

Ing. Alessandro Scodino

STUDIO DI INGEGNERIA Tel. / Fax 079-399393 Cell. 347-9541618 Email: alescodino@yahoo.it
Progettazioni Civili ed Industriali
VIA F.LLI ATZENI N° 10 - 07100 SASSARI (SS)
P.I. 02041050903

Causa Sig.ra [REDACTED] contro Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. 3582/2016

PERIZIA DI STIMA

Il Professionista



PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Alessandro SCODINO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 960 e con il n. 174 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, con studio professionale in via F.lli Atzeni n° 10, a Sassari, ha ricevuto incarico dal Giudice del Tribunale Civile di Sassari, Dott.ssa Maria Grixoni, nella causa iscritta al N.R.G. 3582/2016, in data 28 Giugno 2017, di accertare i quesiti che seguono:

“Previa descrizione e valutazione dei beni costituenti il compendio appartenente alle parti in causa, accerti il CTU i valori relativi:

Proceda poi il CTU, previa descrizione e valutazione dei beni immobili e accertamento della comoda divisibilità e regolarità degli stessi, alla formazione di un progetto di divisione.”

I beni immobili costituenti tale compendio sono i seguenti:

- Immobile sito nel Comune di Castelsardo [REDACTED]
[REDACTED]
- Immobile sito nel Comune di Castelsardo catasto fabbricati foglio 14 particella 824 sub 3 cat A/7 classe I consistenza vani 11,5 rendita € 1.781,78 Via Puglia snc.



RELAZIONE TECNICA

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito il 27 Luglio 2017.

L'accesso agli immobili è stato effettuato alle ore 15,00.

QUESITO: IL CTU,

“PREVIA DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL COMPENDIO APPARTENENTE ALLE PARTI IN CAUSA, ACCERTI IL CTU I VALORI RELATIVI: PROCEDA POI IL CTU, PREVIA DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI E ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITÀ E REGOLARITÀ DEGLI STESSI, ALLA FORMAZIONE DI UN PROGETTO DI DIVISIONE.”

1. Immobile sito nel Comune di Castelsardo [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]”

Detto immobile è stato interessato a modifiche, regolarmente autorizzate, con progetto, e relativa Concessione Edilizia n. 30/00, per cambio di destinazione d'uso, con trasformazione da locale magazzino, a locale commerciale uso Studio.

Pertanto alla data odierna non risulta effettuata alcuna voltura catastale relativa al cambio di destinazione d'uso.

Esso è costituito da n. 3 vani, adibiti rispettivamente: due ad ufficio ed uno ad archivio.

L'ingresso consente l'accesso ad un bagno di servizio ed a un disimpegno di accesso agli altri vani. La superficie totale calpestabile è di mq 47,00 circa. Esternamente la muratura si presenta in ottimo stato di conservazione, con piastrelle di rivestimento della parte bassa, sino ad



un'altezza dal piano di calpestio di circa m 0.80/0.90, che ne migliorano sensibilmente il senso estetico.

La muratura interna si presenta in ottimo stato di conservazione, così come gli intonaci, con tinteggiature accurate. Così come i soffitti, pitturati di colori diversi da quelli delle pareti, e con tonalità più chiare.

I pavimenti, anch'essi in ottimo stato, sono costituiti da piastrelle di marmo marezzato, dimensioni cm 10x20.

Gli infissi esterni in legno, con vetrocamera, sono in ottimo stato di conservazione.

Altrettanto dicasi degli infissi interni, in legno, color mogano, perfettamente efficienti.

Il bagno, con antibagno, perfettamente efficiente e funzionale, e collegato all'esterno da una finestra a forma quadrata, di dimensioni limitate.

Il bagno ha le pareti rivestite di piastrelle di colore chiaro, sino ad un'altezza di circa m 2.00.

I sanitari installati sono costituiti da lavabo nell'antibagno e W.C. nel bagno.

Impianto elettrico del tipo ad incasso, in ottimo stato di efficienza, con placche ad uno e più moduli, in ottimo stato di conservazione.

Impianto di climatizzazione costituito da apparecchiature elettriche del tipo split-system, con macchine interne a parete alta. Efficienti e funzionanti.

