

Perizia Tecnica di Stima Giurata

Determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare sita nel centro abitato di Cortoghiana ,frazione del comune di Carbonia, nella Ferrari snc al P.T. , distinta al NCEU F. 5 m. 2629 cat A10 vani 3.5 R 813,42 di proprietà della



Committente:

ASTE GIUDIZIARIE®

nella persona del Dott. Enrico Cera via E. Loni n. 7 Cagliari.

Relazione

Su incarico ricevuto in data 09 Luglio 2024, dal Dott. Enrico Cera il sottoscritto **ing. Francesco Murenu**, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cagliari al n° 2165, con studio tecnico in Assemmini, Via Sardegna n° 37/c, fatte le verifiche del caso, in data 16.07.2024 ha eseguito un sopralluogo in sito, con l'incarico di stabilire il valore commerciale ovvero di ipotizzare il più probabile valore di mercato del fabbricato di cui all'oggetto al fine di aggiornare il valore dell'immobile rispetto alla perizia redatta del Geom. Alessio Mei in data 26.04.2022

Individuazione dell'immobile:

L'unità oggetto di stima,ricade in un'area dove è stata edificata la "sede sociale" della Cooperativa Cortoghiana e ricade in zona C1.2 PDZ ed è inquadrata nella tavola Z.3.8 -Zonizzazione di Cortoghiana allegata al Piano Urbanistico comunale del Comune di Carbonia.

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

IFT max 1.00mc/mq, IFF max 1.00mc/mq, lotto minimo 3000 mq lc

0.50mq/mq; H max 10.00mt Dist. Confini 5 mt, Dist. Fabbr 10 mt

Proprietà, origine e costruzione

Il titolo di proprietà risulta in capo alla

Lo stabile oggetto di perizia è stato edificato con C.E. n. 85/83
rilasciata dal comune di Carbonia in data 10.03.1983 a seguito della
DGM n. 854 del 03.09.1982.

Il provvedimento autorizzativo si basava sul titolo relativo al Diritto di
Superficie sull'area, dove ora sorge la : acquisito con
convenzione stipulata dalla stessa ed il Comune di
Carbonia in data 10.02.1983 Rogito Dott. Francesco Maggio ,
segretario comunale , Rep. N. 13 Registro Atti, e registrata all'Ufficio
del Registro di Iglesias il 17.02.1983 n. 728, Mod 1, Vol 256 e trascritta
nella Conservatoria RR.II dia Cagliari il 13.04.1983 cas n. 8120, art
6832 dove il comune trasferiva all la proprietà
superficiaria dei terreni pe 99 anni, con possibilità di rinnovo per altri
99 anni tale diritto reale. Tale atto non fu mai volturato in Catasto e
quindi il titolo della Cooperativa non compare nel sistema delle visure
catastali.

Dati Catastali

L'immobile oggetto di perizia risulta distinto al NCEU F. 5 m. 2629
cat A10 vani 3.5 sup. Catastale 146 mq R 813,42 di proprietà della
ma erroneamente intestato al Comune di
Carbonia per le motivazioni su indicate. Si precisa che l'immobile è

stato accatastato con l' procedura di "accatastamento d'ufficio"
operata direttamente dall'Agenzia delle Entrate sguendo la procedura
delle cosiddette "case fantasma" secondo una serie di provvedimenti
regolarmente notificati.

Descrizione dell'immobile:

Il fabbricato oggetto di perizia , conformemente a quanto riportato negli
elaborati di progetto di cui alla C.E. 85/1983, è stata realizzata con
struttura portante in laterizio portante tutto al piano terra tipo muro
blocco pesante di cm 25 e con copertura piana e laterocemento ad
altezze diverse.

La forma e le dimensioni corrispondono a quanto riportato nella C.E.
85/1983 ad eccezione di un lato dove rispetto al progetto una misura di
8.80 è stata realizzata da 8.60 con una riduzione di 20 cm circa:

Superficie Coperta 85.00 mq ,

Volumi insediati 325,34 mc

Altezza esterna 3.30-4,00 mt - Altezza interna 2.80-3,50 mt

Sia la parte interna che la parte esterna dell'edificio appaiono
gravemente compromesse sia dalle infiltrazione delle acque
meteoriche provenienti dal tetto e sia dai numerosi atti valdalici a cui è
stato sottoposto. La sistemazione planimetrica dello stabile di fatto
risulta diversa da quella autorizzata con C.E. 85/1983, infatti risulta più
piccola la sala riunioni ed è stato realizzato un altro vano di 15,50 mq
utilizzato probabilmente ad uso ufficio.

Pertanto la superficie totale di 70,34 mq è divisa nel seguente modo:

Sala 41,80 mq , wc 4,00 mq , Ufficio 1 9,00mq Ufficio 2 15,50 mq

Lo stato di degrado e di abbandono dell'immobile incide fortemente

- sulla valutazione dello stesso, il solaio del tetto risulta gravemente
- danneggiato e di fatto irrecuperabile se non con una ristrutturazione
- importante che potrebbe essere superiore al costo della demolizione e
- rifacimento dello stesso.

- Tutti gli infissi, interni ed esterni sono di fatto irrecuperabili, così come
- tutti gli impianti vanno totalmente demoliti e ricostruiti sia per la vetustà
- degli stessi e sia per stato di degrado e di abbandono e sia per tutti gli
- atti vandalici a cui è stato sottoposto.

- I pavimenti, realizzati in mattonelle di ceramica smaltata, risultano del
- tutto inutilizzabili anche per le infiltrazioni ascendenti provenienti dal
- sottosuolo probabilmente a causa di una non corretta realizzazione di
- vespaio di aereazione.

- Nei locali igienici sono stati vandalizzati tutti i sanitari e rivestimenti.

Stima dell'immobile:

- Si provvederà pertanto a determinare per l'immobile in questione il
- valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di
- denaro a cui il bene potrebbe essere venduto, al momento della stima,
- fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla
- transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata
- commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano
- liberamente, prudentemente e in modo informato".

- Per fare questo si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione
- del criterio così detto "a valore di mercato"; con tale criterio il valore
- dell'area viene determinato sulla base di una indagine di mercato.

utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo del metro quadrato di superficie (€/mq).

Questo metodo consentirà di avere un ordine di grandezza sufficientemente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto in modo particolare delle caratteristiche proprie dell'immobile in oggetto.

Nella valutazione del valore di vendita dell'immobile de quo deve necessariamente tenersi conto dell'attuale situazione di crisi economica, che negli ultimi anni ha notevolmente condizionata il mercato immobiliare.

La situazione crisi economica, soprattutto nella zona in cui è ubicato l'immobile, ultimamente non ha visto segni di concreta ripresa determinando perfino un ulteriore decremento del valore degli immobili. Il valore venale degli immobili ha subito significative variazioni in diminuzione in ragione di molteplici fattori tra cui la pandemia, la guerra, la conseguente crisi economica finanziaria, la stretta del credito bancario, le manovre economiche e fiscali, ecc.. Anche l'aumento del costo dell'energia e delle materie prime hanno condizionato in peius le vendite immobiliari. Nel caso in esame, con riferimento al tessuto urbano nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima, deve altresì considerarsi che la scarsa qualità della rete dei trasporti, la carenza di servizi, hanno dirottato gli investimenti immobiliari in centri urbani più appetibili, con conseguente riduzione degli investimenti e diminuzione del prezzo di mercato degli immobili.

Infine, nel caso specifico deve considerarsi anche la tipologia



dell'immobile ad uso ufficio ,che attualmente, ha una scarsissima appetibilità nel mercato immobiliare.

Tenendo conto delle su esposte valutazioni, della particolare contrazione economica e della crisi del mercato immobiliare, della destinazione d'uso dell'immobile (ufficio),della destinazione urbanistica dell'area (C1.2 PDZ) dello stato di degrado totale in cui si trova lo stesso immobile al fine di determinare il valore più probabile,è stato preso come riferimento i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Anno 2023 - Semestre 2 in base ai valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare)per gli immobili a destinazione residenziale ville e villini il valore unitario stimato è compreso fra i 700,00 EURO/mq e 900,00 EURO/mq di superficie lorda.

In base a quanto relazionato, tenendo conto della situazione attuale e della crisi del mercato immobiliare, della tipologia e dell' immobile (attualmente ad uso ufficio), che per le sue caratteristiche ricopre una fetta molto contenuta di possibili acquirenti, si è ritenuto opportuno applicare una valutazione unitaria in linea con quanto stabilito nei valori medi delle valutazioni OMI.

Inoltre, considerato che il fabbricato attualmente è totale degrado e abbandono e richiede importanti lavori di ristrutturazione, al valore ottenuto dovranno essere detratti i costi per il completamento dell'unità fino ad ottenerne l'agibilità.

Il valore complessivo dell'unità oggetto della presente perizia, preso come riferimento un valore medio e tenendo anche conto Art. 10 della convenzione per la " costituzione del diritto di superficie su area

destinata a edilizia residenziale L. 22.10.71 n. 865 stipulata dalla
stessa ed il Comune di Carbonia in data 10.02.1983" è
pertanto il seguente:

$$\text{€}/\text{mq } 850,00 \times 85,00 \text{ mq} = \text{€uro } 72.250,00$$

I costi necessari per rendere funzionante ed agibile l'unità immobiliare
aggiornato alla normativa vigente comprensivo di opere murarie,
isolamento termico, infissi, tutti gli impianti, costi di concessione,
cambio di destinazione d'uso e spese generali nelle condizioni più
ottimistiche ammontano a circa **44.750,00 €** complessivi.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di
perizia è di Euro

$$72.250,00\text{€} - 44.750,00 \text{ €} = 27.500,00 \text{ €}$$

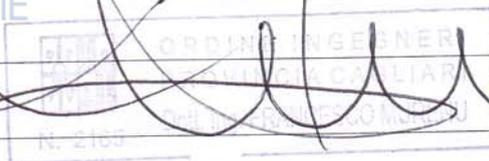
A tal fine si può dichiarare che il valore più probabile dell'immobile
sopra descritto è pari a

€ 27.500,00 (ventisettecentocinquante/00€).

Cagliari, lì 29/07/2024

Il Tecnico

Ing. Francesco Murenu



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

L'anno 2024 addi 01 del mese di Agosto in Cagliari e nella Cancelleria dell'intestato Tribunale ruolo non contenzioso, innanzi al sottoscritto

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Maria Sanna è personalmente comparso il Dott. Ing.

Francesco Murenu nato ad Assemini il 17/01/1959, residente in

Cagliari (CA) in via Malpighi Marcello n° 04, il quale chiede di voler

asseverare con giuramento la relazione di perizia che precede; il

sottoscritto aderendo alla richiesta del comparente, deferisce allo

stesso, previe le ammonizioni di rito, il giuramento che presta

ripetendo la formula **"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE**

ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI

FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Del che è verbale.

IL TECNICO

Ing. **Francesco Murenu**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Maria Sanna



Handwritten signature of Ing. Francesco Murenu over the official stamp.