

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

R.E. 561/96
e 408/2000

Nella causa iscritta al n. 561/96 e 408/2000

Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari

DEBITORI

SIG. [REDACTED] E SIG.RA [REDACTED]

CREDITORI PIGNORANTI

INAIL

CREDITORI INTERVENUTI

INTESA BCI, BANCA DI SASSARI, BANCA CIS Spa

Io sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Pirisi, nato a Cagliari il 10 gennaio 1967 con studio in Cagliari, Via Verdi n° 47 tel. 070/490394, codice fiscale PRSMNL67A10B354S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3951 ed all'Albo dei Periti Giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, sono stato nominato dal Giudice Delegato per le esecuzioni, Dottor Giovanni La Rocca, in data 9 aprile 2002, consulente tecnico nel procedimento d'esecuzione immobiliare promosso dall'INAIL contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]

Mi sono stati posti i seguenti quesiti.

1) Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del

bene, destinazione d'uso vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio).

2) Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.2.1985 n. 47 e legge 23.12.1994 n. 724).

3) Accertare se l'immobile sia libero od occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

All'atto dell'ingiunzione dichiaravo che avrei dato inizio alle operazioni peritali il giorno 14 maggio 2002 alle ore 10.00 presso il bene pignorato. A questo primo accesso erano presenti, oltre al sottoscritto, il Sig. [redacted] e sua moglie la Sig.ra [redacted]. In successivi sopralluoghi procedevo ai rilievi del caso.

RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è proprietà del Sig. [redacted] nato a [redacted].

Nel Comune censuario di Iglesias

1 Per la quota di 1/1. Porzione di fabbricato sito in Comune di Iglesias Via Rolfi angolo Via Giordano n. 4 composto di 4 vani e servizi al P.T. ad uso panificio, 1 vano al P. 1°, ed 1 vano al P. 2° e sovrastante terrazza. F. 1 mapp. 787/1 mq 34 cat. C/1 P.T.; F. 1 mapp. 787/4 mq 121 cat. C/3 P.T./1°/2°; F. 1 mapp. 804/2 mq 48 cat. C/3 P.T.

2 Per la quota di 1/2, la rimanente metà è di proprietà della moglie [redacted] nata a [redacted] il [redacted], a sua volta pignorata per la sua metà col procedimento E.I. 408/2000 da parte della Banca CIS, unito al 561/96

dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Dessì.

Appartamento sito in Comune di Iglesias Via Cilea n. 2 composto da quattro vani e servizi al P. 1° rialzato int. 2 con annesso cortile. N.C.T. Sez. L F. 2 mapp. 216 (ex 21/q); N.C.E.U. Sez. L F. 2 mapp. 216/5 CAT a/2 vani 6.5;

3 Per la quota di 1/1. Magazzino con accesso da Via Canepa n. 5 composto da 1 vano e ripostiglio; Sez. L F. 2 mapp. 216;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il primo bene pignorato è costituito da un laboratorio di panetteria e dolci. Il panificio è sito nel centro storico d'Iglesias vicino alle centralissime P.zza Municipio e P.zza Picchi, al civico n. 8 della Via Rolfi, fa angolo sia con via Amsicora sia con Via Giordano Bruno. L'ingresso nella Via Rolfi al n. 8 costituisce la rivendita per il pubblico di pane, dolci e pizze, esso è di forma trapezoidale pianellato con marmettoni di graniglia 40 x 40 cm, tutta la parete è rivestita con un perlinato di legno. L'altezza del soffitto è pari a m = 2.90. La rivendita è attrezzata con un bancone di muratura rivestito con marmo. L'impianto elettrico è fuori traccia, ma tutto a norma. Una porta tagliafuoco con maniglione antipanico (secondo norma di legge) separa la rivendita dal laboratorio artigianale per la produzione delle specialità. All'interno di questo primo ambiente vi sono i macchinari per impastare e il grande forno. Il pavimento è uguale alla prima stanza, ed il placcaggio è di mattonelle 25 x 25 cm a tutt'altezza. Proseguendo all'interno del panificio, scendendo quattro gradini rivestiti di marmo, troviamo un'altra sala usata anch'essa come laboratorio. Questa ha nella parte finale una serranda, sempre chiusa ed attualmente oscurata da un pannello di legno, che dà sulla Via Giordano. Quest'ambiente è attrezzato anch'esso con macchinari e nell'angolo sinistro, di

fianco alla serranda, è stato ricavato un antibagno con lavabo e un piccolo bagno con vaso. In questa parte di laboratorio le piastrelle del pavimento sono uguali a prima ed il placcaggio a tutt'altezza è di mattonelle 15 x 15 cm. L'impianto elettrico è sempre fuori traccia. Una rampa di scale in muratura con corrimano in ferro ci porta al primo piano, qui abbiamo una stanza adibita a spogliatoio con tre ambienti separati dove si ha nel primo il lavabo, nell'altro il vaso ed infine nel terzo una doccia. Il pavimento è uniforme con quello del piano terra, l'impianto elettrico è sempre fuori traccia. Gli infissi esterni di questi ambienti sono in legno, con grate in ferro anti-intrusione, tutti in buone condizioni, un portone di legno costituisce l'entrata a tutto il panificio. Rimane da esaminare il vano presente al secondo piano e la sovrastante terrazza, questo ambiente era collegato con il resto del panificio dalla scala che conduce dal piano terra allo spogliatoio del primo, ma i NAS durante un sopralluogo hanno fatto chiudere per motivi d'igiene il passaggio. Infatti, al primo piano, la scala è murata, e ora per accedere al vano e alla relativa terrazza bisogna entrare al civico n. 10, sempre della Via Rolfi, (nelle foto portone affianco all'ingresso del panificio) e dopo essere saliti al primo piano grazie ad una scala in muratura con corrimano di ferro, ed avere attraversato due stanze, ci troviamo davanti ad una scala di legno senza corrimano di 10 gradini che ci porta nella camera pignorata, qui una scala uguale alla prima ci conduce alla terrazza. La camera in questione, così come le due scale di legno sono in condizioni pessime. Entrambe le scale sono fortemente pericolanti, ed a rischio di crollo, infatti, molti gradini sono marci e fortemente danneggiati. La stanza è priva d'impianto elettrico ed il pavimento è inesistente, i muri sono scrostati, il soffitto da tinteggiare e intonacare, così come da restaurare completamente o sostituire sono le due

finestre con scurini di legno presenti nell'ambiente. La terrazza che si affaccia sulla Via Amsicora è ingombra da tre serbatoi per la riserva idrica.

L'Intorno urbanistico. L'immobile è sito nella zona centro storico. Il settore urbano risulta completamente edificato e dotato di strutture viarie consolidate e servizi alla residenza. Lo stesso ha caratteristiche residenziali, e di servizi. La zona è connotata prevalentemente da una tipologia edilizia in linea con fabbricati bi-tri-livello, con sedi viarie abbastanza strette e quindi difficoltà alla sosta, ma connotata da grande traffico pedonale. La qualificazione urbanistica risulta discreta.

2 L'appartamento sito in Comune d'Iglesias in Via Cilea al civico n. 2 è posto al piano 1° di una palazzina di tre piani fuori terra con copertura piana e struttura portante in cemento armato. Lo stabile, è composto di quattro vani (soggiorno, tre stanze da letto), andito, cucina, due servizi e terrazza. Il pavimento della casa è uniforme con mattonelle 30 x 20 cm. Le pareti del soggiorno e dell'andito sono rivestite da tappezzeria e perlinato di legno. Il soggiorno è attrezzato con un camino (2.50 x 1.5 m) rivestito con legno e mattoncini. La cucina è dotata di una porta finestra, che consente l'accesso alla terrazza, ed ha il placcaggio delle pareti con mattonelle 15 x 15 cm sino a 1.50 m. Il primo bagno, quello entrando sulla destra, è dotato di vaso, vasca, bidet e lavabo, ha il placcaggio di mattonelle 20 x 10 cm sino al soffitto. Il bagno davanti alla cucina è attrezzato con doccia, vaso, bidet e lavabo, ha il placcaggio di mattonelle 20 x 10 cm sino ad un'altezza pari a 2.00 m.

