

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedimento di esecuzione immobiliare:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Stefano Greco

Procedura esecutiva: R.E. 79/11



promossa da: Agos Ducato S.p.A.

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geometra Luca Perra con studio in Quartu Sant'Elena Via Prati 14, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n° 2617, in data 27 Gennaio 2012 prestava giuramento, nanti il giudice dell'esecuzione, secondo la formula di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:



QUESITO UNO – “Identificazione del bene”.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art56l, 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 i 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;

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”.

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);

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”.

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;

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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;

QUESITO CINQUE – “Destinazione Urbanistica / di piano”.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa - sanabilità.

*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 abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 50, 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 L47/85 ed all'art46 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;*

QUESITO SETTE – “Divisione Lotti”.

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”.

*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 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 alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO NOVE – “Stato del bene”.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione dei 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.2 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;

QUESITO DIECI – “Stato del bene in presenza di provvedimento”.

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

QUESITO UNDICI – “Regime vincolistico”.

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);



QUESITO DOCICI – “Regime vincolistico”.

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



QUESITO TREDICI – “Determinazione del valore”.

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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con lettera raccomandata in data 17 Luglio 2012 si comunicava che in data 30 Luglio 2012 sarebbero iniziate le operazioni peritali presso il bene pignorato sito in Comune di Ballao (CA), Via Cagliari n.50, **distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30, particella 163**. Il giorno 30 Luglio 2012 lo scrivente CTU non riusciva ad effettuare il sopralluogo perché il Signor on dava la propri disponibilità ad effettuare il sopralluogo per motivi personali. Nello stesso giorno in contraddittorio si fissava la nuova data per il sopralluogo che veniva programmata per il giorno 31 Luglio 2012. Il secondo sopralluogo ha dato esito positivo. Nel corso del sopralluogo, alla presenza del sig. , veniva visionato interamente l'immobile pignorato ed effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso. Numero due visite all'Ufficio Tecnico del Comune di Ballao, una per la richiesta di accesso agli atti e una per l'estrazione in copia degli atti ritenuti utili ai fini della redazione della perizia; una visita all' Agenzia del Territorio di Cagliari. Le visite sopra descritte



sono servite per verificare lo stato dell'arte degli immobili oggetto dell'esecuzione.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO UNO – “Identificazione del bene”.

- La documentazione allegata è conforme ai requisiti di cui all'art. 567 2° comma codice di procedura civile;
- Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed il quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria di euro 160.000,00 (centosessantamila/00) iscritta il giorno 06 Luglio 2004 ai numeri 24552/4034, a favore di “Barclays Bank PLC” contro il signor per la quota di 6/10 e per la quota pari a 4/10, in forza di contratto di mutuo ricevuto in data 30 giugno 2004 n.17392 dal Dott. Enrico Ricetto, notaio in Iglesias; gravante sull'immobile in Comune di Ballao in Via Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 163;
- Verbale di pignoramento immobiliare del 19 Gennaio 2011 n.234 trascritto in data 15 Febbraio 2011 ai numeri 4392/3093; a favore di Agos Ducato SpA contro il signor la quota di 6/10 e per la quota pari a 4/10; gravante sull'immobile in Comune di Ballao in Via Cagliari, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 163.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Documentazione risultante agli atti;

