



PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto Geom. Alessio Mei, c.f. MEILSS71M01B745X nato a Carbonia il 01/08/1971, abilitato all'esercizio della libera professione ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari con n° 2583, con studio in Cortoghiana, Prov. SU, Via Mercalli, n. 12, ad espletamento dell'incarico conferitogli dalla
zione ex art. 2545/XVII c.c. (scioglimento per atto d'autorità), nella persona del Dott. Enrico Cera, Commissario liquidatore, con sede in a Cagliari Via E. Loni, n. 7, C.F. 00468530928, nominato con Decreto Ministeriale n. 258/SSA/2006 del 20.12.2006, di redigere una perizia di stima al fine di determinare il valore di mercato del fabbricato sito nel centro abitato di Cortoghiana, frazione di Carbonia, Via Ferrari, snc, di proprietà della

CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Lo scopo della presente valutazione è quello di fornire un'opinione relativa al valore del bene, tenendo conto delle condizioni di vetustà e manutenzione della struttura, oltre alle attuali condizioni di mercato e dei tempi in cui la gestione commissariale della
de svolgere una possibile alienazione del bene.

2. Dalla valutazione sono esclusi tutti gli oneri di natura fiscale che possono derivare dalla eventuale cessione dei beni.

3. La valutazione è riferita all'epoca in cui viene eseguita, non è aggiornabile con l'applicazione di coefficienti.

4. Le conclusioni della valutazione non rappresentano necessariamente il prezzo ottenibile in sede di compravendita ed il valore stimato è suscettibile di variazioni in rapporto a fattori con-

tingenti che possono emergere fra le parti al momento della trattativa nella compravendita.

5. Le ricerche effettuate e relative al titolo di proprietà e possesso del bene stribili alla sola ed attuale intestazione catastale ed ai dati reperiti pre-



Geom. Alessio Mei - Via G. Mercalli, 12 - Cortoghiana - SU - alessio.mei@hotmaill.it - alessio.mei@pona.



nia, Servizio Patrimonio.

7. Non sono state effettuate ricerche o certificazioni relative a diritti di terzi (ipoteche, servitù, ecc.) a vincoli legali o relative alla disponibilità del bene (vincoli locativi).

8. Tutte le misure riportate nella stima (metri/quadrati, ecc.) e le planimetrie stesse sono state, in parte, messe a disposizione dal Committente, in parte redatte dal sottoscritto ed in parte reperite presso il Comune ove si è effettuato un accesso agli atti amministrativi con istanza del 28.10.2019 prot. 389. (Allegato n. 1).

9. Dalla valutazione sono stati esclusi gli oneri fiscali.

Sulla base dell'esame della documentazione, si sono effettuati vari sopralluoghi presso l'immobile da sottoporre a stima, al fine di verificarne la rispondenza, la localizzazione, la qualità del bene, lo stato di occupazione e di vetustà.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto di valutazione è un fabbricato con tipologia isolata, ad un unico piano, destinato ad uso uffici, sito in Comune di Carbonia, frazione di Cortoghiana, Via Ferrari snc, situato al limite Est del Piano di Zona di Cortoghiana e realizzato su un lotto di complessivi 720 mq.

Il centro cittadino di Cortoghiana, maggiore delle frazioni del Comune di Carbonia, nella Neo Provincia del Sud Sardegna, possiede un completo impianto urbanistico ed una discreta quantità di esercizi commerciali e servizi pubblici (banca, ufficio postale, market, scuole elementari e medie, servizi bus, ecc) che, uniti alla modesta distanza con i maggiori centri cittadini della zona (9 km da Carbonia, 11 km da Portoscuso, 16 km da Iglesias, ecc), la pongono come apprezzabile punto di collegamento tra le cittadine del Sulcis Iglesiente. I villini bifamiliari e gli alloggi a schiera multipiano, rappresentano la tipologia edilizia prevalente nel contiguo Piano di Zona, ad espansione residenziale, che negli ultimi 30 anni ha accresciuto e raddoppiato la superficie di prima fondazione della cittadina, nata nel periodo anteguerra tra il 1940 e 1942.



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area ove è stata edificata la "Sede Sociale" della _____, ricade in "ZONA C1.2 PDZ" ed inquadrata nella "tavola Z.3.8 - Zonizzazione di Cortoghiana" allegata al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Carbonia. (Allegato n. 2).

