

Promossa dal Sig. [REDACTED]  
nei confronti del

Sig. [REDACTED]

## RELAZIONE

Incarico conferito dal Giudice: dott. Bruno Malagoli

Il CTU: ing. Fabrizio Deiana

Lanusei 16/01/2017

Ing. Fabrizio Deiana

**INDICE**

**Capitolo primo:**

- Introduzione

**Capitolo secondo:**

- Beni del patrimonio della Sig. [REDACTED]

**Capitolo terzo:**

- Rilievo dello stato dei luoghi

**Capitolo quarto:**

- Soddisfazione quesiti

**Capitolo quinto:**

- Considerazioni finali

**Allegati:**

1. Osservazioni della parte
2. Elaborato fotografico
3. Attestato Prestazione Energetica
4. Planimetrie e documentazione Comuni
5. Domanda di sanatoria mod. 47/85-A con oblazioni
6. Attestato di Prestazione Energetica dei tre immobili

## CAPITOLO PRIMO

### *Introduzione*

La presente Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dal Giudice Dott. Bruno Malagoli nell'udienza del 15/12/2015 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Viale Marcusei 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei.

La Consulenza Tecnica è stata conferita allo scrivente, per determinare il valore dell'immobile di proprietà del Sig. ██████████ in particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 DPR 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 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, 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, scala, 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 indicato 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 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 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;
- 5) **Indichi** 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 statio 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

VIALE EUROPA, 4 ARZANA --- VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- 7) **dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e, in caso negativo, provveda alla sua redazione allegando l'originale all'elaborato;**
- 8) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) se l'immobile è pignorato solo prò-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 dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 10) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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;
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di anelli di abilità 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche)) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;
- 13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;
- 14) 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;

**CAPITOLO SECONDO**

***Beni del patrimonio del Sig. [REDACTED]***

L'esecuzione immobiliare delle proprietà del [REDACTED] riguarda alcuni immobili siti in Loceri e Barisardo ed in particolare:

- a Loceri, in via F Podda al piano 1e 2, immobile distinto nel catasto Fabbricati al Foglio 5, particella 816, categoria A/2, consistenza 6 vani per la quota di ½ .



La verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni e delle pratiche edilizie relative è stata svolta direttamente presso gli Uffici Tecnici competenti.

**CAPITOLO TERZO**

***Rilievo dello stato dei luoghi***

In osservanza al mandato ricevuto, in data 17/04/2016 alle ore 10:00 lo scrivente eseguiva il primo sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare.

Nell'occasione partecipava [REDACTED] e [REDACTED]

Insieme si esaminavano gli immobili eseguendo di volta in volta, le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

**CAPITOLO QUARTO**

***Soddisfazione quesiti***

Da quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dal giudice, che, per semplicità, analizzeremo uno alla volta:

- 1) **Verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

VIALE EUROPA, 4 ARZANA ---VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

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 DPR 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.

Nella documentazione presente agli atti non vi è il certificato notarile, pertanto si sono eseguite le ispezioni ipotecarie dei vari immobili.

*Stabile in via Podda, Loceri (F. 5 Part 816).*

Le uniche formalità presenti riguardano :

1. TRASCRIZIONE del 21/08/1999. Registro particolare 5400 Registro Generale 7386  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 83/466 del 11/10/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/06/2015. Registro particolare 4207 Registro Generale 5199  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 267/369 del 29/12/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



- 2) *Descriva, previo 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)*

**Stabile in via Podda, Loceri (f. 5 Part 816).**

Dal sopralluogo è emerso l'ottimo stato complessivo dello stabile; la struttura è mista; i solai sono in latero-cemento mentre i tramezzi risultano in forato da 8 cm, L'intonaco è in cemento e gli impianti sono relativamente moderni; l'impianto idrico è provvisto di centraline e l'acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno.

L'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni alimentati da una caldaia a gasolio.

Gli infissi interni sono in legno massello mentre i serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane. L'edificio si presenta finito esternamente, intonacato e pitturato.

I terrazzini hanno piastrelle in cotto e ringhiere in ferro verniciato

Meritano una menzione il perlinato e le travi non portanti con cui è rifinito il soggiorno.

Al piano superiore sono presenti le camere da letto: una camera da letto matrimoniale, una camera con due lettini singoli ed il bagno con tutti e quattro i sanitari.

## Impianti.

Le tubazioni interne sono costituiti da tubi incassati nella muratura. Il bagno è completo di tutti i sanitari e tutti gli impianti igienici sono dotati di sifone idraulico. Gli scarichi sono convogliati con tubi in p.v.c. alla fognatura cittadina. I bagni risultano rifiniti. L'impianto elettrico è realizzato solo in parte sottotraccia. È presente l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia e da radiatori.

## Distribuzione interna e dati metrici.

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada. Essa è composta da un ingresso (3.30 mq) da cui si accede al soggiorno (mq 55,10) che rappresenta la maggior parte del piano, da una cucina (di circa 5.50 mq), da un bagno (4.05 mq) e da un balcone di 4.60 mq; il piano copre una superficie commerciale di mq 81.91 (comprese le murature), ha un superficie netta interna di mq 67.95.

Dal soggiorno parte la scala costituita da una sola rampa, che porta alla zona notte: essa è costituita da un disimpegno (17.50 mq), da una camera matrimoniale (mq 14.75) e due camere singole (13.75 e 9.35 mq) oltre ad un bagno (5.60 mq). L'altezza interna è di mt 2,80. Sono inoltre presenti due balconi di 4.60 e 5.65 mq; il piano copre una superficie commerciale di circa mq 80.05 (comprese le murature), ha un superficie netta interna di mq 60.95.

Nel piano seminterrato, a cui si accede dall'esterno, è presente una cantina di circa 54 mq con la porta d'ingresso in alluminio. Il piano copre una superficie commerciale di mq 64.26 (comprese le murature), ha un superficie netta interna di mq 54.00.



ASTE  
GIUDIZIARIE

VIALE EUROPA, 4 ARZANA --- VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ73E29 A454M P.IVA 01211650914

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

9  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIANA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5779f028cfd17262b6abbfa0e1a1a6a29 - Firmato Da: D'ASCANIO GIOVANNI Emesso Da: POSTECCOM CA3 Serial#: 51df3



- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto contenuto nell'atto di pignoramento

- 4) *Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;*

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione non è emersa la necessità di effettuare variazioni

- 5) *Indichi utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*Stabili nel Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816) ed in via Garibaldi, (F. 5, Part 819, sub 2).*

I fabbricati sono ubicati all'interno del Centro Storico, pertanto sono soggetti ai vincoli dettati dal Decreto Lgs. n. 42 del 22/1/2004 ovvero Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Legge n. 137 del 6/7/2002.

- 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 è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

Stabili nel Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816) e

La costruzione risulta conforme alle autorizzazioni ed alle concessioni amministrative;



- 7) dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e, in caso negativo, provveda alla sua redazione, allegando l'originale all'elaborato;

Allo scrivente non risulta la presenza e l'esistenza del certificato energetico per nessuno degli stabili oggetto della presente perizia, pertanto si procede a redigere gli stessi.

- 8) 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;

Data la tipologia dei beni oggetto della presente, è possibile dividere i beni pignorati in tre lotti costituiti nel seguente modo:

- lotto 1: Stabile nel Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816);

Pertanto è possibile vendere i beni pignorati in più lotti o in un lotto unico a seconda di quanto disporrà l'illustrissimo Giudice.

VIALE EUROPA, 4 ARZANA --- VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

- 9) se l'immobile è pignorato solo prò 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 dal Par.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è di proprietà de [REDACTED]

- 10) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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;

Gli immobili risultano liberi

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

Non esistono i suddetti presupposti.

- 12) **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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; tanto meno esistono diritti demaniali.

- 13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

Non vi sono spese del genere su nessuno dei beni stimati.

VIALE EUROPA, 4 ARZANA --- VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

- 14) *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;*

## Stima in base al valore di mercato

E' stata effettuata per comparazione, confrontando l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni imprenditori locali e si sono inoltre compiute delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare di Nuoro. Tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive dei beni da stimare, la loro consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;
- 4) verificare se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

Sulla sorta di quanto sopra esposto, si è appurato che le quotazioni di appartamenti, ricadenti nell'abitato di Loceri, hanno dei prezzi discreti, mentre risultano elevati i costi delle compravendite delle villette con cortile nella zona di CEA .

Nella fattispecie a Loceri la valutazione secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare al 1° semestre 2016, è compresa tra 500,00 €/mq ed i 600,00 €/mq per gli appartamenti di tipo economico mentre per le cantine (assimilabili ai box auto) il valore oscilla tra i 350 €/mq ed i 450 €/mq. Nella località di Cea invece i valori dello stesso Osservatorio sono completamente differenti in quanto una villa in ottime condizioni ha un valore di mercato che oscilla tra i 1.900,00 €/mq ed i 2.400,00 €/mq.

Da un'indagine compiuta presso alcune Agenzie Immobiliari della zona, si è riscontrato che i valori per appartamento e box sono leggermente superiori al valore dato dall'Osservatorio Immobiliare, ovvero rispettivamente circa 700 €/mq e 500€/mq, mentre i valori degli immobili nella località di CEA sono notevolmente differenti, ovvero si aggirano tra i 2.500,00 €/mq ed i 3.500,00 €/mq, inoltre bisogna considerare anche il valore del cortile, ipotizzato in circa 1/10 del valore dell'abitazione.

Pertanto si assume come punto di partenza i seguenti valori:

- ✓ per gli appartamenti di Loceri il valore è pari a **1250 €/mq**;

VIALE EUROPA, 4 ARZANA --- VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

# Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 22/2014

C.T.U. ING. FABRIZIO DEIANA

- ✓ per la cantina di Loceri il valore è pari a **500 €/mq**.
- ✓ per la villetta a CEA il valore è pari a **2500 €/mq**;

Tuttavia, prima di attribuire il valore definitivo è necessario fare le seguenti considerazioni degli elementi che concorrono ad aumentare o meno il valore degli stessi immobili.

Abitazione via Podda Loceri:

- sono elementi positivi:
  - La collocazione dell'unità immobiliare, posta nel centro storico della cittadina, vicina alla viabilità principale;
  - Le finiture interne buone ed integre.
- sono elementi negativi:
  - Gli impianti risultano essere relativi agli anni '80, pertanto avrebbero bisogno di una manutenzione straordinaria.



VIALE EUROPA, 4 ARZANA --- VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



## Adozione dei criteri di deprezzamento

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario dell'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Dal momento che il deprezzamento di una costruzione, in linea di massima si ritiene imputabile ad una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

I principali elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- lo stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- le finiture;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la sua destinazione in funzione dell'uso;
- una serie di voci secondarie che tengono conto della presenza e della qualità di impianti.

### *Coefficiente di vetustà (kv)*

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10° anno (coef. Kv pari a 0,97), del 6% al 25° anno (Kv pari a 0,94), e del 10% al 30° anno (Kv pari a 0,90).

### *Stato di conservazione (sc)*

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1,0 (0%), il **medio** sarà pari a 0,95 (-5%) ed infine lo **scadente** sarà pari a 0,90 (-10%).

# Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 22/2014

C.T.U. ING. FABRIZIO DEIANA

*Tecnica costruttiva (Tc)*

La **Tecnica costruttiva** e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato è stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata. Esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1.0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0.95 (-5%), **superata** con coefficiente pari a 0.90 (-10%).

*Coefficiente d'ubicazione(ku).*

L'**ubicazione** del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1.0 a 0.90 (-10%)

*Altri elementi (ki).*

Altri elementi di cui bisogna tenere conto, sono la presenza di impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative (ciò concorre a deprezzare in modo considerevole l'edificio sito a Barisardo, Loc. Cea), oltre allo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile normalmente da 1 a 0.80 (-20%), ma, nel caso dello stabile completamente abusivo esso può scendere sino a 0.20.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati per avere un coefficiente unico.

Immobile	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
<i>Appartamento Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)</i>	0,94	0,95	0,95	0,95	0,95	0,77
<i>Cantina Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)</i>	0,94	0,90	0,95	0,95	0,80	0,61

## Stima del più probabile valore di mercato

Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario-medio così ottenuto:

VIALE EUROPA, 4 ARZANA ---VIALE MARCUSEI 12 LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 692344

C.F. DNEFRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914  
16

Ambiente	Superficie lorda mq	Costo Unitario al €/mq	coeff. di deprezzamento	Valore in Euro
Appartamento Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)	161,955	1250	0,77	€ 154.998,20
Cantina Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)	64,26375	500	0,61	€ 19.626,53

Arrotondando il valore appena determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dei vari locali possa valutarsi come segue:

Appartamento Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)	€ 155.000,00
Cantina Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)	€ 20.000,00

Pertanto sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato dei beni immobili nel suo complesso risulta pari a circa Euro 329.000,00 (Euro trecentoventinovemila/00).

Inoltre è possibile considerare la divisione del bene in tre diversi lotti:

- lotto A

Appartamento Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)	€ 155.000,00
Cantina Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816)	€ 20.000,00

Per un valore complessivo pari a circa € 175.000,00 (Euro centosettanta cinquemila/00).



**CAPITOLO QUINTO**

***Considerazioni finali***

Gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente alle seguenti conclusioni:

**Il valore dei beni oggetto della presente è pari a circa Euro 329.000,00 (Euro trecentoventinovemila/00).**

***Inoltre i valori dei singoli lotti risulta il seguente:***

**-lotto 1:** appartamento al piano terra ed al piano primo con relativa cantina nel Comune di Loceri, in via Podda (F. 5 Part 816) il cui valore complessivo pari a circa **€ 175.000,00 (Euro centosettanta cinquemila/00)**.



Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per qualunque altro eventuale chiarimento si rendesse necessario.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.  
(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

