a **5.815.061,50 €**.

I valori unitari applicati sono stati rilevati da un indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, siti internet e dal prezziario delle tipologie edilizia edito dalla Dei Editore.

P Profitto dell'imprenditore che per costruzioni su aree marginali e non centrali e per importi come quelli in esame si ritiene contenuto e pari a circa il 16,5% del valore di mercato degli immobili;

Profitto dell'imprenditore = **1.282.870,05 €**

n anni 2 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato) detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

r Saggio di rendimento del capitale industriale; per determinare il presente saggio è stata realizzata un indagine presso l'Istituto Banca Monte dei Paschi di Siena ed il risultato, per un intervento simile a quello in esame, è stato di un saggio annuale pari al **5,00%**.

Ing. Marco Dettori

Determinazione del valore dell'area

V_m	=	€ 7.774.970,00
C_u	=	€ 20.900,00
C_c	=	€ 5.815.061,50
P	=	€ 1.282.870,05
n	=	2
r	=	5,00%
V_{imm}	=	€ 595.136,92

A detto valore dovrà essere decurtato il costo necessario per la demolizione ed il trasporto a discarica autorizzata del fabbricato fatiscente esistente.

Dal Prezziario della Regione Sardegna si riporta la voce ed il relativo prezzo applicato.

⚡ Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini ed a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. = 28,85 €/mc

Ing. Marco Dettori

- Trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e relativi oneri di discarica valutabili in circa 5.500,00 €

Considerato che il fabbricato esistente ha una cubatura di 3.105,64 mc, la spesa per la demolizione ed il trasporto a discarica autorizzata sarà: $C_{\text{demolizione}} = 3.105,64 \text{ mc} \times 28,85 \text{ €/mc} = 89.597,71 \text{ €} + 5.500,00 \text{ €}$

$$C_{\text{demolizione}} = 95.097,71 \text{ €}$$

Il valore attuale dell'immobile sarà:

$$V_m = 595.136,92 \text{ €} - 95.097,71 \text{ €} = 500.039,21 \text{ €};$$

Arrotondato pari a: $V_{\text{comm}} = 500.000,00 \text{ €}$

CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della presente perizia, si traggono le seguenti conclusioni:

In merito al quesito

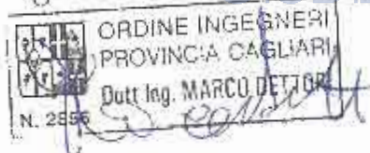
- Il valore dell'immobile sito in Comune di Decimoputzu con accesso dalla via Centrale e dalla via del Parco, su area distinta al N.C.T. al foglio 25 mappale 205 di mq 4.180 è pari a **500.000,00 €**.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Quartu Sant'Elena 09 dicembre 2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Pagina 10 di 10



Ing. Marco Dettori

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Relazione concernente il procedimento n°245/89 promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

AVV. L. PIRASTU

CREDITORI INTERVENUTI

MONTE DEI PASCHI DI SIENA

AVV. G. ANEDDA

AVV. T. CARBONI

AVV. L. MARCIALIS

CONTRO

DEBITORI

All'udienza del 07 giugno 2006 il sottoscritto Dr. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Claudia Beelli al fine di provvedere all'aggiornamento della stima dell'immobile ed all'accertamento dell'attuale stato di fatto e di diritto dello stesso.

Ing. Marco Dettori

all'immobile sito al primo piano ed oggetto dell'atto di compravendita del 15 novembre 2001 - Trascrizione n°36.565 - R.G. 48.097, modalità basilari per la realizzazione dell'accatastamento" non ricevendo peraltro alcuna risposta dal predetto Notaio.

Successivamente, nel corso dell'udienza del 25 ottobre 2012, ha comunicato al G.E. l'assenza di indicazioni da parte del Notaio, nell'occasione il G.E. ha ritenuto di andare avanti nell'accatastamento dell'immobile individuando indipendentemente un area per l'accesso al piano primo.

