

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**Sezione Civile**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica nella causa civile n. 4609/08

promossa da:

**PARTE ATTRICE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CONTRO**

**PARTE CONVENUTA**



Avv. Fois Marco

**INCARICO**

In data 10 Febbraio 2009, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari l'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore, affidava allo scrivente Ing. Gianfranco Gariazzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 1910, l'incarico di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo tramite idonea relazione scritta, entro 60 giorni a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, ai seguenti quesiti:

1. dica il CTU il valore attuale del bene pignorato;
2. dica il CTU se la descrizione del bene di cui alla consulenza tecnica d'ufficio redatta in sede esecutiva sia corrispondente allo stato attuale di fatto e di diritto dell'immobile.

Durante la medesima udienza, il Giudice Istruttore rinviava la causa in epigrafe all'udienza del 21 Aprile 2009, mentre il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 17 Febbraio 2009 alle ore 10.00, presso il proprio studio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Una volta entrato in possesso degli atti relativi al ricorso in esame ed al fine di evadere l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha proceduto allo studio preliminare della documentazione d'ufficio e ha compiuto, successivamente, una visita in Catasto, per indagini integrative, e due visite all'Ufficio Urbanistica del Comune di Giba per accertamenti, ricerche e verifiche tecniche.

Le operazioni peritali con il sopralluogo in data 12 Marzo 2009 alle ore 10.00; in tale circostanza erano presenti unitamente allo scrivente, coadiuvato dal Sig. [REDACTED] in qualità di collaboratore, la Sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] il Geom. [REDACTED] e l'Ing. [REDACTED]

Nel sopralluogo si e' proceduto ad una verifica dello stato dei luoghi dell'immobile, ad una serie di misurazioni e ad un rilievo fotografico (ALL. 1).

Si precisa che, durante l'accesso, il CTP di parte attrice provvedeva a consegnarmi una sua relazione di stima dell'immobile datata 28.04.2008 (ALL. 5).

### **RISPOSTA AI QUESITI**

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

### **IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Dall'esame della documentazione in mio possesso, e sulla base del sopralluogo, delle indagini e accertamenti vari eseguiti dal sottoscritto, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento risulta:

**Unita' immobiliare sita in Comune di Giba, Via Villarios n. 7, su tre livelli, di cui due fuori terra, con giardino, edificata su terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 401, Mappale 971 (ex 293 Sub a).**

**QUESITO N. 1**

*Dica il CTU il valore attuale del bene pignorato*

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Trattasi di un fabbricato, posto su piano seminterrato, piano terra e piano primo, situato in Comune di Giba.

Per quanto concerne il grado di finitura e di manutenzione dell'immobile rilevata all'atto del sopralluogo si rimanda alla documentazione fotografica.

E' costituito da (ALL. 4):

*un piano interrato* di altezza utile pari a circa mt 1,70 adibito a cantina;

*un piano terra* composto da ingresso, tre camere, due locali destinabili ad attivita' commerciale, uno adibito a studio e l'altro a magazzino, una lavanderia, due bagni, di cui uno dotato di antibagno, un garage e un ripostiglio;

*un piano primo* composto da pranzo-soggiorno, cucina, un ripostiglio, un disimpegno, uno studio, tre camere da letto, due bagni, un balcone da mq 17,60 e una terrazza a livello da mq 54,00.

La parte restante del lotto ove risulta edificato l'immobile e' in parte adibita a marciapiede antistante e in parte a giardino.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 525,86, come si evince dalla seguente tabella:

il piano terra e primo piano in massello di legno pregiato, il loro stato di conservazione e' buono;

**INFISSI:** Gli infissi interni ed esterni sono in massello di legno dotati di portelloni in pino di Svezia, gli infissi esterni del piano terra, e di avvolgibili in PVC, gli infissi esterni del piano primo;

**UMIDITÀ:** Sono state riscontrate tracce di umidità nel soffitto ed in alcune pareti di una camera situata al piano terra;

**SANITARI:** I bagni risultano dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria, il bagno padronale al piano primo e' dotato di vasca idromassaggio; le rubinetterie come i sanitari sono in buono stato;

**IMPIANTI:** L'impianto idrico ed elettrico sono incassati nella muratura e rispondenti alle normative vigenti, ad eccezione dell'impianto elettrico della cantina; l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta non funzionante; l'immobile e' altresì dotato al piano primo di n. 2 climatizzatori da 12.000 btu e di n. 3 climatizzatori da 9.000 btu. L'alimentazione idrica dell'immobile attualmente avviene tramite un pozzo ubicato nel giardino;

**GIARDINO:** La parte del lotto adibita a giardino risulta dotata di camminamenti in pianelloni di cemento, di alberi da frutto e ornamentali.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e igieniche.

