

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Stato conservativo	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12



INCARICO

All'udienza del 13/03/2023, il sottoscritto Ing. Meloni Maurizio, con studio in Via Cuneo, 5/B - 09126 - Cagliari (CA), email m-meloni@tiscali.it, Tel. 339 43 84 717, Fax 17 82 741 669, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serramanna (SU) - VIA COSTITUZIONE 7

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 27/06/1980 al 13/10/1981	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Caboni Leonardo nato a Serramanna il 11/04/1898 Cod.Fisc. CBNLRD98D111647Z				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Cagliari	30	460			
Dal 14/10/1981 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Caboni Mario nato a Serramanna il 05/12/1925 Cod.Fisc. CBNMRA25T051647X				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Cagliari	20/06/2008	22096	15085
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Frascati	04/03/2005	48	380		
Dal 13/12/2002 al 31/10/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Zitelli Giuliana nata a Roma il 24/08/1924 Cod.Fisc. ZTLGLN24M64H501B				



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/11/2003 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Caboni Aldo nato a Serramanna il 25/04/1933 Cod.Fisc. CBNLDA33D251647Q			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	28/09/2004	35364	24602
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sanluri	28/04/2004	79	725
Dal 06/05/2005 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Puxeddu	06/05/2005	5524	386
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	11/05/2005	16015	10858
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 variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Cagliari il 22/07/2009
Reg. gen. 22774 - Reg. part. 4059
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Cagliari il 13/04/2016
Reg. gen. 9926 - Reg. part. 1255
Importo: € 166.794,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Cagliari il 01/06/2022
Reg. gen. 17732 - Reg. part. 2676
Importo: € 534.977,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 07/09/2022
Reg. gen. 28420 - Reg. part. 21215
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio risulta che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in: cancellazione delle iscrizioni e cancellazione del pignoramento per importo pari a € 294,00.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 48 mappale 1577 graffato mappale 789 ed è identificato al N.C.T. in mappa col numero 1149 e confina:

- a nord con **** Omissis ****
- a est con Via Costituzione
- a sud con **** Omissis ****



- a ovest con **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,72 mq	125,67 mq	1	125,67 mq	3,30 m	T
Locale di sgombero	115,46 mq	132,51 mq	0,50	66,25 mq	2,40 m	S1
Balcone	5,75 mq	6,60 mq	0,30	1,98 mq	0,00 m	T - Rialzato
Loggia	8,80 mq	8,80 mq	0,40	3,52 mq	0,00 m	T
Cortile	237,73 mq	237,73 mq	0,18	42,79 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				240,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile al suo interno risulta discreto come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2) anche in considerazione della sua relativamente recente edificazione, si evidenziano la mancanza della porta interna in una delle camere da letto al piano terra e di tutti gli infissi esterni del piano seminterrato; si rilevano inoltre la presenza di infiltrazioni soprattutto al piano seminterrato e in una delle camere al piano terra.

Per quanto riguarda gli esterni invece il fabbricato non risulta ultimato mancando:

- parti di intonaco nel prospetto posteriore
- la tinteggiatura totale di tutte le facciate
- la pavimentazione del loggiato
- gli infissi esterni al piano seminterrato
- il completamento della scala di accesso anteriore che è attualmente al rustico e mancante del corrimano
- le finiture previste in progetto nella recinzione lungo la strada.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	48	1577			A4	3	6		244,8	T-S1	789

Corrispondenza catastale

L'identificativo catastale sopra riportato identifica correttamente la proprietà del Debitore.

L'attuale accatastamento è riferito al fabbricato originariamente acquistato dal Debitore, che è poi stato demolito per costruire l'immobile attualmente esistente, come assentito dalla Concessione Edilizia e relativo progetto riportati in allegato (ALLEGATO 5 E ALLEGATO 6). Per tale nuovo fabbricato, i cui lavori non sono mai stati ultimati e conseguentemente non è mai stata presentata Dichiarazione di fine lavori, non si è proceduto al nuovo accatastamento, pertanto rendita consistenza e planimetria catastale attualmente in atti si riferiscono al fabbricato demolito e non a quello attualmente esistente.

L'accatastamento del nuovo fabbricato con l'attribuzione della relativa rendita ed il deposito della planimetria catastale aggiornata, dovrà essere effettuato, a cura dell'acquirente, solo a seguito della necessaria regolarizzazione edilizia come trattato nella presente relazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/2003 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 48, Part. 1577 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 173 Rendita € 244,80 Piano T-1 Graffato 789
Dal 06/05/2005 al 10/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 48, Part. 1577 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 173 Rendita € 244,80 Piano T-1 Graffato 789

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile è situato nella zona B2 identificata dal Piano Urbanistico Comunale di Serramanna, in tale zona sono consentiti interventi di ampliamento e di ristrutturazione e di sostituzione di edifici esistenti e nuove costruzioni in lotti liberi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq.
- distacco dai confini 5 m.



- altezza max. 7,5 m

Poiché lo stato attuale dell'immobile non è conforme a quanto assentito, sarà necessario da parte dell'acquirente presentare pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità esistenti; affinché tale tipologia di sanatoria sia applicabile è necessario che per le opere realizzate in difformità dal titolo autorizzativo edilizio, risulti verificata la "doppia conformità", ovvero che risultino urbanisticamente conformi sia alla norma esistente all'epoca della realizzazione dell'abuso, che a quella vigente al momento della regolarizzazione.

La realizzazione dell'immobile, e pertanto delle opere realizzate senza titolo, ha avuto inizio nel 2006: dall'epoca il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serramanna non è stato attualmente modificato, pertanto la sussistenza del requisito di "doppia conformità" è in questo caso sicuramente verificato, limitandosi alla verifica della conformità alla norma attualmente in vigore.

Non è possibile invece applicare al caso in esame il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e smi, in quanto le ragioni del credito sono successive (2009) all'entrata in vigore del DL 269/2003 successivamente convertito con L.326/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia N°22/2006 rilasciata dal Comune di Serramanna in data 30/03/2006 ed intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****; il progetto è relativo alla demolizione del preesistente fabbricato e la ricostruzione secondo il progetto approvato a cui la C.E. citata fa riferimento.

E' stata presentata la relativa dichiarazione di inizio lavori in data 04/04/2006.

La Concessione Edilizia unitamente alla relativa dichiarazione di inizio lavori sono riportati in allegato (ALLEGATO 5), il progetto approvato è riportato in allegato (ALLEGATO 6).

Il fabbricato non è stato terminato non è stata quindi presentata la dichiarazione di fine lavori ed è privo di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile ha riscontrato l'esistenza di numerose difformità di diversa natura rispetto a quanto assentito dalla Concessione Edilizia citata ed al relativo progetto, nel dettaglio:

-Opere non autorizzate e non sanabili da demolire: le due tettoie, di cui una parzialmente ultimata, esistenti lungo il confine posteriore del lotto, ed indicate con linea tratteggiata nell'elaborato raffigurante il rilievo dello



stato attuale (ALLEGATO 4), non sono conformi alle prescrizioni previste riguardante i distacchi dai confini e sono pertanto da demolire.

-Opere assentite e non realizzate: essendo, come si è detto, il fabbricato non ultimato, come si può riscontrare anche dalla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2), risulta:

- non completata l'intonacatura del prospetto posteriore
- manca la tinteggiatura delle facciate di tutto l'edificio
- la scala di accesso all'immobile sul prospetto anteriore è attualmente al rustico e mancante del corrimano
- il loggiato sul prospetto posteriore risulta privo di pavimentazione
- gli infissi esterni del piano seminterrato sono mancanti
- la porta interna in una delle camere da letto al piano terra risulta mancante
- la recinzione del lotto lato strada è al rustico e risulta mancante sia del portoncino di accesso pedonale che del cancello carrabile
- il loggiato sul prospetto anteriore dell'edificio previsto in progetto non è stato realizzato
- il parcheggio coperto in corrispondenza dell'accesso carrabile dalla strada, previsto in progetto, non è stato realizzato

-Diversa volumetria realizzata rispetto a quella assentita:

-- il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato costituito da una porzione che si sviluppava su tre livelli: piano seminterrato - piano terra - piano primo, ed un'altra porzione sviluppantesi unicamente al piano terra; il fabbricato esistente è invece costituito solo dal piano seminterrato e piano terra, non è stato pertanto realizzata la volumetria al piano primo, mentre è stata ampliata la superficie realizzata al piano seminterrato.

-- è variata la sagoma del fabbricato sul prospetto anteriore realizzando un incremento di volume non autorizzato, nel dettaglio: laddove era prevista una terrazza ed una scala di accesso al piano seminterrato è stato realizzato un incremento della superficie residenziale al piano terra; ciò comporta anche una parziale riduzione della distanza dal confine anteriore rispetto a quanto previsto in progetto.

- è variata la sagoma del fabbricato nel prospetto posteriore incrementando la superficie residenziale al piano terra: tali variazioni di sagoma del fabbricato, che hanno dato luogo ad incremento volumetrico, sono rappresentate nell'allegato riportante il rilievo dello stato attuale dell'immobile (ALLEGATO 4).

- sono state modificate le quote del pavimento del piano terra: rispetto al progetto approvato la porzione prevista a quota +50 cm rispetto al cortile è stata realizzata a quota +90 cm, mentre quella prevista a quota +110 cm è stata realizzata a quota +140 cm, ciò comportando, a parità di altezza interna, un'altezza maggiore dell'edificio e quindi un maggior volume realizzato rispetto a quanto assentito.

-Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato.

Per tutto quanto sopra esposto la regolarizzazione dell'immobile da parte dell'acquirente consisterà in:

- Presentazione di progetto di "accertamento di conformità con opere" finalizzato alla regolarizzazione delle opere abusivamente realizzate, alla demolizione di quelle non sanabili di cui si è detto (se non precedentemente demolite o accertate), e all'esecuzione delle opere non realizzate e necessarie affinché l'immobile possa di seguito conseguire l'agibilità; questo prevede il pagamento di oneri relativi a costo di



costruzione in misura doppia rispetto a quelli che sarebbero previsti per una nuova costruzione, e ad oneri di urbanizzazione, oltre che i consueti diritti di segreteria ed istruttoria.

- Regolarizzazione catastale consistente in: presentazione di nuovo tipo mappale, in quanto la sagoma dell'attuale edificio è differente da quella dell'edificio demolito ad oggi agli atti del catasto, seguita dalla presentazione di pratica DOCFA con deposito della planimetria dell'immobile regolarizzato e conseguente attribuzione della nuova rendita catastale.

- Dichiarazione di agibilità dell'immobile regolarizzato.

Di seguito si stimano gli importi necessari al conseguimento di quanto elencato.

Per quanto attiene il calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione che andranno corrisposti a seguito di presentazione del progetto di accertamento di conformità, tali importi variano a seconda che l'intervento da sanare ricada o meno nella fattispecie di "variazioni essenziali" rispetto al progetto approvato, in base a quanto stabilito dall'Art. 5 c.1 della L.R. 23/1985 e smi.

In questa sede, in assenza di elementi che possano stabilire con certezza che le opere da sanare configurino "variazione non essenziale" (circostanza che andrà verificata in sede di redazione del progetto ed eventualmente nella relativa istruttoria tecnica) si procede, cautelativamente, alla stima degli importi considerando le opere eseguite come "variazione essenziale", e valutandone di conseguenza i relativi costi da corrispondere.

Per quanto attiene il costo di costruzione, applicando la tariffa del Comune di Serramanna deliberata nel 2023 e ad oggi in vigore, si ottiene il valore pari a euro 4.600,00; tale importo come detto sopra va raddoppiato a titolo sanzionatorio e si ottiene il valore totale del costo di costruzione da corrispondere pari a euro 9.200,00.

Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione si stima un importo pari a circa euro 600,00.

Comprendendo le spese tecniche, relative alla redazione del progetto, e altri oneri di segreteria si stima un importo complessivo per il conseguimento del titolo in sanatoria pari a euro 13.000,00.

Per quanto attiene la regolarizzazione catastale si stima un importo complessivo comprendente: diritti catastali relativi alle pratiche di tipo mappale e DOCFA e onorari tecnici pari a euro 1.000,00.

Per quanto attiene la pratica di agibilità si stima un importo complessivo di diritti SUAPE e onorari tecnici pari a euro 750,00.

E' infine da quantificare la spesa relativa alla demolizione delle tettoie non sanabili di cui si è detto in precedenza: si stima una cifra pari a euro 2.000,00 comprensiva di manodopera e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Tale cifra complessiva pari a euro 16.750,00 andrà dedotta dal valore di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Travi continue di fondazione per i muri perimetrali e plinti isolati per i pilastri

Esposizione: Sud-ovest sulla facciata anteriore

Altezza utile interna: H= 2.60 - 2.10 m nel seminterrato e H = variabile al piano terra

Strutture verticali: Muratura perimetrale portante in blocchi di cls nel piano seminterrato ed in laterizio forato portante

tipo POROTON per il piano superiore; pilastri in cls armato.



Tramezzi: in mattoni di laterizio forato dello spessore finito di 10 cm.

Solai: in laterocemento spessore (16+4) cm.

Copertura: a falde inclinate con guaina e finitura in tegole tipo coppo sardo.

Pareti interne intonacate e tinteggiate; pareti esterne intonacate ma non tinteggiate ad eccetto del prospetto posteriore dove in alcuni tratti manca l'intonacatura.

Pavimentazione in gres porcellanato al piano terra e seminterrato; pavimentazione esterna mancante

Infissi interni in legno al piano terra, infissi esterni in PVC al piano terra e completamente mancanti al piano seminterrato

Sanitari: in ceramica smaltata

Riscaldamento: sono presenti un camino a legna nel soggiorno/cucina del piano terra e un camino nel piano seminterrato, oltre che pompe di calore caldo/freddo in una delle camere da letto e nel soggiorno.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serramanna (SU) - VIA COSTITUZIONE 7

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Debitrice **** Omissis **** e dai figli come abitazione di residenza. La Debitrice in occasione del sopralluogo ha dichiarato di essere legalmente separata dal coniuge **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serramanna (SU) - VIA COSTITUZIONE 7

Trattasi di fabbricato indipendente in Comune di Serramanna (SU), costituito da una unità unifamiliare all'interno di un lotto di terreno di circa 380 mq complessivi; si sviluppa su due livelli: un piano fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra è costituito da due porzioni aventi tra loro un dislivello di circa 50 cm: l'accesso principale all'immobile, sul prospetto lato strada, avviene nella parte più bassa per il tramite di una scala che conduce all'ambiente soggiorno e angolo cottura risultante sopraelevato rispetto al cortile di circa 90 cm; da qui una scala conduce alla zona notte, ospitante le tre camere da letto il bagno ed un ripostiglio: tale zona, rispetto al livello del cortile si trova ad una quota circa 1.40 m. Il piano seminterrato, al quale si accede tramite una scala situata sul retro del fabbricato, è costituito da un ambiente unico avente due zone con altezza interna diversa: una pari a 2.60 m e l'altra 2.10 m; nella porzione di altezza maggiore si trova anche un bagno. La costruzione risulta edificata a partire dal 2006 a seguito di demolizione di una vecchia costruzione fatiscente preesistente; ad oggi risulta non ultimata, mancando le finiture esterne soprattutto nel prospetto posteriore rispetto alla strada ed altre opere di cui si è trattato nella presente relazione. All'interno del lotto, come documentato nel rilievo dello stato attuale (ALLEGATO 4) e nella documentazione fotografica (ALLEGATO 2) sono attualmente presenti due tettoie, una delle quali non completamente ultimata, che in fase di regolarizzazione edilizia dovranno essere demolite. La superficie disponibile nel lotto di terreno non occupata dal fabbricato ed il varco presente (ed autorizzato) nella recinzione esterna consentono il parcheggio di veicoli all'interno del cortile. L'indirizzo corretto dell'immobile, malgrado all'esterno non vi sia riportato il numero civico, risulta essere Via Costituzione 7; il civico 9 riportato agli atti è stato probabilmente variato nel corso degli anni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1577, Categoria A4, Graffato 789

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 138.120,75

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto utilizza il metodo sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, e più propriamente: 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; beni dei quali sono noti i prezzi di mercato in epoca attuale. Il valore da considerare quale parametro per la valutazione è il prezzo per metro quadro di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale quella lorda (compresa dei muri perimetrali e dei tramezzi) dei vani principali e dei servizi, mentre per la superfici accessorie viene utilizzato un opportuno parametro di ragguaglio. I dati di valutazione utilizzati per stabilire il prezzo unitario sono stati desunti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e da dati desunti da siti web specializzati in compravendite immobiliari. Da tali fonti si ritiene di poter adottare come prezzo unitario per l'immobile in esame il valore di 575,00 €/mq, anche in considerazione del fatto che per l'immobile dovranno essere sostenute spese per la realizzazione delle opere necessarie alla sua ultimazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serramanna (SU) - VIA	240,21 mq	575,00 €/mq	€ 138.120,75	100,00	€ 138.120,75



COSTITUZIONE 7						
					Valore di stima:	€ 138.120,75

Valore di stima: € 138.121,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	16.750

Valore finale di stima: € 121.371,00

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

Cagliari, li 05/04/2024

Firmato digitalmente da

Maurizio Meloni

T = Ingegnere
 SerialNumber = TINIT-MLNMRZ63M03B354D
 C = IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Ing. Meloni Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - RILIEVO STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - CONCESSIONE EDILIZIA E INIZIO LAVORI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - ELABORATI PROGETTUALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 - PLANIMETRIA CATASTALE

