

**TRIBUNALE CIVILE
DI CAGLIARI**

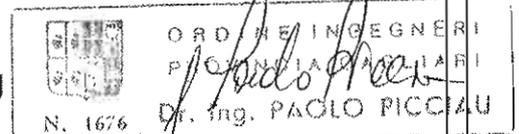
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.457/91

BANCO DI SARDEGNA c/ [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

24 NOV 1995

**IL PERITO
dott. ing. PAOLO PICCIAU**



ALLEGATI:

PLANIMETRIE



Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 457/91 del

R.E. promosso da: Banco di Sardegna c/ [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
DOTT. ING. PAOLO PICCIAU

ASTE GIUDIZIARIE®

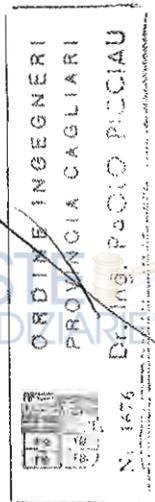
1. PREMESSE.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 28.04.1994 io sottoscritto dott. ing. Paolo Picciau, nato a Cagliari il 21.03.53, libero professionista con studio in Cagliari al n° 14 della via Caboni, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 1676 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

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

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge numero 47 del 28 febbraio 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 IV della legge numero 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 di data anteriore all'entrata in



vigore della legge suddetta;

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 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 ai sensi del disposto dell'art.13 della legge numero 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.

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 i 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."

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO.

"Fabbricato in Villarios, costituito da due piani fuori terra di vani 8 (otto), con ripostigli, garage e area circostante, in catasto al F.1, mappale 293/A sez. D, di area 5,67".

Si segnala che l'ubicazione dell'immobile sopra indicata non è precisa; infatti, l'immobile è sito in comune di Giba via Villarios nn. 3-5-7.

2.2 DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle indagini effettuate c/o il N.C.E.U. il fabbricato non risulta accatastato.

L'area sul quale insiste l'unità immobiliare, è censita nel N.C.T. del Comune di Giba alla partita n. 5890 in capo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] F° 401 mapp 971 (ex 293/a) di are 5.67, qualità seminativo, classe 1, R.D. £ 3.685, R.A. £ 1.984.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono state effettuate successivamente alla data stabilita in sede di udienza; infatti non si rintracciava l'esecutata presso la residenza indicata in atti (S.Anna Arresi- loc. Corrumanciu).

Successivamente si rintracciava telefonicamente il sig. [REDACTED]

(coniuge dell'esecutata) c/o l'unità immobiliare in esame, sita nel comune di Giba via Villarios nn. 3-5-7.

Poiché non veniva concordata la data del sopralluogo, il sottoscritto effettuava le indagini preliminari il 3.11.95 c/o l'ufficio tecnico del comune di Giba. Presente il tecnico comunale, [REDACTED]



coadiuvato



collaboratore dello studio, il

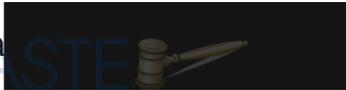
sottoscritto C.T.U. prendeva visione dello strumento urbanistico vigente, della pratica edilizia relativa al progetto di sopraelevazione del fabbricato sito in via Villarios e della relativa concessione edilizia (n.45/86).

L'immobile in oggetto ricade in zona classificata "B" (di completamento) con indice di fabbricazione pari a 3 mc/mq.

Dall'esame della pratica è emerso che risulta pagata la somma di £ 274.810, pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, mentre non risultano corrisposti l'importo relativo al restante 50% di tali oneri e l'importo, pari a £ 1.922.510, relativo al costo di costruzione; l'importo non corrisposto ammonta a complessive £ 2.197.320.

L'omesso versamento del contributo, ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n.23 dell'11.10.1985, comporterà l'aumento dell'importo da versare in misura pari al 100%.

Successivamente gli accertamenti sono proseguiti, con l'ausilio della forza pubblica, c/o l'unità immobiliare in esame.

Presente la signora  il sottoscritto C.T.U. procedeva ad un esame dello stato dei luoghi e alle misurazioni necessarie per verificare l'effettiva consistenza dell'immobile.

3.1- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come si evince dalla restituzione planimetrica, allegata alla presente, l'unità immobiliare, realizzata su tre livelli, di cui due fuori terra, risulta costituita da:

- **un piano interrato** di altezza utile pari a m1,70 destinato a cantina;





- **un piano terra** costituito da un vano ingresso, tre camere, un locale destinabile ad attività commerciale, una lavanderia, un bagno, un servizio igienico con relativo anti bagno, un garage ed un ripostiglio destinato a centrale termica;

- **un piano primo** costituito da una cucina, un ampio pranzo-soggiorno, uno studio, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio; completa la consistenza una terrazza a livello.

Inoltre si segnala che il marciapiede antistante la costruzione ricade nel lotto di proprietà della sig.ra Sala e che la parte restante del lotto è tenuta a giardino.

Consistenza

Sulla base delle misurazioni effettuate risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi) dei fabbricati:

2. Superficie lorda della cantina mq 85;
3. Superficie lorda piano terra mq 280;
4. Superficie lorda piano primo mq 190;
5. Superficie della terrazza mq 60.

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e della destinazione d'uso dei tre livelli, computando la superficie della cantina al 40% e la superficie della terrazza al 15% si ottengono le seguenti superfici commerciali:

- piano terra + cantina mq 315;
- piano primo mq 199

La superficie del lotto risulta pari a mq 567 circa.



Caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura

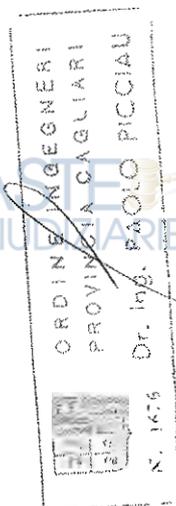
Strutture. Strutture in cemento armato; solai d'interpiano del tipo misto; copertura a tetto con falde in lastre di eternit; tamponature e tramezzi in laterizio.

- Finiture. Prospetti esterni ed interni in bucciato.

1. Piano interrato al rustico; pavimentazione in battuto di cemento.
2. Piano terra: pareti interne intonacate al civile e tinteggiate; pareti dei bagni parzialmente rivestite con piastrelle in grès ceramico; pavimenti in cotto (in linoleum nel locale destinabile ad attività commerciale); serramenti esterni in massello di legno pregiato dotati di portelloni in pino di Svezia; porte interne con telaio e pannello in massello di legno pregiato.
3. Piano primo: pareti interne intonacate, lisciate e tinteggiate; pareti dei bagni rivestite a tutta altezza con piastrelle in grès ceramico; pavimenti in grès monocottura nella cucina, in marmo nel pranzo soggiorno, in legno (parquet) nella zona notte ed in grès ceramico nei bagni; zoccolino battiscopa in legno; serramenti esterni in massello di legno pregiato dotati di avvolgibili in P.V.C. con cassonetto porta-rotolo in fibra di legno; porte interne con telaio e pannello in massello di legno pregiato.

Inoltre si segnala che il rivestimento e la ringhiera della scala sono realizzati in massello di legno pregiato.

- Impianti. Impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura; impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante; bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria.



Si evidenzia che il bagno padronale è dotato di vasca idromassaggio.

Le condizioni generali, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile sono influenzate dalla presenza di alcuni vizi e difetti riconducibili ad una esecuzione non a regola d'arte di alcune opere.

In particolare si deve segnalare:

- presenza a piano terra ed in misura minore al piano primo, di tracce di umidità causate da infiltrazioni d'acqua piovana;
- pendenze della terrazza non adeguate con deflusso dell'acqua piovana verso l'interno.
- deterioramento dei pavimenti in legno (parquet) con distacco dei listelli dal massetto in calcestruzzo.

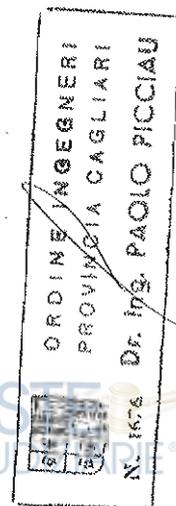
4. RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

4.1 - CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Nella fattispecie, trattandosi di un immobile destinato a civile abitazione, con particolari caratteristiche costruttive e di finitura, il valore dell'unità immobiliare può essere determinato con riferimento ai costi di costruzione (comprensivo dell'utile dell'imprenditore



ordinario) di fabbricati simili e di nuova edificazione, opportunamente deprezzati per tener conto dei vizi e difetti precedentemente esposti. Al costo di costruzione andrà sommato il valore dell'area edificabile determinato con metodo sintetico comparativo, basato sul confronto del bene da stimare con aree simili e di valore noto.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici operanti nella località in esame, sono state accertate le seguenti valutazioni unitarie:

- Terreno e sistemazioni	£/mq	110.000
- Piano terra + cantina	£/mq	700.000
- Piano primo	£/mq	900.000

