



Studio Ingegneria Dott. Ing. Roberto Pecorini
Via Pitzolo, 1A - 09128 Cagliari
tel 070.8001438 cell.347.6216781
e-mail: ing.pecorini@gmail.com - roberto.pecorini@ingpec.eu
Spazio Web: www.robertopecorini.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione peritale CTU

Procedura Esecutiva

N. Ruolo G.E. 288/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

C.T.U.:

Dott. Ing. Roberto Pecorini - Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, Le invio la relazione sulle operazioni peritali inerenti la Procedura Esecutiva n.° 288/2022 del ruolo generale, come da Lei richiesto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con provvedimento nell'udienza del 24/03/2023 io sottoscritto Dott. Ing. Roberto Pecorini, con studio in Cagliari Via Pitzolo, 1A e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 4235, venivo nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per le operazioni peritali. In particolare la consulenza tecnica di ufficio riguarda le attività professionali di cui al Verbale di Giuramento del 30/03/2023.

Punto 1) Verifica della documentazione:

Il sottoscritto, dopo aver proceduto alla disamina della documentazione contenuta nel fascicolo è provveduto alla organizzazione delle attività peritali, ed il sopralluogo è stato programmato per il giorno 10/11/2023 alle ore 09:30

come comunicato con Raccomandata A/R n. 20007674782- del 02/11/2023 (Allegato 1) e si è redatto il Verbale di Accesso in data 10/11/2023 (Allegato 2).

Si è provveduto ad eseguire gli opportuni accertamenti ed è stata acquisita la documentazione necessaria.

- All'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari si è richiesto telematicamente in data 27/03/2023 la mappa castale relativa al F 4 particella 1538 Comune di Capoterra

(CA) (Allegato 3); Elenco subalterni assegnati e la dimostrazione grafica dei subalterni F 4 particella 1538 sub 1-2-3-4-5 Comune di Capoterra (Allegato 4); la visura attuale per immobile al 27/03/2023 relativa all'immobile F 4 particella 1538 sub 1 Comune di Capoterra (Allegato 5); la visura attuale per immobile al 27/03/2023 relativa all'immobile F 4 particella 1538 sub 2 Comune di Capoterra (Allegato 6); la visura attuale per immobile al 27/03/2023 relativa all'immobile F 4 particella 1538 sub 3 Comune di Capoterra (Allegato 7); la visura attuale per immobile al 27/03/2023 relativa all'immobile F 4 particella 1538 sub 4 Comune di Capoterra (Allegato 8).

- Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capoterra è stato richiesto la documentazione sugli immobili oggetto di pignoramento di cui è stato rilasciato copia. In particolare si riporta.

- Richiesta, del 10/02/2006 fatta dal Sig. [REDACTED] al Comune di Capoterra per il rilascio della Concessione Edilizia registrata come Pratica Edilizia n.156/2006 del 10/02/2006 completa di tutti i suoi allegati (Allegato 9);

- Rilascio di Concessione Edilizia al Sig. [REDACTED] da parte del Comune di Capoterra con il n. 50 del 22/05/2008 a seguito esito favorevole Commissione Edilia del 19/10/2006 (Allegato 10)

- Richiesta, completa di tutti i suoi allegati, fatta dal Sig. [REDACTED] al Comune di Capoterra in data 08/03/2010 per il rilascio della Concessione Edilizia in Variante della Pratica Edilizia n.156/2006 con indicato gli estremi della approvazione a seguito dell'esito favorevole

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Commissione Edilia del 29/04/2010 da cui la Concessione Edilizia n.32 del 09/06/2010 pratica edilizia n.43 (Allegato 11)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto 2) Descrizione degli immobili:

Gli immobili pignorati sono in totale di quattro:

IMMOBILE N.1 Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 piano S1-T (CAT. F/3) uso commerciale e Sub 5 piano T-1-2 come BCNC (Bene Comune non Censibile) vedi Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali.;

IMMOBILE N.2 Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 piano S1-T-1 (CAT. F/3) uso abitativo e Sub 5 piano T-1-2 come BCNC (Bene Comune non Censibile) ;

IMMOBILE N.3 Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 piano 1 (CAT. F/3) uso abitativo e Sub 5 piano T-1-2 come BCNC (Bene Comune non Censibile);

IMMOBILE N.4 Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 piano 2 (CAT. F/3) uso abitativo e Sub 5 piano T-1-2 come BCNC (Bene Comune non Censibile).

