

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 56/2012

Il sottoscritto Ing. Pietro Angelo Fanutza, con studio tecnico sito in Via Argentiera 76 in CAGLIARI 09121 (CA), in data 10-5-2013, ha presentato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

Visto, l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. 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 i terreni) di cui all'art.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, ciascun immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia, la sua ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno), caratteristiche interne ed esterne, stato di manutenzione, 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 erranei 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, i provvedendo, in caso di difformità o

CTU 56/2012

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 dichiarazioni di agibilità. in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 e' 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 solo previa autorizzazione del Giudice, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed al frazionamento allegando alla relazione di stima i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno 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 in luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

9) accerti se l'immobile sia libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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;

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;

DISPONE inoltre che l'esperto:

- a) comunichi alle parti a mezzo posta o fax l'inizio delle attività peritali;
- b) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- c) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'edificio dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- d) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- e) invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- f) depositi quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, 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;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Dall'Atto di pignoramento immobiliare, promosso dall'Avvocato [REDACTED] per conto di [REDACTED] e depositato alla Cancelleria del Tribunale di Cagliari, si rileva che gli immobili oggetto di azione giudiziaria sono i seguenti:

Immobile n°1 Capannone Artigianale distinto al NCEU Serramanna F. 21 M. 2689 Sub. 2

Immobile n°2 Abitazione distinto al NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Immobile n°3 distinto al Terreno in lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. 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 i terreni) di cui all'art.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;

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

La documentazione contenuta nel fascicolo è stata ritenuta sufficiente ma non completa, manca ad esempio la documentazione catastale (estratti di mappa) ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. per espletare le operazioni peritali relative all'immobile meglio descritto in allegati, compresi gli atti di provenienza presenti nella documentazione in atti, Sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso:

- la Conservatoria dei RR. II. (Vedasi Allegato 1)
- l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Vedasi Allegato 2);
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Samassi. (Vedasi Allegato 3)

Si riporta di seguito l'Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
CTU 56/2012 [REDACTED]

5

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2009 - Registro Particolare 29629 Registro Generale 42385

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA Repertorio 23674/9160 del 18/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAMASSI(CA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico



2. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2012 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 4633
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 383/2012 del 30/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAMASSI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2012 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 20675

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 2166/2012 del 14/06/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 25546 Registro Generale 32339

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 5223 del 21/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 - Registro Particolare 214 Registro Generale 2682

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4299 del 06/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

La documentazione contenuta nel fascicolo è stata ritenuta sufficiente ma non completa, manca ad esempio la documentazione catastale (estratti di mappa). ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. per espletare le operazioni peritali relative all'immobile meglio descritto in allegati compresi gli atti di provenienza presenti nella documentazione in atti, Sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso:

- *la Conservatoria dei RR. II. (Vedasi Allegato 1)*
- *l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Vedasi Allegato 2);*
- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Samassi.(Vedasi Allegato 3)*



CTU 56/2012

6

Si riporta di seguito l'Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

6. ISCRIZIONE CONTRO del 23/08/2002 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 39580
Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO Repertorio 62283 del 20/08/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SAMASSI(CA)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 986 del 14/02/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2012 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 20675
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 2166/2012 del 14/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2012 - Registro Particolare 22716 Registro Generale 28710
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO Repertorio 5463/2012 del
03/10/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAMASSI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 25546 Registro Generale
32339

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO Repertorio 5223 del
21/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 - Registro Particolare 214 Registro Generale 2682

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4299 del 06/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Si sottolinea l'ipoteca Volontaria del 2002 come da documentazione allegata

Immobilie n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 c M 1369

La documentazione contenuta nel fascicolo non è stata ritenuta sufficiente, manca ad esempio la documentazione catastale (estratti di mappa) ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. per espletare le

CTU 56/2012

7

operazioni peritali relative all'immobile meglio descritto in allegati compresi gli atti di provenienza presenti nella documentazione in atti, Sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso:

- la Conservatoria dei RR. II. (Vedasi Allegato 1)
- l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Vedasi Allegato 2);
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna. (Vedasi Allegato 3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si sottolinea che manca il titolo di provenienza dell'immobile, ed esso non è univocamente identificabile catastalmente, in particolare il Mappale 1369. Su entrambi invece va valutata la titolarità