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità abitativa ubicata in comune di Ballao nella via Cagliari al civico 50, al piano terra, composta da pranzo soggiorno, cucina, bagno, andito, due camere da letto, ripostiglio, balcone sul lato posteriore, veranda anteriore, cortile con ingresso pedonale antistante l'immobile, cortile posteriore con ingresso carrabile e posto auto. L'immobile in parola è un fabbricato edificato su un solo piano all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare regolare con i lati minori uno parallelo alla via Cagliari e l'altro parallelo alla via Bintinoi. Gli altri due lati maggiori sono confinanti con le proprietà adiacenti. L'accesso al lotto avviene tramite ingresso con portoncino in ferro sulla via Cagliari n.50, e accesso dalla via Bintinoi n.57 tramite cancello in ferro carrabile. Detta unità immobiliare è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 30, particella 163, categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani rendita euro 271,14. **La superficie coperta (superficie commerciale) comprensiva dei muri (vani abitabili) è di mq 113.27; i balconi e verande hanno superficie commerciale di mq 25.20; il cortile ha superficie commerciale di mq 195.97; la tettoia ha superficie commerciale di mq 10.80; il posto auto coperto ha superficie commerciale di mq 24.25.** Gli ambienti interni hanno le seguenti superfici calpestabili: cucina mq 14.70, pranzo soggiorno mq 21.40, andito mq 7.83, bagno mq 5.20, letto mq 19.80, letto 1 mq 16.00, ripostiglio mq 7.13. Gli ambienti esterni hanno le seguenti superfici calpestabili: balcone veranda mq 25.20, cortile mq 195.97, posto auto coperto mq 24.25, tettoia mq 10.80. **La superficie totale netta interna calpestabile è mq 92.06, la superficie totale non residenziale è di mq 238.76 di cui per la quota cortile mq 182.37, per balcone e veranda mq 23.08, per posto auto coperto mq 22.51, per tettoia mq 10.80.** L'unità immobiliare in parola è situata in prossimità del Municipio lungo la SS387 ovvero la via Cagliari all'interno del paese. L'appartamento è servito da tutte le infrastrutture, quali rete idrica,

elettrica, fognaria, impianto di illuminazione esterna; nelle immediate vicinanze esso è servito da servizi primari e secondari, nonché da strade principali di comunicazione. Il fabbricato in parola è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento con tamponature in laterizio. Il solaio è orizzontale con rivestimento in manto impermeabile. Le pareti esterne risultano intonacate tinteggiate al civile, con inserti decorativi lapidei nel balcone posteriore e inserti in laterizio rosso a decoro degli archi nella veranda. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso è in legno. La recinzione del cortile posteriore interno è realizzata in muratura non rifinita. Lo stesso dicasi per il lato strada (via Bintinoi). Il cancello del passo carraio che è ubicato al civico 57 è realizzato in acciaio, stesso materiale per il cancello di ingresso al lotto al civico 50 della via Cagliari. La recinzione lungo la via Cagliari risulta in cemento armato la parte inferiore e la parte superiore con inserti tubolari d'acciaio. La parte interna della recinzione non è rifinita, mentre la parte esterna è rivestita in pietra. Il fabbricato al suo interno risulta avere tutte le pareti realizzate in laterizio forato intonacate e tinteggiate al civile. I pavimenti interni sono in piastrelle realizzate con ritagli di marmo, ad eccezione del bagno che ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Una parete della cucina è rivestita con mattoni rossi faccia a vista e un'altra parete risulta rivestita con piastrelle di ceramica. Il balcone è pavimentato con piastrelle da esterno tipo cotto. La veranda è pavimentata come l'interno dell'immobile. Il cortile antistante la veranda è pavimentato con piastrelle da esterno tipo cotto. I sanitari presenti nel bagno sono i seguenti: vasca, lavello doppio, bidet, water closet. Tutti i sanitari sono del tipo comune e risultano colorati, essi sono i seguenti: doccia, lavello, water closet. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di m. 2.80, con pavimento a + 0.40 cm dal piano esterno. Le porte interne sono in legno, tamburate, ad un'anta e cieche di color

noce chiaro. L'immobile è dotato di impianto di condizionamento tipo split e riscaldamento con camino tradizionale e stufa pellets. Il ripostiglio situato tra il

corpo di fabbrica e la recinzione risulta non rifinito e non pavimentato. L'impianto elettrico è eseguito sotto traccia. Sono presenti altresì l'antenna TV e la parabola per la ricezione dei canali satellitari. Nessun rilevamento è da farsi alla statica generale del fabbricato, non mostrando l'edificio vizi evidenti, lo stesso dicasi per lo stato generale degli infissi, dei pavimenti e degli intonaci dell'impianto elettrico ed idrico - sanitario.

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione dello stato dei luoghi. Gli stessi dati contenuti nel pignoramento individuano puntualmente le opere realizzate in secondo momento.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita nel Comune di Ballao, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 30, mappale 163, categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani rendita euro 271.14; intestato a con i seguenti diritti: proprietà per 1/5 bene personale, proprietà per 4/5 in regime di comunione dei beni.

QUESITO CINQUE – “Destinazione Urbanistica / di piano”.