Di seguito si descrivono le rispettive caratteristiche e condizioni attuali.

- **Immobile n. 1:** Trattasi di Locale commerciale facente parte di un fabbricato, sito nell'area all'incrocio tra la Via Olbia e la Via Gorizia a Capoterra, che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato i cui prospetti sono rifiniti con intonaco e pittura al quarzo. Il locale commerciale con ingresso principale sulla Via Olbia al n. civico 6 si articola su due livelli: al piano terra l'area commerciale propriamente detta e al piano interrato è presente la cantina di pertinenza non ancora rifinita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'area commerciale al piano terra è rifinita con pavimenti e battiscopa in gres, con il bagno completo di impianto idrico/scarico senza i sanitari e rubinetterie e tutte le pareti sono intonacate e pitturate. Mancano gli infissi interni ed esterni e l'impianto elettrico e di climatizzazione sono da completare. E' presente un secondo portoncino ingresso secondario che si affaccia sul cortile posteriore a cui si accede da un cancello carrabile sulla Via Gorizia. Tale area è accatastata con F. 4 Part. 1538 Sub 5 piano T-1-2 come BCNC (Bene Comune non censibile).

L'immobile è distinto nel NCEU come unità in corso di costruzione al F.4 Part.1538 Sub 1 categ F/3 (Unità in corso di costruzione) con indirizzo Via Olbia, 6 Capoterra piano S1 e T. Risultano proprietari in regime di comunione dei beni i signori: [REDACTED]

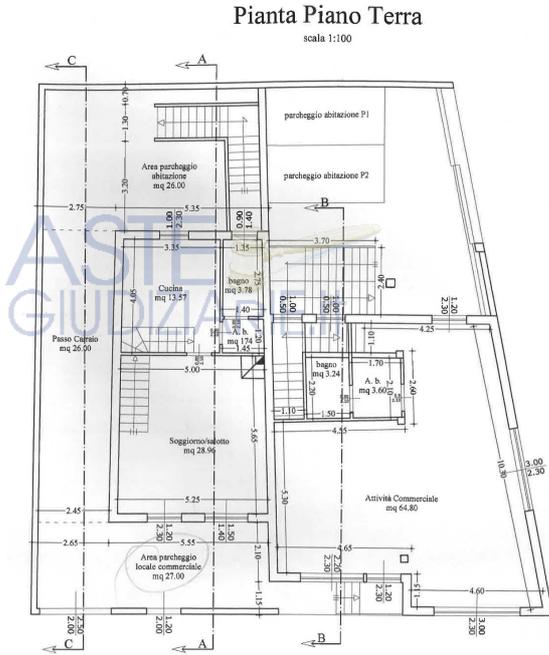
[REDACTED] L'immobile, come si evince dalla Planimetria Stato attuale del 10/11/2023 (Allegato 12) comprende i seguenti vani e aree di pertinenza con le relative superfici nette:

- Vano cantina di mq. 86,28;
- Locale attività commerciale di mq. 64,80
- Bagno di mq. 3,24;
- Antibagno di mq 3,60
- Veranda ingresso Via Olbia di mq. 5,35.
- Area parcheggio Via Olbia di mq. 27,00

Il soffitto della cantina, con rifiniture interne mancanti, è alto mt.2,60 mentre il soffitto del locale commerciale è m. 2,70..



Dal progetto di Variante si rileva che il locale commerciale ha la pertinenza del parcheggio auto scoperto di mq 27,00 nel cortile sulla Via Olbia.



Si riepilogano le superfici come rilevate in data 14/05/2021

IMMOBILE N. 1 Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 (CAT. F/3)

| PIANO | AMBIENTE INTERNO | SUP. NETTA [m ²] |
|-----------|------------------------|---------------------------------|
| Terra | 1) locale commerciale | 64,80 |
| | 2) bagno | 3,24 |
| | 3) antibagno | 3,60 |
| | Somma S.Comm. | 75,94 |
| Interrato | 4) cantina | 86,28 |
| | Somma S.N. Comm | 86,28 |
| Terra | 5) veranda 4,65x1,15 | 5,35 |
| | 6) Parcheggio | 27,00 |
| | Somma S.N.R. | 32,35 |