Si riporta di seguito l'Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

7. ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2012 - Registro Particolare 714 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 33961 del 16/12/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2012 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 20675
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 2166/2012 del 14/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 25546 Registro Generale 32339
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 5223 del 21/09/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)
Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 - Registro Particolare 214 Registro Generale 2682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4299 del 06/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Si sottolinea che tale immobile ha una particolarità, in quanto mentre le visure dei due mappali sono presenti in catasto, in mappa è presente solo uno dei due. Va inoltre sottolineato che il [REDACTED] dichiara (vedere Verbale) che tale terreno non risulti essere di sua proprietà come da atto di compravendita del 1988, ma attualmente non risulta corrispondenza tra i mappali oggetto del pignoramento e quelli presenti in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CTU 56/2012

2) descrive, previo, necessario accesso, ciascun immobile pignorato indicando dettagliatamente la tipologia, la sua ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno), caratteristiche interne ed esterne, stato di manutenzione, 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.)

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21, M. 2689 Sub. 2

Contesto:

l'immobile è situato nel centro urbano di Samassi nella zona industriale artigianale e ben servita dalla viabilità ha accesso da due strade asfaltate ed è ubicato in prossimità della viabilità principale. Confina per due lati con le Via del commercio e via dell'artigianato e su ognuna delle quali ha un accesso carrabile tramite cancello. Sugli altri due lati confina con altri capannoni, uno in aderenza sul Lato nord e un lotto sul lato est.

Tipologia

Si tratta di un capannone industriale di nuova costruzione ben rifinito ottenuto dal frazionamento di un capannone più grande che fa capo ad un'altra società come si evince dalla documentazione reperita presso il comune di Samassi. Il fabbricato ha un piazzale che per due lati è adiacente al fabbricato, tale spazio permette di manovrare e stoccare temporaneamente le merci. E' costituito da un laboratorio principale di forma parallelepipedica che ha una copertura piana (coppelle Prefabbricate) e un'altezza di oltre 6,8 metri ed una zona servizi ad altezza di circa 3,10 m controsoffitto escluso. Funzionalmente è diviso in due zone principali la zona del laboratorio in cui si stoccano e si lavorano i materiali è la zona di servizi dove sono ubicati gli uffici i servizi e gli spogliatoi per il personale. La recinzione attorno al capannone è realizzata in muratura nella parte inferiore mentre la parte superiore è realizzata con grigliati tipo orso grill. Si accede all'immobile tramite due cancelli carrabili, l'aria scoperta è prevalentemente pavimentata, mentre in parte è a verde.

Distribuzione ambienti

L'immobile è realizzato su un unico piano, il piano terreno a cui si accede tramite più accessi quello che dà direttamente sulla zona uffici e quello che dà direttamente sulla zona del locale artigianale. Di fronte al fabbricato è presente un piazzale che viene utilizzato in parte per stoccare il materiale in parte per far manovrare i mezzi in entrata e in uscita dal laboratorio. Il laboratorio ha una dimensione di circa 290 metri quadri ed è completamente libero, al suo interno sono ubicati tutti gli impianti, *va verificata la reale proprietà degli impianti ad esempio il carroponte.*

Da laboratorio si accede direttamente al locale adibito a studio e all'archivio che viene meglio identificato negli allegati fotografici, ha una superficie netta di oltre 43 metri quadri, le finiture sono buone. Sempre da laboratorio si accede alla zona dei servizi, disimpegnata da laboratorio stesso e all'interno del quale sono poi ubicati i bagni e gli spogliatoi per i dipendenti. L'altezza dei locali dei servizi è di circa 2,80 più lo spazio del controsoffitto.

Finitura

Le finiture degli ambienti per quanto riguarda il capannone sono considerate buone anche perché è realizzato in pannelli di CIs prefabbricati finiti all'esterno con graniglia a lisci all'interno, lo stato di manutenzione è ottimo il pavimento del locale laboratorio è realizzato in cemento industriale levigato. Alcune pareti sono tinteggiate altre no. Il soffitto è anch'esso realizzato con pannelli prefabbricati in cIs armato precompresso intervallati con dei lucernari

I due accessi al capannone sono entrambi carrabili realizzati uno con portellone scorrevole motorizzato ad ascensione verticale ed uno con apertura laterale. Nella zona degli uffici invece il pavimento è realizzato in gres porcellanato, i muri sono tutti tinteggiati ed è stato realizzato un

controsoffitto che nasconde gli impianti, le porte sono in legno tamburato ed è presente una pompa di calore per la climatizzazione. I locali degli spogliatoi sono anch'essi completamente pavimentati anche sulle pareti verticali con piastrelle in gres, le porte qui sono di tipo industriale i sanitari sono standard ma le finiture sono medie.

