

**Esecuzione Immobiliare N 104/2017**



**Creditore procedente: ...**

**Debitore: ...**



**Giudice dell'esecuzione: ...**

**Consulente tecnico d'ufficio: ...**



## Esecuzione Immobiliare N 104/2017



**Creditore procedente: ...**

**Debitore: ...**

**Consulente Tecnico d'Ufficio:**

...

### RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CONSULENTE TECNICO

Nell'udienza del giorno 22/06/2021, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa ..., viste le problematiche relative ai Sub. 37 e 43-44, mi conferiva l'incarico di integrare la consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n. 194/2017 promossa da ... contro ...; in particolare mi veniva conferito il seguente mandato:

- 1) *di redigere una relazione integrativa alla perizia indicando le possibili soluzioni circa i due punti sopra richiamati ed i costi necessari per la loro realizzazione.*

i punti richiamati sono:

*rilevato che è utile, ai fini della vendita, provvedere all'accatastamento dei parcheggi presenti progettualmente nel Sub. 37, identificati nel numero di 5 e ad indicare la relativa stima degli stessi al fine di poterli vendere separatamente;*



rilevato, inoltre, che è utile, ai fini della vendita, mantenere distinti i magazzini identificati nel lotto 9 col Sub. 43-44, rendendoli entrambi accessibili per via carraia, con i dovuti interventi.

Il sottoscritto, visto il verbale dell'udienza, ha proceduto con le operazioni peritali integrative.

#### **Lotto 5 - Sub. 37**

Attualmente l'immobile, dal punto di vista catastale, risulta in categoria "*in corso di definizione*" e consiste in parte della strada privata di accesso al complesso residenziale ed in parte negli spazi di manovra del complesso residenziale stesso.

Nella sua parte, nei pressi dell'ingresso al palazzo, sono presenti 5 parcheggi che, essendo previsti anche in progetto, possono essere accatastati separatamente dalle altre parti.

A tal fine occorre procedere con la predisposizione di n. 2 pratiche DOCFA, la prima per costituire il bene comune non censibile, da destinarsi ad area comune al complesso residenziale, e la seconda per il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso per la costituzione dei 5 parcheggi.

La parcella per il professionista è valutabile in 1.000,00 € (esclusi oneri previdenziali e fiscali) ed inoltre occorre considerare gli oneri catastali che ammontano a 300,00 €.

Per la stima del singolo posto auto si è proceduto con l'acquisire il prezzo medio (€/m<sup>2</sup>) della superficie lorda commerciale di beni immobiliari simili a quelli oggetto della presente stima praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita. Le indagini di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari operanti nella località in esame hanno permesso di identificare il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche di posizione simili. L'importo per posti auto di 12 mq si aggira tra i 5.000,00 € ed i 6.000,00 €, ossia circa 400,00 €/m<sup>2</sup>.

Le dimensioni dei parcheggi sono 2,20x6,00 m, a parte quello che è più vicino al cancello d'ingresso che risulta essere 2,20x5,90 m,



per cui la superficie commerciale dell'Immobile è 13,20 m<sup>2</sup>.

$$\text{m}^2 13,20 * 400,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 5.280,00$$

per cui l'importo complessivo è: 5.280,00x5 = 26.400.00 €



A questo valore si devono sottrarre i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 1.300,00 €

### **IMPORTO A BASE D'ASTA**

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 25.100,00

**arrotondabile a € 25.000,00**



ossia: 5.000,00 €/parcheggio se venduti separatamente.

### **Lotto 9 e 10 - Sub. 43 e Sub. 44**

I due beni, sebbene catastalmente siano distinti, di fatto costituiscono un unico locale con annessi due locali minori. Nel progetto il piano interrato è suddiviso in n. 3 locali di sgombero ed in un'area parcheggio per n. 9 veicoli.



Per mantenere distinti i due magazzini e renderli accessibili entrambi per via carraia occorre prevedere alcune attività che riguardano aspetti urbanistici, edili e catastali.



Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, oltre a quanto già descritto nella precedente perizia, occorre presentare una nuova pratica per le opere da realizzare. È quantificabile un importo di 2.000,00 € per la parcella professionale del tecnico.

Per quanto riguarda gli aspetti edili, occorre realizzare delle ulteriori opere murarie. L'importo per le lavorazioni edili su elencate è così calcolato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. Realizzazione di muratura in blocchi in calcestruzzo -

PF.0013.0003.0004

Prezzo: 52,86 €/m<sup>2</sup>

MURATURA IN BLOCCHI DI CALCESTRUZZO CON INERTE CALCAREO, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m<sup>3</sup> 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, lo sfrido e il tiro in alto - spessore 25 cm con blocchi a camere d'aria 25x20x50.

Perimetrazione Sub 44, dimensione: 24,70x2,70 m

**Importo = 66,69x52,86 = 3.525,23 €**

2. Realizzazione di intonaco interno - PF.0013.0004.0027

Prezzo: 27,02 €/m<sup>2</sup>

INTONACO CIVILE LISCIO PER INTERNI SU PARETI VERTICALI, formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per m<sup>3</sup> 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta.

Perimetrazione Sub 44, dimensione: (24,70x2,70)x2 m

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Importo = 133,38x27,02 = 3.603,93 €**

3. Realizzazione di tinteggiatura interna - PF.0013.0005.0004

Prezzo: 9,89 €/m<sup>2</sup>

TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI INTERNI CON DUE MANI DI IDROPITTURA SEMILAVABILE in tinte chiare correnti di cartella ALTAMENTE TRASPIRANTE E ANTIBATTERICA, a base di resine sintetiche, data in opera su superfici intonacate, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto.

Perimetrazione Sub 44, dimensione: (24,70x2,70)x2 m

**Importo = 133,38x9,89 = 1.319,13 €**

**Importo totale:**

**3.525,23 + 3.603,93 + 1.319,13 = 8.448,29 €**

Per quanto riguarda gli aspetti catastali occorre aggiornare le planimetrie dei due immobili per cui occorre presentare due pratiche Docfa. È quantificabile un importo di 800,00 € per la parcella professionale del tecnico.

Gli importi conteggiati verranno suddivisi al 50% tra i due immobili.

### **Lotto 9 - Sub 43**

La superficie commerciale dell'Immobile così come ipotizzata nella proposta è: 310,00 m<sup>2</sup>.

Valore: 500,00 €/mq

- Valutazione complessiva

mq 310,00 \* 500,00 €/mq = € 155.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari descritti nella precedentemente perizia: 3.308,30 €

- i costi necessari descritti nella presente perizia: 5.624,15 €

### IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 146.067,55

**arrotondabile a € 146.000,00**

### Lotto 10 - Sub 44

La superficie commerciale dell'Immobile così come ipotizzata nella proposta è: 349,00 m<sup>2</sup>.

Valore: 500,00 €/mq

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 349,00 * 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 174.500,00$$

A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari descritti nella precedentemente perizia: 3.308,30 €

- i costi necessari descritti nella presente perizia: 5.624,15 €

### IMPORTO A BASE D'ASTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base  
d'asta di € 165.567,55



**arrotondabile a € 165.000,00**



### **NOTE CONCLUSIVE**

Con la presente relazione, che si compone di n 8 pagine dattiloscritte e n 2 allegati, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

### **Allegati:**

1. Sub. 37 - Proposta di accatastamento parcheggi;
2. Planimetria Sub. 43 e 44 - proposta di suddivisione.