L'unità immobiliare è inserita nella zona Omogenea “B” definite come le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate dalle zone A. All'interno delle zone B sono state individuate le seguenti sottozone B1 e B2. L'unità immobiliare in parola ricade nella sottozona “B2 di Completamento Esterno” parzialmente edificate, con una percentuale di completamento molto elevata, sono quelle zone che concernono le parti urbanizzate esterne al vecchio

nucleo urbano; presentano caratteri di eterogeneità, con opere di urbanizzazione primaria totalmente realizzate e con tessitura urbana già definita; sono pertanto dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne un intervento edificatorio diretto.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”.

Il fabbricato in parola è sito nel comune di Comune di Ballao (CA), nella via Cagliari al civico 50, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30, particella 163.

Il fabbricato è stato realizzato con le seguenti concessioni:

- n.59 del 28/06/1973
- n. 65 del 03/12/1976

Si precisa che la C.E. n.65 è identica alla C.E. n.59. Si utilizzerà pertanto per la verifica alla conformità la C.E. n.59 dato che la C.E. n.65 non è stata portata a compimento.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a) nell'ambiente letto 1 l'infisso porta finestra è diventato finestra con dimensioni minori e posizionato al centro rispetto alla parete.
- b) nella veranda sono stati realizzati più archi rispetto a quelli previsti dalla concessione;
- c) l'ambiente che è ora cucina era stato approvato come destinazione d'uso camera da letto; la parete che confina con il bagno è stata traslata verso l'interno della cucina a favore dell'ambiente bagno, l'infisso è stato spostato rispetto al progetto approvato verso la parete confinante con il bagno;
- d) l'ambiente che è ora letto era stato approvato come destinazione d'uso cucina, la parete che confina con il bagno è stata traslata a sfavore del bagno e a favore

della stessa camera da letto, la porta finestra è stata traslata verso il ripostiglio, la porta che comunicava con l'ex cucinino è stata chiusa;

e) l'ambiente che è ora ripostiglio era stato approvato come destinazione d'uso cucinino;

f) è stata realizzata una tettoia antistante il prospetto principale e ad esso aderente per un lato, realizzata con struttura portante lignea e falda inclinata con aggetto verso il cortile in una unica falda rivestita con tegole tipo sardo e tavolato sottostante in perline di legno con dimensioni in pianta di m 4.00x2.60, l'altezza massima è di m. 2.85 e l'altezza minima è di m. 2.50, superficie coperta mq 10.80;

g) è stata realizzata un tettoia per ricovero auto nel cortile posteriore nell'angolo a destra da chi entra dalla via Bintinoi. La copertura ha in pianta la forma di quadrilatero regolare con due lati chiusi da tamponatura ovvero recinzione lato via Bintinoi e recinzione confine di proprietà con il confinante. Due lati sono liberi. La struttura portante è in scatolari di acciaio e la copertura leggermente inclinata è in lastre di lamiera grecate. L'altezza interna media è di circa 2.00 m., superficie coperta mq 24.25;

h) è stato realizzato un balcone nel lato posteriore del fabbricato ovvero nel cortile lato via Bintinoi. Esso è a servizio della cucina e della camera da letto. È largo circa 1.00 m e profondo quanto tutto il prospetto a partire dalla finestra della camera da letto. Ha una superficie in pianta di mq 9.95;

i) è presente ne cortile posteriore un volume con struttura portante e rivestimento in legno con superficie in pianta di m. 1.60x1.60 circa utilizzato come deposito attrezzi.

l) l'altezza interna è di m. 2.80 e non di m.3.00 come da progetto approvato.

Si precisa inoltre che: non è stato realizzato il piano superiore come da concessione edilizi n. 65 del 03/12/1976 e di conseguenza il vano scala necessario ad arrivare al piano primo; la **superficie coperta (superficie commerciale) comprensiva dei muri (vani abitabili) è diminuita di mq 11.52; che la superficie commerciale dei balconi/verande è aumentata di mq 10.95; che la superficie commerciale del cortile è diminuita di mq 32.90; che vi è stato un aumento di superficie coperta di mq 10.80 per la tettoia antistante il prospetto principale e di mq 24.25 per la tettoia destinata a posto auto.** ed inoltre, **la superficie totale netta (superficie utile) interna calpestabile è di mq 92.06 ed è diminuita di mq 0.88 rispetto al progetto legittimato, la superficie totale netta esterna (superficie non residenziale) è di mq 238.76 ed è diminuita di mq 1.82 rispetto al progetto approvato.**

Non è stato mai richiesto il certificato di agibilità/abitabilità.