Impianti.

Gli impianti dei locali sono nuovi e risultano esterni con canalette nel locale artigianale, sono invece incassati nella muratura nella parte della zona dei servizi, il locale ufficio risulta essere climatizzato attraverso una pompa di calore. Sono presenti ovunque prese di corrente elettrica, una menzione particolare va fatta per impiantistica industriale ed in particolare per il carroponte che il proprietario dichiara essere di proprietà di altra società. Va inoltre sottolineato che dalla documentazione fornita dal comune, sull'immobile oggetto di stima non è emerso che vi fosse ubicato sul lastrico un impianto fotovoltaico. Osservando le foto aeree evidente che sulla copertura del capannone ci sia tale impianto, il proprietario della società dichiara che l'impianto non è però di proprietà della società e che quindi è stato costituito un diritto di superficie

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo partendo dall'esterno il piazzale è completamente pavimentato la recinzione è in ottimo stato e all'interno non ci sono tracce di degrado o umidità di nessun genere.

Note

Si sottolinea che l'immobile in oggetto nonostante sia completamente indipendente è parte di un complesso più grande. *E che sul capannone vi è l'affaccio attraverso due finestre di un locale di altra proprietà, come si evince dagli allegati fotografici*

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Contesto

L'immobile è ubicato nel centro urbano di Samassi. È situato in una zona pianeggiante e l'accesso principale è sulla via Matteotti si accede al immobile attraverso un cancello carrabile. Oltre all'accesso garantito dalla servitù di passaggio, l'immobile confina con altre due abitazioni costruite in aderenza e quindi ceco su due lati, sul lato posteriore invece il giardino Confina con un'altra abitazione.

Tipologia

Si tratta di una casa indipendente realizzata su due livelli più un sottotetto, la casa ha un piazzale antistante e giardino retrostante, va sottolineato che il piazzale antistante non risulta di proprietà dell'immobile, l'accesso viene garantito da una servitù di passaggio della larghezza di 3 metri. Il piano terra ha un'altezza di 2,2 metri pertanto non viene considerato abitabile.

Distribuzione ambienti

L'immobile si sviluppa su tre livelli si ha accesso all'abitazione attraverso una servitù di passaggio della larghezza di 3 metri e si può accedere all'abitazione al primo piano da due scale, una interna e una esterna con la scala interna si accede dal piano terra al primo piano con la scala esterna si accede al primo piano senza passare per il piano terra, quest'ultimo ha un solo accesso costituito da una porta Vetrata di ampie dimensioni. Al piano terra sono ubicati un locale di sgombero di circa 51 metri quadri un ripostiglio, una cantina, una lavanderia e un cortile sul lato posteriore dell'abitazione. Nel cortile è inoltre presente una tettoia che però non è autorizzata nella concessione edilizia ma tecnicamente può essere definita precaria e amovibile, pertanto si può valutare se sanarla o rimuoverla. Dal piano terra attraverso una scala a chiocciola si accede al piano superiore. Sia che si acceda dalla scala chiocciola interna, o si acceda da quella esterna in entrambi i casi si arriva al disimpegno della dimensione di circa 13 metri quadri, al primo piano vi sono una cucina di

circa 22 metri quadri un soggiorno di 25 metri quadri, un bagno, una camera da letto da 10 metri quadri, un'altra da 14 metri quadri è una camera matrimoniale da circa 24 metri quadri vi è inoltre un terrazzo sia sull'anteriore che sul posteriore dell'abitazione il terrazzo sull'anteriore dell'abitazione non è ultimato e neanche pavimentato. Il terrazzo posteriore è pavimentato ed ha anche un piccolo portico di circa 8 metri quadri. Non è invece stata completata la scala interna che doveva garantire l'accesso al sottotetto che risulta essere di circa 54 metri quadri.

Finiture

Le finiture degli ambienti sono di qualità media, all'esterno l'immobile non è tinteggiato, mentre all'interno si. La scala esterna risulta finita parzialmente mentre la scala interna non ha i rivestimenti né un eventuale corrimano mentre la terrazza esterna non è pavimentata. I sanitari del bagno sono standard gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici tutti dotati di sistemi di oscuramento con delle persiane in legno, oltre alle persiane esterne sono presenti in alcuni fissi delle tapparelle. Sempre nel primo piano nella cucina è presente un camino e in tutta la casa è presente un sistema di riscaldamento con termosifoni. I sanitari dei Bagni sono standard così come le finiture all'interno dei servizi.