Sottozone C1.2 PDZ – Aree di espansione pianificate nelle frazioni, con le seguenti norme di attuazione:

Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,00 mc /mq

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc /mq

Lotto minimo di intervento: mq. 3.000

Rapporto di Copertura: mq./mq. 0,5

Altezza massima: ml. 10,00

Distanza dai confini minimo: ml. 5,00

Distanza dai fabbricati minimo: ml 10,00

PROPRIETÀ, ORIGINE E COSTRUZIONE

Il titolo di proprietà dello stabile risulta in capo alla _____

_____ citata nelle premesse e mandataria della presente perizia al sottoscritto tecnico incaricato.

Lo stabile, Sede Sociale della _____, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 85/83 (Allegato n. 3) rilasciata dal Comune di Carbonia alla stessa Cooperativa _____ in data 10.03.1983, in seguito alla Delibera della Giunta Municipale n. 854 del 03.09.1982, con progetto architettonico a firma dell'ing. Giampaolo Porcedda, iscritto al n. 1761 dell'Ordine Ingg. Di Cagliari. Il citato provvedimento autorizzativo, si basava sul titolo vantato dalla _____, relativo al diritto di superficie sull'area, ove doveva sorgere la _____

_____ acquisito con convenzione stipulata tra la stessa Società ed il Comune di Carbonia in data 10.02.1983. Tale convenzione (Allegato n. 4) nota comunemente come "convenzione del 2° lotto", a rogito del Dott. Francesco Maggio, Segretario Generale del Comune di Carbonia,



con Repertorio n. 13 del Registro Atti, è stata registrata all'Ufficio del Registro di Iglesias il 17.02.1983 al n. 728, Mod. I, Vol. 256 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cagliari il 13.04.1983, Cas. N. 8120, Art. 6832, includendo tra le altre, la particella del Catasto Terreni n. 7 del Foglio n. 5 di Carbonia.

Il Comune trasferiva dunque alla [redacted] la proprietà superficaria dei terreni citati per 99 anni, con la possibilità di rinnovare per ulteriori 99 anni tale diritto reale, mantenendo in capo all'Amministrazione Pubblica, la proprietà. Tale atto non fu mai volturato in Catasto ed il titolo della Cooperativa Cortoghiana non fu iscritto e mostrato nel Sistema di pubblicità immobiliare e visure catastali.

DATI CATASTALI E CRONISTORIA CENSUARIA

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia, cod. B745, con i seguenti identificativi:

Foglio 5, mappale 2629, Cat. A10, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 146 mq e Rendita Catastale pari a €813,42.

Come risulta dalla vigente visura storica (Allegato n. 5) attualmente la citata particella n. 2629 risulta erroneamente intestata al Comune di Carbonia per via della procedura di "accatastamento d'ufficio", operata direttamente dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate, Sez. Territorio, ai sensi della Legge 286 del 24.11.2006, dall'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122) e dal D.L. 29 dicembre 2010, n. 225, relativa all'attività di identificazione e regolarizzazione delle cosiddette "case fantasma", secondo i seguenti avvenimenti certificati.

Tra il 2006 ed il 2011 gli Uffici Catastali operarono un telerilevamento degli immobili apparentemente privi di accatastamento, cosiddetti "immobili fantasma" attraverso la sovrapposizione di mappe catastali già in atti, con le foto aeree prodotte dalla AGEA in quegli anni. Terminata questa complessa fase di telerilevamento, sul sito dell'Ex Agenzia del Territorio

(Catasto) furono pubblicati gli elenchi delle particelle catastali sui quali furono segnalati gli immobili non accatastati, o presunti tali. Gli stessi elenchi furono pubblicati sull'Albo Pretorio di ogni Comune e dunque anche nel Comune di Carbonia, attraverso i quali, i proprietari, avrebbero potuto/dovuto riscontrare la presenza degli immobili bisognosi di accatastamento. L'Agencia del Territorio, in conformità al D.L. 225/2010, ha regolarmente notificato agli interessati, gli avvisi di accertamento tramite iscrizione all'Albo Pretorio del Comune, pubblicandoli anche sulla Gazzetta Ufficiale in data 03.05.2012.

Non essendo intervenuta nessuna variazione volontaria da parte della Cooperativa, in seguito al frazionamento operato dai tecnici dell'Agencia del Territorio del 11.05.1987 prot. 219206 presentato al Catasto Cagliari, la soppressione della particella 7 del Foglio 5 di Carbonia, presente nella convenzione tra il Comune e la _____, creò le particelle 854 e 855, rispettivamente ex "7 sub g" di 360 mq ed ex "7 sub h" di 360 mq, su cui era già stata edificata la Sede Sociale in argomento, ma fino a quel momento mai accatastata come risulta dallo stralcio di mappa "canapino originale del Foglio 5 di Carbonia". (Allegato n. 6).

Secondo la suddetta procedura di rilevazione degli "immobili fantasma", con Tipo Mappale del 11.03.2011 prot. CA0121040 presentato d'ufficio il 10.03.2011, furono soppresse le particelle 854 e 855 del Catasto Terreni, generando la particella n. 2629 del Catasto Fabbricati.