L'impianto elettrico della casa è sottotraccia. Gli infissi interni ed esterni sono in legno pino di Svezia di tipo all'inglese con pannelli centrali in vetro e/o legno, le finestre sono dotate di scurini o tapparelle in PVC, tutti in buone

condizioni. Non è presente impianto di riscaldamento di alcun tipo.

3. Il magazzino con accesso da Via Canepa 5 composto da 1 vano e ripostiglio di mq 80 è adibito alla vendita di pane ed è diviso in due ambienti. Il primo ambiente è la rivendita al pubblico, diviso dal magazzino da un tramezzo che non raggiunge il soffitto. Nella parte finale del magazzino abbiamo un antibagno con lavabo e un bagno con vaso. Tutto l'ambiente ha il placcaggio di mattonelle 30 x 15 cm sino al soffitto. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'Intorno urbanistico. Gli immobili sono siti in una zona centrale. Il settore urbano risulta completamente edificato, dotato di strutture viarie consolidate e servizi alla residenza. Lo stesso ha caratteristiche residenziali, e di servizi, sono presenti nelle vicinanze molti uffici pubblici e privati. La zona è connotata prevalentemente da una tipologia edilizia in linea con fabbricati bi-tri-livello, con sedi viarie idonee e facilità alla sosta. La qualificazione urbanistica risulta discreta.

STIMA

Considerata l'ubicazione, la destinazione, lo stato di usura, le condizioni al contorno, e lo stato di urbanizzazione della zona, previa indagine presso impresari e tecnici locali ritengo che il prezzo più probabile a metro quadro sia:

1) PANIFICIO VIA ROLFI N. 8 :

Piano terra mq 162 x €/mq 1291 (L. 2.500.000) =	€ 209.165
Piano primo mq 29 x €/mq 930 (L. 1.800.000)	€ 26.959
Piano secondo stanza mq 30 x €/mq 258 (L. 500.000) =	€ 7.740
Piano secondo terrazza mq 30 x €/mq 155 (L. 300.000) =	€ 4.650
TOTALE	€ 248.514

Pari a L. 481.190.202

2) CASA VIA CILEA N. 2 :

Piano primo mq 180 x €/mq 930 (L. 1.800.000) =

Pari a L. 324.131.598

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 167.400

3) PANIFICIO VIA CANEPA N. 5 :

Piano terra mq 61 x €/mq 930 (L. 1.800.000) =

€ 56.730

Pari a L. 109.844.597

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI

1) PANIFICIO VIA ROLFI N. 8 :

Quesito n. 1

La risposta è stata data con quanto sopra scritto.

Quesito n. 2

Nel panificio al piano terra, nello spogliatoio presente al primo piano e nella stanza e nella terrazza al piano secondo non esistono abusi edilizi.

Quesito n. 3

Il panificio (rivendita e laboratorio) al piano terra costituisce l'attività lavorativa dell'esecutato e dei suoi subalterni. Lo spogliatoio al primo piano è necessario per i dipendenti.

La stanza e la terrazza al piano secondo non sono locati e sono liberi, premesso (come da relazione) che la stanza e le scale per raggiungerla sono completamente da risanare

2) CASA VIA CILEA N. 2

Quesito n. 1

La risposta è stata data con quanto sopra scritto.

Quesito n. 2

Nella casa al piano primo non esistono abusi edilizi.

Quesito n. 3

L'immobile è abitato dalla famiglia del Sig. ██████████ di sua moglie la Sig.ra ██████████ in qualità di proprietari.

3) PANIFICIO VIA CANEPA N. 5 :

Quesito n. 1

La risposta è stata data con quanto sopra scritto.

Quesito n. 2

Nel panificio non esistono abusi edilizi.

Quesito n. 3

Il panificio costituisce l'attività lavorativa dell'esecutato e dei suoi dipendenti.

Allego alla presente:

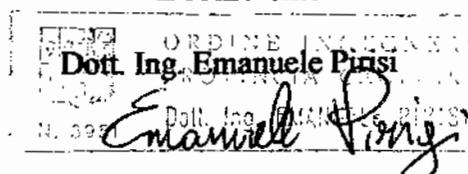
- Planimetria generale del panificio di Via Rolfi n. 8 scala 1/50 e 1/100 del 1°P.
- Planimetria della stanza e della terrazza al 2° piano di Via Rolfi n. 10 scala 1/100
- Planimetria catastale dell'immobile in Via Cilea n. 2 scala 1/100
- Planimetria catastale del panificio in Via Canepa n. 5 scala 1/100
- Atto di compravendita Dott. Enrico Dolia del panificio in Via Canepa
- Atto di compravendita rogito Dott. Enrico Dolia della casa in Via Cilea.5
- Documentazione fotografica.

Certo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi.

In fede

Cagliari, 8 luglio 2002

Il consulente



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
CHIARIMENTI NELLA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Nella causa iscritta al n. 561/96 e 408/2000

Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari

DEBITORI

SIG. [REDACTED] E SIG.RA [REDACTED]

CREDITORI PIGNORANTI

INAIL

CREDITORI INTERVENUTI

INTESA BCI, BANCA DI SASSARI, BANCA CIS Spa

Io sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Pirisi, nato a Cagliari il 10 gennaio 1967 con studio in Cagliari, Via Verdi n° 47 tel. 070/490394, codice fiscale PRSMNL67A10B354S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3951 ed all'Albo dei Periti Giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, sono stato chiamato a chiarimenti nel procedimento d'esecuzione immobiliare promosso dall'INAIL contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] dove ero stato nominato consulente tecnico dal Giudice Delegato per le esecuzioni, Dottor Giovanni La Rocca, in data 9 aprile 2002.

Mi è stato posto il seguente quesito.

Identifichi il consulente:

1. i dati catastali dell'appartamento sito in Comune di Iglesias Via Cilea n. 2 composto da quattro vani e servizi al P. 1° rialzato int. 2 con annesso cortile,

OK 00511 CAGLIARI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. Emanuele Pirisi

2. i dati catastali del magazzino con accesso da Via Canepa n. 5 composto da 1 vano e ripostiglio; N.C.E.U. Sez. L F. 2 mapp. 216 sub 12;

I dati catastali dell'appartamento sito in Comune di Iglesias in Via Cilea n. 2 sono:
nel N.C.E.U. Sez. L F. 2 mapp. 216 sub 5 CAT A/2 vani 6.5;

I dati catastali del magazzino sito in Comune di Iglesias con accesso da Via Canepa n. 5 sono:

nel N.C.E.U. Sez. L F. 2 mapp. 216 sub 12 CAT C/2;

Entrambi gli immobili, sia nel certificato storico ventennale, sia nelle planimetrie catastali risultano intestati al Sig. [REDACTED] il quale li ha venduti ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito del Dott. Enrico Dolia., documento presente negli allegati della mia precedente perizia.

Allego alla presente:

- Planimetria catastale dell'immobile in Via Cilea n. 2 scala 1/100;
- Planimetria catastale dell'immobile in Via Canepa n. 5 scala 1/100;
- Visura storica dell'immobile in Via Cilea n. 2;
- Visura storica dell'immobile in Via Canepa n. 5;

Certo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi.

In fede

Cagliari, 10 novembre 2004.

Il consulente
Dott. Ing. Emanuele Pirisi
M. 3951
Emanuele Pirisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it