Il piano sottotetto non è attualmente accessibile dall'abitazione in quanto non è stata ultimata la scala chiocciola che doveva condurvi, esso è inoltre privo di infissi esterni e le finiture non esistono. Il piano terra invece risulta finito è pavimentato è inoltre presente un camino e un forno l'intero piano è completamente pavimentato e tinteggiato è dotato di impianto elettrico. Le finiture risultano essere parzialmente deteriorate da umidità probabilmente dovuta a risalita. Il giardino retrostante l'abitazione presenta una zona in battuto di cemento e una zona a verde

Impianti

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico (non di ultima generazione ma in ottime condizioni) e di impianto idraulico, è inoltre presente sull'immobile un impianto fotovoltaico ubicato nel tetto (ma il Comune non ha fornito documentazione sull'impianto), il [REDACTED] dichiara che tale impianto non è di sua proprietà.

Stato di conservazione

L'immobile è in buono stato di conservazione fatta eccezione per le efflorescenze dovute alla risalita capillare presenti nel locale al piano terra come si può vedere dagli allegati fotografici tali infiltrazioni sono presenti sia all'interno che all'esterno dell'abitazione.

Note

Tra le peculiarità dell'immobile vanno sottolineate:

1. l'accesso attraverso servitù di passaggio
2. la proprietà al 50 per cento dell'immobile da parte dell'ex coniuge del signor Melis
3. la presenza dell'impianto (e la proprietà) che non è attualmente stata verificata con conseguente diritto di superficie
4. Il vincolo della Sentenza del tribunale che attribuisce la proprietà al coniuge

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Contesto

L'immobile è ubicato nel centro urbano di Serramanna tra il centro e la periferia, ha accesso dalla Via San Leonardo e confina su un lato sulla Ferrovia e su due lati con altre proprietà, la situazione reale è diversa da quella catastale.

Tipologia

Si tratta di un terreno principalmente adibito a giardino con alcuni manufatti ubicati al suo interno, ma la definizione dei confini non è ben chiara. Urbanisticamente è classificato come zona b2 la superficie totale dovrebbe essere di 383 mq per il mappale 1369 e di 621 mq per il mappale 1786 per un totale di 1004 mq in quota pro indivisa pari ad 1/3. In realtà uno dei due non è attualmente

identificabile.

Note

Si ribadisce che il mappale 1369 non è identificabile e che attualmente la proprietà non è certa

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:

RISPOSTA AL QUESITO N°3

Immobilabile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

È stata verificata la conformità della descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'indirizzo è corretto. Sono corretti altresì i dati catastali

Immobilabile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

È stata verificata la conformità della descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'indirizzo è corretto. Sono corretti altresì i dati catastali

Immobilabile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

È stata verificata la non conformità della descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'indirizzo non è corretto e non sono corretti i dati catastali. Tale discrepanza andrebbe approfondita, ma considerando che il titolo di provenienza risulta antecedente al ventennio (il catastale è del 1980), tale verifica andrebbe valutata non solo dal profilo catastale ma anche da quello giuridico.

In particolare è univocamente identificato il mappale 1876 in visura e in mappa, ma non lo è, almeno in mappa il 1369.

4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le dovute 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;

RISPOSTA AL QUESITO N°4

Immobilabile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Come precedentemente dichiarato la situazione autorizzata è parzialmente difforme a quella realizzata, ma essendo il corpo accessorio rimovibile non si vede la necessità di provvedere alle dovute variazioni urbanistiche e catastali (anche a seguito di colloquio informale con il giudice).

Immobilabile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Come precedentemente dichiarato la situazione autorizzata è parzialmente difforme a quella realizzata, ma essendo il corpo accessorio rimovibile non si vede la necessità di provvedere alle

dovute variazioni urbanistiche e catastali (anche a seguito di colloquio informale con il giudice).

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Come precedentemente dichiarato la situazione catastale non è conforme a quella reale, sono inoltre presenti dei manufatti sul lotto identificato, ma attualmente è in discussione anche il titolo di provenienza, non si vede la necessità di provvedere alle dovute variazioni urbanistiche e catastali (anche a seguito di colloquio informale con il giudice).