Con la medesima procedura, il 19.05.2011 prot. CA0216158, fu costituita formalmente la particella 2629, notificando però la "rendita proposta" all'intestatario catastale della particella ai Terreni (Comune di Carbonia) e non al proprietario dello stabile che già dal 2006 risultava in procedura fallimentare liquidatoria come descritto in premessa.

Gli Uffici dell'Agencia delle Entrate, non ricevendo nessuna osservazione alla Rendita Proposta (D.M. 701/94) dal soggetto a cui era stata notificata (Comune di Carbonia) in data 19.05.2012 per "Variazione nel Classamento" prot. n. CA0185660 e causale "classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione"

Geom. Alessio Mei - Via G. Mercalli, 12 - Carbonia - SU - alessio.mei@comune.su.it - alessio



fermarono la numerazione di particella (n. 2629), la Categoria (A10), la Consistenza (3,5 vani), la Rendita Catastale (€813,42), oltre che l'intestazione catastale di proprietà per 1000/1000 al Comune di Carbonia, c.f. 01514170925, anche se chiaramente erronei.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lo stabile oggetto di perizia, conformemente a quanto riportato negli elaborati di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 85/1983 è realizzato con struttura muraria in laterizi portanti in un unico piano terra, tipo muroblocco pesante con spessore pari a 30 cm e con copertura piana a lastrico in laterocemento a diverse altezze.

La forma in pianta e le dimensioni strutturali corrispondono a quanto riportato nel provvedimento autorizzativo suddetto e nella scheda di inquadramento urbanistico (Allegato n.7):

Superficie Coperta: mq 84,82

Volumi insediati: mc 325,34

Altezza esterna: mt 3,30 – 4,00

Altezza interna: mt 2,80 – 3,50

L'esterno dello stabile, sottoposto a sopralluogo nelle giornate del 13 e 25 Novembre 2019 dal sottoscritto, appare fortemente ammalorato nelle strutture e gravemente compromesso da evidenti e ripetuti atti vandalici nelle pareti, negli infissi e nei pluviali di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal tetto.

La sistemazione planimetrica interna allo stabile, come documentato dalle foto allegate, risulta leggermente diversa rispetto a quella autorizzata con Concessione Edilizia n. 85/1983 e la sala riunioni prevista negli elaborati di progetto è stata rimpicciolita con la creazione di un altro piccolo vano, utilizzato presumibilmente come ufficio, con superficie di circa mq 15.50.

Di seguito l'elenco dei vani esistenti e la distinta delle superfici, per complessivi mq 70,34:

Sala mq 41,84; Wc mq 4,00; Ufficio 1 mq 9,00; Ufficio 2 mq 15,50.

OSSERVAZIONI PERITALI

Geom. Alessio Mei - Via G. Mercalli, 12 - Carbonia - SU - alessio.mei@protonmail.it - alessio.mei@postacert.it

6

La mancanza di custodia dell'immobile, per decenni, ha favorito il degrado generale della palazzina e l'ammaloramento delle componenti strutturali, oltretutto aggravati da ripetuti atti vandalici. Le sale interne e gli uffici, con pareti intonacate al civile e tinteggiate con pitture murali bianche, rispecchiano le gravi condizioni di degrado già riscontrate all'esterno, ben visibili nelle foto allegate.

Proprio in occasione delle notevoli precipitazioni avvenute nei giorni in cui si sono svolti i sopralluoghi, si è potuta constatare la gravità dell'ammaloramento della guaina impermeabilizzante della copertura. Le copiosissime infiltrazioni nel soffitto, ben visibili dalle immagini allegate, sono estese alla totalità della copertura.

In alcune zone della soletta di copertura, è stato riscontrato lo sfondellamento delle pignatte con parziali crolli di intonaco, visibili ossidazioni e rigonfiamenti dei ferri dei travetti.

Le porte interne sono state divelte e danneggiate, ammassandole nel locale Ufficio, ove si trovano anche armadi metallici contenenti documenti amministrativi della Cooperativa, anch'essi gravemente vandalizzati ed ormai inutilizzabili.

I pavimenti, piastrellati con mattonelle ceramiche appaiono rovinati ed imbibiti d'umidità ascendente dal suolo, presumibilmente attribuibile alla mancanza di impermeabilizzazione tra massetto a terra e magrone di sottofondo.

Nel locale igienico sono stati staccati i sanitari ed ogni accessorio presente, mentre le piastrelle di rivestimento sono pressoché tutte distrutte.

Gli infissi esterni, in alluminio anodizzato e tapparelle in materiale plastico, risultano gravemente danneggiati e divelti in alcuni punti, lasciando gli ambienti interni completamente esposti agli agenti atmosferici.

