

studio tecnico

dott. ing. vittorio pirisi

09128 cagliari

via verdi, 47 - tel. 070/490394

cod. fisc. PR5 VTR 37H27 B354A

Part. Iva 00346770928

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REDAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio tecnico
dott. ing. vittorio pirisi
Via Verdi, 47 - 09128 Cagliari
Tel.: 070490394
Cod.fisc.: PRSVTR37H27B354A
P.IVA 00346770928



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Nel procedimento iscritto al n.265/97 del
ruolo generale delle esecuzioni civili

DEBITORE

CREDITORE PIGNORANTE

CREDITORI INTERVENUTI

Io sottoscritto Dott. Ing. Vittorio Pirisi, nato a Cagliari il 27 giugno 1937, residente a Cagliari in Via Verdi n.47 tel. 070/490394, codice fiscale PRSVTR37H27B354A, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Cagliari al n°746 ed all'albo dei periti giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, sono stato nominato dalla Giudice Delegato per le esecuzioni, Dott. Giovanni La Rocca, in data 07 MARZO 2002, consulente tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Banca CIS S.p.A. contro Pilloni Roberto.

Mi sono stati posti i seguenti quesiti:

1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni,
dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto

Dott. Ing. Vittorio Pirisi

che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 755 del 6/8/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28/2/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n. 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art. 40 ult. comma legge n. 47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n. 724)

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria al sensi del disposto dell'art.13 della legge n. 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine

dell'amministrazione comunale, od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 I comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3) predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

All'atto dell'ingiunzione dichiaravo che avrei dato inizio alle operazioni peritali il giorno 19/03/2002 alle ore 10:00 presso il bene pignorato, sito in Gonnese via Iglesias n.36° e 38.

A questo primo accesso il locale era chiuso e quindi non ho potuto precedere ai rilievi del caso. In successivi sopralluoghi procedevo, col mio collaboratore, a rilevare gli immobili alla presenza del Sig. Roberto Pilloni.

I beni sono stati pignorati in data 09.04.1997.

RELAZIONE TECNICA

Gli immobili periziandi sono siti nel Comune di Gonnese nella via Iglesias

n.36A e 38 e in via Manzoni civico n.6.

Locale adibito a falegnameria via Iglesias n.36 A e 38

Detta unità immobiliare risulta censita nel NCEU del Comune di Gonnese alla partita 1834 fg.7 mapp.945 sub.2 cat. C/1 classe 6 mq 152 circa rendita catastale € 3.583,38.

Il locale è al piano terra ha pianta rettangolare, struttura portante mista cemento armato e muratura, altezza interna $h = 4.40$ m. Il locale è munito di due serrande metalliche con vetrate in legno che prospettano sulla via Iglesias. Le pareti del soffitto sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in gres $7,5 \times 15$. Vi è un servizio con spogliatoio. Le condizioni generali sono buone. Il locale è adibito a falegnameria.

STIMA

I mq lordi coperti sono 152.

Considerata l'ubicazione, la destinazione, il suo stato d'usura e le condizioni al contorno ritengo che il prezzo unitario più probabile da adottare comprensivo del valore dell'area scoperta adibita a parcheggio prospettante sulla via Iglesias sia di €/mq 930,00. Il valore più probabile dell'immobile sarà pertanto:

$\text{mq } 152 \times \text{€/mq } 930,00 = \text{€ } 141.360,00.$

Immobile in Via Manzoni civico n.6

L'appartamento in oggetto è la casa d'abitazione dell'esecutato, è distinto nel NCEU al fg. 5 di Gonnese mapp.1623 sub.2 cat. A/4 classe 1 vani 5 RC € 196,25. E' ubicato al piano rialzato di una palazzina di due piani fuori terra con mansarda. Esso è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, andito e due camere da letto e veranda. La struttura portante è mista, cemento armato e muratura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con



avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno laccate; quella che separa il soggiorno dalla cucina è a riquadri tipo inglese. Il portoncino d'ingresso è a due ante dissimetriche in metallo e vetro a specchio. Il pavimento è in gres 40 x 40 cm, così pure il battiscopa h = 8 cm. Il bagno è completo, vasca, vaso, lavabo e bidet. Le pareti sono placcate per un'altezza h = 2.45 m. Alcune pareti sono tappezzate. Le finiture sono del tipo medio-alto. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. L'appartamento è dotato di pompe di calore estate-inverno. La rampa di accesso esterna ha pedata e alzata con relativo battiscopa in travertino. La copertura è a tetto con tegole tipo "portoghesi", finiture esterne in brander. Le condizioni generali sono ottime.

STIMA

I mq lordi coperti sono:

appartamento	mq 108
veranda coperta e no	<u>mq 16</u>
Totale	mq 124

Considerate le finiture esterne ed interne, il prezzo a mq più probabile è di € 1292,00.

$$\text{Mq } 124 \times \text{€}/\text{mq } 1292,00 = \text{€ } 160.280,00$$

Piano seminterrato

Adesso si accede da un basculante, dopo aver percorso uno scivolo a forte pendenza o da una porta ubicata sotto la rampa di accesso al piano rialzato. Dalla basculante si accede al garage, dalla porta a diversi ambiente in cui vi sono i serbatoi di riserva idrica ed autoclave. L'altezza interna è circa 2.50 m. Il tutto è al rustico. Dal garage e da questi locali si accede al "giardino". Di questo immobile l'esecutato è proprietario per la metà.

