

ASTE
GIUDIZIARIE®
Massimo Piras
ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAUSA IN CORSO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero di Ruolo Generale: 4145/2003

Il Giudice Istruttore: Dott.ssa Nicoletta Leone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Massimo Piras

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

1- Premessa	<i>pag. 3</i>
2- Quadro delle attività svolte	<i>pag. 3</i>
3- Risposta ai quesiti	<i>pag. 4</i>
3.1 - 1° Quesito	<i>pag. 4</i>
3.1.1 - Aspetti tecnici e Costruttivi	<i>pag. 4</i>
3.1.2 - Verifica della regolarità urbanistica	<i>pag. 6</i>
3.1.3 - Stima dell'immobile	<i>pag. 6</i>
3.2 - 2° Quesito	<i>pag. 10</i>
4- Osservazioni delle parti alla CTU	<i>pag. 11</i>
4.1 Controdeduzioni alle Osservazioni dell'ing. Giancarlo Loddo.....	<i>pag. 11</i>
4.2 Controdeduzioni alle Osservazioni dell'ing. Elena Perra.. ..	<i>pag. 12</i>
5- Conclusioni	<i>pag. 14</i>

ALLEGATI:

- Allegato n. 1:** Elaborato Fotografico *(n.9 pagine)*.
- Allegato n. 2:** Planimetria immobile *(n.1 pagine)*.
- Allegato n. 3:** Concessione Edilizia n.8 del 22/01/1999 *(n. 3 pagine)*.
- Allegato n. 4:** Variante n. 191 dell' 8/11/1999 *(n.3 pagine)*.
- Allegato n. 5:** Certificato di Abitabilità del 13/12/1999 *(n. 2 pagine)*.
- Allegato n. 6:** Planimetria Catastale *(n. 1 pagine)*
- Allegato n. 7:** Verbale di Sopralluogo *(n. 1 pagine)*.
- Allegato n. 8:** Conferimento incarico al CTU *(n. 1 pagine)*.
- Allegato n. 9:** Osservazioni dell'ing. Giancarlo Loddo *(n. 11 pagine)*.
- Allegato n.10:** Osservazioni dell'ing. Elena Perra *(n. 13 pagine)*.

1. Premessa

Con ordinanza del G.I. dott.ssa Nicoletta Leone, io sottoscritto Ing. Massimo Piras, nato a Cagliari il 20 Agosto 1980, regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (con matricola n.6444) e all'albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Cagliari, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n. 4145/2003 del Registro Generale del Tribunale di Cagliari promosso da

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 12 Marzo 2015 (vedi Allegato 08) e in quella sede ho accettato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *"Ritenuto necessario descrivere, stimare ed accertare la regolarità urbanistica dell'immobile sito in Quartu Sant'Elena, nella via Praga, censito al N.C.E.U. alla partita 1022757, foglio 53, mappale 3350, sub. 3, piano terra, scala U, interno 3, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, vani 5 e relative pertinenze (area di cortile e posto auto) ai sensi della legge 1985 n. 47";*
- 2) *"Ritenuto che va predisposto un progetto di divisione in natura in due porzioni concrete, del valore di ½ ciascuna; ritenuto che va accertata la comoda divisibilità tenendo conto che a tal fine rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero "*

Nella medesima udienza ho provveduto a determinare l'inizio delle attività peritali in data 8 Aprile 2015 alle ore 16:00 sui luoghi in causa e a decorrere 90 giorni da tale data è stato assegnato il termine per la consegna della bozza alle parti, ulteriori 15 giorni per la trasmissione delle osservazioni al CTU e successivi 15 giorni per il deposito dell'elaborato peritale definitivo.

2. Quadro delle attività svolte.

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo;
- Inizio delle operazioni peritali e primo sopralluogo avvenuto in data 8 Aprile 2015 alle ore 16:00 presso l'immobile sito nella Via Praga 109A, in Quartu S.E. (vedi Allegato 07); in

tale circostanza erano presenti il Sig.

(CTP Controparte) e l'ing.

, l'ing. Elena Perra

- Rilievo fotografico;
- Rilievo metrico dell'immobile e riproduzione grafica dello stato di fatto ;
- Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Quartu S.E. acquisizione delle concessioni edilizie e delle successive varianti a mezzo delle quali è stato edificato l'immobile.
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Durante le operazioni peritali sono state acquisite dalle parti la seguente documentazione:

- Certificato di abitabilità fornito dal Sig.
- Planimetria Catastale fornita dal Sig.

3. Risposta ai quesiti.

3.1_ 1° QUESITO:

"Ritenuto necessario descrivere, stimare ed accertare la regolarità urbanistica dell'immobile sito in Quartu Sant'Elena, nella via Praga, censito al N.C.E.U. alla partita 1022757, foglio 53, mappale 3350, sub. 3, piano terra, scala U, interno 3, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, vani 5 e relative pertinenze (area di cortile e posto auto) ai sensi della legge 1985 n. 47";

3.1.1. ASPETTI TECNICI E COSTRUTTIVI.

• Ubicazione:

L'immobile è ubicato presso la Via Praga 109A nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA). Si tratta di un appartamento al Piano Terra facente parte di un mini condominio di tre livelli fuori terra e la proprietà comprende anche una pertinenza cortilizia all'interno della quale vi è lo spazio per il parcheggio della macchina e due verande.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente dalla Via Praga attraverso due ingressi: quello principale del condominio oppure attraverso il cancello carrabile. (vedi foto 01- Allegato 01).

• Superfici

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE
Piano Terra	Soggiorno	19,50 mq	21,55 mq
Piano Terra	Cucina	9,00 mq	9,88 mq
Piano Terra	Veranda Chiusa	2,66 mq	3,51 mq
Piano Terra	Disimpegno	2,85 mq	3,37 mq
Piano Terra	Camera Singola	9,10 mq	10,13 mq

Piano Terra	Camera Matrimoniale	14,00 mq	16,52 mq
Piano Terra	Bagno	5,51 mq	6,17 mq
Piano Terra	Veranda	7,80 mq	2,34 mq
Piano Terra	Veranda	14,55 mq	4,37 mq
Piano Terra	Cortile	47,48 mq	4,75 mq

La *Superficie Commerciale* dell'immobile è stata valutata seguendo i seguenti criteri valutativi definiti dall'Agenzia del Territorio per le residenze unifamiliari :

- 100% della superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e perimetrali e 50% della superficie dei muri di confinanti con altre proprietà.;
- 30% della superficie dei balconi e delle terrazze;
- 10% della superficie della Pertinenze Cortilizie .

Per quanto detto si ottiene una **Superficie Commerciale** complessiva pari a **82,58 mq**

• **Caratteristiche interne ed esterne.**

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato nel 1999 con la concessione edilizia n.8/1999 (Vedi Allegato 03) e la variante n. 191/1999 (Vedi Allegato 04) rilasciate dal Comune di Quartu Sant'Elena, è dotato di un certificato di abitabilità rilasciato in data 13/12/1999 e alla data del sopralluogo l'immobile si trovava complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione:

- Struttura portante: struttura in telai di cemento armato.
- Il tamponamento delle pareti esterne: è sconosciuto ma considerata l'epoca di realizzazione si può ipotizzare un doppio tavolato in laterizio con una coibentazione interna .
- Tramezzatura: la tramezzatura interna è costituita da pareti realizzate in mattoni di laterizio forato da 8 cm.
- Solai: la compartimentazioni orizzontale, vista l'epoca di costruzione, si ritiene siano di tipo tradizionale e dunque realizzati in opera mediante la posa di travetti in c.a. e pignatte di alleggerimento
- Finiture interne: le finiture interne delle superfici sia verticali che orizzontali risultano avere una superficie finemente sabbiata finita con idropittura per interni; nella camera matrimoniale vi è una presenza di umidità localizzata, mentre nella camera singola è stata riscontrata dell'umidità da risalita. (vedi foto 10, 11-Allegato 01).
- Finiture Esterne: tutte le superfici esterne sono state finite dal costruttore con la pittura e non vi è presenza di rivestimenti. Esternamente si sono evidenziate delle lesioni lungo le giunzioni fra la tamponatura e il telaio in CA (vedi foto 14-Allegato 01)., e una presenza

localizzata e non diffusa di umidità da risalita con conseguenti distacchi di pittura (vedi foto 15-Allegato 01).

- Pavimenti: sono stati utilizzati pavimenti ceramici sia internamente che esternamente di formato quadrato e complessivamente si rileva un buono stato delle pavimentazioni.
- Rivestimenti: sono presenti rivestimenti ceramici sulle pareti verticali della cucina e dei bagni.
- Infissi: gli infissi esterni sono in legno a vetro camera dotati di sistema di oscuramento ad avvolgibile (vedi foto 3-Allegato 01). Le porte interne sono in legno laccato bianco e all'ingresso è presente un portoncino blindato.
- Impianto riscaldamento: nell'immobile è installato un impianto di climatizzazione di tipo canalizzato con l'unità esterna installata nella veranda e l'unità interna alloggiata all'interno di un controsoffitto in cartongesso realizzato nel disimpegno (vedi foto 8-Allegato 01).
- Impianto elettrico: è presente e funzionante.
- Impianto idrico: è presente e funzionante.
- Impianto antintrusione: è presente e funzionante con sensori installati in ogni ambiente.

3.1.2. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA.

In data 11 Maggio 2015 mi sono recato presso il protocollo del Comune di Quartu S.E. per avviare la pratica di accesso agli atti e richiedere la concessione edilizia n.8/1999 (Vedi Allegato 03) e la variante n. 191/1999 (Vedi Allegato 04). Ottenute successivamente le copie delle pratiche edilizie ho potuto apprendere che l'immobile risulta essere difforme dall'ultima variante in quanto la veranda attigua la cucina allo stato attuale risulta essere chiusa verso l'esterno con un infisso vetrato; anche catastalmente l'immobile non risulta conforme per lo stesso motivo. (Allegato 06).

Lo stato dei luoghi può essere semplicemente ripristinato attraverso la sola rimozione dell'infisso installato sul parapetto della veranda che ha una dimensione di circa 1,90 (l) x 1,70 m (h). Il costo per la rimozione dell'infisso è di circa 250,00 €.

3.1.3. STIMA DELL'IMMOBILE.

Nel caso di specie preso atto della tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche fisiche, della sua destinazione d'uso ed in particolar modo della propria capacità di produrre reddito sia da una vendita che da una locazione, ho ritenuto opportuno utilizzare due metodologie estimative per garantire una maggiore validità nei risultati. I procedimenti estimativi che seguiranno sono denominati nella letteratura estimativa: Metodo di Comparazione Diretta e Metodo di Stima Analitica.

Metodo di comparazione diretta.

Questa metodologia estimativa si sviluppa attraverso un'indagine di mercato volta all'acquisizione, ove possibile, di dati oggettivi rilevati da compravendite immobiliari, dalla consultazione degli osservatori immobiliari accreditati e dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari che operano sul territorio interessato; tutti i dati rilevati devono essere poi rielaborati in funzione delle caratteristiche tecniche e geografiche dell'immobile per la definizione della stima.

Pertanto prima di procedere nell'esposizione dei risultati è bene individuare quali sono le caratteristiche che, per quanto concerne l'immobile oggetto di perizia, ne influenzano il Valore di Mercato:

a) Caratteristiche di Localizzazione: Il contesto urbano in cui si inserisce l'immobile è una zona di tipo periferico rispetto al centro, si localizza a sud est del territorio comunale e attualmente si presenta del tutto edificata e perfettamente connessa con il resto della città.

La caratteristica di localizzazione, funzione del livello di qualità dei servizi e della vivibilità che il contesto urbano concede, nonostante sia riferita ad un ambito urbano di tipo periferico è possibile valutarla nei termini di un'area che non subisce in alcun modo il decentramento; infatti tale zona può considerarsi parte integrante del centro urbano in virtù della densità di popolazione, del buon livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico. Inoltre la presenza di strutture pubbliche, la disponibilità di esercizi commerciali facilmente raggiungibili a distanza pedonale e la vicinanza all spiagga del poetto ne incrementano la vivibilità.

b) Caratteristiche di Posizione: l'immobile ha un'esposizione a sud/est e sud/ovest, gode perciò di una buona luminosità sia la zona giorno che la zona notte.

c) Caratteristiche Tipologiche: si tratta di un immobile che ha un'età di 16 anni ed un discreto stato di conservazione e dotazione impiantistica; come già detto in precedenza sono presenti alcuni difetti dovuti ad una presenza di umidità da risalita di tipo localizzato e di filature in facciata che segnano il telaio in CA, ma sono difetti superabili attraverso delle semplici opere di manutenzione. Dal punto di vista progettuale si presenta in maniera ottimale nella distribuzione degli ambienti interni, nella vivibilità e nell'accessibilità, consentendo anche due ingressi distinti.

d) Caratteristiche Produttive: queste sono caratteristiche legate a condizioni giuridiche ed economiche in cui si trova l'immobile allo stato attuale e in questa circostanza la presenza del Certificato di Abitabilità e la regolarità urbanistica dell'immobile lo rendono appetibile al mercato immobiliare.

Per quanto detto vado ad applicare le percentuali d' influenza sulla formulazione del prezzo suggerite dall'*Orefice* (vedi manuale "*Estimo*" di Marcello Orefice) per ciascun gruppo di caratteristiche (localizzazione, posizione, tipologiche, produttive):

	Val. min. %	Val. max. %	Val. Assegnazione %
Caratteristiche di localizzazione	5	10	8
Caratteristiche di posizione	15	25	22
Caratteristiche di tipologiche	15	30	28
Caratteristiche di produttive	25	35	35
Tot.	60	100	93

La definizione del Valore di Mercato si è resa possibile attraverso un'indagine cognitiva dei dati forniti dalle offerte commerciali attuali di immobili ubicati nella medesima area urbana e aventi caratteristiche dimensionali e qualitative simili all'immobile oggetto della presente perizia; oltremodo l'indagine si è svolta effettuando accurati sopralluoghi in tutta la zona, esaminando il contesto urbano, attingendo notizie utili attraverso colloqui con i tecnici comunali ed inoltre consultando l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Da ciò è emerso che il Valore di Mercato medio per questa unità abitativa, risulta essere 1.750,00 €/mq; posto dunque questo valore al 100% e in virtù delle considerazioni fatte, si procede a deprezzare tale valore nelle percentuali sopra indicate e moltiplicare il valore ottenuto per la superficie commerciale totale:

- *Sup. commerciale:* 82,22 mq
- *Valore di Mercato unitario ragguagliato:* $(1.750,00 \text{ €} \times 93\%) = 1.627,50 \text{ €/mq}$
- ***Valore di Mercato:* $1.627,50 \text{ €} \times 82,58 \text{ mq} = 134.398,95 \text{ €}$**

Metodo di Stima Analitica.

La stima analitica del Valore di Mercato, viene effettuata attraverso la capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti; si basa sul principio che un bene immobiliare che produce reddito vale per quanto rende, e un'unità immobiliare a destinazione abitativa, inserita in un contesto urbano centrale, è sicuramente capace di produrre reddito attraverso il canone locativo.

Questo metodo è definito analitico in quanto consente di determinare il Valore di Mercato a mezzo di una formula di matematica finanziaria $V_m = R_n / r$, dove:

V_m : è il Valore di mercato dell'immobile e dunque il valore da determinare;

R_n : è il reddito netto annuo;

r : è il saggio di capitalizzazione che indica il prezzo d'uso riferito ad un periodo di tempo finito del bene economico trasformato in capitale (cioè investito nell'acquisto di un bene economico). Il Capitale è quindi, per definizione un "fondo" di beni economici considerato in un determinato istante di tempo, mentre il reddito è il "flusso" di servizi (generalmente monetari) provenienti da tale fondo e considerati in un determinato periodo di tempo. Il saggio di Capitalizzazione si

configura, quindi, come l'elemento in grado di collegare l'entità di fondo dei beni (valore istantaneo) al flusso (del reddito) attraverso la sopracitata relazione.

Dal reddito lordo annuo ordinario è possibile determinarsi il reddito netto R_n attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Nella zona urbana di Quartu S.E. il mercato locativo di appartamenti aventi una metratura prossima all'immobile oggetto della presente perizia suggerisce un valore medio di circa 550,00 €/mese per un reddito lordo annuo pari a € 6.600,00. Non essendo l'immobile, sottoposto a locazione allo stato attuale, ed essendo questa, una procedura di simulazione finalizzata all'ottenimento del più probabile Valore di mercato, l'entità delle spese possibili che dovrebbe sostenere il proprietario in tale ipotesi sono state valutate in relazione allo stato manutentivo dell'immobile, al contesto immobiliare in cui è inserito e alla pressione fiscale sui redditi derivanti da fabbricati:

	Val. Assegnazione %
Spese di Manutenzione	5 %
Spese per servizi ed amministrazione.	5 %
Spese per assicurazione.	1,5 %
Aliquote annua di ammortamento.	0,5 %
Aliquote per imposte e tasse.	10 %
TOT.	22,00 %

Il Reddito Netto R_n è quantificabile in : $6.600,00 \text{ €} - (6.600,00 \text{ €} \times 22,00\%) = 5.148,00 \text{ €}$.

Per un'analitica determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che, nello specifico caso, influiscono sulla misura dello stesso saggio. Il centro urbano di Quartu Sant'Elena lo si può identificare come un centro di media dimensione con un valore medio percentuale del saggio pari al 3,50 %; questo valore deve essere limato ed adeguato attraverso aggiunte e detrazioni in relazione alle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive dell'immobile.

Nella seguente tabella sono pertanto indicati i valori in percentuali che possono essere assegnati per ogni caratteristica in relazione allo stato di fatto dell'immobile :

		Caratteristiche	± Val. %	Val. Assegnazione %
LOCALIZZAZIONE	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	- 0,15 %
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	- 0,20 %
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	- 0,10 %
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	- 0,00 %
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	+ 0,06 %	- 0,00 %
POSIZIONE	6	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	+ 0,20 %
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	- 0,15 %

TIPOLOGICHE	8	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$	+ 0,08%
	9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	$\pm 0,06 \%$	- 0,05 %
	10	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$	- 0,10 %
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,12 \%$	-0,00 %
	12	Età dell'edificio.	$\pm 0,10 \%$	- 0,00 %
PRODUTTIVE	13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	$\pm 0,06 \%$	- 0,06 %
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	$\pm 0,04 \%$	0,00 %
		Totale		- 0,53 %

Si ottiene pertanto un valore per il saggio di capitalizzazione pari a:

$$4\% - 0,53\% = 3,47\%.$$

Il Valore di mercato che otteniamo è: $5.148,00 / 0,0347 = 148.357,35 \text{ €}$

• Valutazione Finale

Il Valore Commerciale più opportuno da attribuire all'immobile, è il Valore medio fra i due ottenuti attraverso la *Stima Analitica* e la *Stima per Comparazione Diretta* :

$$V_m: (134.398,95 \text{ €} + 148.357,35) / 2 = 141.378,15 \text{ €}$$

che in leggera approssimazione può ritenersi: **140.000,00 €**

3.2 - 2° QUESITO:

"Ritenuto che va predisposto un progetto di divisione in natura in due porzioni concrete, del valore di ½ ciascuna; ritenuto che va accertata la comoda divisibilità tenendo conto che a tal fine rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero".

L'immobile possiede una superficie netta degli ambienti interni di circa 62,62 mq e fisicamente potrebbe essere diviso in due unità abitative di tipo "monolocali" in quanto ognuno di essi risulterebbe avere una superficie uguale o maggiore a 28 mq. Tale divisione però a giudizio dello scrivente non può essere di certo definita "comoda" come richiesto dal quesito poichè:

- la fattibilità dell' intervento deve essere preliminarmente sottoposta all'attenzione dei tecnici del Comune in quanto, oltre al mero giudizio tecnico rispondente alle prescrizioni urbanistiche vigenti vi è la necessità di avere un riscontro nel merito della realizzazione di un ulteriore ingresso dalla Via Praga e di un ulteriore parcheggio per il nuovo condomino;
- si tratta di un intervento economicamente svantaggioso in quanto fatta salva la possibilità di divisione, le due unità abitative avrebbero una valore di mercato di circa 80.000,00 € ciascuna per un totale di 160.000,00 €. Ma il costo per la realizzazione dell'intervento comprensivo degli onorari del tecnico che realizza il progetto, segue la Direzione Lavori ed il Coordinamento della Sicurezza e di tutte le opere edili comprensive di spese accessorie ha un valore minimo di circa 30.000,00 €. Dunque ci si ritrova ad avere due immobili per i quali è possibile ottenere un utile non superiore a 130.000,00 €, e considerato il valore di mercato attuale dell'immobile stimato in 140.000,00 € si ha a che fare con un'investimento di divisione economicamente non appetibile.
- se per "*comoda divisibilità*" si intende la possibilità di intervenire su un immobile che per sua natura e per sue dotazioni impiantistiche interne si presta ad una divisione immediata a costi contenuti, posso senz'altro affermare che nel caso di specie la divisione comporterebbe uno stravolgimento totale dell'immobile soprattutto sotto il profilo impiantistico.

4. Osservazioni delle parti alla CTU .

In data 25 Giugno 2015 ho provveduto ad inoltrare la Bozza di Perizia a mezzo di posta elettronica certificata all' ing. Giancarlo Loddo (CTP di _____) e all'ing. Elena Perra (CTP del Sig. _____) fissando il termine di 15 giorni per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni in merito.

In data 8 Luglio 2015 ho ricevuto le osservazioni dell'ing. Loddo (*vedi Allegato 9*) e in data 10 Luglio 2015 le osservazioni dell'ing. Perra (*vedi Allegato 10*) per le quali riporto di seguito le dovute controdeduzioni.

4.1 Controdeduzioni alle Osservazioni dell'ing. Giancarlo Loddo.

Il metodo di stima adottato dall'ing. Loddo lo ha condotto ad una valutazione dell'immobile pari a 145.000,00 €, una cifra prossima a quella stimata dallo scrivente. Le uniche osservazioni poste al CTU riguardano l'attribuzione dei valori percentuali di adeguamento al saggio di capitalizzazione, per il quale l'ing. Loddo deduce un valore di 3,30 % contro il valore di 3,47 %

valutato dallo scrivente. In virtù delle considerazioni esposte nella presente relazione si ritiene congrua la valutazione di 140.000,00 €.

4.2 Controdeduzioni alle Osservazioni dell'ing. Elena Perra.

- L'ing. Perra sostiene che l'attribuzione del valore di mercato all'unità di superficie effettuata dal CTU sia sovrastimata basando la sua tesi su :

1) Una presunta diminuzione dei prezzi degli immobili in vendita pari al 12% da giugno dello scorso anno, ma tale affermazione è effettuata senza fornire: la fonte dell'informazione, a quale mercato immobiliare tale percentuale si riferisca (regione, provincia, città, tipologia edilizia ecc.) e quali siano i dati in suo possesso aggiornati al Giugno 2014 per un opportuno raffronto con l'attualità.

2) Sostiene che si tratta di un immobile accatastato in A3 di classe energetica G o al più F, dotato di impianti vetusti e realizzato con materiali scadenti. La classe catastale prescinde dalla qualità e dalla dotazione impiantistica dell'immobile in quanto ancora oggi la stessa viene assegnata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, pertanto non può e non deve esserci una correlazione fra la classe catastale e la valutazione di stima di un immobile. A tal proposito l'immobile oggetto di stima, che ha soli 15 anni e può definirsi una costruzione recente, non può di certo definirsi una abitazione di tipo economica sia per le finiture che per la notevole dotazione impiantistica (Impianto di climatizzazione canalizzato, impianto antintrusione) che lo collocano in una fascia medio alta del mercato immobiliare.

In ultimo l'ing. Perra non conosce la stratigrafia dei tamponamenti, elemento di fondamentale importanza nella determinazione di una classe energetica e non può ipotizzare sulla base del proprio sentimento che l'immobile appartenga alla classe energetica G o F senza avere effettuato i dovuti calcoli termici.

3) I valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate presi in considerazione dall'ing. Perra, si riferiscono ad abitazioni di tipo economico mentre i valori che devono essere valutati sono quelli attribuiti ad abitazioni di tipo civile per cui si ha un valore min. di 1.600,00€ /mq ed un max di 2.050,00 €/mq.

4) I valori dell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari presi in considerazione dall'ing. Perra sono aggiornati al 2° semestre del 2013, pertanto consapevoli del continuo mutamento del mercato immobiliare non è professionalmente accettabile utilizzare dati aggiornati a due anni fa in una valutazione attuale.

- Nelle osservazioni al metodo di stima Analitica l'ing. Perra riporta in maniera errata i valori di locazione dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate relativi la zona D1 di Quartu per gli

immobili di tipo economico. I valori da valutare per l'immobile oggetto di perizia sono invece quelli riferiti alle abitazioni civili con valori compresi tra 5,00 €/mq x mese e 7,00 €/mq x mese.

Il CTP giunge a valutare il reddito lordo annuale dell'immobile derivante da locazione in 4.644,33 €, la quale cifra divisa in 12 mensilità determina una locazione mensile pari a **387,03 €/mese**. Questa cifra è ovviamente irrisoria per un Trivano di recente costruzione sito nel semicentro di Quartu S.E., dotato di un ingresso, un cortile ed un posto auto totalmente indipendenti dal resto del condominio.

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI
Comune: QUARTU SANT'ELENA
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA OVEST (VIA GIOTTO - VIA DELLA MUSICA)
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2050	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	3,7	5,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	550	750	L	3	4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2100	L	5,5	7	L

Tabella dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

- Nel Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach) adottato dall'ing. Perra è dubbio il criterio di scelta degli immobili attraverso i quali determina il confronto; infatti tenuto conto della descrizione che il CTP offre dell'immobile oggetto di perizia (*cit. "...data la vetustà degli impianti e gli scadenti materiali da costruzione utilizzati dal costruttore"*), ne consegue che il parametro di valutazione utilizzato sia del tutto fuorviante per la determinazione di una stima obbiettiva; inoltre non indicando la data di costruzione degli immobili si ha che il livello di manutenzione indicato è del tutto soggettivo e opinabile.

Il metodo MCA è di maggiore attendibilità se i dati inseriti sono relativi a compravendite immobiliari ovvero a transazioni avvenute di recente; se invece gli stessi dati si riferiscono a prezzi di vendita attuali che non tengono conto del tempo in cui l'immobile è presente sul mercato, questi perdono di credibilità. Allo stato attuale infatti il tempo di permanenza sul mercato di un immobile diventa di fondamentale importanza per via della situazione di crisi finanziaria che ha colpito il mercato immobiliare e per il quale gli immobili rimangono invenduti per ben oltre un anno, subendo così nell'arco di questo tempo una riduzione del proprio

prezzo di vendita superiore al 15 % del prezzo iniziale proposto. Perciò non sapendo da quanto tempo gli immobili siano sul mercato e quale fosse il loro prezzo di origine, non possiamo attribuire la corretta attendibilità al metodo utilizzato; l'ing. Perra lascia incompleta la scheda con i dati degli immobili (vedi pag. 11 relazione del CTP) alla Voce "Data (mesi dal rilevamento)", denotando la non conoscenza di questo dato.

In ultimo non bisogna dimenticare che quest'immobile è dotato del certificato di agibilità e ciò lo rende più appetibile sul mercato rispetto alla maggioranza degli immobili in vendita che ne sono privi. Il confronto dunque deve essere effettuato con immobili dotati anch'essi del medesimo certificato in quanto senza di esso non viene rilasciato un mutuo dall'Istituto di Credito, che attualmente è lo strumento finanziario maggiormente utilizzato nelle compravendite immobiliari. Inoltre consapevoli della difficoltà e del notevole onere finanziario che comporta fare ottenere un certificato di agibilità ad un immobile esistente, un immobile privo di agibilità generalmente non viene neanche considerato da chi intende acquistare un'abitazione tramite mutuo.

5. Conclusioni.

Nel rassegnare la presente perizia e ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Selargius, 22/07/2015

II C.T.U

Ing. Massimo Piras

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso
condominiale

ingresso
carrabile

Via Praga

Pianta Piano Terra (Sc. 1:100)

ASTE GIUDIZIARIE®
CITTÀ DI QUARTU SANT'ELENA
PROVINCIA DI CAGLIARI

BOLLO
DA
L. 20.000

CONCESSIONE EDILIZIA N° 8 DEL 22 GEN. 1999

ASTE GIUDIZIARIE®
IL DIRIGENTE

ASTE GIUDIZIARIE®

Vista la domanda presentata dal
registrata in data 17.11.1998 al prot. Generale n. 41928 con la quale viene chiesta la concessione per
la costruzione di un edificio per civile abitazione sull'area distinta in Catasto terreni del Comune al
Foglio 53 particelle 149/e - 150/e - 151/e della superficie complessiva di mq. 775 posta in Quartu
Sant'Elena lottizzazione Perda Longa - lotto n° 11.

Visto il progetto dei lavori, composto da n° 3 Tav. e n° 3 allegati, a corredo della domanda stessa,
redatto dall'Ing. Luigi Casu C.F.:CSALGU46S24B354A.

Visto il parere A.S.L. n° 8 reso in data 25.02.1998.

Visto il nulla-osta Assessorato Reg. della Pubblica Istruzione n. / in data /.

Visti il D.M. 16.05.1987 n° 246 e il parere Comando VV.FF. reso in data /.

Viste le Leggi urbanistiche vigenti ed in ed in particolare la L.R. n° 23 dell' 11 Ottobre 1985, la legge 28
Gennaio 1977, n° 10, la legge 28 Febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni:

Vista la Legge n° 13/89 e il D.M. n° 236/89:

Vista la Legge n° 46/90 e relativo regolamento di attuazione;

Vista la Legge n° 10/91 e relativo regolamento di attuazione;

Visti i regolamenti fognario (approvato con Delib. CC n° 47 del 17/02/1993) e edilizio;

Visto il P.T.P. n° 13 approvato con D.P.R. n° 278 del 06/08/1993;

Visto il D.P.R. n° 425 del 22 Aprile 1994 e la Legge n° 662/96 e n° 127/97;

Visto il parere del Responsabile della procedura espresso ai sensi della L.662 art. 2 comma 60 in
data

Visto il parere n° 177 della C.E.C. espresso nella seduta del 03.03.1998.

PRESO ATTO

Che il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di
avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione di autocertificazione ai
sensi della legge 127 del 15.05.1997 resa in data 02.11.1998.

DISPONE

Al Signor _____ è concesso, alle
condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di costruzione di un
edificio per civile abitazione nel lotto n° 11 della lottizzazione "Perda Longa".

Versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi degli artt.3, 5, 9, 10 della legge 10/77 e
determinato nella misura di L. // (Lire //) a norma della delib. del C. C. n° 14 del 10/01/1994.

Il contributo viene versato come in appresso:

A)- In una unica soluzione prima del rilascio della concessione con versamento n° // del // intestato alla
Tesoreria Comunale.

B)- In numero 5 rate ai sensi dell' art. 47 Legge 5 - 8 -1978 n° 457 suddivisa come in appresso:

- L. // (Lire //) prima del rilascio della concessione con c.p. n° // del //;

- L. // (Lire //) in 4 rate a scadenza semestrale dalla data del rilascio della concessione.

Versamento del contributo relativo al costo di costruzione.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 10/77, è determinata in
L. 1356.200 (Lire tredicimilionicinquecentosessantasettemiladuecento)

Il contributo verrà versato come in appresso:

A)- a richiesta del concessionario in unica soluzione prima del rilascio della concessione con versamento
n° 97 del 07.12.1998 intestato alla Tesoreria comunale;

B)- In numero 5 rate come da delibera consiliare n° 45 del 26/04/1979 e cioè:

L. // (Lire //) prima del rilascio della concessione con c.e.p. n° // del //.
- L. // (Lire //) in 4 rate a scadenza semestrale dalla data del rilascio della concessione.
A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata garanzia di L. // (Lire //) a mezzo di polizza fidejussoria del // rilasciata da //.
Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 2° comma dell'art. 3 della Legge 28 febbraio 1985 e dell'art. 18 della L. R. n° 23/85.

Obblighi e responsabilità del concessionario.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore. Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati il nome e cognome del concessionario e la indicazione della pubblica amministrazione della quale dipende il lavoro, il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori, la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori, la data e il numero della presente concessione, destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

I lavori devono essere iniziati entro il 22 GEN 2000 ed ultimati entro il 22 GEN 2000.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, quali variazioni e distinzioni.

Quando i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo controfirmato dal direttore dei lavori e dall'esecutore delle opere.

Alla fine dei lavori e comunque nei casi in cui le opere realizzate possano aver influito sulle condizioni di salubrità dei manufatti esistenti, prima dell'utilizzo dell'opera il concessionario è tenuto a presentare richiesta, corredata dei documenti indicati all'art. 4 del D.P.R. 425/94, del certificato di abitabilità.

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Prescrizioni speciali

- che i materiali, tinte e decorazioni esterni alla costruzione vengano preventivamente concordati con il responsabile del procedimento.
- che l'inizio dei lavori venga subordinato agli adempimenti della Legge del 05/03/90 n° 46 e successivo Regolamento di attuazione D.P.R. n° 447 del 06/12/1991 ed ai criteri della deliberazione G.M. n° 1451 del 02/09/1992.
- che per l'area parcheggio venga rispettato quanto previsto dal D.M. 01.03.1986.

IL RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

Geom. Mario Cogoni

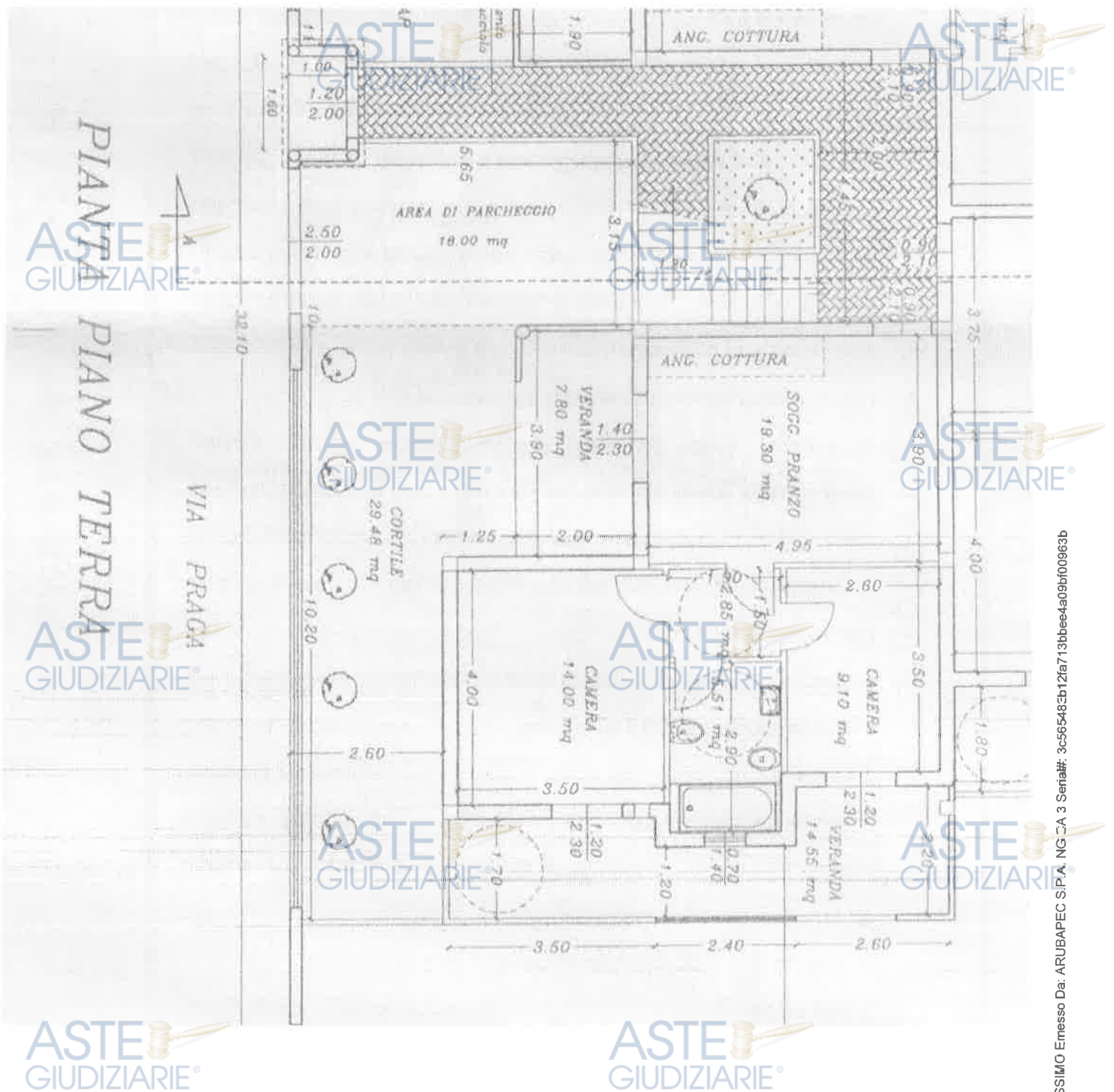
IL DIRIGENTE

DOTT. ING. ALESSANDRO CASU

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

IL CONCESSIONARIO







CITTÀ DI QUARTU SANT'ELENA
PROVINCIA DI CAGLIARI

BOLLO
DA
L. 20.000

CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N° 191 DEL 08 NOV. 1999

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata dal Sig.
registrata in data 06.05.1999 al Prot. Generale n. 16276.
Vista la concessione n. 8 del 22.01.1999 rilasciata a 1 signor

per la costruzione di un fabbricato per civile
abitazione nel lotto n.11/1 della lottizzazione "Perda Longa" (Foglio 53 mappali 149/e - 150/e
151/e) sulla base del progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 03.03.1998.

Visto il progetto dei lavori, composto da n° 3 Tav. e n° 2 allegati, a corredo della domanda stessa,
redatto dall'Ing. Luigi Casu C.F.:

Visto il parere A.S.L. n° 8 reso in data 02.06.1999.

Visto il nulla-osta Assessorato Reg. della Pubblica Istruzione n. // in data //;

Visti il D.M. 16.05.1987 n° 246 e il parere Comando VV.FF. reso in data //;

Viste le Leggi urbanistiche vigenti ed in particolare la L.R. n° 23 dell' 11 Ottobre 1985, la legge 28 Gennaio
1977, n° 10, la legge 28 Febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la Legge n° 13/89 e il D.M. n° 236/89;

Vista la Legge n° 46/90 e relativo regolamento di attuazione;

Vista la Legge n° 10/91 e relativo regolamento di attuazione;

Visti i regolamenti fognario (approvato con Delib. CC n° 47 del 17/02/1993) e edilizio;

Visto il P.T.P. n° 13 approvato con D.P.R. n° 278 del 06/08/1993.

Visto il D.P.R. n° 425 del 22 Aprile 1994 e le Leggi n° 662/96 e n° 127/97;

Visto il parere del Responsabile della procedura espresso ai sensi della L.662 art. 2 comma 60 in
data 20.10.1999 Prot. 82.

Visto il parere n° //della C.E.C. espresso nella seduta del //.

Visto //

PRESO ATTO

Che il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di
avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione
di autocertificazione resa ai sensi della legge 127 del 15.05.1997 resa in data 27.10.1999

DISPONE

Al Signor

di apportare alla

concessione n° 8 del 22.01.1999 la variante ulteriore relativa a:

-Modifica di sagoma esterna di prospetti e di tramezzi interni;

-Fusione di unità immobiliari al piano primo: da n.3 a n.2 unità abitative;

ferme restando anche per i lavori di variante, le condizioni tutte prescritte nella originaria
concessione,

Versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

Il contributo ai sensi degli artt.3, 5, 9, 10 della legge 10/77, che il concessionario ha corrisposto in una unica
soluzione prima del rilascio della concessione con versamento n° // del // intestato alla Tesoreria Comunale è
determinato nella misura di L. //

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 10/77 che il
concessionario ha corrisposto, in unica soluzione prima del rilascio della concessione con versamento n° 22
del 28.10.1999 intestato alla Tesoreria comunale è determinata in L. 4.203.000.

Obblighi e responsabilità del concessionario.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione della quale dipende il
lavoro, il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori, la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori, la
data e il numero della presente concessione, destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I lavori devono essere iniziati entro il _____ ed ultimati entro il _____.
L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.
Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo controfirmato dal direttore dei lavori e dall'esecutore delle opere.
Alla fine dei lavori e comunque nei casi in cui le opere realizzate possano aver influito sulle condizioni di salubrità dei manufatti esistenti, prima dell'utilizzo dell'opera il concessionario è tenuto a presentare richiesta, corredata dei documenti indicati all'art. 4 del D.P.R. 425/94, per il certificato di abitabilità.
La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prescrizioni speciali
- che i materiali, tinte e decorazioni esterni alla costruzione vengano preventivamente concordati con il responsabile del procedimento.
- che l'inizio dei lavori venga subordinato agli adempimenti della Legge del 05/03/90 e successivo Regolamento di attuazione D.P.R. N. 447 del 06.12.1991 ed ai criteri della deliberazione G.M. n° 1451 del 02.09.1992.

IL RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

Geom. Mauro Cogoni

IL DIRIGENTE

DOTT. ING. ALESSANDRO CASU

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"A": in luogo di "C.F.":
Si approva la postilla.

, leggasi: "C.F.":

IL RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

Geom. Mauro Cogoni

IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Alessandro Casu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

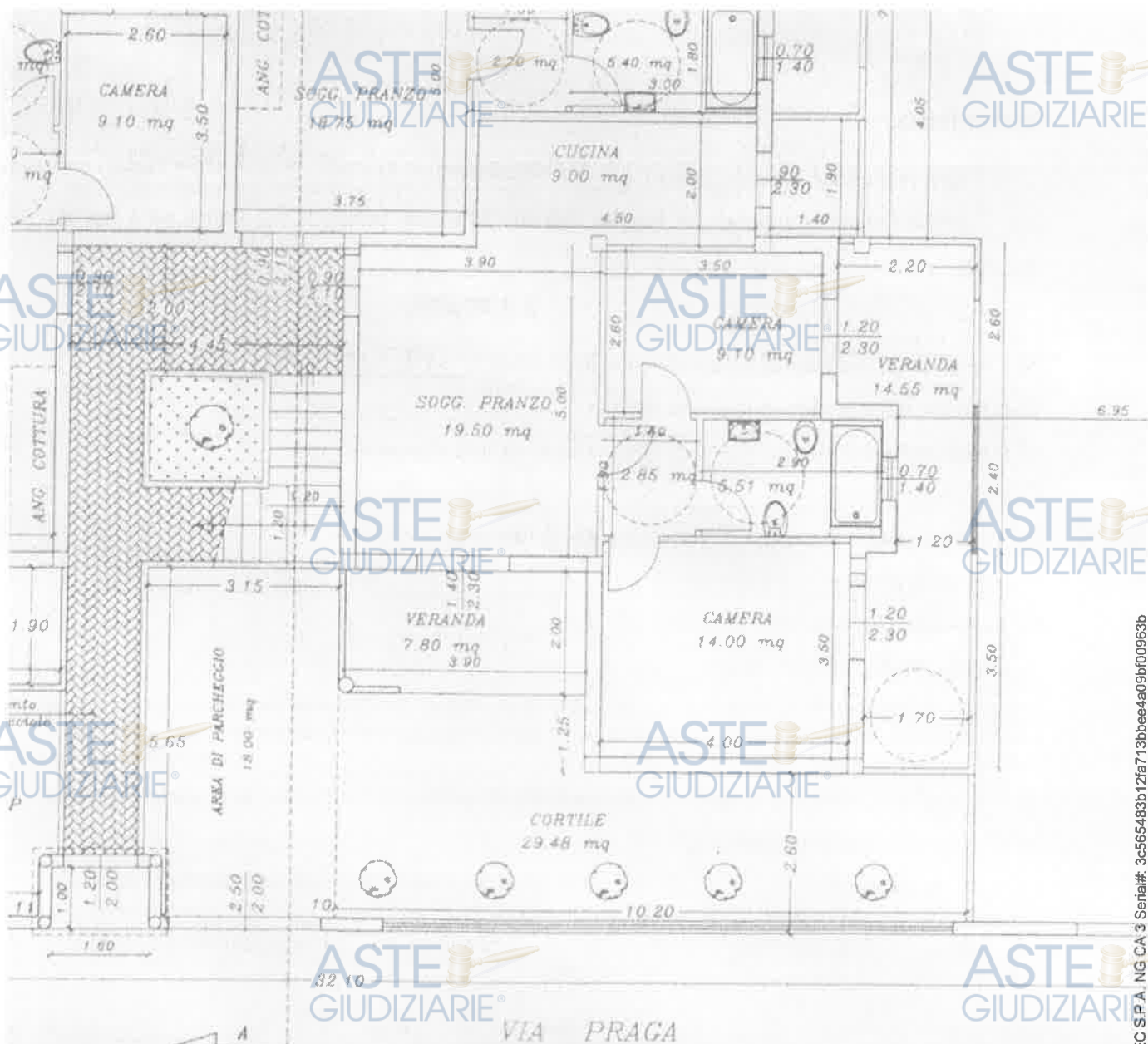
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO TERRA VARIATA

COMUNE DI QUARTU S. ELENA PROVINCIA DI CAGLIARI

Pratica edilizia n° 127 - 82

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

relativa al fabbricato sito in questa città nella via Sesto

- Lottizzazione "Perda Longa" lotto 11/1 di proprietà di

IL SINDACO

VISTA la richiesta per il rilascio dell'autorizzazione
all'abitabilità presentata in data 17.11.1999 protocollo n°

40916 del Signor

VISTA la copia della dichiarazione presentata per
l'iscrizione in catasto ai sensi dell'art. 52 della legge
47/1985.

VISTA la dichiarazione di ultimazione dei lavori resa dal
titolare dei lavori in cui si afferma che i lavori di
costruzione del fabbricato sono stati ultimati in conformità
alla concessione edilizia rilasciata (n° 5 del 20.01.1999 e
variante n° 191 del 08.11.1999) nonché l'avvenuta
prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

VISTO il certificato di collaudo statico redatto dal Dr.
Ing. Giorgio Murru.

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
resa ai sensi della legge 08.03.90 n°46 e del D.M. n°447
del 06.12.91.

VISTO il collaudo dell'impianto elettrico reso ai sensi

della legge 05.03.90 n°46 e del D.P.R. n°547 del 06.12.91.

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi della L.
46/90.

vista la varizia resa ai sensi della legge 13/89.

VISTA la planimetria del lotto in cui sono riportati
i confini del fabbricato e la rete delle canalizzazioni
per lo smaltimento delle acque reflue.

VISTA l'autorizzazione per l'uso del lotto al servizio
acque nere alla pubblica fogna n° 42/99 prot. Gen. n°
5152/99 e prot. int. n° 250/99 del 10.03.1999.

VISTA la verifica d'ispezione del tecnico comunale in data
29.11.1999:

AUTORIZZA

- 1) l'abitabilità a tutti gli effetti di legge del fabbricato
sito nella via Praga - Lotto "Rexda Longa" - lotto 11/1
di questo comune, di proprietà del Signor
questo in quanto attiene al foglio 53 particella 3350.
con decorrenza dal giorno del rilascio della presente

AUTORIZZAZIONE
DATA IL 13 DIC. 1999

IL DIRIGENTE

DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Alessandro Casu



IL SINDACO

OTT. GIULIANO MILIA



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di QUARTU S. ELENA via PRAGA civ. S.N.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 53
n. 3350, sub. 3

Compilata dal GEOM. CANNAS
(Titolo, cognome e nome)
ANTONELLA
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di CAGLIARI n. 1994
data 1994 Firma Antonella Cannas



RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE

STUDIO DI PROGETTAZIONE, Ing. GIANCARLO LODDO
Via VII MARZO 1908 N. 18 09028 SESTU, Tel/Fax 070 / 2298181, P. I. 02316520929 - C.F. LDDGCR65M20G922N

ASTE
GIUDIZIARIE

COMUNE DI QUARTU S.ELENA

PROVINCIA DI CAGLIARI



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

**BOZZA DI PERIZIA TECNICA DI ASSEVERAZIONE E STIMA
DELL'IMMOBILE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, SITO AL PIANO
TERRA .**

**SITO IN VIA PRAGA N°109/a
DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N. 53 MAPPALE 3350 SUB 3**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DATA: 10 Settembre 2015

Il Tecnico

Ing. Giancarlo Loddo

Il Committente

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

STUDIO DI PROGETTAZIONE, Ing. GIANCARLO LODDO

Via VIII MARZO 1908 N. 18 09028 SESTU, Tel/Fax 070 / 2298181, P. I. 02316520929 - C.F. LDDGCR65M20G922N

§ 1. Premessa

La presente relazione è relativa alla perizia tecnica di asseverazione sullo stato di fatto e stima del piano terra di un immobile sito nel sito in via Praga N°109/a e distinto nel N.C.E.U. al Foglio N. 53 mapp. 3350 al Sub 3 in nel comune di Quartu S. Elena e di proprietà dei sig.ri , Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e C.F. Proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, residenti nella stessa via Praga al n° 109/a, 09045 Quartu S. Elena.

Il sottoscritto Ing. Giancarlo Loddo, iscritto all'Ordine professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari n° 3404, su incarico conferitogli dai proprietari, recatosi in data 04/2015 presso il summenzionato edificio, adibito ad abitazione, per stilare la perizia estimativa, dopo aver espletato le fasi di sopralluogo, espone in appresso i risultati della sua indagine, corredata di immagini fotografiche.

Dopo il sopralluogo specifico sia dell'interno che dell'esterno dell'abitazione, eseguito insieme al Sig. , marito della sig.ra , e la lettura di tutta la documentazione riguardante l'accatastamento dell'abitazione e della successione consegnata in data, si espongono le seguenti considerazioni.

§ 1.1 Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di perizia in cui è incluso l'appartamento oggetto di stima è un edificio sito in Quartu S. Elena, Via Praga N°109/a, nella zona omogenea C*, espansioni consolidate, come da P.U.C., composto da tre piani fuori terra. Si tratta di uno stabile costruito alla fine degli anni '80.

L'appartamento oggetto di stima è censito dal N.C.E.U. al Foglio N. 53 mapp.3350, Sub. 3 categoria A/3, classe 3°, consistenza 5 vani, L'edificio è stato costruito, in data 1999, quindi ha un'età desumibile di circa 16 anni.

All'immobile si accede passando attraverso l'ingresso posto al civico n°109/a della Via Praga, è composto da una struttura portante in telaio in c.a. costituita da travi e pilastri, in cui sono inserite le murature di tamponamento di spessore 30 cm, i pilastri poggiano direttamente su fondazione con plinti in c.a.

Il solaio interpiano sono costituiti da un sistema costruttivo in latero-cemento con spessore di 25 totali in cui sono presenti pignatte di altezza 20 cm e soletta di spessore 5 cm, la copertura pur avendo le stesse caratteristiche è però costituita da 2 falde inclinate.

Lateralmente alla struttura è presente un accesso carrabile che porta all'area parcheggio condominiale posta sul prospetto principale dell'edificio sulla via Praga.

Le strutture portanti, quali travi e pilastri, appaiono in buon stato di manutenzione anche perché hanno subito una manutenzione straordinaria per alcune volte, dal momento della costruzione, a parte qualche problema in alcuni ambienti dovuto al piccolo degrado della tinta.

L'esposizione dell'appartamento preso in esame rispetto ai punti cardinali è soddisfacente essendo orientato nel prospetto principale a Sud-Ovest. Il sole si fa vedere molte ore nell'arco della giornata facendo sì che venga illuminato e riscaldato dagli stessi raggi solari nell'ora di punta nel periodo invernale.

Per il resto, la struttura è realizzata mediante tamponature verticali per la formazione dei tramezzi interni in muratura costituiti da mattoni forati da 8 cm ed i strati di intonaco di 1 cm che vanno a formare uno spessore totale del muro di tramezzo pari a 10 cm rifinite con idropittura di colore bianco.

Nel dettaglio la distribuzione degli ambienti interni è così formata:

Appena si entra si trova il locale destinato a disimpegno di 7,35 mq circa sulla destra si ha l'accesso al soggiorno di 15,20 mq, proseguendo si trova il locale destinato cucina di circa 15,20 mq proseguendo si trova il locale destinato camera 12,00 mq ed infine un bagno di circa 5,04 mq dotato di sanitari e accessori rubinetteria DI BUON PREGIO, dal locale cucina si accede al cortile interno di circa 29,30 mq

ANCARLO LODDO
P. I. 02316520929 - C.F. LDD

[illegible]

	indice	ambiente	Superficie in mq
Sup. Residenziale	1	Soggiorno Pranzo	19,3
	2	Camera 1	9,1
	3	Camera 2	14
	4	Bagno	5,51
	5	Disimpegno	2,85
Totale Sup. utile Residenziale			50,76
Totale Sup. Lorda			82,58

	indice	ambiente	Superficie in mq
	6	Veranda 1	14,55
	7	Veranda 2	7,8
	8	parcheggio	18
	9	Cortile	31,85
	Totale Sup. non residenziale		

James H. Edgar

§ 1.2 Inserimento urbanistico dell'immobile

L'abitazione oggetto di perizia è sita in una zona di espansione, zona omogenea C*, rispetto al centro storico del comune di Quartu S. Elena, essa risulta localizzata precisamente nell'area sud-est del centro abitato, a pochi metri dalla via San Benedetto, strada che collega due aree storiche del centro abitato di Quartu, come la zona Is Arenas ad ovest e la zona Pitz'e serra ad est, inoltre a poche centinaia di metri dall'appartamento è presente il viale Colombo, una delle arterie principali dell'area urbana del comune di Quartu, che collega il centro della città con l'area balneare del margine rosso attraversando il sito protetto ambientale delle saline. L'immobile oggetto della presente stima risente delle caratteristiche positive della zona in cui è situato. Caratteristiche positive sono infatti la buona centralità che la zona urbana possiede in termini di collegamenti con le varie parti della città e dell'hinterland, infatti la via San Benedetto, distante pochi metri dall'appartamento possiede varie fermate dei mezzi C.T.M, la centralità in termini di servizi in quanto a pochi metri sempre nella via San Benedetto è presente un grosso supermercato, e diversi negozi di generi alimentari, sono presenti inoltre nelle vicinanze una banca, un centro per l'attività sportiva, e svariati esercizi commerciali e di assistenza e riparazione auto, inoltre in 5 minuti dall'edificio è possibile raggiungere le spiagge del margine rosso.

§ 1.3 Stato attuale dell'immobile.

§ 1.3.1 Prospetti

La facciata che dà sulla via Praga risulta in buono stato, ha subito l'ultima manutenzione interna qualche anno fa, ma lo stato della tinteggiatura (grigio scuro nei prospetti anteriore, posteriore e nella zoccolatura) risulta parzialmente deteriorato, nel prospetto che si affaccia sulla via Praga è presente una vetrata che illumina il soggiorno.

§ 2.0 Strutture

L'edificio è realizzato con le seguenti caratteristiche:

E' stato realizzato con:

- Struttura portante in pilastri e travi in c.a. collegati fra loro, i pilastri sono collegati al terreno mediante plinti in c.a.
- Muratura perimetrale di tamponamento di spessore 30 cm, eseguita mediante mattone muro blocco ed intonaco interno ed esterno in calce di cemento.
- I solai interpiano sono composti da una struttura in pignatte laterizie e travetti nervati in acciaio, con sovrastante strato di calcestruzzo per uno spessore strutturale di 25 cm
- copertura a falde inclinate in cemento armato.

§ 3.0 RIFINITURE

INTONACI

Sono del tipo specifico in premiscelati a base di calce e traspiranti l'umidità risalente per capillarità.

TINTEGGIATURA INTERNA

è eseguita mediante la posa in opera di idropittura a base di resine sintetiche polimeriche in dispersione acquosa.

L'impiantistica esistente si può scindere in n. 3 categorie:

1. Elettrica (comprendente tv e telefono);
2. Acqua calda sanitaria;
3. Idrica e fognaria;

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI PROGETTAZIONE, Ing. GIANCARLO LODDO

Via VIII MARZO 1908 N. 18 09028 SESTU, Tel/Fax 070 / 2298181, P. I. 02316520929 - C.F. LDDG CR65M20G922N

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è potuto osservare il quadretto di comando dotato di interruttori magnetotermici differenziali per la protezione contro sovraccarichi e cortocircuiti e, inoltre, di interruttori differenziali per la protezione contro i contatti indiretti (salvavita), coordinati con un impianto di terra conforme alla Norme CEI. 64-8. I conduttori del tipo NO7V-K, secondo la Norma CEI 20-19, di sezione adeguata, e dotati di una guaina in PVC posati entro tubo corrugato flessibile, installati sotto traccia e separati per linee prese e luci.

Ogni camera è dotata di punti luce di interruzione, deviazione e invertizione, televisione con lampade di illuminazione tradizionali. L'impianto idrico fognario è realizzato con tubi di PVC per l'acqua fredda e di rame o multistrato rivestito per l'acqua calda. Nel servizio igienico vi sono presenti n. 4 punti idrici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

§ 4: CRITERI E METODI DI STIMA

Il criterio di valutazione che si seguirà sarà evidentemente vincolato alle considerazioni sopra elencate. Per chiarezza si precisa che il valore dell'immobile sarà valutato mediante il costo al mq dei fabbricati per civile abitazione, costo valutato secondo il valore medio di mercato ma corretto con un indice di vetustà che deprezzerà l'immobile in base all'età dello stesso. Sarà aggiunto ad esso il valore del terreno di pertinenza e si terrà conto degli indici di abbassamento del costo a mq in funzione delle singole destinazioni d'uso, quali superficie utile residenziale ($K=1$), non residenziale quale box auto-cortile ($K=0.2$).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Preso in esame il mercato immobiliare della città di Quartu S. Elena si può asserire che per la zona residenziale oggetto di stima il costo di costruzione degli immobili NON NUOVI attualmente più attendibile è quello di €/mq. **1784,30, senza però avere cortile e box auto aperto di dimensioni consistenti.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giancarlo Loddo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PIRAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c565483b12fa713bee4a09b00963b

Valore medio euro/mq appartamenti Quartu S.Elena zona via Praga						
tipologia	piano	indirizzo	distanza da v Praga	valore	mq	euro/mq
bivano	terra	via San Benedetto	100 m	80000	60	1333,33
trivano	terra	via San Benedetto	1000 m	200000	75	2666,67
trivano	primo	via San Benedetto	100 m	120000	102	1176,47
trivano	primo	via San Benedetto	100 m	200000	140	1428,57
trivano	secondo	via San Benedetto	100 m	82000	60	1366,67
trivano	primo	Pitz'e Serra	1500	121000	80	1512,50
trivano	primo	via san benedetto	150	275000	106	2594,34
trivano D.S	primo	via san benedetto	150	135000	80	1687,50
Trivano	terra	Via Trieste	200	140000	65	2153,85
Trivano	terra	Via s.BENEDETTO	200	125000	65	1923,08
Valore medio euro/mq						1784,30

Naturalmente tale valore è applicabile a edifici per civile abitazione ubicati nell'area di valutazione, oggetto di intervento; per quelli di vecchia costruzione, la teoria dell'estimo impone l'applicazione dell'attualizzazione del valore attraverso l'applicazione dell'indice di vetustà relativo all'anno di edificazione od eventualmente mediato con quello relativo all'ultimo intervento di manutenzione straordinaria subito dall'immobile.

Attraverso tale valutazione si ha:

Superficie lorda = 82,58 mq

**Costo di costruzione superficie utile residenziale abitativa senza tener conto del
posto auto e del cortile**

= € / mq. 1.784,30 * 82,58 mq. = € 147.347,50

Giancarlo Loddo

4.2 DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI VETUSTÀ

Come si è detto in precedenza, per la stima dei fabbricati vetusti si dovrà moltiplicare il costo di mercato per un coefficiente correttivo che tenga conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ciò per arrivare a quello che è il reale valore dell'immobile. La teoria propone le seguenti quote di vetustà per età del fabbricato:

età del fabbricato	Coefficiente di vetustà
2	0,98
4	0,95
6	0,90
Equiparazione dell'appartamento stimato=8 anni. Visto il livello di manutenzione dell'intero immobile, la presenza di un cortile molto grande di 31,85 mq il cui costo, può essere € 260,00*31,85= € 8.281,00, e di un posto auto esterno di 17,15 mq, il cui costo può essere € 380,00*17,15= € 6.517,00. Il costo totale potrebbe influire infatti a € 179,20 da sommarsi alla cifra di € 1784,20 portando il totale per mq a € 1963,40/mq	0,89
10	0,86
12	0,84
14	0,82
16	0,80
18	0,77
20	0,74
25	0,68
30	0,60
35	0,54
40	0,48
45	0,44
50	0,40

Poiché il fabbricato ha un'età di circa 16 anni (al quale corrisponde un indice di vetustà pari a 0,8) ma nel contempo ha subito migliorie e restauri che fanno rilevare un livello ottimo di manutenzione dell'intero immobile, potrebbe equipararsi ad un indice di vetustà di 0,89. Anche tenendo conto, della presenza di un cortile molto grande di **31,85** mq il cui costo può essere stimato da solo in € 260,00*31,85= **€ 8.281,00**, e di un posto auto esterno di **17,15** mq, il cui costo può essere stimato in € 380,00*17,15= **€ 6.517,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI PROGETTAZIONE, Ing. GIANCARLO LODDO

Via VIII MARZO 1908 N. 18 09028 SESTU, Tel/Fax 070 / 2298181, P. I. 02316520929 - C.F. LDDGCR65M20G922N

La cifra dell'intero appartamento, comprendente le pertinenze accessorie del cortile e del box auto può, ragguagliata in termini di mq, raggiungere la cifra di € 1.784,20+ (€ 8.281,00+ € 6.517,00)/82,58=€ 1.784,20+€ 179,20= € 1.963,40.

In definitiva, per tenere conto di tutto si può considerare un indice di vetusta di 0,89:

$$I_v = 0,89$$

4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Fatte tutte le premesse viste in precedenza, siamo giunti al punto del calcolo del valore del fabbricato, tenuto conto di quanto espressamente detto in relazione al fattore di vetustà (che come si è detto è individuato in 0,89).

Dall'esame del fabbricato, si evince che il valore di mercato del fabbricato è attestabile in

**Costo di costruzione nuovo, in funzione della superficie utile residenziale abitativa
tenendo conto del posto auto e del cortile**

$$= € / \text{mq. } 1.963,40 * 82,58 \text{ mq.} = € 162.137,20$$

$$\text{Valore di mercato} = \text{stima} \times I_v = € 162.137,20 * 0,8943 = € 145.000,00$$

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Certo di aver prodotto quanto richiesto, secondo quanto previsto dalla deontologia che caratterizza la professione svolta, secondo scienza e coscienza, si rimane a disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti.

Giancarlo Loddo

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI PROGETTAZIONE, Ing. GIANCARLO LODDO

Via VIII MARZO 1908 N. 18 09028 SESTU, Tel/Fax 070 / 2298181, P.I. 02316520929 - C.F. LDDG CR65M20G922N

5. CONCLUSIONI.

Il sottoscritto, tenendo conto delle quotazioni immobiliari del **Comune di Quartu S.Elena** (aggiornato a Dicembre 2014), delle indagini di mercato eseguite nella zona della via Praga, delle agenzie immobiliari ritiene di aver effettuato la miglior stima di **€ 1.963,40 /mq** e in totale per l'intero immobile, comprendente il giardino e il box auto aperto, la cifra **€ 145.000,00**, ottenuta tenendo conto dei seguenti fattori:

- 1) Dalle quotazioni immobiliari del Comune di Quartu, si vede che il valore di mercato in tale zona, da un minimo di **€ 1500,00/mq** ad un massimo di **€ 2.000,00/mq**;
- 2) Dall'indagine di mercato la cifra media ottenuta per Trivani della stessa tipologia sia **€ 1.784,30 mq**;
- 3) Visto anche il pregio medio alto dell'abitazione, a parte le crepe negli intonaci esterni e non nella struttura in cemento armato;
- 4) Visto l'impianto canalizzato predisposto con un sistema di condizionamento che sicuramente verrà lasciato in dotazione all'acquirente;
- 3) La cifra deve tenere conto anche della presenza del cortile di **31,85 mq** e di un posto auto ad uso esclusivo di **17,15 mq**;
- 4) Della vicinanza alla spiaggia del Poetto, dei parchetti di Via S. Benedetto, della presenza di parcheggi, della costruenda pista ciclabile, della vicinanza al parco di Molentagius, presenza delle scuole Elementari di Via Fieramosca e via S.Benedetto, e della vicinanza con la scuola media di Via Bach;
- 5) Inoltre del collegamento con Bus del C.T.M, che portano a Pitz'e Serra, dove si hanno le scuole I.T.C Primo Levi (Amministrazione finanza e marketing, periti Elettronici), Liceo Scientifico Brotzu e del Liceo Classico nella vicina Viale Colombo;

In definitiva la cifra ritenuta plausibile e tale da tener conto di tutti gli aspetti, si ritiene **possa essere € 145.000,00.**

La presente relazione, conseguenza degli accertamenti e rilievi da me personalmente eseguiti, si rilascia allegata alla documentazione richiesta.

Sestu, lì 10.09.2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tecnico
Dott. Ing. Giancarlo Loddo

Giancarlo Loddo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI PROGETTAZIONE, Ing. GIANCARLO LODDO

Via VIII MARZO 1908 N. 18 09028 SESTU , Tel/Fax 070 / 2298181, P. I. 02316520929 - C.F. LDDGCR65M20G922N

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

L'anno 2015 addì 10 del mese di Settembre , in Cagliari e nella Cancelleria della intestata pretura ruolo non contenzioso, davanti al sottoscritto Dott....., sono personalmente comparsi:

1) **Dott.Ing. Giancarlo Loddo**, nato a Portoscuso (Ca) il 20 Agosto 1965, residente in Quartu S.Elena Via R.Leoncavallo N. 2, con studio in Sestu , Via VIII Marzo, n.18 palazzo A/1, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cagliari al num. 3404 dal 23.01.1996.

Il quale dichiara di voler asseverare con giuramento la relazione di perizia che precede ;

Il sottoscritto aderendo alla richiesta del comparente, deferiscono allo stesso, previe le ammonizioni di rito, 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

Il signor Giancarlo Loddo dichiara altresì di non aver null'altro da aggiungere o modificare.

Letto, confermato e sottoscritto

Cagliari 10/09/2015

Dott. Ing. Giancarlo Loddo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valori percentuali del saggio di capitalizzazione in funzione dello stato di fatto IMMOB									
valori massimi									
1	Ubitazione	0,22%							
2	Presenza di attrezzature SCUOLE	0,28%							
3	Qualif amb est. prev pegg. miglior	0,18%							
4	Livello Inq. Ambient	0,08%							
5	Dispon di spazi pubblici	0,06%							
6	Canonicità	0,36%							
7	Frospicenza e luminosità	0,20%							
8	Quota rispetto piano stradale	0,08%							
9	dimensioni sub o superordin spazi cop	0,05%							
10	Grado di rifiniture int ed esterna. Eff imp	0,16%							
11	Mecc manut ord e straordinaria. Sicur str	0,12%							
12	età edificio	0,10%							
13	possibilità di dilazioni nei pag. (pres. - Mutui ed liz)	0,05%							
14	Suscett di trasformaz, adattam. E modifiche di destinaz.	0,04%							
15		2,00%							
			proposta Loddo						
				0,20%					
				0,20%					
				0,10%					
				0,05%					
				0,06%					
				-0,15%					
				0,10%					
				0,08%					
				0,03%					
				-0,10%					
				0,05%					
				0,02%					
				0,00%					
				0,70%					
			proposta Loddo						
				3,30%					
			€	5.148,00					
			€	257.400,00					
			VALORE MASSIMO						
				2,00%					
			€	5.148,00					
			€	257.400,00					
			€	1.750,00					
			0,93	€	1.627,50				
					82,58				
					134.398,95				
			CIFRA CON IL METODO DI COMPARAZIONE DIRETTA						
			OPZIONE C.T.U						
			MEDIA FRA COMP. DIRETTA E STIMA ANALITICA						
			TENENDO ANCHE CONTO DELLA						
			BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI						
			DI DICEMBRE 2014, ALLEGATA ALLA PRESENTE						
			IN CUI SI VEDE CHE IL VALORE DI MERCATO IN TALE ZONA						
			VA DA UN MASSIMO DI € 2000,00/mq a € 1500,00/mq						
			UN VALORE DI € 1758,29/mq, possa ritenersi plausibile						
			Per la presenza di un cortile di 31,85 mq e di un posto auto ad uso esclusivo di 17,15 mq						
			che dal computo del prezzo di stima a mq, non si esclude in modo netto il loro va ore.						
			In funzione della zona vicinissima alla spiaggia, dei parcheggi a zona servizi, della						
			presenza di parcheggi, costruenda pista ciclabile, della vicinanza al parco di Molentogus,						
			della presenza delle scuole Elementari di Via Fieramosca e via S. Benedetto						
			della vicinanza con la scuola media di Via Badi.						
			del passaggio di diversi pulman del C.T.M che portano a Pitz'e Serra dove si hanno le scuole I.T.C						
			Primo Levi (Amministrazione finanza e marketing, periti Elettronici, Liceo Scientifico Brotzu						
			e del Liceo Classico nella vicina Viale Colombo.						
			Visto anche il pregio medio alto dell'abitazione, a parte le crepe negl. intonaci esterni e non nella struttura in cemento armat						
			Visto l'impianto balneizzato predisposto con un sistema di condizionamento che sicuramente verrà lasciato in dotazione all'eventuale acquirente						
			IN SOSTANZA LA CIFRA RITENUTA PLAUSIBILE E TALE DA TENER CONTO DI TUTTI GLI ASPETTI, SI RITENE.						
			COSTO TOTALE TP AUTO E CORTILE COMPRI						
			SUPERFICIE COMMERCIALE						
			COSTO A mq						
			€ 145.000,00						
			82,58						
			€ 1.755,87						



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SECONDA SEZIONE CIVILE



Procedimento N° 4145/2003 R.A.C.



Attrice =

Convenuto =



Giudice Delegato = Dott.ssa Nicoletta Leone



Consulente Tecnico d'Ufficio = Ing. Massimo Piras

Osservazioni sulla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Consulente Tecnico di Parte = Ing. Elena Perra



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 08-04-2011 la sottoscritta, su convocazione del CTU, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, per poter redigere la presente relazione tecnica.



NOTIZIE VARIE SUL CONTESTO URBANO

L'edificio sorge nel Comune di Quartu Sant'Elena nella via Praga n. 109/A, nelle vicinanze del Parco di Molentarguis, in prossimità del viale Colombo e delle vie San Benedetto e Fiume ad elevato flusso commerciale. Per quanto attiene la dotazione dei servizi pubblici la zona risulta ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia tecnica è un appartamento facente parte del maggior fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione, costituito





da tre piani fuori terra, collegati da un unico corpo scala esterno, la cui edificazione è stata ultimata nel novembre 1999.

La struttura portante del fabbricato è costituita da intelaiatura in c.a., tamponature in muratura a cassa vuota; i solai di interpiano sono del tipo misto laterocementizio, così come il solaio di copertura che è a falde inclinate e ricoperto di tegole. Tutte le facciate del fabbricato sono intonacate e tinte, in buona parte degradate.

L'accesso all'appartamento, oggetto di stima, avviene tramite cancello pedonale condominiale dalla via Praga 109/A. L'appartamento è dotato di cortile di proprietà esclusiva compreso di area parcheggio, alla quale si accede tramite cancello in ferro, con apertura automatizzata, da passo carraio al civico 109.

L'immobile risulta costituito da:

- **Piano terra:**

ingresso-soggiorno (19,50 m²), cucina (9,00 m²), veranda chiusa (utilizzata come lavatoio di 2,66 m²), disimpegno (2,85 m²), due camere (di cui una di 14,00 m²), un bagno (5,15 m²), due verande (di 7,80 m² e di 14,55 m²) e un cortile della superficie di 47,48 m² (compreso di area parcheggio di 18,00 m²).

La superficie utile del piano terra è di 59,96 m², la superficie non residenziale è di 25,13 m².

L'intonaco è del tipo liscio; la pavimentazione è del tipo ceramico; la cucina e il bagno sono piastrellati e completi di tutti i sanitari. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, quelli esterni sono muniti di avvolgibili.

Gli impianti elettrici, di climatizzazione, l'impianto idrico sanitario e fognario risalgono a quindici anni fa, epoca di realizzazione dello stabile. L'impianto antintrusione è stato installato dal Signor [redacted] circa tre anni fa, in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

occasione di vari tentavi di furto, che hanno
anche danneggiato la portafinestra del
soggiorno e quella camera singola.

L'appartamento presenta evidenti
rigonfiamenti dovuti alle infiltrazioni di
umidità nella camera matrimoniale e di
risalita capillare nella camera singola. Nella
camera matrimoniale si manifestano
ripetutamente delle lesioni lungo l'attacco



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

parete-pilastro, che al momento del sopralluogo erano appena evidenti, in



quanto le pareti erano state da poco
ritenteggiate, ma la stessa tipologia di
lesione risulta visibile in vari punti delle
facciate esterne.

ASTE
GIUDIZIARIE®

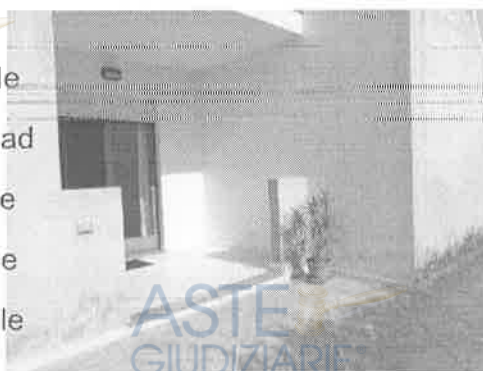
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero fabbricato presenta una scarsa
manutenzione ordinaria, infatti oltre alle
succitate lesioni, sono evidenti numerosi
rigonfiamenti nelle pareti dovuti alle
infiltrazioni di umidità di risalita capillare

nelle facciate esterne.

Considerata la vetustà dell'immobile
che non è mai stato sottoposto ad
interventi né di manutenzione
ordinaria né di manutenzione
straordinaria, lo stato d'uso attuale
dell'immobile è normale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La destinazione d'uso è ~~di civile abitazione~~.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile in esame ricade nella zona omogenea "Ca" del Piano Urbanistico del Comune di Quartu Sant'Elena.

L'immobile è stato edificato a seguito della C.E. N. 8/1999 del 22/01/1999 e successiva Variante N. 191 del 08/11/1999.

Rispetto all'ultimo progetto di variante si riscontra la seguente difformità:

- Chiusura della veranda prospiciente la cucina.

Tale difformità non risulta sanabile e dovrà essere ripristinato lo stato di progetto, sostenendo tutte le spese necessarie ~~in attesa~~ in pristino delle condizioni originarie.

L'immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al foglio 53 mappale 3350 sub 3 (Cat. A03 – classe 3 – consistenza 5 vani – rendita € 361,52). La planimetria catastale in ~~atto~~ non conforme allo stato dei luoghi in quanto la veranda prospiciente la cucina, risulta chiusa e utilizzata come lavatoio.

Per tali motivazioni la ~~superficie commerciale~~ **superficie commerciale** considerare nei calcoli di valutazione del valore commerciale dell'immobile dovrà essere ~~80,13~~ **80,13** m² e non 82,58 m² come considerato dal CTU.

ANALISI DI VALUTAZIONE

Prima di entrare nel merito della fondatezza o meno dei contenuti della perizia dell'ing. Piras, si è voluti entrare nella valutazione delle attendibilità e congruità dei valori di mercato assunti dal CTU, di seguito riportato:

"Metodo di comparazione diretta" Valore di Mercato medio per questa unità abitativa, risulta essere **1.750,00 €/mq**;.....



Metodo di Stima Analitica il mercato locativo di appartamenti aventi una metratura prossima all'immobile oggetto della presente perizia suggerisce un valore medio di circa **550,00 €/mese** per un reddito lordo annuo pari a € 6.600,00."

Il CTU nel primo metodo utilizza un valore di mercato pari a **1.750,00**

€/mq certamente sovrastimato in considerazione del momento storico particolarmente sfavorevole del mercato immobiliare. Si pensi che l'andamento del prezzo medio richiesto per immobili in vendita, dal giugno dell'anno scorso ad oggi risulta in diminuzione del **22%**.

Si sottolinea, inoltre, che il prezzo riportato dal CTU se può essere ritenuto pressoché congruo per immobili di nuova costruzione di abitazioni civili riferite ad una tipologia di fabbricato di medio livello (classe energetica **minima C**), risulta certamente sovrastimato per abitazioni di tipo economico come quello di stima, classificato catastalmente come **edilizia** presumibilmente di classe energetica **A** o al più **F**, data la vetustà degli impianti e gli scadenti materiali da costruzione utilizzati dal costruttore.

Per quanto riguarda la superficie commerciale calcolata da CTU, si precisa che la superficie del "ripostiglio" non va computata al 100%, ma al 30% come le altre verande (vedi punto Regolarità Edilizia), ottenendo una **superficie commerciale di 80,13 m²**.

In considerazione di quanto su esposto, si procede al **ricalc**olo della stima dell'immobile in oggetto.

Metodo di comparazione diretta

Dall'indagine di mercato svolta dalla sottoscritta, sia attraverso le pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, sia presso le Agenzie immobiliari specializzate nel settore civile, si sono rilevati per la

zona in cui ricade l'immobile in esame e per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto della presente stima, i seguenti valori unitari per superficie commerciale vendibile:

Fonte	Tipologia	Fascia/Zona	Valore min. €/m ²	Valore max. €/m ²
OMI	Abit. economico	Periferica D1	€ 1.100,00	€ 1.600,00
C.C.I.A.A.	Recente/buono		€ 1.392,00	€ 1.566,00
Agenzie imm.	residenziale		€ 1.300,00	€ 1.900,00

Mediando i valori sopra riportati si ottiene un valore 1.476,33 euro al metro quadro (€/m²) di superficie commerciale dell'immobile inferiore di circa il 9% rispetto al valore considerato dal CTU.

Applicando al valore così ottenuto le stesse percentuali d'influenza attribuite dal CTU, si ottiene:

Metodo di Stima Analitica

Dall'indagine di mercato svolta dalla sottoscritta, sui canoni di locazione di mercato per immobili aventi caratteristiche comparabili a quelle oggetto della presente stima sia attraverso le pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia presso le Agenzie immobiliari, si sono rilevati i seguenti valori:

Fonte	Tipologia	Fascia/Zona	Valore min. €/mese per m ²	Valore max. €/mese per m ²
OMI	Abit. economico	Periferica D1	€ 3,50	€ 5,00
Agenzie imm.	residenziale		€ 6,00	€ 6,00



Mediando i valori sopra riportati si ottiene un valore 4,83 euro al mese per metro quadro di superficie commerciale dell'immobile (80,13 m²), per un reddito lordo annuo di € 4.644,33 inferiore di circa il 30% rispetto al valore considerato dal CTU.

Applicando al valore così ottenuto le stesse detrazioni per imposte, manutenzione, ecc. (pari al 22%) e lo stesso saggio di capitalizzazione (pari a 3,47%) assegnati dal CTU, si ottiene:



Valore di mercato

Il **valore effettivo dell'immobile** si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima su riportati:



che arrotondato al migliaio di euro, risulta pari **€ 107.000,00** di **cento e sette mila euro**.

Di seguito si riportano in sintesi e a confronto le valutazioni ottenute dalla sottoscritta rispetto a quelle del CTU Ing. Piras Massimo:

Metodo di comparazione diretta





Metodo di Stima Analitica



Valore di mercato



Entrando ora nel merito delle attendibilità e congruità della valutazione dell'immobile, riportata nella relazione di CTU redatta dall' Ing. Massimo Piras, in concreto integralmente contestata dalla difesa del signor si riportano le seguenti osservazioni:

1) Il procedimento di stima mono-parametrica non è in grado di tenere conto degli effetti delle caratteristiche qualitative sul valore di mercato degli immobili, perché esaurisce la sua efficacia con l'impiego di un unico parametro, solitamente la superficie commerciale.

Ciò nonostante può essere applicato correggendo con le aggiunte e le detrazioni il valore ottenuto con il procedimento; le aggiunte e le detrazioni a loro volta sono stimate con giudizi soggettivi, che per le caratteristiche qualitative sono poi tradotti in coefficienti numerici. Tutto ciò avviene in assenza di dati di mercato.





2) Il **market comparison approach** (MCA) si fonda invece sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili che presenta valenze qualitative simili a quello da stimare.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da appartamenti in zona semiperiferica di Quartu Sant'Elena, le arterie viarie maggiormente interessate sono i nodi di confluenza e tutte le principali strade che attraversano la città, ovvero viale Colombo, via San Benedetto e via Fiume.

L'immobile soggetto ha una superficie commerciale di circa 80 mq, è dotato di un servizio igienico e un livello di manutenzione interna normale.

Il campione dei dati immobiliari è costituito **da tre appartamenti comparabili** ovvero simili a quello da stimare e attualmente sottoposti a compravendita allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Unità 1: appartamento di superficie commerciale di 70,00 mq sito in via Trieste, dotato di due balconi, di un servizio igienico e un livello di manutenzione interna buono. L'immobile è panoramico e luminoso.

Unità 2: appartamento di superficie commerciale di 80,00 mq sito in zona San Benedetto, dotato di cortile con postoauto, di un servizio igienico e un livello di manutenzione interna ottimo. L'immobile è ubicato nelle vicinanze del lungomare del Poetto e del Parco di Molentargus.



Unità 3 appartamento di superficie commerciale di 80,00 mq sito in via Londra con vista sul Pde, dotato di veranda panoramica, di due servizi igienici e un livello di manutenzione ottimo.



Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Trieste	zona via San Benedetto	via Londra		Via
Distanza dal soggetto di stima	700	500	400		m
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento		
Prezzo rilevato	125.000,00	140.000,00	160.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta		
Data (mesi dal rilevamento)					mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5,00%	5,00%	10,00%		%
Prezzo edottato	118.750,00	133.000,00	144.000,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	70,00	80,00	80,00	80,13	mq
Superficie balconi					mq
Superficie terrazze					mq
Superficie logge					mq
Superficie cantina					mq
Superficie soffitta					mq
Superficie loc. accessori					mq
Superficie giardino					mq
Superficie autorimessa					mq
Posto auto	0	1	0	0	n
Livello di piano (piano terra = 0)	2	0	2	0	n
Servizi igienici	1	1	2	1	n
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n
Manutenzione (1= 2+3+4+5)	4	4	5	3	n
Stato dell'immobile (1=normale, 4=buono, 5=ottimo)					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	0	0	0	n
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	1	2	0	n

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		
Coefficiente di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino	0,10	
autorimessa		
Giardino (€/mq)		
Posto auto (€/can.)	8.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,30%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	2,00%	

Comparabile 1	Sup. comm.le =	70,00	Prezzo marginale	€ 1.896,43
Comparabile 2	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 1.882,50
Comparabile 3	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 1.800,00
Soggetto di stima	Sup. comm.le =	80,13	Prezzo marginale assunto :	€ 1.562,50

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1 882,50	1 882,50	1 882,50
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	8 000,00	8 000,00	8 000,00
Servizi igienici	1 250,00	1 250,00	1 250,00
Livello di piano	365,18	389,00	430,71
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Zona	1 187,50	1 330,00	1 440,00
Qualità	2 375,00	2 680,00	2 680,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	118 750,00	133 000,00	144 000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	18 841,13	216,12	216,12
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	-8 000,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	-1 250,00
Livello di piano	710,37	0,00	-981,42
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-15 000,00	-15 000,00	-30 000,00
Zona	1 107,50	0,00	0,00
Qualità	-4 750,00	-2 680,00	-5 780,00
Prezzo corretto (€.)	116 318,26	107 658,11	106 344,71

Prezzo corretto medio (€.)	110.973,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	9,00%
--	-------

Stima da monoparametrica (€.)	137.676,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	110.000,00
----------------------------	-------------------

errore = 0% - accettabile (verificare la validità dei comparabili)

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Infine circa il secondo quesito posto al CTU, senza entrare nel merito della fattibilità urbanistica dell'intervento, considerato che:

9 la conformazione planimetrica è alquanto irregolare;

9 la superficie utile (dedotta la superficie del "ripostiglio") è pari a 59,96

mq;

9 l'appartamento è dotato di un solo posto auto, mentre nel caso di frazionamento la normativa vigente impone l'esistenza del secondo posto auto;



9 le dotazioni impiantistiche sono realizzate per servire un solo appartamento;

si può ~~certamente affermare~~ che la ripartizione dell'immobile in due porzioni idonee a svolgere funzione abitativa ~~sia certamente da escludere~~ pertanto risulta inefficace fare supposizioni sull'eventuale ipotetico valore di mercato di ciascuna porzione.



CONCLUSIONI



Dalle risultanze raggiunte si può concludere che il valore di mercato ottenuto nelle precedenti pagine dalla sottoscritta con i metodi utilizzati dal CTU, pari a euro 107.000,00, risulta essere congruo rispetto al valore ottenuto con l'applicazione e lo svolgimento del metodo rigoroso degli standard valutativi internazionali.



Ritenendo di aver svolto il mandato e ringraziando per la fiducia accordatami rilascio la presente relazione.

Cagliari, 10/07/2015

Ing. Elena Perra