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame le seguenti valutazioni parziali:

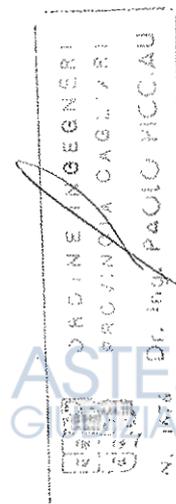
IMMOBILI	SUP	£/mq	VALORE £
TERRENO	567	110.000	62.370.000
PIANO TERRA E CANTINA	315	700.000	220.500.000
PIANO PRIMO	199	900.000	179.100.000
Arrotondamento			30.000
VALORE COMPLESSIVO			462.000.000

4.1.a - L'immobile è stato realizzato in data successiva al 1967.

4.1.b - Il fabbricato è stato modificato dopo il 1985 sulla base di regolare concessione edilizia. Le difformità di costruzione rilevate riguardano alcune modifiche nella distribuzione interna, che non hanno comportato un aumento della cubatura prevista in progetto.

In particolare si segnalano la partizione del garage mediante

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



tramezzo in legno (amovibile); l'eliminazione di un bagno nel pranzo soggiorno e l'ampliamento dei due bagni al primo piano.

Per tali variazioni il costo presunto della sanatoria, comprensivo delle spese tecniche, si stima pari a £ 3.000.000.

Tenuto conto del costo della sanatoria e degli importi non corrisposti indicati al § 3, pari a circa £ 5.000.000, si ottiene un importo complessivo da corrispondere pari a £ 8.000.000.

4.2 - PROSPETTI RIASSUNTIVI.

-Bene pignorato : in comune di Giba via Villarios, loc. "Su de Fracis", sez.D

Foglio n.1 mapp 293/a.

-Trascrizione del 5/10/1992, cas. 28896, art. 17270;

a favore: Banco di Sardegna;

contro: [redacted]

4.2.1-PROSPETTO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.

- Immobile: in Comune di Giba - N.C.T. F° 401 mapp. 293/a di are 5,67

- Esecutato [redacted]

- Acquisto in data: 1/08/1986

- Trascrizione del 11/08/1986, cas. 16220, art. 12339;

- Titolo: compravendita; Quota: intero

- Dante causa : [redacted]

- Dante causa : [redacted]

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. PAOLO PICCIAU
N. 1676

Stefania.

- Trascrizione del 14/02/1986, cas. 3314, art. 2623;
- Titolo: eredità; Quota: intero
- Dante causa: [REDACTED]

- Dante causa [REDACTED]
- Acquisto in data: 19.07.1974

- Trascrizione del 06/08/1974, cas. 13634, art. 11795;
- Titolo: vendita; Quota: intero
- Dante causa: [REDACTED]

- Dante causa: [REDACTED]
- Trascrizione del 26/11/1962, cas. 17550, art. 14267;

- Titolo: donazione; Quota: intero
- Dante causa: [REDACTED]

4.2.2 - PROSPETTO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE.

- Immobile: in comune di Giba via Villarios - località "Su de Fracis; fabbricato in corso di ultimazione costituito da due piani fuori terra di complessivi otto locali ed accessori, con annessi due ripostigli, garage, locale caldaia. Il tutto a parte del terreno distinto in C.T.

ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 N. 1676 Dr. Ing. PACIO FICCIAU

- alla sez. D F° 1 mapp 293/a.
- I. ipotecaria in data 22/04/1987, cas. 9098, art. 1252;
- Contro: [REDACTED]
- A favore di: [REDACTED]

- Immobile: in comune di Giba via Villarios - località "Su de Fracis;
fabbricato in corso di ultimazione costituito da due piani fuori terra
di complessivi otto locali ed accessori, con annessi due ripostigli,
garage, locale caldaia. Il tutto a parte del terreno distinto in C.T.
alla sez. D F° 1 mapp 293/a.

- I. ipotecaria in data 23/06/1987, cas. 14204, art. 2040;

- Contro: [REDACTED]

- A favore di: [REDACTED]

4.2.3 - MUTAMENTI DEI DATI CATASTALI.

I dati catastali relativi all'area su cui sorge il fabbricato concordano
con quanto riportato nei certificati storici prodotti. Si ribadisce che
l'unità immobiliare non risulta accatastata.

5. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE
dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza
tecnica con le piante allegate e la parcella degli onorari e delle
spese.

Cagliari li, 24 Novembre 1995

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. PAOLO PICCIAU