A tal fine lo scrivente ha iniziato le pratiche necessarie con l'ausilio del Geom. Gian Raimondo Cancedda rilevando quanto segue:

Per conto di eredi il Geom. Roberto Graffietti aveva presentato in data 15 ottobre 2012 (All. 2.1):

- 1) Tipo mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato senza effettuare peraltro i necessari rilievi quindi non considerando la reale situazione dei confini attuali differenti dalla teorica situazione catastale;
- 2) Aveva inoltre previsto una strada d'accesso all'unità immobiliare al piano primo avente circa quattro metri di larghezza da attribuirsi, senza però titolo, in proprietà catastale al Sig.

Una volta verificato quanto sopra e contattato il Geom. Roberto Graffietti, quest'ultimo, in seguito alle nostre indicazioni, solo in data 04 marzo u.s. ha corretto il punto 2 eliminando la strada attribuita al Suo

Ing. Marco Dettori

cliente senza alcun titolo e considerando il solo pianerottolo di partenza della rampa d'accesso al piano primo (All. 2.2).

A questo punto, a correzione effettuata, lo scrivente ha potuto iniziare la pratica di accatastamento del piano terra.

Si fa notare peraltro, come già anticipato, che vi sono alcune importanti difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale:

- a) Non è stata perfezionata la pratica di esproprio della strada comunale e pertanto una fetta del terreno a Nord del mappale per circa 375 mq risulta ancora di proprietà degli esecutati;
- b) Le recinzioni perimetrali sono difformi dalla pianta catastale, nei casi peggiori, per distanze di circa 5 mt.

Considerato che lo scrivente ha dovuto prevedere un accesso per il piano primo per il quale dovrà concedersi una servitù accesso non previsto nell'atto stipulato dal Notaio Marcello Dolia, nell'indeterminatezza ha ritenuto corretto chiedere indicazioni al G.E. in merito alla tipologia della striscia di terreno da prevedersi.

Nel corso dell'udienza del 14 marzo 2013 il G.E. ha comunicato allo scrivente di individuare una fascia di terreno nella quale si possa prevedere un ingresso carrabile.

Avute queste ultime e basilari indicazioni si è potuto procedere per la realizzazione del frazionamento, questo realizzato con l'ausilio delle verifiche e dei rilievi effettuati dal Geom. Gian Raimondo Cancedda.



Ing. Marco Dettori

Nell'ordine sono state eseguite le seguenti attività:

- ✓ **Domanda di voltura nel catasto terreni:** Necessaria per rettificare la domanda di voltura fatta dal Notaio Marcello Dolia, nella quale, erroneamente, aveva intestato il terreno al Sig.
- ✓ **Tipo mappale con frazionamento:** Necessario per rettificare il tipo mappale errato presentato dal Geom. Roberto Graffietti per conto del Sig.
- ✓ **Presentazione Docfa:** Necessario per censire il fabbricato al piano terra e la strada carrabile di collegamento con l'immobile del Sig.
- ✓ **Istanza al N.C.T. per ripristino qualità, classe:** Necessaria per riportare tre particelle (strada ed area cortilizia) all'originaria destinazione e non all'attuale ente urbano.

Per quanto sopra di seguito si riepiloga la situazione attuale dell'intero immobile.