Immobile n. 2: Unità abitativa ad uso di civile abitazione si sviluppa in tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) situato un in fabbricato, articolato su un



piano seminterrato e tre piani fuori terra, sito in Capoterra con ingresso principale sulla Via Olbia al n. civico 6. E' distinto nel NCEU come unità in corso di costruzione al F.4 Part.1538 Sub 2 categ F/3 (Unità in corso di costruzione) con indirizzo Via Olbia, 6 Capoterra piano S1,T e 1 e risultano proprietari in regime di comunione dei beni i signori: [REDACTED]

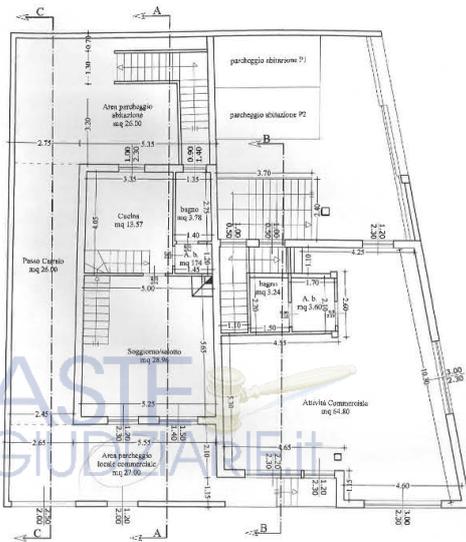
[REDACTED] L'accesso all'immobile avviene tramite portoncino e cancello carrabile che si affacciano sulla Via Olbia. L'immobile, come si evince dalla Planimetria Stato attuale del 10/11/2023 (Allegato 13) comprende i seguenti vani e aree di pertinenza con le relative superfici nette:

- Piano seminterrato: Vano cantina di mq. 50,25;
- Piano terra:-
 - Vano soggiorno di mq. 28,96;
 - Cucina di mq. 13,57;
 - WC di mq 3,78 e AWC di mq. 1,74
 - Passo carraio di mq. 26,00
 - Parcheggio di mq. 26,00
- Piano primo. - Camere letto di mq. 20,74, 12,78 e 9,66;
 - Disimpegno di mq 7,10
 - WC di mq.8,12
 - Ripostiglio di mq. 1,27
 - Terrazza post. Di mq. 11,97
 - Balcone Via Olbia di mq.9,37



Pianta Piano Terra

Scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il prospetto esterno è in discrete condizioni. Dal progetto di Variante si rileva che l'immobile n. 2 ha la pertinenza del parcheggio auto scoperto di mq 26,00 nel cortile sulla Via Olbia. La cantina è non è rifinita ma lasciata allo stato "grezzo" con pareti e soffitti a c.a. a "vista". E' presenta un secondo vano, adiacente alla scala, di mq. 10,44 che risulta abusivo in quanto non autorizzato dalla Variante presentata. L'abuso, se non si vuol procedere con una nuova pratica di variante, è facilmente rimuovibile con una spesa minima. Il soffitto della cantina è alto mt.2,60 mentre il soffitto degli altri ambienti è m. 2,70. Le rifiniture interne sono mediamente buone con pavimenti in gres, posato con tessitura in "diagonale" e stillato, con infissi esterni in legno con sportelloni "a persiana" e vetri camera, le porte interne sono in legno tamburato il portoncino ingresso è del tipo "blindato". Le pareti sono verniciate ed in buone condizioni. L'appartamento è servito da una pompa di calore a split per il condizionamento estivo ed invernale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si riepilogano le superfici come rilevate in data 14/05/2021

IMMOBILE N. 2 Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 (CAT. A/3)

| PIANO | AMBIENTE INTERNO | SUP. NETTA [m ²] | |
|-----------|-------------------------------|---------------------------------|-------|
| Terra | 1) Soggiorno | 28,96 | |
| | 2) Cucina | 13,57 | |
| | 2) bagno | 3,78 | |
| | 3) antibagno | 1,74 | |
| Primo | 4) Disimpegno | 7,10 | |
| | 5) Camera | 20,74 | |
| | 6) Camera | 12,78 | |
| | 7) camera | 9,66 | |
| | 8) WC | 8,12 | |
| | 9) Ripostiglio | 1,27 | |
| | Somma S. R. | 107,72 | |
| | Interrato | 10) Terrazzo | 11,97 |
| | | 11) Balcone | 9,37 |
| | Somma S. N. R. | 21,34 | |
| Interrato | 12) cantina | 50,25 | |
| | Somma accessori | 50,25 | |
| Terra | 5) Passo carraio | 26,00 | |
| | 6) Parcheggio | 26,00 | |
| | 7) Area cortile posteriore | 16,12 | |
| | Somma Aree | 68,12 | |

Immobile n. 3: Unità abitativa ad uso di civile abitazione si sviluppa in unico livello al primo piano situato un in fabbricato, articolato su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, sito in Capoterra con ingresso sulla Via Gorizia al n. civico 1. E' distinto nel NCEU come unità in corso di costruzione al F.4 Part.1538 Sub 3 categ F/3 e Sub 5 come BCNC (Bene Comune non Censibile), con indirizzo Via Olbia, 6 Capoterra piano 1 e risultano proprietari in regime di comunione dei beni i signori: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
L'accesso all'immobile avviene tramite portoncino caposcala esterna che si affaccia sul cortile posteriore prospiciente

la Via Gorizia.

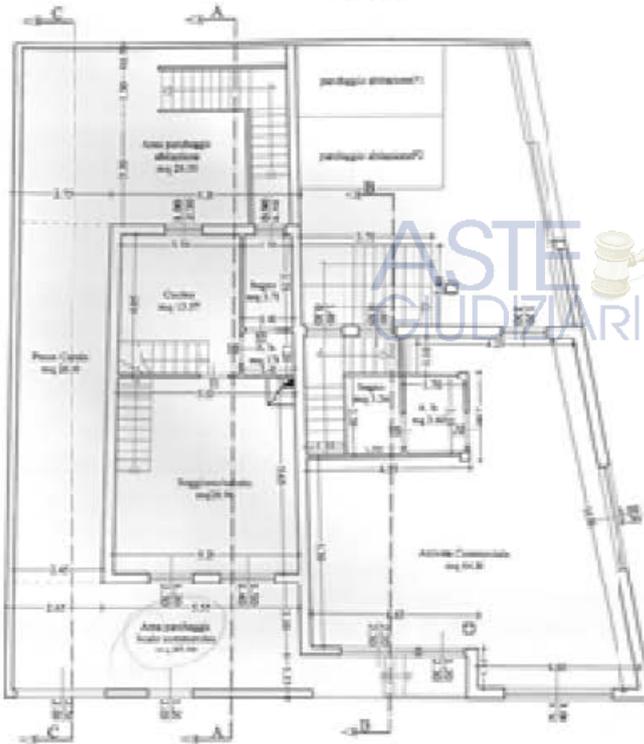
L'immobile, come si evince dalla Planimetria Stato attuale del 10/11/2023 (Allegato 14), comprende i seguenti vani e aree di pertinenza con le relative superfici nette:

- Piano terra:- Atrio ingresso di mq. 17,80
- Parcheggio di mq. 10,00
- Piano primo. - Soggiorno di mq.26,58;
- Camere letto di mq. 14,44 e 9,23;
- bagno di mq.3,91
- Disimpegno di mq. 1,96
- Terrazza post. di mq. 15,80
- Balcone Via Olbia di mq.9,37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Terra

scala 1:100



Dal progetto di Variante si rileva che l'immobile N. 3 ha la pertinenza del parcheggio auto scoperto di mq 10,00 e l'area cortilizia comune di mq.17,80 nel cortile sulla Via Gorizia accatastati al Comune di Capoterra F.4 Part.1538 Sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ubicazione Via Olbia 5 piano T-1-2 come BCNC (Bene Comune non censibile) vedi Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali. I soffitti sono alti m. 2,70, i pavimenti e battiscopa in gres, il bagno è completo di impianto idrico/scarico con piatto doccia ma senza gli altri sanitari e rubinetterie. Tutte le pareti sono intonacate e pitturate. Mancano gli infissi interni ed esterni e l'impianto elettrico e di climatizzazione sono da completare. Si riepilogano le superfici come rilevate in data 10/11/2023_

IMMOBILE N. 3 Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 e Sub 5 (CAT. F/3)

| PIANO | AMBIENTE INTERNO | SUP. NETTA [m ²] |
|-------|--|------------------------------|
| Primo | 1) Soggiorno | 26,58 |
| | 2) bagno | 3,78 |
| | 3) antibagno | 1,74 |
| | 4) Disimpegno | 1,96 |
| | 5) Camera | 14,44 |
| | 6) camera | 9,23 |
| | 7) WC | 3,91 |
| | 8) Ripostiglio | 1,27 |
| | | Somma S.R. |
| | 9) Balcone | 9,37 |
| | 10) Terrazzo | 15,80 |
| | Somma S.R. | 25,17 |
| Terra | 5) Area cortile ingresso Via Gorizia 0,5x 6,50+704/2x8 | 17,80 |
| | 6) Parcheggio 4,35x2,30 | 10,00 |
| | | |
| | | |
| | Somma Aree | 27,80 |

Immobile n. 4: Unità abitativa ad uso di civile abitazione si sviluppa in tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) situato un in fabbricato, articolato su un piano seminterrato e due piani fuori terra, sito in Capoterra con ingresso principale sulla Via Gorizia al n. civico 1. E' distinto nel NCEU come unità in corso di



costruzione al F.4 Part.1538 Sub 4 categ F/3 e Sub 5 come BCNC (Bene Comune non Censibile), con indirizzo Via Olbia, 6 Capoterra piano 2 e risultano proprietari in regime di comunione dei beni i signori: [REDACTED]

[REDACTED] L'accesso all'immobile avviene tramite portoncino caposcala esterna che si affaccia sul cortile posteriore sulla Via Gorizia.

L'immobile, come si evince dalla Planimetria Stato attuale del 10/11/2023 (Allegato 15) comprende i seguenti vani e aree di pertinenza con le relative superfici nette:

- Piano terra:-
 - Atrio ingresso di mq. 17,80
 - Parcheggio di mq. 10,00
- Piano secondo -
 - Soggiorno di mq.14,20;
 - Camera letto di mq.9,23;
 - Bagno di mq.4,80
 - Disimpegno di mq. 2,38
 - Terrazza post. di mq. 15,80
 - Veranda di mq. 28,85;
 - Balcone Via Olbia di mq.16,93

I soffitti sono alti m. 2,70, i pavimenti e battiscopa in gres, il bagno è completo di impianto idrico/scarico con piatto doccia ma senza gli altri sanitari e rubinetterie. Tutte le pareti sono intonacate e pitturate. Mancano gli infissi interni ed esterni e l'impianto elettrico e di climatizzazione sono da completare.

Dal progetto di Variante si rileva che l'immobile N. 3 ha la pertinenza del parcheggio auto scoperto di mq 10,00 e l'area cortilizia comune di mq.17,80 nel cortile sulla Via Gorizia

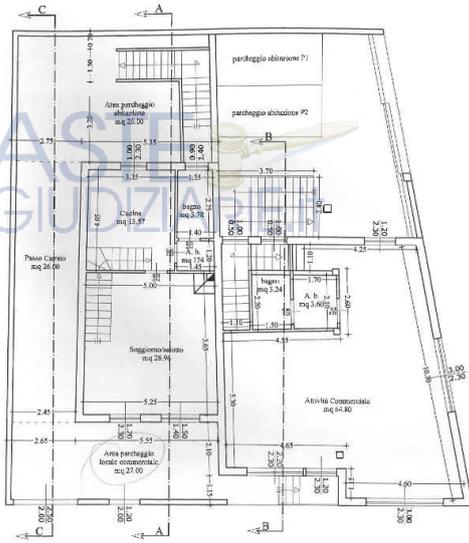
ASTE
GIUDIZIARIE.it



accatastati al Comune di Capoterra F.4 Part.1538 Sub 5
 ubicazione Via Olbia 5 piano T-1-2 come BCNC (Bene Comune
 non censibile) vedi Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min.
 Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali.



Pianta Piano Terra
 scala 1:100



Si riepilogano le superfici come rilevate in data 10/11/2023

IMMOBILE N.4 Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 e Sub 5 (CAT. A/3)

| PIANO | AMBIENTE INTERNO | SUP. NETTA [m ²] |
|---------|--|---------------------------------|
| Secondo | 1) Soggiorno | 14,20 |
| | 2) Disimpegno | 2,38 |
| | 2) bagno | 4,80 |
| | 3) Camera | 9,23 |
| | Somma S.R. | 47,54 |
| | 4) Terrazza | 15,80 |
| | 5) Veranda | 28,85 |
| | 6) Balcone | 16,93 |
| | Somma S.N.R. | 61,58 |
| Terra | 5) Area cortile ingresso Via Gorizia 0,5x 6,50+704/2x8 | 17,80 |
| | 6) Parcheggio 4,35x2,30 | 10,00 |
| | Somma Aree | 27,80 |

Punto 3) Conformità dei dati:



Effettuati gli opportuni accertamenti si dichiara che gli immobili pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini).



Punto 4) Aggiornamento catastale:

IMMOBILE N.1 Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 (CAT. F/3);

IMMOBILE N.3 Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 (CAT. F/3);

IMMOBILE N.4 Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 (CAT. F/3);

Non necessario attualmente in quanto risultano ancora in corso di costruzione accatastati provvisoriamente come Categ F/3 (Unità in corso di costruzione).

IMMOBILE N.2 Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 (CAT. F/3);

Considerato che i lavori sono essenzialmente ultimati, e risulta abitato regolarmente dai proprietari, si può procedere all'accatastamento definitivo. Si fa presente che attualmente risulta accatastato come Categ F/3 (Unità in corso di costruzione).



Punto 5) Utilizzazione Urbanistica:

IMMOBILE N.1 Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 (CAT. F/3) uso commerciale;

IMMOBILE N.2 Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 (CAT. F/3) uso abitativo;

IMMOBILE N.3 Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 (CAT. F/3) e Sub 5 uso abitativo;

IMMOBILE N.4 Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 (CAT. F/3) e Sub 5 uso abitativo;



Punto 6) Conformità degli immobili:

IMMOBILE N.1 Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 (CAT. F/3);

IMMOBILE N.3 Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 (CAT. F/3) e Sub 5 ;



IMMOBILE N.4 Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 (CAT. F/3) e Sub 5

;

Verificata la conformità urbanistica

IMMOBILE N.2 Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 (CAT. F/3);

E' stato rilevato al piano seminterrato, adiacente alla cantina, un vano di mq. 10,44 che risulta abusivo in quanto non autorizzato dalla Variante presentata. L'abuso, se non si vuol procedere con una nuova pratica di variante, è facilmente rimuovibile con una spesa minima.

Punto 7) Vendibilità degli immobili:

I quattro immobili, vista la loro peculiarità distributiva degli spazi pertinenziali, sono vendibili singolarmente o in un unico lotto.

Punto 8) Situazione degli immobili:

Gli immobili, oggetto di perizia, sono attualmente di proprietà dei signori: [REDACTED]

[REDACTED] che risultano proprietari in regime di comunione dei beni

Punto 9) Disponibilità degli immobili:

Gli immobili, oggetto di perizia, sono attualmente nella piena disponibilità dei proprietari signori: [REDACTED]

Punto 10) Occupazione degli immobili:

Si ha rispettivamente:

IMMOBILE N.1 Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 (CAT. F/3) libero

in quanto in corso di costruzione;



IMMOBILE N.2 Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 (CAT. F/3): come dichiarato dal Debitore Sig. [REDACTED] l'appartamento è

da lui e la sua famiglia occupato, per uso abitativo.

IMMOBILE N.3 Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 (CAT. F/3) e Sub 5 : libero in quanto in corso di costruzione;

IMMOBILE N.4 Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 (CAT. F/3) e Sub 5 : libero in quanto in corso di costruzione;

Punto 11) Vincoli sugli immobili:

Gli immobili, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Capoterra, non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 12) Diritti demaniali:

Gli immobili, come accertato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Capoterra non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Punto 13) Valore immobili:

Per la stima del valore degli immobili si è proceduto con la stima sintetica con la ricerca del più probabile valore di mercato influenzato oltre che dalla nota funzione $f(D,O)$, che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche tutta una serie di fattori quali-quantitativi di cui bisogna tener conto. Le caratteristiche che influenzano il valor di mercato sono da individuarsi fra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza di fattori esterni ambientali;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- la superficie.

Adottiamo il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che si sceglie lo sviluppo della superficie espresso in metri quadri utili.

Procediamo alla stima degli immobili.

Per la Zona Urbanistica di appartenenza (Via Olbia/ Via Gorizia a Capoterra , per la tipologia di costruzione in esame (Cat.F/3), le rifiniture interne ed esterne non ancora ultimate, per l'anno di costruzione (2008-2010), per la superficie interna utile S.R. per la superficie S.N.R. (balconi-veranda-cortile), la superficie del posto auto , l'ubicazione di piano (piano terra-primo-secondo), l'esposizione cardinale (buona Est-Sud-Ovest) e la distanza rispetto il centro città, la piena disponibilità il prezzo riferito alla data odierna (2° semestre 2023) per la zona semi-centrale e riferito alle costruzioni recenti, o comunque di recente ristrutturazione, è stimato per gli immobili ad uso abitazione fra i € 908,00 - 1450,00 al m² di Superficie Utile netta (S.U.) e si adotta il valore medio di € 1.179,00 al m² mentre per il per il locale commerciale si hanno prezzi che oscillano fra € 1.250,00-1650,00 si adotta un valore medio di € 1.450,00 al m²

Per gli accessori si applica un valore pari a 1/2 del prezzo medio mentre per le aree /parcheggi di pertinenza si applica un valore ridotto pari ad 1/3 del prezzo medio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Calcolo valore dei singoli immobili:

IMMOBILE N. 1 Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 (CAT. F/3)

Si riportano i dati riepilogativi inerenti la stima degli immobili e definiamo:

- Valore immobili totale (V_i);
- Valore appartamento ($V_{loc.comm.}$);
- Valore accessori ($V_{acc.}$);
- Valore posto auto ($V_{posto\ auto.}$);

| - Valore V | Sup. utile m ² | Prezzo medio al m ² | Ridotto al m ² | Totale |
|--------------------|--|--------------------------------|---------------------------|--------------|
| $V_{loc.comm.}$ | m ² 75,94 | € 1.450,00 | € 1.087,50 | € 82.584,00 |
| $V_{acc.}$ | m ² 86,28 | € 725,00 | € 435,00 | € 37531,00 |
| $V_{acc.}$ | m ² 5,35 | € 483,33 | € 483,33 | € 2.585,83 |
| $V_{posto\ auto.}$ | m ² 27,00 | € 483,33 | € 483,33 | € 13.050,00 |
| V_i | $V_i = V_{app.} + V_{acc.} + V_{posto\ auto.}$ | | | € 135.752,38 |

(diconsi Euro centotrentacinquemilasettecentocinquantadue/38)

IMMOBILE N. 2 Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 (CAT. F/3)

Si riportano i dati riepilogativi inerenti la stima degli immobili e definiamo:

- Valore immobili totale (V_i);
- Valore appartamento ($V_{app.}$);
- Valore accessori ($V_{acc.}$);
- Valore posto auto ($V_{posto\ auto.}$);

| - Valore V | Sup. utile m ² | Prezzo medio al m ² | Totale |
|--------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------|
| $V_{app.}$ | m ² 107,72 | € 1.179,00 | € 127.0001,88 |
| $V_{acc.}$ | m ² 21,34 | € 589,50 | € 12.579,93 |
| $V_{acc.}$ | m ² 50,25 | € 589,50 | € 29.622,38 |
| $V_{acc.}$ | m ² 26,00 | € 393,00 | € 10.218,00 |
| $V_{acc.}$ | m ² 16,12 | € 393,00 | € 6.335,000 |
| $V_{posto\ auto.}$ | m ² 26,00 | € 393,00 | € 10.218,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| | | |
|-------|--|--------------|
| V_i | $V_i = V_{app.} + V_{acc.} + V_{posto\ auto.}$ | € 195.975,35 |
|-------|--|--------------|

(diconsi Euro centonovantacinquemilanovecentosettantacinque/35)

IMMOBILE N. 3 Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 e sub 5 (CAT. F/3)

Si riportano i dati riepilogativi inerenti la stima degli immobili e definiamo:

- Valore immobili totale (V_i);
- Valore appartamento ($V_{app.}$);
- Valore accessori ($V_{acc.}$);
- Valore posto auto ($V_{posto\ auto.}$);

| - Valore V | Sup. utile m ² | Prezzo medio al m ² | Ridotto al m ² | Totale |
|--------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|-------------|
| $V_{app.}$ | m ² 62,91 | € 1.179,00 | € 884,25 | €55.628,17 |
| $V_{acc.}$ | m ² 25,17 | € 589,50 | € 589,50 | €14.837,72 |
| $V_{acc.}$ | m ² 16,12 | € 393,00 | € 393,00 | € 6.995,40 |
| $V_{posto\ auto.}$ | m ² 10,00 | € 393,00 | € 393,00 | €3.930,00 |
| V_i | $V_i = V_{app.} + V_{acc.} + V_{posto\ auto.}$ | | | € 81.391,28 |

(diconsi Euro ottantunmilatrecentonovantuno/28)

IMMOBILE N. 4 Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 e sub 5 (CAT. F/3)

Si riportano i dati riepilogativi inerenti la stima degli immobili e definiamo:

- Valore immobili totale (V_i);
- Valore appartamento ($V_{app.}$);
- Valore accessori ($V_{acc.}$);
- Valore posto auto ($V_{posto\ auto.}$);

| - Valore V | Sup. utile m ² | Prezzo medio al m ² | Ridotto al m ² | Totale |
|------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------|
| $V_{app.}$ | m ² 47,54 | € 1.179,00 | € 884,25 | €42.037,25 |
| $V_{acc.}$ | m ² 61,58 | € 589,50 | € 589,50 | €36.301,41 |

| | | | | |
|--------------------------|--|----------|----------|-------------|
| V _{acc.} | m ² 16,12 | € 393,00 | € 393,00 | €6.665,40 |
| V _{posto auto.} | m ² 10,00 | € 393,00 | € 393,00 | €3.930,00 |
| V _i | V _i = V _{app.} +V _{acc.} + V _{posto auto.} | | | € 89.264,06 |

(diconsi Euro ottantanovemiladuecentosessantaquattro/06)

Riepilogando le stime degli immobili risultano.

| | | | |
|--------------|---|--------------------|--------------|
| IMMOBILE N.1 | Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 (CAT. F/3) | uso commerciale | € 135.752,38 |
| IMMOBILE N.2 | Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 (CAT. F/3); | uso abitativo | € 195.975,35 |
| IMMOBILE N.3 | Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 (CAT. F/3); | uso abitativo | € 81.391,28 |
| IMMOBILE N.4 | Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 (CAT. F/3) | uso abitativo | € 89.264,06 |
| | | Totale | € 502.383,07 |

(diconsi Euro cinuecentoduemilatrecentottantatre/07)

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione con le risposte compiute, schematiche e distinte su tutti i quesiti richiesti si dichiarano concluse le operazioni peritali.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e reputo, alla luce di quanto su riportato, di avere espletato l'incarico in tutti i suoi punti.

Cagliari lì, 08/01/2024

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Ing. ROBERTO PECORINI



ELENCO ALLEGATI

- N.1 - Raccomandata del 02/11/2023 per sopralluogo;
- N.2 - Verbale di accesso del 10/11/2023;
- N.3 - Mappa catastale del 27/03/2023;
- N.4 - Dimostrazione grafica subalterni del 2703/2023
- N.5 - Visura per immobile Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 ;
- N.6 - Visura per immobile Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 ;
- N.7 - Visura per immobile Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 ;
- N.8 - Visura per immobile Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 ;
- N.9 - Visura per immobile Foglio 4 Part. 1538 Sub.5 ;
- N.10.1 - Concessione Edilizia 156/2006
- N.10.2 - Concessione Edilizia 32/2010;
- N.11 - Richiesta documenti Comune Capoterra del 05/08/2023
- N.12 - Richiesta documenti Comune Capoterra del 29/08/2023
- N.13 Planimetria stato attuale del 10/11/2023 immobile
Foglio 4 Part. 1538 Sub.1 e Sub. 5;
- N.14 Planimetria stato attuale del 10/11/2023 immobile
Foglio 4 Part. 1538 Sub.2 e Sub. 5;
- N.15 Planimetria stato attuale del 10/11/2023 immobile
Foglio 4 Part. 1538 Sub.3 e Sub.5;
- N.16 Planimetria stato attuale del 10/11/2023 immobile
Foglio 4 Part. 1538 Sub.4 e Sub. 5;
- N.17 Documentazione fotografica immobili del 10/11/2023;