Gli illeciti sopra descritti non risultano sanati. Per quanto riguarda le difformità esse sono sanabili 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 con una richiesta di procedura di accertamento di conformità all'ufficio Tecnico del Comune di Ballao. Quantificando i costi si possono suddividere in costi amministrativi ovvero marche da bollo, diritti segreteria e istanza avremo un costo totale di € 1400.00 (in cifra tonda) tra oblazione e oneri concessori; onorario del tecnico per l'espletamento della pratica di accertamento di conformità e la con regolarizzazione catastale € 2768,48; spese catastali € 50.00; per una somma totale di **€ 4218.48** *diconsi euro quattromiladuecentodiciotto/48* importo necessario all'espletamento e ottenimento della sanatoria degli illeciti riscontrati. Per quanto riguarda la richiesta per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità i costi si possono suddividere in costi amministrativi ovvero

marche da bollo e diritti amministrativi, e onorario del tecnico per la richiesta del certificato sopra richiamato per una somma totale di € 1000,00 *dicorsi euro mille/00* importo necessario per l'espletamento della pratica per la richiesta e l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità.

QUESITO SETTE – “Divisione Lotti”.

Per quanto riguarda il fabbricato in considerazione della distribuzione geometrico funzionale dello stesso si ritiene che la vendita non possa avvenire in modo frazionato e che la vendita in un unico lotto sia l'unica soluzione possibile.

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”.

In relazione al presente quesito si precisa che gli immobile non sono pignorati pro quota ma per intero.

QUESITO NOVE – “Stato del bene”.

Al momento dei sopralluoghi effettuati la proprietà risultava nella piena disponibilità dei Sig.r.

QUESITO DIECI – “Stato del bene in presenza di provvedimento”.

L'immobile risulta occupato dei Sig.ra e figli.

QUESITO UNDICI – “Regime vincolistico”.

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO DICICI – “Diritti demaniali”.

Non esistono vincoli previsti dal presente quesito.

QUESITO TREDICI – “Determinazione del valore”.

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell’aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso in discussione il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore è quello del valore venale del bene.

Il valore venale del bene assume sul mercato e, quindi, il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che si possa applicare il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c’è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con saggio adeguato, anch’esso difficilmente individuabile.

Si procede dunque alla stima dei fabbricati con il metodo sintetico – comparativo, che si esplica attraverso una comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che in data recente sono stati oggetto di compravendita.

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite fabbricati analoghi a quelli oggetti di stima e con pari grado di finitura, avvenute in tempi recenti, nonché effettuare un sondaggio in zona per ricavare il più probabile prezzo di scambio.

I valori accertati sono stati riferiti pi all’unità di consistenza che è il mq, unità di misura utilizzabile per la valutazione necessarie per tutti i casi qui presenti.

a) Valore commerciale della U.I. (appartamento al secondo piano):

descrizione	superficie mq	coefficiente di ponderazione	superficie vendibile mq
vani e accessori diretti	113.27	1	113.27
balconi e verande	25.20	0.30	7.56
cortile	195.97	0.10	19.59
tettoia	10.80	0.30	3.24
posto auto	24.25	0.50	12.13
totale superficie			155.79

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. **euro/mq 900.00.**

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti: altezza di piano 1.00, manutenzione 1.10 = 1.05

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato **euro/mq 945.00.**

Eseguendo delle decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di non regolarità tecnico amministrativa, si ottiene un prezzo di **€/mq 850,50** in cifra tonda di **€/mq 850.00.**

Valore di mercato: $850.00 \text{ €/mq} \times 155.79 \text{ mq} = \text{€ } 132421,50$ in cifra tonda **€ 132000,00 diconsi euro centotrentaduemila/00**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra si ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli, rassegna pertanto la presente relazione e si resta a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione alla presente pratica.

ALLEGATI

- Tavole grafiche (elaborato B)
- Documentazione fotografica (elaborato C)
- Visure catastali storiche – planimetrie - copia delle concessioni edilizie -
copia elaborati concessione edilizia (elaborato D)
- Verbale di accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte
(elaborato E)

Agosto 2012

Il C.T.U.

Geometra Luca Perra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it