Nello stabile non risulta attiva alcuna utenza tecnologica, allaccio di energia elettrica o acqua potabile.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Geom. Alessio Mei - Via G. Mercalli, 12 - Cortoghiana - SU - alessio.mei@hotmail.it - alessio.mei@postecert.it

7

L'agenzia delle Entrate, nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, secondo semestre 2019, indica un range di valori per immobili simili a quello oggetto di valutazione e con stato di conservazione "normale", nel comune di Carbonia fascia sub-urbana Cortoghiana, compreso tra 1.100,00 e 1.300,00 euro al mq.

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riporta la procedura di stima con Metodo Comparativo che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia del Sud Sardegna, comune di Carbonia si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso abitazione variabile nell'ordine di € 1.200,00 al mq. Ciò posto, si osserva che il fabbricato in esame offre la peculiarità di una massima utilizzazione degli spazi disponibili. Si dovrà pertanto valutare per la struttura in esame, l'incremento del valore unitario, riferito alla superficie coperta complessiva, conseguente alla maggiore utilizzazione degli spazi strettamente finalizzati alle abitazioni, rispetto a strutture di tipo tradizionale. Per queste ultime il valore unitario da attribuire alla superficie, risulterebbe confermato pari a €/mq. 1.200,00. Il valore così calcolato, tiene conto della maggiore utilizzazione delle superficie rispetto agli edifici di tipo comune e come già si è avuto modo di rilevare, l'immobile in questione, prescindendo dalle peculiarità architettoniche e strutturali che lo caratterizzano, può realizzare internamente, in virtù di avvedute scelte, di una profonda ristrutturazione mirata al risanamento architettonico, delle ottimali condizioni igienico-

co-ambientali non sempre riscontrabili in altri compendi. Si ha pertanto: Immobile ad uso ufficio € /mq 1.200,00 x mq. 70,34 = € 84.408,00 che vengono arrotondati a € 84.000,00.

DETRAZIONE AL VALOR CAPITALE E CORREZIONE DEL VALORE ORDINARIO

Geom. Alessio Mei - Via G. Mercalli, 12 - Cortoghiana - SU - alessio.mei@hotmail.it - alessio.mei@astejudiziaria.it



Il mercato delle abitazioni e degli immobili commerciali o destinati al mercato terziario, inoltre, è attualmente molto poco attivo nella zona ma si svolge comunque in condizioni di sufficiente concorrenzialità. In passato si sono avute diverse decrescite dei prezzi, non sempre razionalmente spiegabili ma attualmente le quotazioni si sono stabilizzate e manifestano una variabilità legata alle diverse qualità degli immobili. Maggiormente apprezzate e molto ricercate sono le tipologie strutturali isolate, che riscuotono sempre maggiori consensi attribuiti dall'economicità di gestione: condominio, ICI, riscaldamento, facilità di pulizia, ecc. le cui caratteristiche, anche non corrispondendo esattamente a quelle dell'immobile oggetto di perizia, possono essere comparate.

A riguardo dell'art. 10 della convenzione per la "costituzione del diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale - L. 22.10.1971 n. 865" stipulata in data 10.02.1983 tra il Comune di Carbonia e la stessa si considera una percentuale di deprezzamento pari al 25%, per gli oltre trent'anni di vita della costruzione, dal valore inizialmente stimato e per il grave stato di ammaloramento della struttura e delle spese cui farà fronte un eventuale acquirente per poter ripristinare le normali condizioni igienico-sanitarie, adeguando l'efficienza energetica degli ambienti alla corrente normativa ed effettuando un risanamento conservativo che possa consentire l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile: €84.000,00 - 35% = € 54.600,00. Alla suddetta cifra calcolata, dovrà inoltre essere ulteriormente decurtata una percentuale pari al 6% per la regolarizzazione urbanistica e catastale, necessaria e propedeutica alla messa in vendita dell'immobile: € 54.600,00 - 6% = € 51.324,00



CONCLUSIONI: Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a **€51.000 euro (euro cinquantunomila/00).**

Cortoghiana, 02.03.2020



Il tecnico
Geom. Alessio Mei

Alessio Mei





ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'anno 2022 il giorno 26 del mese di APRILE in Cagliari

nella cancelleria dell'intestato tribunale innanzi al IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Stefano Orrù

è personalmente comparso/a il/la Sig. ALESSIO MEI

nato/a a CARBONIA il 01.08.1971 residente a CORTOGHIANA

in via MERCALI, 12 il quale chiede di voler asseverare

con giuramento la relazione di perizia che precede, il sottoscritto aderendo

alla richiesta, preve ammonizioni di rito, deferisce al comparente il

giuramento che presta ripetendo la formula " **Giuro di avere bene e**

fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far

conoscere la verità".

Del che è verbale.

 

Corrisposti € 3.92

A mezzo marche semplici


IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Stefano Orrù

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®