
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scanu Pierpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 404/2013 del R.G.E.I.

promossa da

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Codice fiscale: 01564560900

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto.....	9
Titolarità	9
Stato di occupazione	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti	9



INCARICO

In data 06/10/2014, il sottoscritto Ing. Scanu Pierpaolo, con studio in Via Sicilia, 21 - 09124 - Cagliari (CA), e-mail: ing_pie_scanu@tiscali.it, PEC: pierpaolo.scanu@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Fabbricato Commerciale ubicato a Villacidro (VS) - VIA DONIZETTI, 4 - 6 su lotto edificabile di circa 600 mq, inserito nella lottizzazione denominata "Gutturu Mannu".

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1987 al 03/11/1987	nato a il , C.F. proprietario per (1/2). , nata a il , C.F. proprietario per (1/2).	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. MAURIZIO ANNI	03/11/1987	36641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/10/1988	, nato a , C.F. proprietario per (1/2). , nata a il , C.F. proprietario per (1/2).	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
MAURIZIO ANNI	03/10/1988			39230	14012
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 13/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 12/04/2002
Reg. gen. 19269 - Reg. part. 1702
Quota: 1/1
Importo: € 97.492,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
N° repertorio: 16529

Troscrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 17/06/2013
Reg. gen. 17825 - Reg. part. 14084
Quota: 1/1
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura



DESCRIZIONE

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene 1** - Fabbricato Commerciale ubicato a Villacidro (VS) - VIA DONIZETTI, 4 - 6

Il bene in oggetto costituisce il piano terra di un fabbricato avente un solo piano fuori terra. L'ingresso all'immobile è consentito dal cortile antistante chiuso da idonea recinzione in muratura e ringhiera in ferro, dotata di cancelletto pedonale sulla via Donizetti n. 4 e cancello carrabile al civico 6. L'unità immobiliare è costituita da:

Locale deposito, ufficio, bagno, anti bagno, spogliatoio, e n. 2 celle frigo complete la consistenza un cortile che si affaccia su i lati nord, est ed ovest.

Ai fini di una corretta analisi di stima, è opportuno rilevare che, il fabbricato *de quo*, possiede una volumetria residua tale da poter edificare un ulteriore piano sul lastrico solare sovrastante. Ai fini di una corretta valutazione estimativa, pertanto, si terrà in considerazione il potenziale edificatorio di tale bene.

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA:

NORD: Propr.

SUD: Propr.

OVEST: Propr.

EST: Via Donizetti

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	101,60 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,20 m	T
Magazzino	28,90 mq	33,50 mq	1,00	33,50 mq	3,20 m	T
Magazzino	30,00 mq	34,10 mq	1,00	34,10 mq	3,20 m	T
Ufficio	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,20 m	T
Cortile	355,00 mq	355,00 mq	0,18	63,90 mq	0,00 m	T
Lastrico solare edificabile	194,57 mq	194,57 mq	1,00	194,57 mq	0,00 m	1
Cortile	48,40 mq	48,40 mq	0,18	8,71 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				461,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				461,78 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
B	16	368			D/8				€ 2.030,00	T	

Corrispondenza catastale

Dall'analisi del confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato durante il sopralluogo del 08/02/2016, si rilevano le seguenti difformità:

- Costruzione tramezzo divisorio nel vano "locale deposito";
- La destinazione d'uso dei vani non corrisponde a quella verificata in fase di sopralluogo, il bene risulta utilizzato a scopo residenziale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 03/11/1987	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 216, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2585 Reddito agrario € 1,34
Dal 03/11/1987 al 27/08/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 216, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1102 Reddito agrario € 0,57
Dal 27/08/2002 al 19/12/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 216, Part. 254 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0299
Dal 27/08/2002 al 19/12/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 216, Part. 252 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0299
Dal 19/12/2003 al 02/07/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 216, Part. 368 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0598
Dal 02/07/2004 al 13/02/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 16, Part. 368 Categoria D8 Rendita € 2.030,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica prodotto dal Comune di Villacidro in data 02/20/2016, il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno della lottizzazione denominata "Gutturu Mannu" in Zona C di espansione residenziale.

Le prescrizioni Urbanistiche per la suddetta zona sono le seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,298mc/mq
- indice di copertura 1/3
- altezza massima 8,60 metri
- distacchi dai fabbricati 10,00 metri
- distacchi dai confini 5,00 metri
- distacchi dalle strade 3,00 metri

La cubatura totale edificabile all'interno del lotto in oggetto risulta pari a **778,31 mc**.

Allo stato dei luoghi, il bene in oggetto risulta solo parzialmente edificato, infatti, solo **437,78 mc** risultano effettivamente costruiti (vedasi dichiarazione fine lavori del 01/08/2003 - Allegato 1) i quali si riferiscono alla **concessione edilizia n° 121 del 26/11/1999** e riguardano il solo piano terra di cui si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Per ciò che attiene alla volumetria residua, invece, avente una cubatura potenziale pari a **340,53 mc**, si fa riferimento ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **concessione edilizia n° 75 del 30/06/2000**
- **concessione edilizia n° 53 del 06/05/2005.**

Entrambe le concessioni si riferiscono alla costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sul lastrico solare del fabbricato in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile (Allegato n. 2).

E' stata condotta, presso gli uffici tecnici del comune di Villacidro, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile pignorato, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

Gli Elaborati Tecnico-Grafici disponibili sono risultati quelli allegati alle seguenti concessioni edilizie:

- **Concessione edilizia n° 121 del 26/11/1999;**
- **Concessione edilizia n° 75 del 30/06/2000;**
- **Concessione edilizia n° 53 del 06/05/2003.**



In riferimento alla concessione edilizia n° 121/99, altresì, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni di variante per opere in corso:

- **Prot. 7840 del 09/01/2001**

- **Prot. 06234 del 22/05/2003**



In data 01/08/2003, è stata presentata, presso l'ufficio tecnico del Comune di Villacidro, comunicazione di fine lavori relativa alla concessione n° 121/99 e variante 06234/2003.

Ad oggi, si rileva che lavori riferiti alla concessione edilizia n° 75 e n° 53, relativi alla costruzione del piano primo, ovvero la realizzazione di un'unità abitativa sul lastrico solare del fabbricato in oggetto, **non sono stati iniziati**.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile; esso rientra tra quelli che non necessitano del documento in quanto destinato ad attività industriale/artigianale particolare, che viene refrigerato invece che riscaldato.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- Costruzione di un tramezzo di separazione nel vano "locale di deposito".

- La destinazione d'uso dell'immobile, come si evince dalla concessione edilizia rilasciata, è riferita alla costruzione di un "accessorio residenziale da destinare a magazzino"; tuttavia, allo stato dei luoghi l'immobile risulta utilizzato a scopo abitativo, come riscontrato in sede di sopralluogo avvenuto in data 08/02/2016.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche tecnico costruttive e di finitura sono le seguenti:

- Struttura costituita da scheletro portante in calcestruzzo armato con solai di tipo laterocementizio; tamponature ben isolate e tramezzi in laterizio; lastrico solare di copertura rivestito con doppia guaina impermeabilizzante e massetto protettivo sovrastante;
- I prospetti sono in parte intonacati ed in parte rivestiti in pietra naturale (trachite); le pareti interne sono coibentate e rifinite con carter in pannelli di alluminio prefabbricati; I soffitti sono controsoffittati con pannelli coibentati in cartongesso tinteggiati in bianco; gli infissi esterni sono in PVC e risultano privi di sistemi oscuranti; sono presenti saracinesche motorizzate in pvc e alluminio negli accessi carrabili; gli infissi interni sono del tipo in PVC; sono presenti due partizioni scorrevoli a tenuta termica in alluminio e rivestite in plastica; la pavimentazione è del tipo industriale in resina.



- All'interno dell'antibagno è presente un lavello, il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria e scaldacqua.

- Il locale spogliatoio/ripostiglio è dotato di finestra.

- Gli Impianti idrico ed elettrico sono del tipo a canalizzazione a vista con tubi in plastica con isolamento e impermeabilizzazione..

L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in buono stato d'uso e manutenzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Fabbricato Commerciale ubicato a Villacidro (VS) - VIA DONIZETTI, 4 - 6, con area cortilizia di pertinenza pavimentata e carrabile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai Sigg.

Si rileva che nonostante la destinazione d'uso dell'immobile sia quella di fabbricato ad uso commerciale, allo stato dei luoghi l'immobile risulta utilizzato dagli occupanti come abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene 1** - Fabbricato Commerciale ubicato a Villacidro (VS) - VIA DONIZETTI, 4 - 6

Il bene in oggetto costituisce il piano terra di un fabbricato avente un solo piano fuori terra. L'ingresso all'immobile è consentito dal cortile antistante chiuso da idonea recinzione in muratura e ringhiera in ferro, con predisposizione di cancelletto pedonale sulla via Donizetti n. 4 e cancello carrabile al civico 6. L'unità immobiliare è costituita da:



Locale deposito, ufficio, bagno, anti bagno, spogliatoio, e n. 2 celle frigo; completa la consistenza un cortile che si affaccia su i lati nord, est ed ovest.

Ai fini di una corretta analisi di stima, è opportuno rilevare che, il fabbricato *de quo*, possiede una volumetria residua tale da poter edificare un ulteriore piano sul lastrico solare sovrastante. Ai fini di una corretta valutazione estimativa, pertanto, si terrà in considerazione il potenziale edificatorio di tale bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 368, Categoria D8

- Il sottoscritto CTU, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie residenziali e commerciali.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e altresì della realizzazione parziale del potenziale edificatorio, si è ritenuto necessario utilizzare il metodo di stima basato sul valore di trasformazione per stimare il valore commerciale del residuale non edificato (**punto a**).

Invece, per quanto attiene all'immobile edificato, il valore dello stesso sarà determinato utilizzando il metodo comparativo diretto sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta riferito a lotti già urbanizzati e ricadenti nella medesima zona (**punto b**).

a) Potenziale edificatorio - Metodo di stima per trasformazione (analitico).

Per l'attuazione di tale metodo, la superficie edificabile in oggetto, è stata considerata "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio", pertanto, esprimendo con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi $V_a = V_m - K$.

Questa equazione, per poter essere applicata correttamente, necessita di un ulteriore approfondimento sul concetto del più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile che sarà determinato sulla base del più probabile valore di mercato del fabbricato realizzabile, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo necessario al completamento dell'intervento edilizio.

Il valore risultante costituirà il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area in condizioni di ordinarietà.

Tenuto conto di tale premessa si riporta nel seguito la formula matematica, sintesi del procedimento analitico, comunemente riportata in letteratura :

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area



V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = somma dei costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Determinazione V_m :

Il valore di mercato V_m si riferisce alla cubatura realizzabile (fabbricati) approvata in P. di L. con potenzialità edificatoria pari a mc 778,31 – 437,78 = **340,53 mc.**

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, prodotto dal Comune di Villacidro su richiesta dello scrivente in data 26.01.2016, l'immobile oggetto di causa ricade nella lottizzazione denominata "Gutturu Mannu" - Zona C, le cui prescrizioni urbanistiche risultano le seguenti:

indice di fabbricabilità fondiaria : 1,298 mc/mq

indice di copertura: 1/3 della superficie fondiaria

altezza massima: 8,60

Altresì, dall'analisi della concessione edilizia n. 121 del 21.11.1999, della concessione edilizia n. 75 del 30.06.2000 e dell'autorizzazione di variante emessa in data 22.05.2003 dal Comune di Villacidro (di cui si allegano gli elaborati progettuali) si evincono le seguenti superfici:

- Superficie del Lotto: 598 mq
- Superficie coperta: 194,57 mq
- Volume piano seminterrato: 437,78
- Volume piano primo: 340,53
- Volume Totale edificabile : **778,31**

a questa cubatura corrisponde una superficie commerciale lorda vendibile; suddetta cubatura è stata ripartita come segue:

Volume realizzato con concessione edilizia n. 121 del 1999 (piano seminterrato)

Superficie coperta 194,57 * (0,90+3,60)/2 = **437,78 mc**

Volume realizzabile con concessione edilizia n. 75 del 2000 (piano rialzato)

Superficie coperta 143,77 * (H_{media} 2,368) = **340,53 mc**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona, risulta che il valore unitario medio di un fabbricato avente caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle descritte in progetto e ricadenti nella medesima zona in cui ricadono le aree per cui è causa, alla data della presente, è pari a **1.250 €/mq**.

Il valore di mercato complessivo dei fabbricati che potranno essere realizzati risulta quindi essere di:

$$V_m = \text{€/mq } 1.250 \times \text{mq } 194,57 = \mathbf{243.212,50 \text{ €}}$$

Determinazione **ΣK**:

La determinazione di tale valore è dato dalla somma dei costi relativi alle opere di costruzione ed urbanizzazione all'interno della lottizzazione denominata "**Gutturu Mannu**".

Il costo delle opere di urbanizzazione è riferito agli oneri indicati nelle concessioni edilizie, ed è pari ad **€ 2.517,72**. Si è ritenuto opportuno, altresì, effettuare l'aggiornamento di tale importo secondo la rivalutazione monetaria utilizzando gli indici di costruzione di un fabbricato residenziale all'ultima data utile del 31/10/2015 secondo tabelle ISTAT, da cui si evince un coefficiente di incremento di 1,063 pari al 6,32% sul capitale iniziale, ovvero:

$$\text{€ } 2.517,72 \times 1,063 = \mathbf{\text{€ } 2.676,08}$$

A tale costo dovranno essere aggiunti gli oneri relativi alle spese tecniche nella misura del 10%.

Il costo, invece, relativo alla costruzione dei fabbricati di cui trattasi è stato determinato a seguito di indagine di mercato, pari a **240 €/mc**.

Sulla base dei suddetti valori si determina il seguente valore **ΣK**:

- Costo delle opere di urbanizzazione = **€ 2.676,08**
- Oneri spese tecniche opere di urbanizzazione **€ 2.676,08 X 0,1 = € 267,60**
- Costo di costruzione del fabbricato **mc 340,53 x € 240/ mc = € 81.727,20**

Valore complessivo dei costi di costruzione:

$$\mathbf{\Sigma K = \text{€ } (2.676,08 + 267,60 + 81.727,20) = \text{€ } 84.670,88}$$

Determinazione **P**:

Il margine operativo di un imprenditore ordinario, ovvero il profitto al lordo delle imposte ed oneri di gestione, si attesta nella misura del **25% ca.** sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), da cui:

$$\mathbf{P = 84.670,88 \times 0,25 = \text{€ } 21.167,72}$$

- Determinazione I_p :

Per la realizzazione della trasformazione si prevede un periodo di tempo n di 1 anni; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6,25% e si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria, da cui:

$$I_p = (\Sigma K + P) \times 0,0625 = (84.670,88 + 21.167,72) \times 0,0625 = \text{€ } 6.614,91$$

Tutti i valori sono riassunti nella seguente Tabella:

DESCRIZIONE VALORI	IMPORTO IN €
V_m	243.212,50
ΣK	84.670,88
I_p	6.614,91
P	21.167,72
r	6,25%
n	1

Da cui:

Applicando la formula: $V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1+r)^n$ si determina la seguente valutazione della superficie edificabile:



$$V_a = \text{€ } 123.067,28$$

b) Fabbricato commerciale piano terra - Metodo di stima comparativo diretto (sintetico).

Come precedentemente esposto, si è proceduto alla valutazione del fabbricato ad uso artigianale edificato sull'area oggetto di pignoramento.

Sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona, risulta che il valore unitario medio di un fabbricato avente caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle descritte in progetto e ricadenti nella medesima zona in cui ricadono le aree per cui è causa, alla data della presente, è pari a **1.160 €/mq**, da cui:

Calcolo Valore commerciale:

$$V_m = S_{conv} \times \text{Prezzo commerciale/ mq}$$

ovvero

$$V_m = 258,50 \text{ mq} \times 1.160,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 300.000,00$$



Riepilogo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Stima a - Lastrico solare edificabile Villacidro (VS) - VIA DONIZETTI, 4	203,28 mq	605,41 €/mq	€ 123.067,28	100,00	€ 0,00
Stima - Fabbricato Commerciale piano Terra Villacidro (VS) - VIA DONIZETTI, 6	258,50 mq	1.160,00 €/mq	€ 300.000,00	100,00	€ 0,00
Totale lotto:					€ 423.067,28

Valore di stima: € 423.067,28

Deprezzamento del 3,00 %

Valore finale di stima: € 410.375,262

Il deprezzamento pari al 3,00 % sul valore di stima corrisponde all'importo di € 12.700,00 ca. di cui

- € 5.000,00 necessari per il riottenimento del titolo abilitativo edilizio ormai scaduto (rif. Concessione 75 del 2000)
- € 7.700,00 necessari per la redazione delle certificazioni impiantistiche mancanti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 17/02/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scanu Pierpaolo



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia - n. 121 del 25/11/1999
- ✓ Concessione edilizia - n. 75 del 30/06/2000
- ✓ Concessione edilizia - n. 53 del 06/05/2005
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Dichiarazione fine lavori 1 agosto 2003
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione di variante prot. 7840 2001
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione di variante prot. 06234 2003
- ✓ Altri allegati - Elaborati progettuali
- ✓ Rilievo e difformità
- ✓ Altri allegati - Parcella
- ✓ Altri allegati - Ricevute spese