Dott. Ing. Vittorio Pini

STIMA



I mq lordi coperti sono:

garage e ripostigli mq 108

giardino mq 37

Il prezzo a mq più probabile, comprensivo dell'area giardino è di € 500,00:

$\text{mq } 108 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 54.000,00$

quota esecutata $\text{€ } 54.000,00/2 = \text{€ } 27.000,00$

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

La risposta relativa alla stima è stata data con quanto sopra scritto. Gli immobili sono stati costruiti dopo l'entrata in vigore della legge n.765 del 06.08.1967 e della legge n.47 del 28.02.1985.

La falegnameria è stata realizzata conforme al progetto approvato. L'immobile in Via Manzoni civico n.6 è stato realizzato in modo difforme al progetto approvato e precisamente è stata eliminata la scala che dal giardino conduceva al piano rialzato. Inoltre parte della veranda è stata adibita a cucina. Nel seminterrato sono stati realizzate delle separazioni che nel progetto approvato non figurano. Per sanare quanto sopra descritto ipotizzo una spesa di € 7.000,00 comprensivo di spese tecniche.

Quesito n.2

PROSPETTO VARIAZIONE PROPRIETA'

Locale falegnameria via Iglesias n. 36 A e 38

PROPRIETA'	DATI CATASTALI
a) trascrizione in data 4.6.1977, casella 9111 art. 7769, successione di	Quota pari a 1/3 pro indiviso del terreno in Comune di Gonnese

	distinto in catasto al fg. 7 mapp. 66/a di mq 5555, 68/a di mq 6300 e 7 di mq 62895
b) trascrizione in data 20.4.1979 casella 7461 art.6228; donazione rogito Dott. Vittorio Giua Marassi in data 22.3.1979 contro _____, in favore di _____	Quota pari a 1/3 pro indiviso del terreno in Comune di Gonnese distinto in catasto al fg. 7 mapp. 66/a di mq 9842, 68/a di mq 6300 e 7 di mq 62895
c) trascrizione in data 3.7.1984 casella 15013 art. 11942 compravendita rogito Dott. Vittorio Giua Marassi in data 6.6.1984, contro _____ in favore di _____	Area edificabile in Comune di Gonnese distinta in catasto al fg. 7 mapp. 945 di mq 435 (originata dai mappali 66/a di mq 9842, 68/a di mq 6300 e 7 di mq 62895 fg.7)
d) trascrizione in data 25.5.1992, casella 16222 art. 8886 compravendita rogito Dott. Maurizio Anni in data 21.5.1992 contro _____ in favore di _____	Locale commerciale adibito a falegnameria precedentemente descritto.

PROSPETTO VARIAZIONE PROPRIETA'

Immobile in Via Manzoni civico n.6

PROPRIETA'	DATI CATASTALI
a) trascrizione in data 15.12.1967, casella 21047 art. 17322: vendita rogito Dott. _____	Terreno censito al fg. 5 di Gonnese mapp. 210/A di mq 1737

Toscano in data 21.11.1967 contro in favore di	
b) trascrizione in data 15.5.1985 casella 13134 art.9638: successione di in favore di I	Terreno censito al fg. 5 di Gonnese mapp. 210/A di mq 1737
c) trascrizione in data 7.6.1986 casella 11525 art. 8687: successione di	Quota pari a ½ pro indiviso del terreno censito al fg. 5 di Gonnese mapp. 210/A di mq 1737
d) trascrizione in data 24.12.1990, casella 33774 art. 23515: vendita rogito Dott. Carlo Mario De Magistris in data 18.12.1990 contro in favore di comunione legale.	Area edificabile in Comune di Gonnese al fg. 5 mapp. 1153 (derivante dal mapp. 210 di mq 202)
e) trascrizione in data 28.5.1992, casella 13018 art. 9100: vendita rogito Dott. Carlo Mario De Magistris in data 22.5.1992 contro in favore di	Area edificabile in Comune di Gonnese al fg. 5 mapp. 1153 (derivante dal mapp. 210 di mq 202)



f) trascrizione in data 4.8.1993, casella 18668 art. 13233: divisione rogito Dott. Carlo Mario De Magistris in data 3.8.1993 contro _____ a favore di _____	Abitazione piano rialzato e seminterrato con garage in via Manzoni civico n.6
--	---

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

PROPRIETA'	IPOTECA	BENEFICIARI
	Ipoteca iscritta il 25.05.1992, cas. 12604 art. 1737 x L. 225.000.000 su falegnameria via Iglesias	CIS S.p.A.
	Ipoteca iscritta il 04.08.1993, cas. 18669 art. 2722 x L. 202.500.00 su abitazione via Manzoni n.6 e ½ garage	Banco di Sardegna S.p.A.
	Trascrizione di patti il 06.08.1993 cas. 19087 art. 12525 su falegnameria	RAS (Regione Autonoma Sardegna)
	Ipoteca iscritta il 21.12.1994, cas. 26643 art. 4468 x L. 223.500.000 provv. Tribunale di Cagliari del 02.12.1994 su abitazione e ½ garage	Banco di Sardegna S.p.A.

	Ipoteca iscritta il 10.02.1996, Banco di Sardegna cas. 3219 art. 311 x L. S.p.A. 223.500.000 provv. Tribunale di Cagliari del 02.12.1994 su abitazione e ½ garage	
--	---	--

PIGNORAMENTO

PROPRIETA'	PIGNORAMENTO	BENEFICIARI
	Immobiliare in data 16.04.1997 cas. 9136 art. 6315 provv. Tribunale di Cagliari del 10.04.1997 su falegnameria e abitazione e ½ garage	CIS S.p.A.

Allego alla presente:

- pianta degli immobili
- documentazione fotografica

Certo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi

In fede

Cagliari, 27 novembre 2002

IL CONSULENTE

Dott. Ing. VITTORIO PARISI
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 746