

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Esecuzione Immobiliare n. 67/07 promossa da

BANCA CARIGE s.p.a. (Avv. G. Cugiola)

Contro

[REDAZIONE] e [REDAZIONE]

PREMESSA

Nell'udienza tenutasi il giorno 19 dicembre 2007, il sottoscritto dott. Agr. Giuseppe Bianco, libero professionista, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Sassari al n. 210, con riferimento all'esecuzione immobiliare di cui trattasi, riceveva dal Giudice Dott.ssa Maria Grixoni, previo giuramento di rito, il seguente incarico:

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale; indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero.

QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

descrive l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scula, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva le caratteristiche strutturali del bene; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno; nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCF A o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa, l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai credi tori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

QUESITO SETTE - "*Divisione in lotti*"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO OTTO - "*Divisibilità in natura*"

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO NOVE - "*Stato del bene*"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se 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 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 giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

QUESITO DIECI - "*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; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

QUESITO UNDICI - " Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

RELAZIONE

Operazioni Preliminari

Dopo un accurato esame della documentazione allegata alla procedura esecutiva immobiliare e le opportune ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, il sottoscritto comunicava con lettera raccomandata n. 1172930544-1 del 19.02.2008 al Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED] come indicato in atti, che il data 07.03.2008 alle ore 15 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali relativamente all'immobile sito in Sassari via Mocci n. 21 e con lettera raccomandata n. 117293105430 del 19.02.2008 alla Sig.ra [REDACTED] residente in [REDACTED] come indicato in atti, che in data 29.02.2008 alle ore 15 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali relativamente all'immobile sito in Sassari via Oriani n. 17, il tutto come richiesto dal Giudice con l'ingiunzione di cui sopra. Per entrambi i sopralluoghi il sottoscritto ha provveduto ad informare anche l'avv. Giancarlo Cugiolu con lettera raccomandata n. 1729310545-2 del 19.02.2008. La raccomandata inviata al Sig. [REDACTED] è però tornata al mittente per compiuta giacenza. Si è pertanto provveduto ad inviare una ulteriore raccomandata in data 11.03.2008 n. 130969718296 con la quale fissava per il giorno 28.03.2008 l'inizio delle operazioni peritali, presso l'immobile di via Mocci n. 21. Anche per questo nuovo sopralluogo è stato informato l'Avv. Giancarlo Cugiolu con raccomandata n. 130969718308 dell'11.03.2008

Le operazioni peritale sono pertanto effettivamente iniziate in data 29.02.2008 presso l'immobile sito in Sassari via Oriani n.17 alla presenza della Sig.ra [REDACTED] ed il giorno 28.0.2008 per l'immobile sito in Sassari via Mocci n.21 alla presenza della Sig.ra [REDACTED] ex coniuge dal Sig. [REDACTED]

1) Identificazione del bene

I beni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel centro abitato del Comune di Sassari più precisamente:

1. Appartamento in via Oriani n.17 posto al piano sesto del fabbricato distinto in catasto al Foglio 108 mappale 484 sub. 27
2. Appartamento in reg. Li Punti via Mocci n. 21 posto al piano terra e primo distinto in Catasto al Foglio 50 mappale 1742 sub. 4

Durante le operazioni peritali è stata acquisita la seguente documentazione:

Appartamento Via Oriani 17

- a. Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Sassari Foglio 108 mapp. 484 sub. 27 del 21.02.2008;
- b. Visura Storica Ventennale del 5.02.2008, relativa all'appartamento sito in Via Oriani n. 17 piano 6 distinto al Foglio 108 mapp. 484 sub. 27, Zona Censuaria 2, Categoria A/3 classe 1 della consistenza di vani 5 superficie catastale mq. 92 Rendita Catastale € 322,79; intestato alla ditta:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted].1941 Usufruttuaria per 1000/1000;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]/1937 Usufruttuaria per ¼ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1922 Usufruttuario per ¼ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria della nuda proprietà per 1000/1000

Appartamento Via Mocci n. 21

- e. Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Sassari Foglio 50 mapp. 1742 sub. 4 del 21.02.2008;
- d. Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Sassari Foglio 50 mapp. 1742 sub. 10 del 05.02.2008;
- e. Visura Storica Ventennale del 5.02.2008, relativa all'appartamento sito in Li Punti Edificio N via Mocci n. 21 piano terra e primo distinto al Foglio 50 mapp. 1742 sub. 4; Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Classe 2 vani 6,5 Rendita Catastale Euro 503,55
- f. Visura Storica Ventennale del 05.02.2008, relativa al locale seminterrato accatastato come garage, piano S 1, sito in Li Punti Edificio N Via Mocci n. 21 distinto al Foglio 50 mappale 1742 sub. 10 Zona Censuaria 2 Categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 18 Rendita Euro 79,95

Entrambi gli immobili sono intestati alla ditta:

- [redacted] nato ad [redacted] [redacted] proprietario per ½ in Comunione Legale;
- [redacted] nata ad [redacted] il [redacted]

Descrizione dei Beni

Gli immobili pignorati, sono ubicati nell'abitato del Comune di Sassari, e comprendono due distinte unità immobiliari, la prima è costituita da un appartamento in Via Oriani n. 17 piano sesto, e la seconda da un appartamento a Li Punti via Mocci n. 21.

Descrizione appartamento di via Oriani n. 17

L'appartamento si trova al sesto ed ultimo piano di un palazzo realizzato con i criteri dell'edilizia economico-popolare. Ed è ubicato sul lato destro del pianerottolo per chi sale le scale, mentre l'ascensore generale del palazzo arriva sino al piano quinto. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2003, ed è costituito da un ingresso-salone, dal quale si accede ad un angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. La pavimentazione è realizzata in parquet e battiscopa in legno in tutto l'appartamento, tranne nella cucina, nel bagno e nel terrazzo la cui pavimentazione è realizzata in monocottura da cm 25x25 con battiscopa in ceramica. Gli infissi interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e persiane in pvc. L'impianto elettrico è realizzato a norma. L'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa pellet. Attualmente l'appartamento è occupato dalla Signora [REDACTED] proprietaria della nuda proprietà. L'immobile si presenta in perfetto stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento è stato ampliato rispetto al progetto originale, in particolare sul terrazzo è stato realizzato un vano adibito a cucina con attiguo ripostiglio, la superficie dell'ampliamento è risultata di mq. 13,00.

La superficie lorda complessiva dell'immobile è risultata di mq. 76,00 oltre al terrazzo la cui superficie netta è di mq. 85,00.

Descrizione appartamento di via Mocci n. 21

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio composto da diversi appartamenti indipendenti realizzati a schiera edificato dalla Cooperativa Edilizia [REDACTED]. Ed è costituito da un piano seminterrato, un primo ed un secondo piano. Il piano seminterrato comprende la cucina, un locale ripostiglio ed un garage. La superficie lorda dell'intero piano è risultata di mq. 64,80. Il tutto con una altezza utili di mt 2,50. Tale porzione dell'immobile è stata ampliata rispetto alla costruzione originale nel quale era previsto il solo garage, mentre ora è stata ricavata una camera adibita a cucina, un bagno lavanderia, un locale servizi e il garage. Per tali modifiche è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria. (Vedi Disegni di progetto e Concessione Allegata).

Il piano terra comprende una sala soggiorno e un locale servizio – lavanderia, mentre il primo piano è composto da due camere da letto e un bagno. La superficie lorda del piano terra è risultata di mq. 60,50 oltre a mq. 12,00 del balcone; mentre al primo piano la superficie coperta è di mq. 62,40 e mq. 3,20 di balcone.

Le finiture dell'immobile sono di tipo civile, al piano terra e primo il pavimento è in gres porcellanato lucido delle dimensioni di cm. 40 x 40 con battiscopa in legno. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, gli infissi esterni sono in Pino di Svezia, le porte interne sono in legno massello, mentre quella della scala di accesso al piano seminterrato è di tipo all'inglese.

Il bagno al piano terra è completo di sanitari in vetro china ed è dotato di doccia, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 25 per un'altezza di mt. 2,20. Il bagno posto al primo piano è dotato di vasca, di piano in marmo con due lavabi, muretto divisorio e sanitari, Il placcaggio delle pareti è realizzato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 25 x 30 per un'altezza di mt. 2,40.

La scala fra il piano terra e il primo piano hanno i gradini rivestiti in marmo con ringhiera in ferro lavorato, mentre la scala di accesso al sotto tetto è in legno.

Nel piano seminterrato il pavimento è in monocottura con mattoni delle dimensioni di cm. 30 x 30, con battiscopa in legno. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in pvc, le porte interne sono tamburate. La scala di accesso al piano seminterrato ha i gradini rivestiti con le piastrelle in ceramica e parapetto in muratura. L'angolo cottura ha il placcaggio in ceramica delle dimensioni di cm. 10 x 10 per un'altezza di mt. 2,50.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gasolio.

Il tutto si presenta in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

Comparazione tra dati attuali e pignoramento

Appartamento in Via Oriani n. 17

Le visure catastali e ipotecarie, allegate agli atti del pignoramento, riportano i numeri di subalterno differenti rispetto a quelli attuali. A seguito di una denuncia di variazione per ampliamento del 7 giugno 2006 n. 6702.1/2006, viene soppresso il sub. 24 e costituito il sub. 27.

Nei documenti allegati atti, quanto segue:

- con atto pubblico del Notaio Pisano Alberto Rep. N. 1819/984 del 13.09.2003, è stato acquistato dai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il

██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████, ciascuno per ½ dalla Sig.ra ██████████

- Con atto pubblico Rep. 3505/1843 del 2.03.2006 del Notaio Porqueddu Andrea, il Sig. ██████████ vende alla Sig.ra ██████████ la propria quota di proprietà pari ad ½, e cede alla Sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ 1937, coniugata in regime di comunione legale con il Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, l'usufrutto di ½ della proprietà.

- Nel Catasto Edilizio Urbano a seguito della domanda di voltura inoltrata viene indicata quale proprietà la seguente ditta:

██████████ nata a ██████████ il ██████████.1937 usufruttuaria di ¼

██████████ nato a ██████████ il ██████████.1922 usufruttuario di ¼

██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietaria per 1000/1000.

A seguito dei lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'appartamento, viene introdotta, presso il Catasto Fabbricati una nuova planimetria e un variazione alla consistenza dell'immobile, in tale passaggio però viene modificata l'intestazione della proprietà Catastale, nella quale oltre ai su indicati intestatari viene aggiunta anche la Sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ 1941 quale usufruttuaria per 1000/1000.

Tale indicazione appare chiaramente errata, pertanto il sottoscritto ha inoltrato istanza presso l'Agenzia del Territorio di Sassari al fine di correggere l'errata intestazione della ditta catastale.

Appartamento in Via Mocci n. 21

Le visure catastali e ipotecarie allegate agli atti del pignoramento, corrispondono con gli attuali dati catastali.

L'appartamento è stato oggetto di un intervento di ampliamento, regolarmente autorizzato che però non è stato ancora introdotto presso l'Agenzia del Territorio, per cui la rendita catastale riportata nelle visure allegate, dovrà essere modificata.

Accatastamento

Appartamento in Via Oriani n. 17

Non è necessario procedere ad aggiornamenti dei dati catastali poiché questi corrispondono a quelli reali.

Appartamento in Via Mocci n. 21

Come precedentemente dichiarato, l'immobile è stato oggetto di un ampliamento del piano seminterrato, per cui dovrà essere presentata presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) la variazione catastale secondo la procedura DOCFA.

Destinazione urbanistica di piano

Nello Strumento Urbanistico Comunale la destinazione d'uso degli immobili pignorati è di tipo residenziale.

Conformità alla normativa – sanabilità

Appartamento in Via Oriani n. 17

La costruzione del fabbricato è avvenuta antecedentemente al 1° settembre 1967, i lavori hanno avuto inizio nel 1964 ed ultimati nel 1965. L'appartamento oggetto della presente relazione è stato ristrutturato ed ampliato nel 2006. Dall'accertamento compiuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari, non si è riscontrata alcuna pratica edilizia relativa ai lavori di cui sopra.

Pertanto dal sopralluogo effettuato e dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio tecnico comunale, si può affermare che le opere di ampliamento realizzate nel terrazzo, in assenza di concessione edilizia non possono essere sanate.

Appartamento in Via Mocci n. 21

La costruzione del Complesso edilizio è avvenuta in conformità alla Concessione Edilizia n. C/91/00578 del 12 dicembre 1991.

Successivamente sono state eseguite delle modifiche interne nell'appartamento oggetto di stima, consistenti nell'ampliamento del piano seminterrato. Per tali modifiche è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n.C/00/244 in data 03.06.2000.

Divisione in lotti

I beni pignorati sono costituiti da due distinte unità immobiliari, il sottoscritto dichiara che è possibile procedere alla vendita dei beni in due lotti separati.

Lotto n. 1 Appartamento in Sassari Via Oriani n.17 piano 6 distinto al Foglio 108 mapp. 484 sub. 27, Zona Censuaria 2, Categoria A/3 classe 1 della consistenza di vani 5 superficie catastale mq. 92 Rendita Catastale € 322,79.

Lotto n. 2

- Appartamento in Sassari via Mocci n. 21 piano terra e primo distinto al Foglio 50 mapp. 1742 sub. 4; Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Classe 2 vani 6,5 Rendita Catastale Euro 503,55;
- Garage, piano S 1, sito in Li Punti Edificio N Via Mocci n. 21 distinto al Foglio 50 mappale 1742 sub. 10 Zona Censuaria 2 Categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 18 Rendita Euro 79,95

Divisibilità in natura"

a) Appartamento in Sassari Via Oriani n.17

Tale bene è stato pignorato per intero.

b) Appartamento in Via Mocci n. 21

Tale bene è stato pignorato pro quota. La sua conformazione non consente però una divisione in natura dell'immobile.

Stato del bene

Appartamento in Via Oriani n. 17

- Con atto Rep. 431663/17299 del 15 gennaio 1980, del Notaio Salvatore Maniga, l'immobile viene acquistato dalla Sigmora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- Con atto Rep. 1819/984 del 13.09.2003 del Notaio Alberto Pisano, viene ceduta da nuda proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e di $\frac{1}{2}$ a favore del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- Con atto Rep. 3505/1843 del 2.3.2006 del Notaio Andrea Porqueddu, il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cedeva la propria quota pari ad $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], la quale in forza di tale atto diviene proprietaria dell'intero immobile, e con lo stesso atto viene ceduto il diritto di usufrutto su $\frac{1}{2}$ dell'immobile a favore della Signora [REDACTED]

La nuda proprietà dell'immobile risulta quindi di proprietà della Sig.ra [REDACTED], mentre su $\frac{1}{2}$ dell'immobile vi è l'usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 1937.

L'appartamento attualmente è occupato dalla proprietaria Sig.ra [REDACTED]

Appartamento ew Garage in Via Mocci n. 21

Le unità immobiliari di cui sopra, risulta di proprietà del Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] coniugi, in comunione legale in regime di comunione dei beni, proprietari ciascuno per ½. I quali hanno acquistato il bene con Atto Pubblico Rep. 20782 del 01.06.1995 del Notaio Pitzorno Manlio.

Attualmente l'appartamento ed il garage è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] che lo occupa unitamente al proprio figlio.

Regime vincolistico

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Determinazione del valore

Criteri di Valutazione

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, si è ritenuto opportuno procedere alla doppia stima

- A) Per via Analitica, attraverso la capitalizzazione del Reddito Netto che si determina sulla base del canone locativo annuo.
- B) Per via Sintetica, seguendo la stima per coefficienti di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto delle diverse ubicazioni e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

La media dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato.

LOTTO N. 1 APPARTAMENTO in Via Alfredo Oriani n. 17 Sassari

A) STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

A seguito d'indagine di mercato è risultato che il canone medio, ordinario praticato per locazioni d'immobili consimili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche ascende a €. 520 mensili.

Al conseguente reddito annuo, vanno aggiunti gli interessi annui per i depositi cauzionali.

Si considera il canone locativo medio ordinario e continuativo anticipato, pertanto il Reddito lordo sarà determinato come segue:

$$RI = Cm \times (12 + 6,5 \times r)$$

Ove : Cm = Canone mensile anticipato; r = Saggio di capitalizzazione

Per investimenti di beni immobili, l'ambito di variabilità del saggio di capitalizzazione oscilla dal 2 al 6 % con un saggio medio del 3 %.

$$Rl = € 520,00 \times (12 + 6,5 \times 0,03)$$

$$Rl = € 520,00 \times 12,19 = € 6.338,80$$

Determinazione delle Spese:

- Imposte IRPEF e ICI	15,00 %
- Manutenzione ordinaria	7,00 %
- Servizi (pulizia scale, luce ecc.)	2,00 %
- Sfitti	3,00 %
- Ammortamento	0,20 %
- Assicurazioni	0,30 %
TOTALE	27,50 %

$$S = Rl \times 27,50 \% = € 6.338,80 \times 27,5 \% = € 1.743,17$$

$$Rn = Rl - S = € 6.338,80 - € 1.743,17 = € 4.595,63$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione: Esaminati i saggi desunti da altri investimenti di fabbricati simili a quello in esame, ricadenti in zone limitrofe, ricavata la media di essi, comparando le caratteristiche proprie del bene da valutare e dei beni esaminati, si è pervenuti al saggio di capitalizzazione da applicare pari al 3%

Calcolo del probabile valore di mercato:

Pertanto applicando la formula $Rn : r$ si otterrà il più probabile valore di mercato.

$$V = Rn : r = € 4.595,63 : 0,03 = € 153.187,66$$

Da tale valore si deve però detrarre un deprezzamento per le opere realizzate in assenza di concessione edilizia.

L'abuso realizzato consiste nell'ampliamento dell'appartamento per una superficie di mq. 13,00.

Per determinare il deprezzamento da applicarsi al valore sopra ottenuto, si è considerata una detrazione pari al valore delle opere realizzate in assenza di concessione.

$$\text{Valore al mq.} = \text{Valore complessivo} : \text{Superficie} = € 153.187,66 : \text{MQ. } 97,25 = € 1.575,19$$

$$\text{Valore di incremento} = \text{mq. } 13,00 \times € 1.575,19 = € 20.477,47$$

$$\text{Valore al netto del deprezzamento} = € 153.187,66 - € 20.477,47 = € 132.710,19$$

E in cifra Tonda Euro 133.000,00

B) PER VIA SINTETICA

Sulla base d'informazioni assunte tecnicamente e attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq. nel 2007 praticato per compravendite d'immobili del tipo civile di nuova costruzione in zona periferica o ad esso adiacente nella città di Sorso, ascende a € 2.100,00

Tenendo come base tale prezzo unitario, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame:

- diverso valore posizionale;
 - diverse caratteristiche tecnico costruttive
 - grado d'obsolescenza tecnologica e funzionale del bene da valutare;
 - grado di vetusta del bene oggetto di stima.
- Sulla base di tali differenziazioni si sono determinati, per l'immobile in esame, i seguenti coefficienti di merito che vanno moltiplicati per il prezzo di mercato preso come termine di paragone ed assunto, su basi certe in €. 2.100,00 al mq.

a) Caratteristiche posizionali :	zona	coeff.	1,00
b) Caratteristiche ambientali intrinseche:	buone	"	1,00
c) Caratteristiche tecnico funzionali :	buone	"	1,00
d) Caratteristiche Tipologiche	civile	"	1,00
e) Stato di Conservazione e manutenzione :	buono	"	1,00
f) Vetustà	40 anni	"	0,75
g) Caratteristiche ambientali estrinseche:	buone	"	1,00

Sulla base di tali coefficienti il probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito a metro quadrato, è così determinato:

$$€. 2.100,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,00 = € 1.575,00$$

Superficie commerciale = Sup. lorda appartamento + 25 % sup. terrazzo – Superficie abuso

$$\text{Sup. Commerciale} = \text{mq. } 76,00 + 0,25 \times 85,00 - \text{mq. } 13 (\text{abuso}) = \text{mq. } 84,25$$

Valore dell'immobile:

$$\text{mq. } 84,25 \times €. 1.575,00 = € 132.693,75$$

ed in cifra tonda Euro 133.000,00

pertanto mediando i due valori ottenuti, si avrà il più probabile valore di mercato:

A) Valore di Mercato per Capitalizzazione del Reddito	€	133.000,00
B) Valore di Mercato per via Sintetica	€.	<u>133.000,00</u>
Sommano	€.	<u>266.000,00</u>

$$\text{Media dei due Valori} = €. 266.000,00 : 2 = € 133.000,00$$

Più probabile valore di mercato in a € 133.000,00

LOTTO N. 2 CASA UNIFAMILIARE IN VIA MOCCI N. 21 SASSARI

Anche per la determinazione del valore di mercato di detto immobile si procede, come per il precedente, con la doppia stima:

b) STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

A seguito d'indagine di mercato è risultato che il canone medio, ordinario praticato per locazioni d'immobili consimili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche ascende a €. 700 mensili.

Al conseguente reddito annuo, vanno aggiunti gli interessi annui per i depositi cauzionali.

Si considera il canone locativo medio ordinario e continuativo anticipato, pertanto il Reddito lordo sarà determinato come segue:

$$Rl = Cm \times (12 + 6,5 \times r)$$

Ove : Cm = Canone mensile anticipato;

r = Saggio di capitalizzazione

Per investimenti di beni immobili, l'ambito di variabilità del saggio di capitalizzazione oscilla dal 2 al 6 % con un saggio medio del 3 %.

$$Rl = \text{€} . 750,00 \times (12 + 6,5 \times 0,03)$$

$$Rl = \text{€} . 750,00 \times 12,19 = \text{€} . 9.142,50$$

Spese: Come per l'immobile precedente si considera una percentuale pari a 27,50 %

$$S = Rl \times 27,50 \% = \text{€} . 9.142,50 \times 27,5 \% = \text{€} . 2.514,18$$

$$Rn = Rl - S = \text{€} 9.142,50 - \text{€} 2.514,18 = \text{€} 6.628,31$$

Anche per la valutazione del garage, si assume come saggio di capitalizzazione il 3%

Calcolo del probabile valore di mercato:

Pertanto applicando la formula $Rn : r$ si otterrà il più probabile valore di mercato.

$$V = Rn : r = \text{€} . 6.628,31 : 0,03 = \text{€} 220.943,67$$

$$\text{Quota parte } \frac{1}{2} = \text{Euro } 220.943,67 : 2 = \text{Euro } 110.471,84$$

B) PER VIA SINTETICA

Sulla base d'informazioni assunte tecnicamente e attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di una casa unifamiliare sita nella stessa zona periferica o ad esso adiacente nella città di Sassari, ascende a € . 1.700,00

Tenendo come base tale prezzo unitario, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame determinando, per l'immobile in esame, i seguenti coefficienti di merito che moltiplicati per il prezzo di mercato preso come termine di paragone, determina il più probabile valore di mercato.

a) Caratteristiche posizionali :	zona	coeff.	1,00
b) Caratteristiche ambientali intrinseche:	buone	"	1,00
c) Caratteristiche tecnico funzionali :	buone	"	0,90
d) Caratteristiche Tipologiche	civile	"	1,00
e) Stato di Conservazione e manutenzione :	buono	"	1,00
f) Vetustà	15 anni	"	0,90
g) Caratteristiche ambientali estrinseche:	buone	"	1,00

Sulla base di tali coefficienti il probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito a metro quadrato, è così determinato:

€ 1.700,00 x 1,00 x 01,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 0,90 x 1,00 = € 1.377,00

Superficie Commerciale = Sup. Appartamento + 50 % piano Seminterrato + 25 % terrazzi

Superficie commerciale = mq. 122,90 + 15,20 x 0,25 + 64,80 x 0,50 = mq. 159,10

Valore dell'immobile:

mq. 159,10 x € 1.377,00 = € 219.080,70

Quota parte ½ = Euro 219.080,70 : 2 = Euro 109.540,35

pertanto mediando i due valori ottenuti, si avrà il più probabile valore di mercato:

A) Valore di Mercato per Capitalizzazione del Reddito € 110.471,84

B) Valore di Mercato per via Sintetica € 109.540,35

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sommano

€ 220.012,19

Media dei due Valori = € 220.012,19 : 2 = € 110.006,09

E in cifra tonda Euro 110.000,00

Riepilogo

Valore dell'appartamento Via Oriani € 133.000,00

Valore dell'appartamento in Via Mocci € 110.000,00

Valore Totale € 243.000,00

Sassari

24 NOV. 2008

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi...

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT