

Procedura n. 137/2021 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Silvia Campesi

promossa da:

Riviera NPL srl

contro:

██████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che Il sottoscritto geom. Giovannino Spano, Iscritto all'Albo dei Geometri di Sassari al n° 1749, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania con studio ad Olbia in via Marco Polo n° 4; , ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione , dott.ssa Silvia Campesi, di cui all'udienza del 27-3-2023 gli ha posto i quesiti , secondo il Verbale di udienza, integrato delle “Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari”.

- Che con Raccomandata del 25-9-2023 e' stato comunicato l'Inizio delle Operazioni Peritali per il giorno 6-10-2023, alla ██████████, e PEC allo Studio Legale , nella figura del dott. Percola per conto della Riviera NPL srl; altresì' previo accordo con l'Istituto Vendite Giudiziari di Tempio, si e' proceduto all'Inizio delle Operazioni Peritali di rito. (ALLEGATO 1)
- Che con Udienza del 27-3-2023 si fissava per la data del 7-11-2023 Termine al CTU per la consegna della Relazione di Stima, previo invio della bozza della stessa alle parti di cui all'art. 173bis disp. Att.c.p.c.
- Che in data 6-10-2023 si e' dato luogo all'Iniziodelle Operazioni peritali in presenza del signor ██████████ ██████████ e del tecnico della IVG di Tempio , geom.



Giuseppe Saba, con una preliminare verifica dei documenti presenti in atti ed un rilievo completo dell'unita' residenziale al piano secondo, mentre il lastrico solare , sempre soggetto ad esecuzione risultava inaccessibile.

- Ultime le operazioni di rito l'IVG ha predisposto verbale di presenza e sono state ultimate le procedure di rito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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 e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non 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;

Dall'esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare si evinceva che i beni oggetto di esecuzione sono i seguenti:

a) Unita' immobiliare adibita a civile abitazione al piano secondo censita al:

Foglio

36



Mappale 3892

Subalterno 5

b) Lastrico solare posto al piano quarto censito

Foglio 36

Mappale 3892

Subalterno 7

c) Posto auto al piano terra piano censito al:

Foglio 36

Mappale 3892

Subalterno 11

Superficie mq 13,00

Elenco sintetico delle formalita

Ispezione telematica Ispezione n. T91496 del

11/10/2023 per

immobile

Motivazione Pratica Esecuzione immobiliare

Richiedente SPNGNN per conto di

SPNGNN58P11G015C

Dati della richiesta

Immobile : Comune di OLBIA (SS)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 36 - Particella 3892 - Subalterno 5

Periodo da ispezionare: dal 11/10/2011 al
11/10/2023

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 11/10/2011 al
11/10/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al



10/10/2023

Elenco immobili

Comune di OLBIA (SS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0036 Particella
03892 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 19/10/2021 - Registro
Particolare 7699 Registro Generale 10793
Pubblico ufficialeUFF.LE GIUD. UNEP
TRIBUNALE DI TEMPO PAUSANIA Repertorio
784 del 21/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

(ALLEGATO 1)

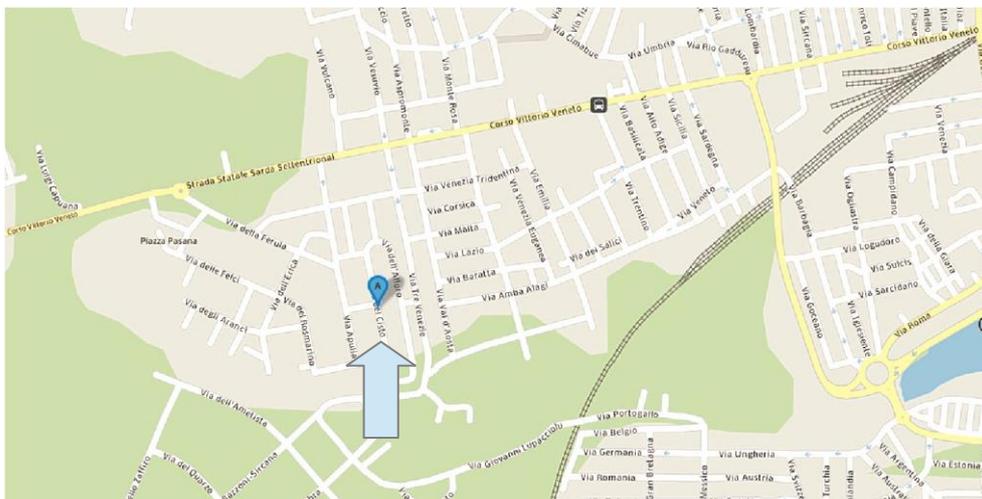
QUESITO DUE – “ *Descrizione del bene*”

Nella fase di accesso ai beni oggetto di esecuzione e sia dalla verifica della documentazione richiesta e parzialmente consegnata e sia attraverso formale accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Olbia, si e' accertato che :

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere ubicato ad Olbia in via Del Cisto n° 44, , in un'area di discreta densita' edilizia fornita dalle maggiori Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, a circa 2.500- dal centro cittadino.



FOTO AEREA



STRADARIO

Il lotto di terreno originario, nel quale e' stata realizzata l'intera costruzione presenta una superficie complessiva di mq 541,0 , e su tale e' stato realizzato un volume complessivo di mc 1114,00.





Dal sopralluogo si e' accertato che i beni, oggetto di esecuzione, sono composti da **una unita' con destinazione residenziale posta al piano secondo di uno stabile costituito da n° 4 piani fuori terra, da un lastrico solare posto al piano quarto e da un posto auto aperto prospiciente via Del Cisto. L'unita denominata “ 1”** (Abitazione) e' composta dai seguenti vani:

- a) Soggiorno pranzo di mq 23,62
- b) Letto 1 mq 13,30
- c) Studio mq 8,60
- d) Andito e corrid. mq 6,34
- e) Bagno 1 mq 4,15
- f) Bagno 2 mq 4,46

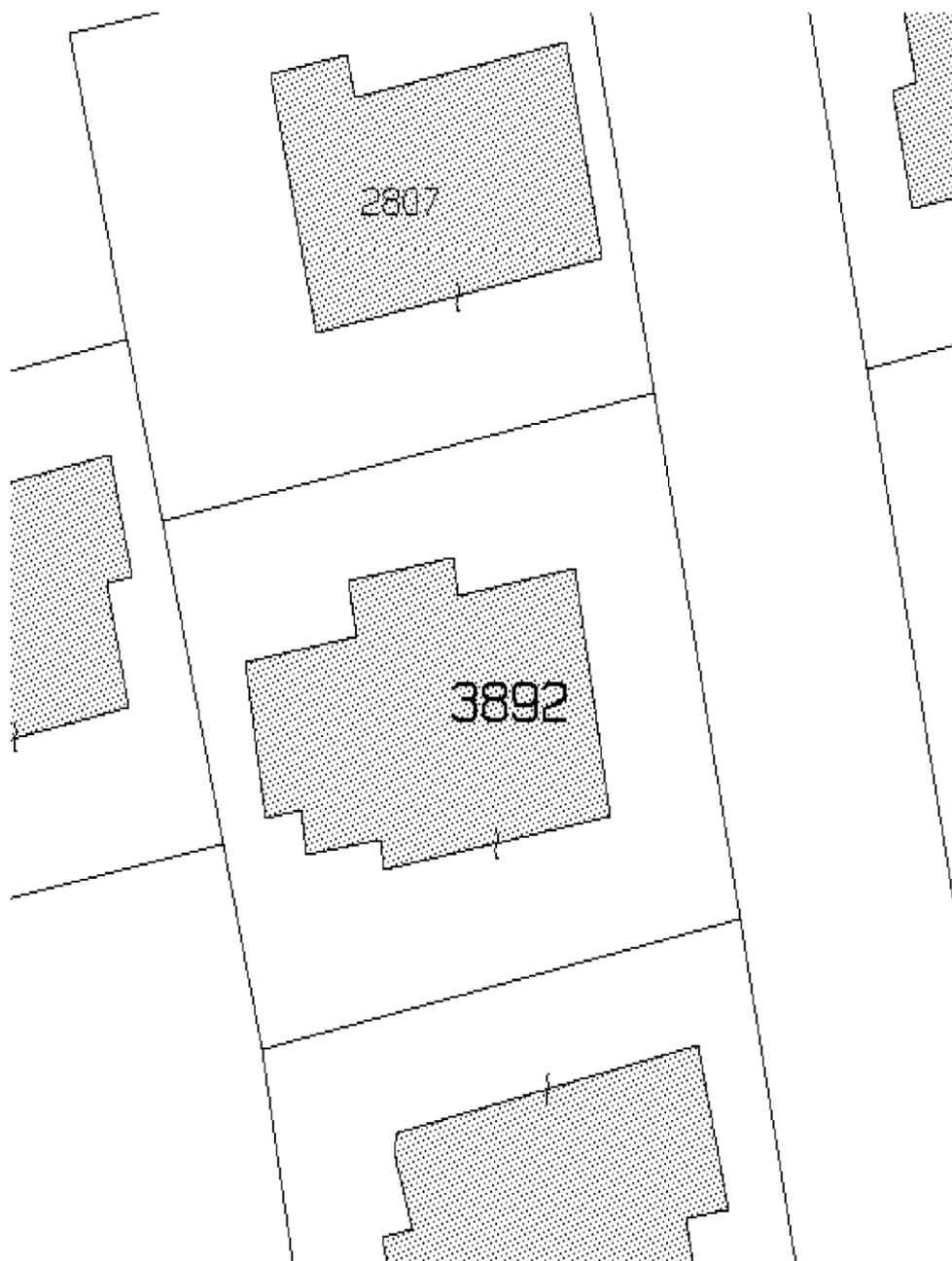


Il tutto per una superficie utile di mq 59,47
ed una superficie lorda commerciale di mq 74,95

*Altezza interna ml 2,70

***Veranda coperta mq 29,60**

***Terrazzo e balconi scoperti mq 23,83**



L'unita denominata “ 2” (Lastrico solare) e' composta da una superficie scoperta posta al piano quarto avente una superficie lorda pari a mq 120,0.

L'unita denominata “ 3” (Posto auto)

Tale unita' e' composta da un posto auto scoperto pavimentato posto prospiciente via Del Cisto, il tutto per una **superficie lorda commerciale mq 13,00**

Altresi' dai sopralluoghi e dalla verifica delle pratiche edilizie e' emerso che la costruzione e' stata realizzata nel periodo relativo agli anni 2009-2011 , con materiali e tecniche costruttive di discreta fattura e buona linea architettonica, il tutto lo si denota anche dai materiali di rifinitura presenti e piu' visibili quali gli infissi, I pavimenti con rivestimenti, e gli impianti.

In particolare si indica che :

*La struttura e' composta da una intelaiatura in calcestruzzo armato con tamponatura esterna composta da blocco esterno in laterizio da cm 12,0+lastra isolante in polistire da cm 7+pannello in lana di roccia da cm 6+rivestimento interno con pannello di cartongesso, il tutto per un'ottimale coibentazione termica.

*Divisori in mattoni forati laterizi

*Solai piani composti da getto unico di calcestruzzo pieno.

*Intonaco interno (Rasato su cartongesso).

*Intonaco esterno fratazzato al civile

*Soglie e davanzali in marmo da cm 3.

*Pavimenti in piastrelle di monocottura 33x33 co soprastante parquet in laminato

*Rivestimento servizi igienici con piastrelle di ceramica.

*Porte interne del tipo ligneo, tamburate .

*Infissi esterni in legno , con persiana e vetratura a camera.

*Impianto elettrico del tipo al civile sottotraccia



*Impianto idrico-sanitario con tubazioni plastiche per acqua calda e fredda con partenza dalle centraline di distribuzione.

Impianto acqua caLda sanitaria e riscaldamento garantito da caldaia murale a gas, con serbatoio condominiale posto sul lato nord del giardino.

ALLEGATI

FOTO LATO EST STRADA



FOTO LATO NORD-EST





QUESITO TRE – “ *Comparazione tra 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 consentono la sua univoca identificazione;



b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

Da una verifica catastale effettuata in fase di accettazione incarico e alla data odierna i beni oggetto di esecuzione risultano essere censiti all'Ufficio del Territorio di Sassari, ora Agenzia delle Entrate con i seguenti estremi identificativi:

- **Foglio n° 436 (ABITAZIONE)**
- **Mappale n° 3892**
- **Sub 5**
- Categoria A/2
- Zona Censuaria 1°
- Classe 1°
- Vani 3,5
- Rendita € 506,13
- Intestata a Mundula Tonino nato a Nughedu San Nicolò il 27-11-1957, in ragione di 1/1
(ALLEGATO 2-11)
- **Foglio n° 436**

- **Mappale n° 3892 (LASTRICO SOLARE)**
- **Sub 7**
- Categoria F/5
- Zona Censuaria 1°
- Classe 1°
- Consistenza mq 125,0
- Intestata a Mundula Tonino nato a Nughedu San Nicolò il 27-11-1957, in ragione di 1/1
(ALLEGATO 3)

□



- **Foglio** n° 436 (POSTO AUTO)
- **Mappale** n° 3892
- **Sub** 11
- Categoria C/6
- Zona Censuaria 1°
- Classe 1°
- Consistenza mq 13,0
- Rendita € 69,15
- Intestata a Mundula Tonino nato a Nughedu San Nicolo' il 27-11-1957, in ragione di 1/1 (ALLEGATO 4-12)

I dati riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono allo stato dei luoghi e stato catastale**

QUESITO QUATTRO “Accatastamento”

Gli immobili di cui in oggetto risultano essere censiti all'Ufficio del Territorio di Sassari, ora Agenzia delle Entrate , con Accatastamento del 26-5-2012 n° SS 0117801 (ALLEGATI 1A-2-3-4-5)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Allo stato attuale lo Strumento Urbanistico in vigore nel Comune di Olbia , e' il Programma di Fabbricazione ed il PUC (Piano Urbanistico Comunale , Adottato dalla Amministrazione Comunale con l'iter per l'approvazione definitiva da parte della Regione Sardegna.

Pertanto le norme utilizzabili sono quelle del Programma di Fabbricazione con ulteriore verifica norme PUC secondo le cosiddette Norme di Salvaguardia, Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere inseriti



all'interno delle zone B3, dove sono previste le seguenti prescrizioni:

Zone residenziali esistenti e di completamento Residenziale rade (B3).

CLASSIFICAZIONE PDF(Programma di fabbricazione)

18.2 Zone residenziali esistenti e di completamento rade (B3).

a) indice di Utilizzazione fondiaria $u_f = 0,7$
mq/mq

b) indice di Fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,1$
mc/mq

COMUNE DI OLBIA-NORME DI ATTUAZIONE
PAGINA 50

c) altezza massima H 18,00 ml

d) parcheggi e autorimesse: per la
residenza 1 mq / 3 mq Su

• per le attività commerciali e direzionali 2
mq / 3 mq Su oltre quella prevista dalla
tabella riportata all'art. 20.2.

CLASSIFICAZIONE PUC (Piano Urbanistico Comunale)

Articolo 37 Zone B Completamento residenziale di Olbia

1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Olbia, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.

2. Il Piano Urbanistico Comunale, tra le categorie individuate al comma 3 del precedente articolo, identifica le seguenti Sottozone omogenee: □ Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare

• Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense



- **Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade**

- Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature
- Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente.

Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia, rade o a bassa densità, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

Parametri urbanistici di base

- Indici di edificabilità fondiaria (mq/mq): 0,70
- Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 2,10

Parametri edilizi di base

- altezza dell'edificio: 21,00 ml

Dalla doppia verifica sia sul Programma di fabbricazione e sia sul Piano Urbanistico Comunale si evince che il parametro relativo all'Indice Fondiario e' rimasto invariato, in ragione di mc 2,1/mq

Dalle verifiche urbanistiche, come e' stato precedentemente indicato , il terreno sviluppa i seguenti parametri:

Il lotto di terreno originario, nel quale e' stata realizzata l'intera costruzione presenta una superficie complessiva



di mq 541,0 , e su tale e' stato realizzato un volume complessivo di mc 1114,00.

Da una verifica effettuata , considerando l'Indice Edificatorio, pari a mc 2,1/mq, si evince un Volume complessiivo virtualmente realizzabile pari a: $(541 \times 2,1) =$ mc 1.136,0 , mentre sono stati realizzati mc 1.114,0. Pertanto vi un virtuale volume residuo pari a mc 22,1

QUESITO SEI – “ *Conformità alla normativa – sanabilità*”

Dalle verifiche effettuate si evince che la costruzione nella sua interezza e' stata realizzata in virtu' dei seguenti Atti Concessori, e precisamente:

a) **Concessione Edilizia** n° 239 del 15-9-2009
(ALLEGATO 6)

b) **DUAP variante** n° 31241 del 5-4-2011,
(ALLEGATO 7)

ed altresì e' stata presentata

“**Dichiarazione di Agibilità**” di cui al
n° 64944 del 27-7-2011
(ALLEGATO 8)

QUESITO SETTE - “ *Divisione in lotti*”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere intestato a pieno titolo al signor Mundula Tonino, ed allo stato attuale , tal risulta essere sfitto , pertanto e' possibile procedere alla divisione in due distinti lotti di assegnazione e vendita.



E' essenziale indicare che il posto auto pur essendo accatastato giustamente separato dalla abitazione, al livello urbanistico e' un parametro fondamentale in quanto il Parametro dei Parcheggi e' pari a 1mq/10mc. Pertanto si rendera' necessario accorpate nella fase di vendita l'Unita' Abitativa con il suo Parcheggio privato.

Mentre il lastrico solare sul piano quarto, pur non avendo volumetria , potra' essere assoggettato a vendita separata .

QUESITO OTTO –

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussistono spese di carattere condominiale o di altro titolo conosciute

QUESITO NOVE –

Dica se e' possibile vendere i beni pignorato in uno o piu' lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione e procedendo, inoltre

, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovra' allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Allo stato attuale , configuratasi la situazione di due distinte entita' quale (Abitazione-posto auto)+(lastrico solare) e' possibile procedere alla vendita in n° 2 distinti lotti.



QUESITO DIECI –

*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 proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Il beni oggetto di Pignoramento risultato essere intestati in ragione del 1000/1000 [REDACTED]

QUESITO UNDICI –

Accerti se l'immobile e' libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa di anteriore al pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruita' del canone di locazione;

Allo stato attuale gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere non occupati.

QUESITO DODICI –

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non sussiste occupazione da parte del coniuge



QUESITO TREDICI-

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, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, non risulteranno opponibili all'acquirente; indichi altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle verifiche effettuate non si evincono particolari vincoli sia di natura storico, archeologica o tutela paesaggio.

QUESITO QUATTORDICI-

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificando la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:

- Riferire i risultati degli indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- Depositare in cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematiche, almeno trenta giorni*



prima dell'udienza fissata per l'emissione del provvedimento nel PVP e sui siti secondari;

- *Inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria ed elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

**Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione R.C.*

** segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione 8 o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

Per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione viene applicata la procedura di Stima in base al Valore di Mercato del bene, attraverso una verifica dei valori dell'Agenzia delle Entrate, secondo la Zona, sottozona e destinazione, il tutto per fabbricati al nuovo.

Successivamente secondo la tabella delle percentuali in base al grado di vetusta' verranno applicate delle riduzioni.



Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA OVEST LU STICCADU CONTRAS
LUDOS TEGGIA DE SAMBENE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia conservativoStatoMercato(€/mq) xmese)	Valore		Valori			
	Superficie(L/N)		Locazione			
	Min	Max	Superficie(L/N)	Min	Max	
Abitazioni civili	1200	1600	5	6,6	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	4,2	5,8	L
Box	NORMALE	500	700	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	5,8	7,5	L

Verificato lo stato delle opere ed il loro grado di rifinitura si desume che possa essere applicato un valore per fabbricati di Tipo Civile, per un importo al nuovo di euro 1.600,00, relativo alla abitazione ed euro 500,0 per il posto auto scoperto, a cui successivamente verra' applicato il coefficiente di vetusta' .



CALCOLO VALORE IMMOBILIARE

L'unita denominata " 1" (Abitazione) e'

composta dai seguenti vani:

- a) Soggiorno pranzo di mq 23,62
- b) Letto 1 mq 13,30
- c) Studio mq 8,60
- d) Andito e corrid. mq 6,34
- e) Bagno 1 mq 4,15
- f) Bagno 2 mq 4,46

Il tutto per una superficie utile di mq 59,47
ed una superficie lorda commerciale di mq 74,95

*Altezza interna ml 2,70

***Veranda coperta mq 29,60**

***Terrazzo e balconi scoperti mq 23,83**

§§§§§§§§§§§§§§§§

- a) Abitazione mq (74,95 x 100%)= mq 74,95
- veranda cop. Mq (29,60 x 40%)= mq 11,84
- balconi e terr. Mq (23,83 x 30%)= mq 7,15

***Totale Superficie calc. Abitazione mq 93,94**

***Totale Sup. calcolo posto auto mq 13,00**

***Totale Sup. Calcolo lastrico**

mq (125,0 x 0,10)= mq 12,5

Pertanto si evincono le seguenti Superfici Virtuali di Calcolo

- 1) Abitazione mq 93,94
- 2) Posto auto mq 13,00
- 3) Lastrico solare mq 12,5

In sintesi il valore di mercato " al nuovo" e' pari a :



*Unita " 1" mq 93,94 x 1.600,00= € 150.304,0

*Unita' " 2" mq 13,00 x 500,00= € 6.500,0

*Unita' " 3" mq 12,50 x 1.600,00= € 20.000,0

TOTALE BENI € 176.804,00
(al nuovo).

Considerando che l'immobile nella sua interezza e' stato ultimato nel periodo 2011, si evince un periodo di tempo pari ad anni 12 circa, pertanto e' possibile applicare un coefficiente di Vetusta' pari al 0,89%.

in sintesi i valori attualizzati sono:

1)Abitazione € 150.304,0 x 0,89%)= € 133.770,0

2)Posto auto € 6.500,0 x 0,89%)= € 5.785,0

3) Lastrico S. € 20.000,0 x 0,89%)= € 17.800,0

I coefficienti di vetustà

anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77



9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

TABELLA VALORI ATTUALIZZATI

- 1) Abitazione € 150.304,0 x 0,89%)= € 133.770,0
2) Posto auto € 6.500,0 x 0,89%)= € 5.785,0
3) Lastrico S. € 20.000,0 x 0,89%)= € 17.800,0

FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI :

PRIMO LOTTO (ABITAZIONE)

PREZZO BASE: € 133.770,0)

SECONDO LOTTO (POSTO AUTO)

PREZZO BASE: € 5.785,00

TERZO LOTTO (LASTRICO SOLARE)

PREZZO BASE: € 17.800,00



IL
geom. Giovannino Spano

CTU

