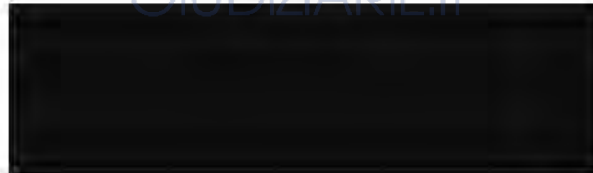


TRIBUNALE di SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 217/2002 promossa da:

BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.

ASTE
contro
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Giudice : **Dott. L. Buffoni**
Udienza : **20.01.2016**



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 217/2002 promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a

rappr.ta dagli Avv.ti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Francesca e Fernando Pes

contro

[REDACTED]

Nell'udienza del 23/09/2015 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luca Buffoni, ha affidato al sottoscritto l'incarico di procedere a nuova stima del lotto 1 sulla base dei criteri di stima introdotti dal D.L. 83/15, come convertito dalla L. 132/15."

REMESSE

Previo avviso telefonico, lo scrivente programmava l'accesso sopralluogo per il giorno 10.12.2015 alle ore 15,30 presso i luoghi di causa, al quale interveniva l'esecutato, [REDACTED] oltre ai propri figli, ivi residenti, [REDACTED]

Alla presenza degli intervenuti lo scrivente ha provveduto ad individuare il bene ed a rilevarne metricamente la consistenza, ricercando tutte le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva, così come di seguito riportato:

"QUESITO UNO "identificazione del bene"

Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"

Risposta del C.T.U.

Il bene risulta pignorato per intero.

L'esame della documentazione giacente presso il fascicolo di parte degli Avv.ti Francesca e Fernando Pes, ha permesso di accertare la completezza della stessa, peraltro già accertata in precedenza.

Il bene di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Fernando Pes del 26.09.2002 ricomprende i beni dei quali oggi è necessario eseguire la rivalutazione (LOTTO n.1), così identificati nell'ultima Ordinanza di Vendita:

- villa di mq. 235 circa (con piano terra e seminterrato, 14 vani, piscina e campo da tennis), con terreno di mq. 16.363 (in totale compresi i

fabbricati), sita in agro di Sassari, Regione Monte Oro, distinti al N.C.E.U. al foglio 81 mappale 769 ed al N.C.T. al foglio 81 mappale 373.

"QUESITO DUE" *"descrizione del bene"*

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centro commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;

Risposta del C.T.U.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 10.12.2015 alle ore 15.30, lo scrivente ha individuato i beni di cui al pignoramento in atti, accertando quanto segue:

1) Villa in Reg. Monte Oro

Il bene è costituito da un edificio e relative pertinenze avente caratteristiche di villa monofamiliare, situata in agro del Comune di Sassari, raggiungibile percorrendo la S.P. 291 per circa 3,00 Km., e la strada vicinale di Monte Oro

per 770,00 metri circa, fino a raggiungere il lotto in esecuzione, provvisto di cancello scorrevole su ampio piazzale d'ingresso e recinzione sulla strada, che delimitano il lotto all'interno del quale insiste il bene in valutazione.

Il fabbricato è articolato con un piano seminterrato ed un piano terra, così descrivibili:

- piano seminterrato strutturato con ingresso, un ampio vano destinato a salone, soggiorno, cucina, n. 4 camere singole, n.3 piccoli vani poliuso, n.2 bagni, disimpegni e cantina, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 300,00 circa ed una utile calpestabile di mq. 242,30;
- piano terra articolato con vasta sala open space, n. 4 camere da letto, cucina, sala da pranzo, n. 3 bagni, disimpegno e ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 251,20 ed una utile di mq. 211,00 circa, oltre a quattro terrazze a livello della superficie complessiva di mq. 105,15 circa.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- murature di elevazione di tipo misto con telaio in c.a. e tamponatura perimetrali;
- solai misti in latero-cemento;
- pavimentazione della zona giorno in ceramica di diverse dimensioni;
- pavimentazione della zona notte in moquette;
- rivestimenti in ceramica vari design;
- infissi interni in legno stile inglese;
- infissi esterni in legno verniciato con vetro ad una lastra;
- pezzi igienico-sanitari ed impianti di design superato;
- intonaci interni del tipo civile;

- intonaci esterni alternati a rivestimento in "scisti" delle facciate;
- tinteggiatura in lavabile;
- impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo a gasolio (fuori uso).

Nel complesso l'unità immobiliare versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, evidenziando la mancanza nel tempo di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A completamento della descrizione dei beni insistenti all'interno del mappale 373 caduto nella odierna esecuzione, lo scrivente ha rilevato la presenza dei seguenti immobili accessori:

- a) edificio adibito a magazzino avente forma irregolare, della superficie coperta di mq. 35,50 circa ed una utile di mq. 29,50, composto da due vani adiacenti fra loro edificati con struttura muraria, pavimento in battuto di cemento, copertura in legno provvista di sovrastanti lastre di eternit, il tutto in mediocri condizioni di conservazione;
- b) Torre di Caccia – edificio storico edificato nei primi anni del 900°, costituito da un torrione edificato in cantoni di tufo, provvisto di belvedere sul quale risulta allocato vertice trigonometrico, in pessime condizioni di conservazione;
- c) tettoia per il ricovero degli automezzi con annesso piccolo locale di sgombero, edificati con struttura muraria, tetto con telaio in legno e sovrastanti lastre di eternit, il tutto per una superficie coperta di mq. 66,25 circa, ed una utile pari a mq. 57,50, in cattive condizioni di conservazione;
- d) piscina ad uso esclusivo delle dimensioni di mt. 15,00 x mt. 7,00,

realizzata con struttura in c.a. rivestita in piastrelle, in mediocri condizioni di conservazione, con impiantistica da rivedere, tutt'oggi inservibile all'uso;

e) campo da tennis in asfalto, provvisto di recinzione esterna, in cattive condizioni di conservazione, tutt'ora inservibile.

L'ambito urbanistico all'interno del quale insiste il bene dianzi descritto, può definirsi come periferico destinato prevalentemente alla residenza, avente elevata presenza di edifici monofamiliari di medio livello qualitativo per abitazioni destinate, perlopiù, a prima casa.

Il comparto di Monte Oro ha avuto un consistente sviluppo negli anni 70-80, nel corso dei quali ha assunto un valenza importante nella edificazione di ville monofamiliare anche di pregio, costituendo polo di interesse commerciale di rilievo.

Attualmente l'area ha perso l'interesse e la appetibilità originari, ed è classificabile come comparto di medio livello qualitativo, avente scarso interscambio immobiliare, individuabile, perlopiù, per il mercato delle prime case, privo di punte di eccellenza, ormai individuate in altre zone urbanistiche (Monte Bianchino, San Francesco, etc.)

"QUESITO TRE *"comparazione tra i dati attuali e pignoramento"*

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in

pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta del C.T.U.

All'Agenda delle Entrate – Sezione Territorio, gli immobili caduti nella odierna esecuzione sono così censiti:

Fabbricato

E' accollonato presso il N.C.E.U. e risulta intestato a [redacted] proprietario per 1000/1000, con i seguenti

identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
81	769	—	A/7	1	14 vani	2.349,88

Terreno

E' accollonato presso il N.C.T., e risulta intestato a [redacted] proprietario per 1000/1000, con i seguenti

identificativi:

Foglio	mappale	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
81	373	uliveto	3^	1.63.63	33,80	33,80

"QUESITO QUATTRO "accatastamento"

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'adeguamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- *qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa procedura dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;*

Risposta del C.T.U.

L'intero compendio immobiliare deve essere regolarizzato sotto il profilo catastale, secondo il dettaglio che segue:

Villa

E' necessario inserire al N.C.E.U. l'ampliamento dell'edificio, realizzato abusivamente, per una superficie lorda di mq. 84,35 circa al piano seminterrato ed una superficie di mq. 7,60 al piano terra, oltre al terrazzo esterno;

Magazzino

Il bene non risulta censito, per cui è necessario provvedere al suo accatastamento, con una superficie di mq.35,50 circa;

Torre di Caccia

Il bene non risulta censito, per cui è necessario provvedere al suo accatastamento;

Tettoia per il ricovero degli automezzi

Il bene non risulta censito, per cui è necessario provvedere al suo accatastamento, con una superficie di mq.66,25 circa;

Piscina

Il bene non risulta censito, per cui è necessario provvedere al suo accatastamento, con una superficie di mq. 105,00 circa;

Campo da tennis

Il bene non risulta censito, per cui è necessario provvedere al suo accatastamento.

Per regolarizzare la posizione catastale del compendio in esecuzione, è necessario predisporre un nuovo "Tipo mappale" e redigere le nuove schede catastali nella misura di una per ogni edificio, compresa la rielaborazione della villa, per un totale di 6 nuove planimetrie.

Il costo necessario per la rielaborazione è pari ad €. 409,00 per spese di Vegis, tipo mappale e n.6 schede, ed €. 2.500,00 per onorari, con un totale complessivo finale pari ad €. 2.909,00, oltre Iva al 22% ed aliquota previdenziale al 5%.

"QUESITO CINQUE "destinazione urbanistica/di piano"

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La destinazione degli immobili caduti nella odierna esecuzione, sono compatibili con le prescrizioni urbanistiche dettate dal nuovo P.U.C. di Sassari, e cioè abitativa.

"QUESITO SEI "conformità alla normativa - sanabilità"

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Risposta del C.T.U.:

L'immobile in Sassari è stato realizzato originariamente con Licenza Edilizia n. 390 del 10.09.1974: successivamente è stato presentato progetto di variante, approvato con Licenza Edilizia n. 147 del 18.03.1976.

In data 24.03.1977, l'immobile otteneva il certificato di abitabilità.

L'esame fra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e gli elaborati giacenti presso il Comune di Sassari, ha permesso di accertare che l'immobile caduto nella odierna esecuzione evidenzia i seguenti abusi edilizi:

- a) nel piano seminterrato della villa sono stati realizzati ambienti abitativi in difformità della Licenza Edilizia n. 147 del 18.03.1976, individuati in una cucina, una camera da letto, un soggiorno ed una cantina, per una superficie utile complessiva di mq. 66,40 ed una lorda di mq. 84,35;
- b) nel piano terra è stato eseguito un ampliamento del bagno in difformità della Licenza Edilizia n. 147 del 18.03.1976, per una superficie utile pari a mq. 5,00 ed una lorda di mq. 7,60, oltre ad un terrazzo a livello della superficie di mq. 35,35 circa;
- c) il locale magazzino esistente all'interno del mappale 373, risulta edificato

senza la regolare concessione edilizia, con una superficie in abuso pari a mq. 29,50 di superficie utile e mq. 35,50 di superficie lorda;

d) la tettoia ed il locale annesso, insistenti all'interno del mappale 373, risultano edificati senza la regolare concessione edilizia, con una superficie in abuso pari a mq. 57,50 di superficie utile e mq. 66,25 di superficie lorda;

e) la piscina non è provvista di titolo abilitativo.

Per quanto concerne la sanabilità degli abusi, rilevato che gli abusi sono stati realizzati nel corso dell'anno 1977, antecedentemente, cioè, alle ragioni del credito da parte dell'Istituto procedente, sarà necessario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85 che sanerà gli abusi rilevati.

"QUESITO SETTE "divisione in lotti"

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

Risposta del C.T.U.

Traffasi di un compendio immobiliare da proporre in vendita con un unico lotto di vendita, in quanto il terreno oliveto è il naturale completamento della villa e degli altri fabbricati e pertinenze esterne, per cui lo scrivente ritiene di poter proporre un unico lotto di vendita così articolato:

LOTTO n.1

Quota pari all'intero di una villa e relative pertinenze siti in Sassari. Loc. Monte Oro, distinto al N.C.E.U. al foglio 81 mappale 769, strutturata su due livelli di piano, per complessivi n. 16 vani ed accessori, aventi superfici lorde di mq. 300,00 al piano seminterrato e mq. 251,20 al piano terra, oltre a terrazzi esterni terra della superficie complessiva di mq. 105,15 circa, con annessi magazzini per mq. 29,50, tettoie per mq. 57,50, vecchio edificio "Torre di Caccia", piscina e campo da tennis in disuso, oltre a terreno oliveto della superficie di mq. 16.363 distinto al N.C.T. al foglio 81 mappale 373.

L'unità immobiliare presenta abusi edilizi individuati in mq. 56,40 al piano seminterrato, mq. 7,60 al piano terra, i locali magazzino, le tettoie, la piscina ed il campo da tennis.

Confina con la S.V. Monte Oro, con propr. [REDACTED]

[REDACTED] e con residua proprietà dell'esecutato, salvo altri.

PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 473.600,00.

"QUESITO OTTO "divisibilità in natura"

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero

esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 194, n. 1078;

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta pignorato per intero, per cui non è necessaria alcuna ulteriore divisione.

QUESITO NOVE "stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tale caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.

Dice se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio o per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Risposta del C.T.U.

Gli immobili oggetto della odierna esecuzione risultano di proprietà

dell'esecutato, ma risultano occupati dai figli in virtù di un ricorso per separazione consensuale giacente presso il Tribunale di Sassari del 14.10.1997 – V.G. 909/77.

"QUESITO DIECI "regime vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

Risposta del C.T.U.

Lo scrivente ha accertato che a carico dei beni caduti nella odierna esecuzione non risultano esservi vincoli di alcun tipo, risultando, pertanto, non gravati da oneri condominiali, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità e demaniali, ad eccezione della "Torre di Caccia", sulla quale pende vincolo storico.

Non si rileva l'esistenza di fondi patrimoniali a carico dei beni.

"QUESITO UNDICI "Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul

prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla sola procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta del C.T.U.

Nell'ambito della valutazione dei beni lo scrivente ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con compravendite di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo.

Nel caso specifico si rileva che l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione si trova in zona periferica di medio livello qualitativo, insistente su una zona utilizzata prevalentemente per le residenze unifamiliari con caratteristiche di villette singole, ben servita dalla viabilità e dotata delle urbanizzazioni di acqua e luce, mentre non risulta collegata alla fognatura urbana.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata, in prima battuta, mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla

microzona 9 - codice R/1, che, per le abitazioni ricadenti nella zona di cui trattasi, determina un valore corrente fra un valore minimo di euro 900,00/mq. ed un valore massimo di euro 1.400,00/mq.

Attualmente il mercato della zona di Monte Oro, offre ville di recente realizzazione con valori compresi fra gli euro 846,00/mq. lordo e gli €. 969,00/mq. lordo, oltre a due splendide costruzioni di ultimissima generazione, dotate di tutti i confort, per somme variabili fra gli €. 1.650,00 e gli euro 2.200,00/mq. lordo.

Nel nostro caso sono certamente da scartare i valori più alti in quanto palesemente fuori comparazione con il bene in valutazione, ma è possibile utilizzare la media fra il valore minimo O.M.I. (euro 900,00/mq.) e quelli rilevati dallo scrivente (euro 846,00mq. ed euro 969,00/mq.) in quanto sostanzialmente convergenti, decurtando poi lo stesso della vetustà dell'edificio, segnatamente individuata nelle mediocri condizioni di manutenzione degli infissi, pavimenti in moquette, impianti, aree esterne, etc., valutabile nella misura del 0,5% annuo per i primi dieci anni e dell'1% per i restanti 35, con una percentuale di deprezzamento finale del 40,00%.

Ne consegue che il valore unitario per metro quadrato lordo sarà il seguente:

euro 900,00 + euro 846,00 + euro 969,00 /3 = euro 905,00 (media)

euro 905,00/mq. lordo - 40% = euro 543,00/mq. lordo

che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore unitario applicabile alla villa padronale, con pertinenze di terrazzo valutabile nella misura del 40% (euro 217,00/mq.).

Per quanto concerne gli edifici a servizio della residenza principale, sarà necessario valutare il mero costo di costruzione per quanto concerne il

magazzino e la tettoia, con apprezzamenti pari ad euro 300,00/mq.netto per il magazzino ed euro 200,00/mq. netto per la tettoia, mentre per quanto riguarda la Torre di Caccia, la stessa dovrà valutarsi "a corpo" per un valore pari ad €. 15.000,00, non esistendo, infatti, alcun parametro comparativo.

La piscina, considerato il suo cattivo stato di conservazione, è valutabile nella misura del 30% di quelle di nuova realizzazione, che attualmente di attestano sui euro 40.000,00 chiavi in mano, per cui il suo valore è pari ad euro 12.000,00.

Per quanto concerne il campo da tennis, valutato il suo cattivo stato di conservazione, è stimabile nella misura del 30 % rispetto a quelli di nuova realizzazione, attualmente attestati su euro 20.000,00 chiavi in mano, per cui il suo valore è pari ad euro 6.000,00.

In merito al valore del terreno, lo stesso è condotto ad oliveto, presenta giacitura in declivio, scarso strato agrario, buona esposizione, con valori correnti di mercato attestato sugli euro 6,00/mq.

In ultima analisi lo scrivente ritiene che debba essere scartata l'eventuale stima per capitalizzazione del reddito lordo presunto in quanto trattasi di immobile a conduzione padronale che certamente non produce redditi attendibili su cui impostare l'eventuale capitalizzazione.

Sulla scorta delle indicazioni e parametri più sopra esposti, lo scrivente ritiene di poter proporre la seguente valutazione:

STIMA

1) Quota pari all'intero di una Villa e pertinenze in Loc. Monte Oro

Foglio 81 mappale 769

Piano seminterrato

Mq. 300,00 x €. 543,00/mq. = €. 162.900,00

Piano terra

Mq. 251,20 x €. 543,00/mq. = €. 136.401,60

Terrazzi a livello

Mq. 105,15 x €. 217,00/mq. = €. 22.817,55

Magazzini (non accatastati)

Mq. 29,50 x €. 300,00/mq. = €. 8.850,00

Tettoia (non accatastata)

Mq. 57,50 x €. 200,00/mq. = €. 11.500,00

Torre di Caccia (non accatastata)

A corpo €. 15.000,00

Piscina (non accatastata)

A corpo €. 12.000,00

Campo da tennis (non accatastato)

A corpo €. 6.000,00

Terreno residuo

Foglio 81 mappale 373

Mq. 16.363 x €. 6,00/mq. = €. 98.178,00

Sommano complessivamente €. 473.647,15

Ed in cifra tonda €. **473.600,00**

Sassari li 14/01/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

VERBALE

L'anno 2016, addì 15 del mese di gennaio, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il geom. Giambattista Carboni, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO

