

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEGLI ACCERTAMENTI

ESEGUITI SU UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PIMENTEL.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 394/07 PROMOSSA DAL BANCO DI

SARDEGNA S.P.A. CONTRO IL SIG. [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO PORRU

I. **PREMESSA**

III.^{mo} Signor Giudice Dottor Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Nell'udienza del 04.07.2008, la Dott.^{ssa} Aru ha nominato il sottoscritto Ing. Stefano Porru, nato a Cagliari il 12 febbraio 1965, con studio in Cagliari nella via Ancona al civico 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3186 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in titolo allo scopo di rispondere ai quesiti di seguito elencati.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e

delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusivi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione

dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078.

9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Per quanto indicato, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo all'esame dell'Atto di Pignoramento e delle certificazioni agli atti, alle visure presso gli Uffici del Catasto ed agli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pimentel.

In data 16-03-2009 il procedimento esecutivo è stato oggetto di istanza di conversione ed il Giudice, dott.^{ssa} Aru, ha ordinato al sottoscritto la sospensione delle operazioni peritali.

In data 26-06-2012 la S.V. III.^{ma} da ordinato di espletare l'incarico affidato per la consulenza tecnica d'ufficio.

La ripresa delle operazioni ha incontrato serie difficoltà perché il debitore non era reperibile. Su indicazione e con la collaborazione del legale della parte debitrice, Avv.^{to} Cossu, solo in data 23-02-2013 è stato possibile eseguire il sopralluogo alla presenza di un incaricato del Sig. [REDACTED] la Sig.^{ra} [REDACTED]

Il sottoscritto ha quindi compiuto il sopralluogo ed il rilievo dell'immobile e completato le indagini di mercato necessarie alle stime richieste.

Sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, procede con la stesura della seguente relazione.

II. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

II.I. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento Immobiliare n. 1097 del 02 agosto 2007 è la seguente:

- area sita in Pimentel, con sovrastante fabbricato in via Zanardelli, nel NCT al Foglio 9 mappale 587 di 427 m², detto fabbricato non risulta censito al NCEU.

II.II. DESCRIZIONE CATASTALE

Alla ripresa delle operazioni peritali, in data 21-09-2012 sono state aggiornate le ricerche catastali.

Le visure riportano al Catasto Terreni - Mappale 587 del Foglio 9 - una variazione d'ufficio che ha generato al Catasto Urbano la Particella 2535 Sub. 1 del Foglio 9 con il classamento in categoria A/7, consistenza 12 vani, Rendita presunta 960.61 euro.

Si tratta dell'attribuzione di Rendita ai sensi dell'art. 19, comma 10
D.L. 31 maggio 2010, n. 78.

Ne consegue che non è presente alcuna planimetria né il fabbricato
risulta introdotto in mappa. Si osserva inoltre che la consistenza
catastale attribuita non corrisponde alla reale e che non risultano
censiti i locali commerciali al piano terra.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per
la regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile.

In allegato si riportano l'estratto di mappa, la planimetria dell'immobile
(assente) e la visura.

II.III. ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PIMENTEL.

Il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 201 del
15/09/1993 intestata al sig. [REDACTED] per la variante alla C.E. n.
125 del 27.04.1989.

La conformità urbanistica dell'unità oggetto di stima è stata valutata
sulla base degli elaborati di progetto del 1993.

Il progetto citato è relativo alla costruzione di due unità indipendenti
ed erette su due distinti lotti, uno dei quali è l'oggetto della
consulenza. All'epoca l'immobile era di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

L'ufficio tecnico comunale ha riferito che nessun'altra pratica edilizia
ha riguardato l'immobile pignorato.

A seguito del sopralluogo e dei rilievi eseguiti il 23 febbraio scorso, tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione progettuale approvata sono state osservate delle differenze che si espongono nel seguito.

III. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SULLA BASE DEGLI ACCERTAMENTI E DEI RILIEVI IN SITO.

Dopo avere completato la raccolta della documentazione, il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato rilevandone gli elementi per la descrizione.

L'edificio, costruito in aderenza al retrostante fabbricato, si eleva per due piani fuori terra:

- ✓ al piano terra si trovano due locali commerciali di circa 170 m² ricavati dal frazionamento dell'originario locale previsto in progetto;
- ✓ al primo piano un appartamento, con accesso da una scala esterna, composto da soggiorno, tinello con angolo cottura, un bagno, tre camere, un ripostiglio e due verande.

La struttura portante è mista in muratura e cemento armato. Le tamponature sono in laterizi ed i solai in laterocemento.

Non sono presenti opere accessorie.

L'area cortilizia di pertinenza dell'appartamento ha accesso carrabile dal civico 15. I locali commerciali sono arretrati dal fronte stradale per mezzo di un'area verde sulla quale si aprono direttamente le serrande. Lateralmente, sulla destra dell'edificio, si trovano dei posti auto.

Le differenze tra lo stato attuale e quello risultante dal progetto sono:

- a) frazionamento del locale commerciale al piano terra;
- b) diversa distribuzione interna degli ambienti al primo piano;
- c) chiusura di una veranda al primo piano;
- d) modifiche di allineamento delle murature perimetrali che determinano un modesto incremento volumetrico rispetto al progetto.

Tali differenze, rappresentate graficamente in allegato, sono sanabili in accertamento di conformità per quanto attiene ai punti a) e b), mentre per l'abuso di cui ai punti c) e d) occorre procedere con la sanatoria, qualora ne ricorrano i presupposti. Poiché quest'ultima procedura consentirebbe di sanare anche le difformità di cui ai punti a) e b) vaglieremo l'applicabilità della sanatoria verificando se le ragioni del credito per cui si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della più recente normativa sul condono edilizio (D.L. 269/2003) avvenuta il 2 ottobre 2003.

Potendosi ipotizzare che l'abuso sia stato commesso prima del 31.03.2003 e che non vi siano condizioni di insanabilità, se le ragioni del credito sono riconducibili al contratto di mutuo ed all'iscrizione d'ipoteca (1994), l'abuso è sanabile con i seguenti oneri.

Oneri di oblazione

Tabella C6 per le opere non valutabili in termini di superficie o volume
516,00 euro per ciascun immobile (residenziale e commerciale)

Tabella C1 per l'incremento volumetrico dell'appartamento 100,00
€/mq

Oneri di concessione

Tabella D 38,00 €/mq per l'ampliamento dell'appartamento

IV. CONSIDERAZIONI PERITALI SUL BENE PIGNORATO E RIFERIMENTI AL MERCATO LOCALE

L'immobile oggetto di perizia è situato nell'abitato di Pimentel, centro agricolo in Trexenta, a pochi chilometri da Senorbì, distante circa 40 Km da Cagliari. Il centro è raggiungibile da due direttrici, da nord la SS 131, uscita per Samassi oppure da sud, dalla SS 128.

Per raggiungere l'immobile, entrando in paese da sud, si deve superare il Municipio e, sulla sinistra, s'imbocca la via Zanardelli.

La zona non manifesta segni di espansione edilizia e sono presenti fabbricati incompleti. La generale fase di stagnazione del mercato immobiliare ha colpito anche la zona in esame.

La valutazione di mercato del bene sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

V. RISPOSTA AI QUESITI

Eseguita la premessa e le considerazioni in ordine al bene immobile oggetto di consulenza, il sottoscritto C.T.U. fornisce le risposte ai quesiti esposti dall'III.^{mo} Signor Giudice.

V.I. PRIMO QUESITO

Verifica della completezza della documentazione.

Nel seguito si riportano schematicamente gli estremi dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, verificando la corrispondenza con gli atti catastali.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2007

 NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 13.09.07 CAS. 36380 ART. 24223.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 02.08.2007, dell'Ufficiale Giudiziario.

Oggetto: in Comune di Pimentel, terreno al F. 9 Mapp. 587 di m² 427.

A FAVORE Banco di Sardegna s.p.a.

CONTRO 

ANNO 2004

 NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 08.10.04 CAS. 36789 ART. 25461.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 09.09.2004, dell'Ufficiale Giudiziario.

Oggetto: in Comune di Pimentel, area con sovrastante fabbricato al F. 9 Mapp. 587.

A FAVORE 

CONTRO 

ANNO 1994

 NOTA DI ISCRIZIONE DEL 25.11.94 CAS. 24000 ART. 4047.

IPOTECA VOLONTARIA del 23.11.1994 a rogito Notaio A. Luciano.

Oggetto: in Comune di Pimentel, fabbricato in corso di costruzione F. 9 Mapp. 587.

A FAVORE Banco di Sassari s.p.a.

CONTRO 

ANNO 1994

 NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 06.05.94 CAS. 9545 ART. 6443.

ATTO DI DONAZIONE del 04.05.1994 a rogito Notaio A. Luciano.

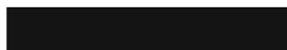
Oggetto: in Comune di Pimentel, area fabbricabile in via Zanardelli

con sovrastante fabbricato al grezzo disposto su piano 1S/T/1 al NCT

Foglio 9 mappale 587.



A FAVORE



CONTRO



CATASTALI.

Il bene è intestato a



ANNO 1986



NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 26.02.86 CAS. 58961 ART. 37165.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.02.1986 a rogito Notaio U. Pasolini.

Oggetto: in Comune di Pimentel, area in zona B di completamento

urbano in regione Is Argiolas al Foglio 9 mappale 587 m² 427.

A FAVORE



CONTRO



CATASTALI.

Il bene è intestato a



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il lotto dove ricade l'immobile è in zona B2. L'indice di fabbricabilità è di 2 mc/mq, il rapporto di copertura è del 50%.

Conclusioni.

La certificazione esaminata è completa.



V.II. SECONDO QUESITO

Descrizione dell'immobile pignorato.



L'immobile pignorato è descritto nel seguito. Sono riportati gli elementi richiesti per l'ubicazione, le caratteristiche interne ed esterne, le superfici, i confini, i dati catastali attuali, le eventuali pertinenze, gli accessori ed i millesimi di parti comuni.



I dati relativi all'immobile sono riassunti nel seguito:

Comune di Pimentel, via Zanardelli n. 15, 17 e 19.

Al n. 15 corrisponde l'appartamento posto al primo piano.

Ai nn. 17 e 19 corrispondono i due locali commerciali.

Piano terra

Locale commerciale al civico 17. Unico ambiente con due accessi protetti da avvolgibili metallici. Il locale ha forma rettangolare con lati 5,60x14,50 circa. Si presenta intonacato e tinteggiato di bianco, con impianto elettrico in buono stato (non è stata resa disponibile la documentazione). La pavimentazione è in battuto di cemento ricoperto con un foglio di materiale plastico stampato. Gli infissi sono metallici e sono posizionati nella parte alta della tamponatura.

Per maggiore chiarezza si rimanda all'allegato fotografico.

Locale commerciale al civico 19. Le dimensioni complessive sono simili al locale precedente, ma questo risulta suddiviso in più ambienti. Sono stati ricavati, parte con tramezzi in muratura parte con pannelli in alluminio, tre ambienti ed i servizi. Nell'ambiente più grande si trova una cella frigo completa di motori. I locali sono rifiniti con pavimentazione in ceramica intermezzata da canalette per la raccolta delle acque di lavaggio. Alcune pareti sono rivestite con piastrelle



ceramiche. I bagni non sono stati ultimati così come anche le chiusure delle finestre.

Come per il locale precedente, anche questo si presenta intonacato e tinteggiato di bianco, con impianto elettrico in buono stato (non è stata resa disponibile la documentazione).

Per maggiore chiarezza si rimanda all'allegato fotografico. Il computo delle superfici calpestabili è riportato nella tabella che segue con riferimento ai due locali nel loro insieme in quanto, allo stato attuale delle opere, non è possibile l'uso indipendente dei due locali.

L'altezza interna utile nei due locali è di 3,10 metri.

Piano Terra			
	Locale 1	m ²	80,44
	Locale 2	m ²	16,38
	Locale 3	m ²	6,00
	Locale 4	m ²	19,11
	Locale 5	m ²	12,36
	Cella frigorifera	m ²	16,11
	Disimpegno	m ²	1,26
	wc	m ²	2,04
	Totale superficie calpestabile piano terra	m²	153,70
	Cortile	m ²	208,16

Primo piano

Appartamento al civico 15. Vi si accede per mezzo di una scala in cemento armato con parapetti in acciaio zincato in buone condizioni.

L'ingresso all'appartamento è attestato su una veranda coperta. La zona d'ingresso è diretta sull'ampia zona giorno che comprende un soggiorno, un tinello con caminetto ed angolo cottura.

La distribuzione interna si basa su un disimpegno che unisce tre camere, un bagno ed un ripostiglio che è in realtà il secondo bagno

non completato. Le finiture sono di buon livello, pavimenti (40x40) e rivestimenti in ceramica (30x20) nel bagno fino all'altezza di 2,40 m.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Il bagno è corredato di lavabo, doccia, wc, bidet ed allaccio per lavatrice. Gli impianti idrico-fognario ed elettrico sono realizzati sottotraccia, appaiono in buono stato ma non è stata prodotta la documentazione di conformità.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in pvc entrambi di colore bianco. L'altezza interna utile è di 3,05 metri.

Per maggiore chiarezza si rimanda all'allegato fotografico. Il computo delle superfici calpestabili è riportato nella tabella che segue:

Piano Primo			
	Zona cottura	m ²	5,71
	Tinello	m ²	31,20
	Soggiorno	m ²	25,86
	Bagno	m ²	8,59
	Disimpegno	m ²	4,73
	Camera 1	m ²	14,78
	Camera 2	m ²	20,41
	Camera 3	m ²	15,40
	Locale sgombero	m ²	10,00
	Totale superficie calpestabile piano primo	m²	136,68
	Veranda 1	m ²	8,43
	Veranda 2	m ²	3,66
	Scala	m ²	9,85

Dati catastali attuali.

Le visure attuali riportano al Catasto Urbano:

Foglio 9 - Particella 2535 - Sub. 1 – cat. A/7 - 12 vani.

Come detto nel corso degli accertamenti preliminari, è stato eseguito un censimento d'ufficio con attribuzione di Rendita ai sensi dell'art.

19, comma 10 D.L. 31 maggio 2010, n. 78. Ne consegue che non è

presente alcuna planimetria né il fabbricato risulta introdotto in mappa.

Si osserva inoltre che la consistenza catastale attribuita non corrisponde alla reale e che non risultano censiti i locali commerciali al piano terra. Il sottoscritto ritiene che si debba procedere alla regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile. Poiché la dott.^{ssa} Aru, in udienza, chiari che eventuali correzioni devono essere preventivamente autorizzate dal Sig. Giudice, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.^{ma}.

V.III. TERZO QUESITO

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

La storia catastale del compendio pignorato è stata riportata in precedenza.

V.IV. QUARTO QUESITO

Aggiornamento del catasto.

Il fabbricato è stato censito d'ufficio in data 03-02-2012 n. 766.1/2012 prot. CA0044294. Sono necessarie correzioni ed integrazioni al censimento.

V.V. QUINTO QUESITO

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il lotto sito nel territorio del Comune di Pimentel è compreso nel PUC in zona B2.

V.VI. SESTO QUESITO

Conformità urbanistica.

La conformità urbanistica della costruzione è stata valutata rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 201 del 1993.

Il bene pignorato non può definirsi urbanisticamente conforme, ma può essere regolarizzato in Sanatoria. Il costo relativo è:

Appartamento

Oneri di oblazione

Tabella C6 516,00 Euro

Tabella C1 (13 mq x 100,00 €/mq) = 1.300,00 Euro

Oneri di concessione

Tabella D (13 mq x 38,00 €/mq) = 494,00 Euro.

Oneri complessivi per sanare le difformità rilevate nell'appartamento

$(516,00 + 1.300,00 + 494,00) = 2.310,00$

Locale commerciale

Tabella C6 516,00 Euro

A tali importi occorre sommare le spese tecniche stimabili in 2.500,00 Euro.

V.VII. SETTIMO QUESITO

Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

L'immobile può essere venduto in più lotti:

- al piano terra i due locali commerciali (non fruibili singolarmente se non con ulteriori lavori);
- al primo piano l'appartamento.



V.VIII. OTTAVO QUESITO

Immobili pignorati pro quota.

L'immobile è pignorato per la quota del 100% al sig.



V.IX. NONO QUESITO

Accertamento delle condizioni d'uso.

L'appartamento è occupato dal proprietario, al piano terra i locali

commerciali non ospitano alcuna attività.

V.X. DECIMO QUESITO

Occupazione del coniuge.

Non applicabile.

V.XI. UNDICESIMO QUESITO

Presenza di vincoli.

Non sono stati rilevati vincoli.

V.XII. DODICESIMO QUESITO

Esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Non sono stati rilevati diritti demaniali.

V.XIII. TREDICESIMO QUESITO

Stima del valore dell'immobile.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con

la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio

di stima basato sul valore di mercato.



Per completare le informazioni necessarie alla formulazione della

stima sono stati presi in considerazione i dati prodotti dalle fonti che si

riportano nel seguito:



- il servizio statistica e prezzi della Camera di Commercio di Cagliari che segue l'andamento del mercato immobiliare;

- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari.

I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni;

- la FIAIP, Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali, che fornisce dati del mercato immobiliare diffusi dall'"Osservatorio Urbano e Turistico";

- la FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, associazione di categoria dei Mediatori aderente a Confcommercio;

- l'ISTAT, Istituto Nazionale di Statistica che fornisce l'indice del costo di costruzione.

Oltre al conforto dell'esperienza professionale sono state sentite le agenzie immobiliari operanti sul territorio e consultate le pubblicazioni specializzate, anche a diffusione locale.

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro urbano di Pimentel, in zona centrale. In allegato è riportata l'ubicazione del bene.

Il metodo di stima utilizzato, per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.



La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.



I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie.

Caratteristiche di localizzazione:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

- eventuale panoramicità e prospicienza;
- luminosità;
- altezza dal piano stradale.



Caratteristiche tipologiche:

- età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;



- tipologia e condizioni statiche delle strutture alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, etc.

Caratteristiche produttive:

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.

L'edificio esaminato è ubicato in via Zanardelli, in prossimità di Municipio, e gode di un buon livello ambientale e verde pubblico.

L'edificio risulta in condizioni ordinarie di manutenzione e si trova in un buono stato conservativo. La panoramicità e l'altezza dal piano stradale sono ridotte (primo piano) ma gli ambienti sono sufficientemente luminosi.

La facciata dev'essere tinteggiata e la copertura dev'essere completata con la posa del manto di tegole.

In ragione della posizione prossima al Municipio, i locali commerciali possono avere un certo interesse di mercato.

Le informazioni acquisite ribadiscono la generale stasi del mercato con andamento dei prezzi tendenzialmente in riduzione registrata negli ultimi anni sia per le destinazioni residenziali che commerciali.

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (terzo quadrimestre 2010), non comprendono la zona in esame ma si estendono all'hinterland del capoluogo. Sono stati tuttavia esaminati allo scopo di incrementare i riferimenti piuttosto carenti nella zona in esame.

I dati prodotti dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pimentel portano valori compresi tra 520,00 e 620,00 Euro per metro quadro di superficie lorda per l'edilizia residenziale e tra 660,00 e 920,00 Euro per metro quadro di superficie lorda per l'edilizia commerciale.

Dai dati rilevati dagli annunci delle agenzie immobiliari operanti nella zona, è risultato, per immobili residenziali consimili, un prezzo di vendita compreso tra i 750,00 ed i 900,00 Euro per m² di superficie commerciale (massimi riferiti al seminuovo e minimi ad immobili recenti in condizioni ordinarie di manutenzione).

I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 750,00 euro per metro quadrato di superficie commerciale per la residenza e di 1.000,00 per il commerciale. Tali valori tengono conto delle opere necessarie al completamento dell'edificio (tinteggiature esterne e posa delle tegole).



Per completare la stima occorre considerare gli oneri di Sanatoria e le relative spese tecniche già valutati complessivamente in 5.326,00 Euro.



Determinazione della superficie commerciale.

	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	Incidenza sulla superficie commerciale	Superficie commerciale	
PIANO TERRA	Locale 1	80,44	100%	80,44	
	Locale 2	16,38	100%	16,38	
	Locale 3	6,00	100%	6,00	
	Locale 4	19,11	100%	19,11	
	Locale 5	12,36	100%	12,36	
	Cella frigorifera	16,11	100%	16,11	
	Disimpegno	1,26	100%	1,26	
	WC	2,04	100%	2,04	
	pareti interne non portanti	3,26	100%	3,26	
	pareti portanti / perimetrali	18,80	100%	18,80	
	Area pertinenziale	208,16	10%	20,82	
	totale superficie commerciale (mq)				196,58
	PIANO PRIMO	tinello	31,20	100%	31,20
zona cottura		5,71	100%	5,71	
soggiorno		25,86	100%	25,86	
bagno		8,59	100%	8,59	
disimpegno		4,73	100%	4,73	
camera 1		14,78	100%	14,78	
camera 2		20,41	100%	20,41	
camera 3		15,40	100%	15,40	
locale sgombero		10,00	100%	10,00	
pareti interne non portanti		3,11	100%	3,11	
pareti portanti / perimetrali		15,37	100%	15,37	
veranda 1		8,43	50%	4,22	
veranda 2		3,66	50%	1,83	
scala		9,85	50%	4,93	
totale superficie commerciale (mq)				166,13	



Per quanto precedentemente esposto si giunge ai seguenti valori

Locali commerciali

Superficie 196,58 mq x 1.000,00 Euro/mq = 196.580,00 Euro

Appartamento

Superficie 166,13 mq x 750,00 Euro/mq = 124.597,50 Euro

Valore complessivo

196.580,00 + 124.597,50 = 321.177,50 Euro

A tale importo occorre sottrarre gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile.

321.177,50 - 5.326,00 = 315.851,50 (trecentoquindicimila ottocentocinquantuno/50) Euro

VI. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'III.mo Signor Giudice.

In particolare il sottoscritto ha:

- ✓ restituito i risultati delle indagini svolte nella presente relazione nella quale è data compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ inviato in data 14.05.2013, a mezzo di posta ordinaria raccomandata copia del proprio elaborato al creditore precedente, all'intervenuto, al debitore, anche se non costituito.

Il sottoscritto deposita, in data odierna, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

Elenco degli allegati prodotti:

- all. 1) Inquadramento;
- all. 2) Stralcio mappa catasto terreni;
- all. 3) Visura catasto terreni;
- all. 4) Visura catasto edilizio urbano;
- all. 5) Planimetria catastale;
- all. 6) Concessione Edilizia n. 201/1993;
- all. 7) Progetto approvato;
- all. 8) Rilievo stato attuale;
- all. 9) Tavola sinottica degli abusi;
- all. 10) Allegato fotografico.

Si allega inoltre la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO PORRU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it