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO N°5

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Secondo l'indicazione del piano urbanistico, la zona risulta essere P.I.P. Piano insediamenti produttivi perfettamente compatibile con la destinazione attuale

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Secondo l'indicazione del piano urbanistico indicata nella concessione edilizia del 2009, la zona risulta essere Hi4 del PAI Piano assetto idrogeologico (per la vicinanza al Flumini Mannu) piano sovraordinato allo strumento urbanistico comunale, ma essendo la concessione originaria antecedente, la destinazione attuale è compatibile con quella dell'abitazione fatte salve ulteriori prescrizioni per il piano terra

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Secondo l'indicazione del piano urbanistico, la zona risulta essere B2 "zone parzialmente edificate nella più recente espansione urbana, indice 3 mc/mq.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 e' iniziata prima del 1° settembre 1967;

RISPOSTA AL QUESITO N°6

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Rispetto al progetto approvato ci sono modifiche che riguardano la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio esterno e rimovibile. Essendo stato realizzato in pannelli sandwich e struttura metallica, esso è facilmente rimovibile, pertanto considerato il fatto che quest'ultimo non è autorizzato e quindi non accatastato in quanto rimovibile, converrebbe che venisse rimosso, anche perchè i costi della sanatoria potrebbero essere più elevati del valore per la sua costruzione. L'immobile è stato autorizzato con più concessioni edilizie dal 1999 al 2010, che fanno capo a

diverse società. L'ultima per conto della [REDACTED] pratica SUAP dell' 01-02-2010. E' presente l'agibilità relativamente al primo progetto del 2001 ma non quella relativa all' ultimo frazionamento immobiliare.

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Rispetto al progetto approvato ci sono modifiche che riguardano la realizzazione di una tettoia esterna e rimovibile. Essendo stato realizzata con struttura in legno e pannelli sandwich, essa è facilmente rimovibile, pertanto considerato il fatto che quest'ultima non è autorizzato e quindi non accatastato in quanto rimovibile, si potrebbe valutare la rimozione o la sanatoria, l'ordine di grandezza dei costi è pressochè simile e si potrebbe accedere anche al piano casa, ma i costi variano in base alla destinazione, 1a casa o 2a casa. L'immobile è stato autorizzato con più concessioni edilizie una del 2000 e una (l'ultima) del 2009, che fanno capo a diversi soggetti. L'ultima per conto di Melis/Mannu. Non e' presente l'agibilità.

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Come precedentemente affermato, su questo immobile parzialmente libero la valutazione urbanistica andrebbe approfondita sia per quanto concerne i titoli che per i manufatti.

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;

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

Potrebbe essere conveniente dividere gli immobili in oggetto in più lotti per la vendita in caso di asta pubblica, in considerazione delle caratteristiche dei fabbricati, in particolare:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Non conviene che venga frazionato

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Può essere frazionato in 2 abitazioni come da bozza di divisione allegata, in particolare bisognerebbe modificare una finestra al piano terra trasformandola nella porta dell' accesso principale, realizzare un muro divisorio interno ed uno esterno nel piano terra, realizzare un muro divisorio e un bagno al primo piano, e nell' altro appartamento ultimare l'accesso al sottotetto

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

E' già identificato come quota indivisa ma va verificata la proprietà

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 solo previa autorizzazione del Giudice, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed al frazionamento allegando alla relazione di stima i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno 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 in luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Il caso in oggetto non risulta un pignoramento pro quota, quindi non si ritiene necessario dunque procedere al frazionamento dell'immobile stesso.

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Il caso in oggetto risulta un pignoramento pro quota, I due ex Coniugi sono comproprietari al 50%. A seguito degli intercorsi con il Giudice ho provveduto ad una bozza di frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari.

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Il caso in oggetto risulta un pignoramento pro quota pari ad 1/3, come da visure catastali allegate, attualmente non si ritiene necessario procedere al frazionamento dell'immobile stesso.

9) accerti se l'immobile sia libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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;

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Attualmente l'immobile è occupato dalla ditta in quanto è un locale artigianale.

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Attualmente l'immobile è libero ma esiste una sentenza che lo assegna al coniuge.

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Attualmente l'immobile è libero in quanto è un terreno.