## **TITOLARITA' DELL'IMMOBILE**

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà della Ditta: [REDACTED]

[REDACTED] e ivi residente, e [REDACTED]

[REDACTED] e ivi residente.

Tale proprietà deriva dal decreto di trasferimento del Tribunale di Cagliari del 28.07.2008 Rep. 458, Registrato a Cagliari il 29.09.2008 al n. 3572, Trascrizione n. 17878.1/2008.

## **SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Attualmente l'immobile non risulta accatastato al N.C.E.U. ed il terreno ove ubicato e' individuabile nel N.C.T. alle seguenti posizioni parametriche (ALL. 2):

*Foglio 401, Mappale 971 (ex 293 Sub a)*

Qualita': seminativo;

Classe: 1;

Superficie: mq 567;

Reddito dominicale: Euro 1,90;

Reddito agrario: Euro 1,02;

Ditta intestataria:

[REDACTED]

[REDACTED]

## **CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato in esame ricade in zona classificata "B", di completamento, con indice di fabbricazione pari a 3mc/mq, ed e' stato edificato in data antecedente al 1967. In quel periodo venivano rilasciate semplici autorizzazioni e, pertanto, non si è trovata traccia di eventuali progetti o copie di autorizzazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Successivamente e' stata rilasciata da parte del Comune di Giba

Concessione Edilizia n. 45/86, pratica n. 90/86, a nome

per la sopraelevazione del fabbricato in oggetto.

Da quanto accertato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Giba per il fabbricato in esame non e' stato richiesto alcun condono e per la pratica edilizia sopraccitata risulta attualmente pagato l'importo di € 141,93, pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, mentre non risultano saldati l'importo del restante 50% di tali oneri e l'importo di € 992,90, relativo al costo di costruzione, per un totale, quindi, di € 1.134,83.

L'importo da versare, per omesso versamento di contributo, risulta attualmente pari al doppio dell'importo precedente, ai sensi dell'Art. 19 della LR n. 23/85, e quindi pari a € 2.269,66.

Oltre a cio' e sulla scorta dei rilievi effettuati, il sottoscritto segnala le seguenti differenze tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata (ALL. 3-4):

*la separazione del garage mediante tramezzo amovibile;*

*la separazione del locale destinabile ad attivita' commerciale mediante tramezzo amovibile;*

*l'eliminazione di un bagno e l'ampliamento di due bagni al piano primo;*

*l'ampliamento della terrazza.*

Tali abusi potranno essere sanati ai sensi dell'art. 13 della L. 28.02.1985 n. 47 (Accertamento di conformita').

### **COSTI DI SANATORIA**

Sulla base di quanto indicatoci dai tecnici comunali l'importo dovuto a

titolo di oblazione per tali abusi e' pari a circa € 516,00.

Oltre a cio', per la definizione della pratica di accertamento di conformita' si stima un importo pari a circa € 1.500,00 per spese e competenze tecniche.

In definitiva dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

omesso versamento	€	2.269,66
oblazione abuso	€	516,00
spese tecniche	€	<u>1.500,00</u>
Costi totali di sanatoria	€	4.285,66

## **CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO**

### **Stima sintetica per coefficienti di merito**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione di un immobile consiste nel determinare il piu' probabile valore di mercato di un immobile attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati coefficienti, i diversi aspetti e le specifiche caratteristiche che influenzano il bene (Fonte: Faust Romano "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale con perizie e atti di consulenza", 1997, II edizione aggiornata e ampliata, MAGGIOLI Editore, pagg. 37-41).

Al piu' probabile valore di mercato di un immobile si perviene:

- rilevando i prezzi verificatisi di recente nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;
- comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti di merito, che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;

- calcolando il piu' probabile valore unitario (che puo' essere espresso in mq di superficie coperta o a metrocubo) moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;

- determinando il piu' probabile valore complessivo del bene moltiplicando il prezzo unitario, come precedentemente ottenuto, con la consistenza totale del bene stesso.

Al fine di operare al meglio per la determinazione del piu' probabile valore commerciale di un bene si ritiene che i coefficienti di merito da adottare siano i seguenti:

K1 – Caratteristiche posizionali medie

K2 – Caratteristiche ambientali intrinseche

(panoramicitá, orientamento, luminosita')

K3 – Caratteristiche tecniche funzionali

K4 – Caratteristiche tipologiche

(villa, fabbricato signorile, uffici, pertinenze ecc)

K5 – Stato di conservazione e manutenzione

K6 – Vetusta' fisica

K7 – Caratteristiche ambientali estrinseche

(salubrita' della zona, rumorosita', comodita' di parcheggio)

Riassumendo la formula da adottare risulta essere:

$V_{comm} = (K1 K2 K3 K4 K5 K6 K7) * V_{med-merc}$

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Le indagini effettuate dal sottoscritto hanno portato ad una definizione di €/mq 1.400,00 del valore medio ordinario e recente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

praticato in zona periferica di Giba per compravendita di unita' immobiliari tipo civile con le seguenti caratteristiche: posizionali, periferiche; tipologiche, civili; ambientali intrinseche, ottime; ambientali estrinseche, buone; tecnologiche e funzionali, ottime.

Si determina adesso il valore per coefficienti di merito.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato, il sottoscritto ha adottato i seguenti coefficienti di merito (ALL. 5):

K1 – periferia e centro	1,20
K2 – scadenti	0,90
K3 – buone	0,90
K4 – fabbricato tipo economico	1,05
K5 – mediocri	0,80
K6 – 30 anni	0,80
K7 – scadenti	0,90

Pertanto il piu' probabile valore per coefficienti di merito risulta:

$$\begin{aligned} V_{\text{comm unit}} &= \text{€/mq } 1.400,00 * (1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,05 * 0,80 * 0,80 * 0,90) = \\ &= \text{€/mq } 823,01 \end{aligned}$$

da cui il valore commerciale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{comm}} = \text{mq } 525,86 * \text{€/mq } 823,01 = \mathbf{\text{€ } 432.788,04}$$

**Si arrotonda a:  $V_{\text{comm}} = \text{€ } 433.000,00$**

## **QUESITO N. 2**

*Dica il CTU se la descrizione del bene di cui alla consulenza tecnica d'ufficio redatta in sede esecutiva sia corrispondente allo stato attuale di fatto e di diritto dell'immobile*

Dopo aver esaminato con attenzione la consulenza tecnica d'ufficio

redatta in sede esecutiva dall'Ing. Picciau Paolo in data 24.12.1995 (si precisa che risulta in atti sprovvista di documentazione fotografica), qui di seguito il sottoscritto descrive le differenze che ha potuto riscontrare tra lo stato attuale di fatto e di diritto dell'immobile rispetto a quanto contenuto in detta CTU:

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile e' stato oggetto, successivamente al deposito della CTU, di una serie di lavori di manutenzione straordinaria che hanno comportato:

- tre camere al piano primo risultano pavimentate in gres porcellanato in buone condizioni anziche' in legno (parquet) deteriorato;
- la terrazza risulta con pendenze adeguate;
- assenza di tracce di umidita' al piano primo;
- il piano primo risulta dotato di impianto di climatizzazione;
- il locale destinabile ad attivita' commerciale risulta suddiviso da una parete in cartongesso con una porta a soffietto di collegamento.

Oltre a cio' si e' rilevato, ma si ritiene che debbano trattarsi di meri errori grafici, che nelle planimetrie redatte dall'Ing. Picciau non risultano indicati il balcone e le finestre presenti nell'immobile sul lato Via Villarios, le bocche di lupo presenti nella cantina e che vi sia qualche leggera differenza nella conformazione reale della terrazza.

#### **TITOLARITA' DELL'IMMOBILE**

Come indicato precedentemente, attualmente l'immobile risulta in piena proprieta' della Ditta: [REDACTED]

Al momento della stesura della CTU dell'Ing. Picciau, l'immobile risultava in piena proprietà della Ditta [REDACTED] e residente in Giba.

Tale proprietà derivava dall'atto di compravendita in data 01.08.1986, Trascritto il 11.08.1986 al n. 16220/12339.

### **SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Come indicato precedentemente, attualmente il terreno ove risulta edificato l'immobile e' intestato alla Ditta [REDACTED]

Al momento della stesura della CTU dell'Ing. Picciau, tale terreno risultava intestato alla Ditta: [REDACTED]

Si precisa che tale Ditta e' il *soggetto contro* dell'atto di compravendita del 01.08.1986, precedentemente indicato.

### **CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Sostanzialmente quanto riscontrato dal sottoscritto coincide con quanto indicato nella consulenza tecnica d'ufficio redatta in sede esecutiva.

### **PARERE DEI CONSULENTI DI PARTE**

Da parte attrice, come indicato nella relazione del 28.04.2008 (ALL. 6), si ritiene che il valore commerciale dell'immobile in oggetto sia € 488.400,00.

Da parte convenuta nessun parere attualmente risulta formulato.

Da quanto appurato ed indicato precedentemente dal sottoscritto si ritiene la valutazione fatta dalla parte attrice eccessiva rispetto al valore reale dell'immobile in oggetto.

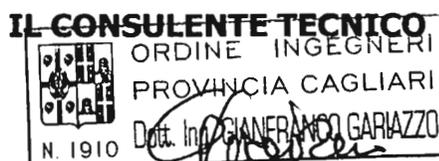
## CONCLUSIONI:

In merito alla risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie conclusioni nel modo seguente:

- 1) A seguito delle analisi effettuate nel corso della presente perizia, si ritiene **il piu' probabile valore commerciale dell'immobile alla data attuale**, libero da gravami e servitu', sito in Comune di Giba (CA), Via Villarios n. 7, edificato su terreno distinto al Foglio 401, Mappale 971 (ex 293 Sub a) di **€ 433.000,00**. L'immobile non e' conforme al progetto approvato ed **esistono abusi edilizi sanabili** ed oltre a cio' **non risultano versati integralmente le oblazioni, gli oneri e le indennita' previste**. L'importo stimato per la sanatoria risulta di **€ 4.285,66**;
- 2) **L'immobile non risulta corrispondente allo stato attuale di fatto e di diritto alla consulenza tecnica d'ufficio redatta in sede esecutiva**, per alcune differenze nelle rifiniture interne, per alcuni errori nelle rappresentazioni grafiche e per la titolarita' ed intestazione catastale del terreno ove risulta edificato.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore rassego la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 13 pagine di carta legale e relativi allegati rappresentanti lo stato finale così come rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto.

Cagliari 16 Aprile 2009



**GEOM. SERGIO MANCA**  
Piazza S.Giuseppe N° 9  
09010 Villarios – Giba (CI)  
C.F. MNC SRG 44T 09E022Y  
P.I. 00016600926  
Tel. 0781/969019  
Cell. 3339903797

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI PERIZIA

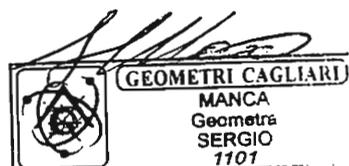
relativa ad un fabbricato sito in Giba Via Villarios n° 7 per conto della signora 

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Giba li 28/04/2008

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it  
**IL TECNICO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it



## GENERALITA' :

Il sottoscritto Geometra Sergio Manca iscritto all' albo dei geometri della provincia di Cagliari in data 16/10/1967 al numero 1101, ricevuto incarico dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] di valutare un fabbricato di sua proprietà sito in Giba Via Villarios N° [REDACTED], edificato su area censita in catasto al foglio 401 mappale 971 ( ex 293/a ) di mq 578, espone quanto segue:

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

L'immobile è stato costruito nel 1986/87 a seguito della concessione edilizia n°45 rilasciata dal comune di Giba in data 14/08/1986.

E' prospiciente alla Via Villarios da dove ha l'accesso.

E' costituito da uno scantinato di mq93 circa.

Piano terra con ingresso – soggiorno – garage – locale attività commerciale – cucina – n°2 bagni – camera – ripostiglio – veranda coperta, di mq 299 circa con accesso al cortile dove sono esistenti alberi da frutto.

Piano primo costituito da soggiorno – cucina – pranzo – n°4 camere – ripostiglio – bagno – WC – e balcone di mq 17,55 oltre una terrazza della superficie di mq 192 circa .

Il tutto in buono stato di manutenzione ed in zona centrale.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE :

Per quanto su esposto e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato nella valutazione si è applicato un prezzo unitario medio di Euro 500,00/mq per lo scantinato ed Euro 900,00/mq per il piano terra e il primo piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CONCLUSIONI :**

Scantinato mq 93 X € 500,00 =

Euro 46.500,00

Piano terra mq 299 X € 900,00 =

Euro 269.100,00

Piano primo mq 192 X € 900,00 =

Euro 172.800,00



TOTALE

Euro 488.400,00

Concludo con la certezza di aver assolto all'incarico ricevuto operando secondo scienza e coscienza e pertanto posso affermare che il valore complessivo dell'immobile oggetto di valutazione ammonta ad Euro 488.400,00 (Quattrocentoottantottomilaquattrocento/00).

