

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
GIUDICE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. STEFANO GRECO
PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 333/08

CREDITORE PIGNORANTE: SIG.RA [REDACTED]

PIGNORATO: SIGN [REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA DI UN UNITA' IMMOBILIARE SITA IN
ASSEMINI NELLA VIA MADDALENA N.4

IL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO MOSSA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 1450 Dott. Ing. MARIO MOSSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA



IL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO MOSSA

Il sottoscritto Ingegnere Mario Mossa, nato a Tratalias il 18/05/49, residente a Cagliari in Viale Poetto n.4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari ed all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.1450 ha ricevuto incarico, in data 5 Gennaio 2010, dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott. Stefano Greco, di procedere alla stima dell' immobile sito in Assemini (Ca) nella Via Maddalena n.4 di proprietà della Sig. XXXXXXXXXX



RELAZIONE DI STIMA

L'oggetto della stima è un'unità immobiliare ad uso abitazione civile nel Comune di Assemmini con accesso nella Via Maddalena n.4. Per la determinazione del suo valore commerciale complessivo si ricorrerà al **metodo sintetico comparativo**, basato sul confronto diretto dei valori unitari di beni analoghi o assimilabili.

Come è noto, tale metodo, che necessita di una comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori significativa per beni analoghi a quello da stimare, presenta la difficoltà di reperire un mercato attuale di riferimento che possa agevolare in questa valutazione, considerato che i dati raccolti si riferiscono a transazioni avvenute, generalmente, in tempi diversi e che gli importi esposti negli atti di compravendita, talvolta, non coincidono con l'esatto corrispettivo della transazione.

Per l'individuazione dei valori di mercato attuali ai quali comparare il bene oggetto di stima, si è proceduto all'individuazione del valore degli immobili edificati nelle zone limitrofe ed appartenenti al medesimo mercato omogeneo, per fabbricati nuovi, di uguali caratteristiche e destinazione, secondo le valutazioni effettuate dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari.

Le valutazioni medie così calcolate sono state quindi adattate al caso specifico in esame applicando ad esse dei coefficienti di differenziazione, al fine di correggere le quotazioni medie tenendo conto della loro età, qualità e stato.

Sulla base di tali valutazioni si è quindi determinato il prezzo medio da applicare specifico alle superfici commerciali determinate applicando alle superfici reali, desunte dai progetti approvati i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficienti delle pertinenze

- *locali a livello seminterrato con accesso carrajo: 0,50*
- *cantine: 0,20*
- *balconi e terrazze a livello: 0,25*
- *giardini e aree di pertinenza di proprietà esclusiva: 0,05*
- *sottotetto abitabile secondo le norme del Regolamento Edilizio ($H_{max}>2,00$, $H_{med}>1,40$): 0,33 (0,165 se accessibile con bottola o dall'esterno dell'appartamento)*
- *sottotetto non abitabile secondo le norme del Regolamento Edilizio ($H_{max}<2,00$, $H_{med}<1,40$): 0,10 (0,05 se accessibile con bottola o dall'esterno dell'appartamento)*
- *lastrici solari praticabili ed accessibili dall'interno dell'appartamento: 0,10*
- *lastrici solari praticabili ed accessibili dalle scale condominiali: 0,05*

Coefficienti per i box

- *in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: da 1,20 a 1,40*
 - *se a livello inferiore al primo piano interrato: da 1,00 a 1,25*
- *in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: da 0,90 a 1,30*
 - *se a livello inferiore al primo piano interrato: da 0,80 a 1,20*
- *in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: da 0,65 a 0,90*
 - *se a livello inferiore al primo piano interrato: da 0,60 a 0,80*

Coefficienti per i posti macchina coperti di proprietà esclusiva

- in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: da 1,00 a 1,20
 - se a livello inferiore al primo piano interrato: da 0,90 a 1,10
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: da 0,75 a 1,05
 - se a livello inferiore al primo piano interrato: da 0,70 a 0,90
- in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico se a livello: da 0,55 a 0,70
 - se a livello inferiore al primo piano interrato: da 0,50 a 0,65

I precedenti coefficienti di destinazione e di piano sono stati utilizzati per la determinazione della superficie commerciale ragguagliata dall'unità, e tengono conto della sua destinazione (ufficio, residenziale, magazzini, laboratori, ecc.), delle sue pertinenze (box, posti macchina coperti o all'aperto) e del suo piano nell'ambito dell'edificio.

Inoltre sono stati adottati i seguenti coefficienti d'età, qualità e stato degli immobili al fine di correggere la quotazione media di mercato delle abitazioni nuove risultante nelle tabelle, quando l'edificio oggetto di stima non è nuovo, anche se si tratta d'unità ad uso diverso dall'abitazione.

Infine, in presenza di particolari circostanze e caratteristiche, nella stima si sono adottati altri coefficienti d'esposizione, o di funzionalità e simili, per le unità immobiliari che si discostano sensibilmente dalla normalità.

Coefficienti d'età, qualità e stato

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<u>10-20 anni</u>				
signorile	0,85	0,80	0,75	
medio	0,80	0,75	0,70	
popolare	0,75	0,70	0,65	
<u>21-40 anni</u>				
signorile	0,80	0,75	0,70	
medio	0,75	0,70	0,65	
popolare	0,70	0,65	0,60	
<u>41-55 anni</u>				
signorile	0,75	0,70	0,65	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
<u>oltre 55 anni</u>				
signorile	0,65	0,60	0,55	0,40
medio	0,60	0,55	0,50	0,35
popolare	0,55	0,50	0,45	0,30

CALCOLO DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Quanto sopra premesso, si descrivono, qui di seguito, le caratteristiche del bene immobiliare oggetto di stima, determinandone il relativo valore.

Unità immobiliare sita in Assemini nella Via Maddalena n. 4

Tale unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra e un piano interrato, è stata personalmente periziata dal sottoscritto dopo aver accuratamente predisposto un rilievo dell'immobile (ALLEGATO 1) e accertato la conformità con il progetto originario redatto dall'Ing. Giorgio Mostallino (ALLEGATO 2) con Concessione Edilizia n.40 del 18/03/1987 pratica edilizia n.259 dell'anno 1986 (ALLEGATO 3). Tale fabbricato insiste su due aree distinte al N.C.T (Nuovo Catasto Terreni) al Fg.24, mapp.le 2306 di mq. 280 e al Fg.24, mapp.le 2300 di mq. 230.

Ubicazione dell'immobile:

L'immobile è un fabbricato per abitazione civile nell'abitato periferico di Assemini avente accesso dalla Via Maddalena n.4 con cui confina e con la proprietà [REDACTED] e la proprietà [REDACTED]

La proprietà:

Detto immobile e circostanti terreni sono di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ pro – indiviso, del Sign. [REDACTED] nato ad [REDACTED] e residente in [REDACTED]

L'unità immobiliare:

L'immobile è un fabbricato per abitazione civile costituito da due piani in elevazione, un piano interrato e due aree cortilizie adibite a giardino, una ubicata in aderenza al prospetto frontale dell' immobile e affacciante sulla Via Maddalena da cui si ha accesso (Documentazione fotografica foto n.1), l'altra ubicata in aderenza al retro prospetto (foto n.2). Il piano interrato ha un'altezza utile di 2,50 m e un fuori terra di 0,70 m, il piano terra ha un'altezza utile di 2,70 m e il piano primo ha un'altezza utile minima di 2.70 e un'altezza massima nel colmo di congiunzione delle due falde di copertura (aventi un'inclinazione del 31% e del 23%) di 4,20 m; l'intero fabbricato ha un'altezza fuori terra di 6,50 m.

Sul prospetto frontale sono presenti una veranda in cls con pavimentazione in gres ceramico, avente il piano di calpestio posto ad altezza 1,00 m dalla quota terreno, in cui è ubicata la scala d'accesso all'immobile (foto n.3); a questa è affiancata una rampa carrabile di accesso all' interrato, adibito a garage (foto n.4).

Sul retro prospetto è presente un' altra veranda (foto n.5 – 6) con le medesime caratteristiche tipologiche e strutturali di quella frontale che assicura il collegamento all' area cortilizia retrostante.

Al piano primo sono ubicati due terrazzini (prospetto frontale e retro) (foto n.7 – 8 - 9) a sbalzo in cemento armato occupanti longitudinalmente tutta la lunghezza del prospetto.

Da un punto di vista statico – strutturale il fabbricato risulta costituito da una struttura portante in muratura in cemento armato posata su fondazione costituita da plinti a base quadrata di lato 1,00 m e travi in cls di irrigidimento aventi spessore 0,40 cm.

La copertura è costituita, come già accennato, da un solaio a doppia falda inclinata con soprastante impermeabilizzazione, coibentazione con strato di poliuretano espanso e ricoperto da un manto di tegole marsigliesi. Le murature esterne risultano rivestite con intonaco civile liscio per esterni e gli infissi sono realizzati in legno di buona fattura (foto n.10). Le tamponature perimetrali hanno uno spessore di 0,25 m e le tramezzature interne hanno uno spessore di 0,10 m e risultano rivestite da intonaco civile liscio e tinteggiatura in pittura semilavabile. La pavimentazione e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di gres monocottura e ceramica.

L'unità abitativa oggetto di perizia presenta le seguenti pertinenze aventi tali superfici utili, per esplicitazione vedasi l'Allegato 1 – Planimetrie da rilievo dello stato attuale:

Pertinenze	Superficie
PIANO INTERRATO	
Garage	132,48
Locale caldaia	6,25
PIANO TERRA	
Studio - soggiorno	57,01
Disimpegno	11,17
Cucina	24,00
Pluriuso	9,88
Wc	6,07
Letto	11,34
Veranda 1	22,00
Veranda 2	14,45
PIANO PRIMO	
Letto 1	22,56
Wc 1	9,56
Letto 2	28,00
Disimpegno	12,90
Wc 1	16,62
Letto 3	14,13
Letto 4	19,03
Terrazza 1	26,93
Terrazza 2	13,33
Sommano	457,71

Stima dell'unità immobiliare:

Qui di seguito viene riportata la stima dell'unità immobiliare effettuata sulla base della superficie commerciale calcolata dal sottoscritto Perito e dei criteri di stima esposti in precedenza.

immobile	sup.reale	coeff	sup.comm.
vani coperti	299,25	1	299,25
locale a livello seminterrato con accesso carraio	191,86	0,5	95,93
balconi e terrazze a livello	91,8	0,25	22,95
giardini e aree di pertinenza di proprietà esclusiva	341,79	0,05	17,0895
Totale			435,2195

La superficie commerciale dell'intera unità, secondo i rilievi effettuati, risulta pari a 435,22 mq.

I valori di mercato per immobili residenziali (ALLEGATO 4), nella zona di Assemini assumibile come riferimento (PERIFERIA ABITATO, Codice di zona: D1), secondo l'Agenzia del Territorio, per il primo semestre dell'anno 2009 (ultimo dato cognito), tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, variano da 1.150,00 €/mq a 1.550,00 €/mq.

Inoltre i valori di mercato per immobili residenziali in stato conservativo buono, nella zona di Assemini assumibile come riferimento (Semicentro), secondo l'Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, per il secondo – terzo quadrimestre dell'anno 2007 (ultimo dato cognito), variano da 900,00 €/mq a 1.000,00 €/mq.

In considerazione della tipologia e localizzazione dell'immobile, ai fini della determinazione del ricavo dell'investimento immobiliare il sottoscritto ritiene che il prezzo corrente di mercato, per immobili nuovi, possa essere individuato nella media del valore massimo dei range individuati dalle suddette fonti, rispettivamente 1.550,00 €/mq (Agenzia del Territorio) e 1.000,00 €/mq (Osservatorio Immobiliare). Pertanto si ottiene un prezzo corrente di mercato pari a $(1.550,00 + 1.000,00)/2 = 1.275,00$ €/mq.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale ragguagliata di 435,22 mq si ottiene il valore venale dell'immobile pari a $1.275,00 \times 435,22 \text{ mq} = 577.855,50$ €.

Al valore sopra determinato deve essere applicato un coefficiente correttivo per tener conto della qualità, stato ed età, dell'immobile; in considerazione del fatto che l'immobile in questione può essere compreso nella categoria degli edifici di qualità signorile, in stato d'uso buono e di obsolescenza compresa tra i 21 – 40 anni, tale coefficiente può essere considerato pari a 0,75, per cui il valore commerciale attribuibile all'immobile e alla sua area può essere stimato pari a $€ 577.855,50 \times 0,75 = 433.391,62$ €.

Il Perito Estimatore

Ing. Mario Mossa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it