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

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Attualmente l'immobile non è occupato dal coniuge

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Attualmente l'immobile non è occupato dal coniuge, in quanto libero, ma è stato assegnato dal Giudice alla Moglie del [REDACTED] 2001 come da provvedimento in allegato

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Attualmente l'immobile non è occupato dal coniuge

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

RISPOSTA ALL 11° QUESITO:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Non risultano vincoli sull'immobile se non la destinazione urbanistica imposta in concessione.

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Non risultano vincoli sull'immobile se non la destinazione urbanistica imposta in concessione, e quelli del PAI.

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Non risultano vincoli sull'immobile se non la destinazione urbanistica imposta in concessione.

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

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

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;

RISPOSTA AL 13° QUESITO:

Considerata la situazione attuale di mercato in cui si ha un crollo verticale dei prezzi, ai fini della valutazione del bene sopraccitato, si ritiene opportuno utilizzare per una corretta e attuale stima dell'immobile oggetto di perizia, una procedura che tenga in debito conto i prezzi di mercato realizzati in tempi recenti, senza però mai scendere al disotto del prezzo di costruzione (ovviamente decurtato dei parametri di minusvalore dovuti alla vetustà ed agli eventuali errori di realizzazione), in quanto diversamente la stima sarebbe incoerente con la letteratura esistente.

In altri termini il criterio di stima del "valore di mercato", attraverso la comparazione di alcune caratteristiche che distinguono gli immobili, tipo l'ubicazione, la tipologia edilizia, la consistenza, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello del piano, l'esposizione, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi, lo stato di conservazione e le condizioni generali dell'immobile permette, attraverso il confronto del parametro del prezzo per metro quadro di superficie commerciale, di avvicinarsi in maniera abbastanza reale al prezzo che, in ultima analisi, solo la

richiesta concreta di un compratore può stabilire con esattezza. A seguito di una ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari e operatori del settore edile, su operazioni di compravendita e/o costruzione di immobili con caratteristiche costruttive simili a quelle del bene in perizia, si è ottenuta la conclusione che il più probabile valore di mercato di un bene simile a quello in oggetto è nel caso particolare si avvicina molto alle quotazioni OMI

Immobile n°1 Capannone Artigianale NCEU Samassi F. 21 M. 2689 Sub. 2

Provincia: CAGLIARI
Comune: SAMASSI

Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
CAPANNONI INDUSTRIALI	NORMALE	€ 300,00	€ 400,00	L	€ 1,50	€ 2,50	L
CAPANNONI TIPICI	NORMALE	€ 300,00	€ 400,00	L	€ 1,50	€ 2,50	L
LABORATORI	NORMALE	€ 500,00	€ 650,00	L	€ 3,00	€ 3,50	L

PREZZO CONSIDERATO A MQ PER EDIFICIO NUOVO IN BUONE CONDIZIONI € 650,00

PREZZO CONSIDERATO PER EDIFICIO NUOVO IN BUONE CONDIZIONI € 295.971,00

VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	mq	parametro	sup. comm. Equivalente
superficie netta	358,94	100,00%	358,94
muri perimetrali	77,80	50,00%	38,90
piazzali scoperti	230,00	25,00%	57,50
giardini	0,00	15,00%	0,00
cantine e garages	0,00	50,00%	0,00
superficie totale equivalente			455,34

Valore di riferimento/mq € 650,00

Valore aggiunto per le finiture 0,00%
 stato conservazione -1,00%
 impianti 0,00%
 valore strutturale 0,00%
 detrazione sul valore di riferimento -1,00%

Valore di mercato/mq € 646,00

Valore di mercato € 294.149,64

CTU 56/2012

17

Considerate tutte le osservazioni in premessa e la particolare situazione del mercato attuale (poiché sino a qualche anno fa il valore sarebbe stato nettamente superiore), questo è, in base agli studi eseguiti il più probabile valore attuale / mq di mercato dell' IMMOBILE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n°2 Abitazione NCEU Samassi F. 25 M. 2328

Provincia: CAGLIARI

Comune: SAMASSI

Codice di zona: BI

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Fascia/zona: periferica/periferia abitato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Rendita (€/mq/mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	€ 680,00	€ 780,00	L	€ 2,50	€ 3,00	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 570,00	€ 680,00	L	€ 2,00	€ 2,50	L