Descrizione dell'area di sedime individuata al N.C.T.:

Foglio 25 mappale 5.392 mq 3.670: Area interna alla recinzione intestata agli esecutati;

Foglio 25 mappale 5.430 mq 380: Area occupata dalla sede stradale della Via del parco (Attualmente Ente urbano);

Ing. Marco Dettori

Foglio 25 mappale 5.431 mq 80: Area di proprietà degli esecutati ma esterna alla recinzione ed inglobata dal vicino;

Foglio 25 mappale 5.432 mq 50: Area di proprietà degli esecutati ma esterna alla recinzione ed inglobata dal vicino;

Descrizione dell'immobile al N.C.E.U.:

Foglio 25 mappale 5.392 Sub 1: Fabbricato accatastato come unità collabente (Fabbricato fatiscente) intestato agli esecutati;

Foglio 25 mappale 5.392 Sub 2: Inizio rampa di scale per l'accesso al piano primo accatastato come unità in corso di costruzione intestato a

Foglio 25 mappale 5.392 Sub 3: Area urbana di 242 mq necessaria per la realizzazione di una servitù di passaggio carrabile intestata agli esecutati.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Quartu Sant'Elena 22 maggio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI





Ing. Marco Dettori



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Relazione relativa al procedimento n° 245/89 promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

AVV. L. PIRASTU

CREDITORI INTERVENUTI

LECCA GIOVANNI

AVV. G. ANEDDA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA

AVV. T. CARBONI

AVV. L. MARCIALIS

CONTRO

DEBITORI

All'udienza del 07 giugno 2006 il sottoscritto Dr. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.^{ssa} Claudia Belelli al fine di provvedere all'aggiornamento della stima dell'immobile ed all'accertamento dell'attuale stato di fatto e di diritto dello stesso.

In data 28 settembre 2006 lo scrivente depositava la relativa consulenza tecnica.

Pagina 1 di 10



Ing. Marco Dettori

In data 28 settembre 2006 lo scrivente depositava la relativa consulenza tecnica.

Successivamente in data 08 maggio 2008, venivo incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Claudia Beelli di procedere ad un supplemento di consulenza in considerazione del fatto che, sciolte le riserve espresse dallo scrivente alla pagina 2 dell'originaria consulenza tecnica in merito all'esistenza di un atto di compravendita riguardante il piano primo dell'immobile, la valutazione doveva essere estesa anche al summenzionato piano primo.

In data 09 dicembre 2008 lo scrivente depositava la relativa consulenza tecnica.

Successivamente in data 14 marzo 2013, venivo incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott. Stefano Greco di effettuare le necessarie variazioni catastali per poter individuare in maniera univoca la porzione immobiliare venduta al Sig.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali; in particolare, con lettera Raccomandata del 27 luglio 2012 (All. 1), ha provveduto a richiedere al Notaio Marcello Dolia "precise indicazioni inerenti la modalità di accesso

Ing. Marco Dettori

all'immobile sito al primo piano ed oggetto dell'atto di compravendita del 15 novembre 2001 - Trascrizione n°36.565 - R.G. 48.097, modalità basilari per la realizzazione dell'accatastamento" non ricevendo peraltro alcuna risposta dal predetto Notaio.

Successivamente, nel corso dell'udienza del 25 ottobre 2012, ha comunicato al G.E. l'assenza di indicazioni da parte del Notaio, nell'occasione il G.E. ha ritenuto di andare avanti nell'accatastamento dell'immobile individuando indipendentemente un area per l'accesso al piano primo.

A tal fine lo scrivente ha iniziato le pratiche necessarie con l'ausilio del Geom. Gian Raimondo Cancedda rilevando quanto segue:

Per conto di eredi _____ il Geom. Roberto Graffietti aveva presentato in data 15 ottobre 2012 (All. 2.1):

- 1) Tipo mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato senza effettuare peraltro i necessari rilievi quindi non considerando la reale situazione dei confini attuali differenti dalla teorica situazione catastale;
- 2) Aveva inoltre previsto una strada d'accesso all'unità immobiliare al piano primo avente circa quattro metri di larghezza da attribuirsi, senza però titolo, in proprietà catastale al Sig _____.

Una volta verificato quanto sopra e contattato il Geom. Roberto Graffietti, quest'ultimo, in seguito alle nostre indicazioni, solo in data 04 marzo u.s. ha corretto il punto 2 eliminando la strada attribuita al Suo