PREZZO CONSIDERATO A MQ PER EDIFICIO NUOVO IN BUONE CONDIZIONI € 780,00

PREZZO CONSIDERATO PER EDIFICIO NUOVO IN BUONE CONDIZIONI € 230.365,20

VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	mq	parametro	sup. comm. Equivalente
superficie netta	122,00	100,00%	122,00
muri perimetrali	48,30	50,00%	24,15
balconi e verande	69,80	25,00%	17,45
giardini	93,60	15,00%	14,04
cantine e garages	212,20	50,00%	106,10
superficie totale equivalente			283,74

Valore di riferimento/mq	€ 780,00
Valore aggiunto per le finiture	-5,00%
stato conservazione	-4,00%
impianti	-5,00%
Detrazione per dimensioni notevoli abitazione	-4,00%
valore aggiunto cantina	6,00%
detrazione sottotetto	-5,00%
attitudine al risparmio energetico	-3,00%
detrazione sul valore di riferimento	-20,00%
Valore di mercato/mq	€ 624,00

Valore di mercato immobile intero € 177.053,76

detrazione per quota pro indivisa 10,00% € 159.348,38

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CTU 56/2012

18

Considerate tutte le osservazioni in premessa e la particolare situazione del mercato attuale (poiché sino a qualche anno fa il valore sarebbe stato nettamente superiore), questo è, in base agli studi eseguiti il più probabile valore attuale / mq di mercato dell' IMMOBILE.

Il sopraccitato immobile potrebbe essere anche suddiviso in due unità immobiliari, mantenendo gli stessi parametri, opportunamente modificati e quindi eliminando per ogni abitazione i parametri di minusvalore che non sono di sua competenza, avremo che i nuovi valori saranno di:

divisione sx						
	Superficie Netta	Superficie Accessorie	Muri esterni	BALCONI	Superficie Scoperta	
Piano terra		67,2	10,8		45,5	
Primo Piano	61,2		10,47			
sottotetto		50,6	9,6			
TOTALE	61,2	117,8	30,87	0	45,5	255,4
EQUIVALENTE	64,7	58,9	15,4	0,0	6,8	145,9
VALORE DI MERCATO	€ 655,20				€ 95.567,47	

divisione dx						
	Superficie Netta	Superficie Accessorie	Muri esterni	BALCONI	Superficie Scoperta	
Piano terra		76,7	11,7		48	
Primo Piano	54,8	8	11,67	37,95		
sottotetto						
TOTALE	54,8	84,7	23,37	37,95	48	248,8
EQUIVALENTE	54,8	42,4	11,7	9,5	7,2	125,5
VALORE DI MERCATO	€ 694,20				€ 87.137,72	

VALORE TOTALE APPARTAMENTI					€ 182.705,19	
-----------------------------------	--	--	--	--	---------------------	--

il costo di tali operazioni verrebbe così identificato

OPERE DIVISIONE APPARTAMENTO			
	PREZZO	Q.TA	TOTALE
Muri divisorii	€ 100,00	15,5	€ 1.550,00
Realizzazione bagno, a corpo	€ 6.000,00	1	€ 6.000,00
Impianti elettrici	€ 3.000,00	1	€ 3.000,00
Realizzazione porta piano terra	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00
accatastamento	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
pratiche edilizie	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
ultimazione scala	€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
iva su	€ 16.550,00		€ 3.641,00
Totale			€ 18.641,00
PLUSVALENZA DA DIVISIONE			€ 23.356,81
DIFFERENZA VALORE			€ 4.715,81

Immobile n°3 terreno in Lottizzazione NCT Serramanna F. 36 M. 1786 e M 1369

Considerata la situazione attuale di mercato in cui si ha un crollo dei prezzi, ai fini della valutazione del bene sopraccitato, si ritiene opportuno utilizzare per una corretta e attuale stima dell'immobile oggetto di perizia, una procedura che tenga in debito conto i prezzi di mercato realizzati in tempi recenti.

Nel caso particolare non si ha un riscontro con le tariffe OMI, pertanto si è fatta un'analisi storica del valore dei terreni. Da tale analisi è emerso che il valore immobiliare che sino a qualche anno fa si aggirava intorno ai € 200,00/mq attualmente si sta attestando intorno ai 150,00€/mq, pertanto si è ottenuta la conclusione che il più probabile valore di mercato di un bene simile a quello in oggetto è nel caso particolare si avvicina ai €150,00/mq

VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE			
	mq	€/mq	Valore comm.
superficie netta	1004	€ 150,00	€ 150.600,00
quota parte	334,7	€ 150,00	€ 50.200,00

Quindi il valore della quota di 1/3 dell' immobile è pari a € 50.200,00