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio indipendente con accesso diretto dalla strada comunale e, di conseguenza, senza parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato. Infatti è sede di un'agenzia immobiliare.



2. Immobile sito nel Comune di Castelsardo catasto fabbricati foglio 14 particella 824 sub 3 cat A/7 classe I consistenza vani 11,5 rendita € 1.781,78 Via Puglia snc.

Immobile ubicato in Castelsardo, in località Lu Bagnu, in via Puglia n. 23.

Costituito da casa di civile abitazione del tipo villino unifamiliare, per una superficie coperta di circa mq 347, con giardino circostante, delimitato da ampia recinzione per uno sviluppo totale di superficie pari a mq. 1461.

L'immobile è stato interessato a modifiche, regolarmente autorizzate, con Pratica Sanatoria Edilizia n. 47/C e relativa Concessione Edilizia a Sanatoria n. 20/99.

Si accede alla villa tramite cancello carrabile per autovetture e cancello pedonale.

Gli accessi sono dotati di aperture elettrificate e di videocitofono, perfettamente efficienti.

La recinzione, autorizzata con Pratica Edilizia n. 35/a/02 e Autorizzazione per l'Esecuzione di Opere Edilizie n. 07/03, è costituita da muro di cinta, che si sviluppa per tutta la lunghezza di confine del lotto con la strada, sovrastato da recinzione in muratura con interposti spazi vuoti, tipo intervallati da sostegni murari a forma di rombo.

Le aree carrabili sono state pavimentate con masselli autobloccanti in cemento. Dette aree occupano una notevole parte della superficie scoperta del lotto, delimitando e consentendo l'accesso alle superfici adibite ad aiuole del giardino ed a frutteto.

Lo stato di manutenzione ed efficienza di dette aree è più che buono.

La costruzione si sviluppa in tre piani e precisamente:

- Piano Interrato
- Piano Terra
- Piano Primo.

Piano interrato.

Costituito da n. 3 vani ed un bagno. I vani, adibiti ad abitazione, si presentano in ottimo stato di conservazione.

Attraverso una scala interna, si accede al Piano Terra.

Piano Terra.

Costituito, sua volta da: n. 2 camere da letto, ampia cucina con soggiorno, salone e due bagni.



A detti locali si accede anche dall'esterno, attraverso una veranda con copertura in legno di castagno.

Piano Primo

Sempre attraverso una scala interna, si accede al piano, costituito da: n. 2 camere da letto, bagno, e da n. 2 ripostigli.

Da questi vani si accede ad un terrazzo e ad un'ampia veranda con copertura in legno di castagno.

La copertura esterna dell'edificio è stata realizzata utilizzando tegole tipo coppi sardi.

Inoltre sono state realizzate, lungo le falde spioventi, delle velette a protezione dei muri, senza ausilio di canali di gronda, e relativi discendenti.

L'edificio è stato realizzato in muratura con blocchi di calcestruzzo da muratura esterna ed in laterizio, per le parti divisorie interne.

I solai sono del tipo in latero cemento con travetti prefabbricati.

Infissi.

Esterni a persiana, in legno, con coprifili, con vetri specchiati per la parte interna.

Manutenzione e stato di efficienza più che buono.

Le porte interne in legno color mogano, in ottimo stato di conservazione.

Pavimenti e rivestimenti.

Costituiti da monocottura tipo Bordeaux ed in alcuni vani in cotto. Stato di manutenzione più che buono.

Rivestimenti dei bagni e della cucina, con ceramica bianca sino ad un'altezza di mt. 2 circa.

Scale interne

Le varie scale interne, di collegamento ai piani, sono state realizzate in marmo ed in granito del tipo sardo.



Impianti idrici

Da un'analisi e controllo esteriore sono risultanti efficienti e funzionali. Il complesso è dotato di regolare fossa settica perfettamente funzionante.

Impianti termici

L'edificio è dotato di impianto centralizzato di riscaldamento con radiatori in ghisa. L'impianto è stato realizzato con utilizzo di tubazioni in rame e distribuzione tramite collettori complanari, al servizio di ogni piano. Da un'analisi esterna, risulta in ordine, senza traccia di perdite o carenze varie.

Alcuni vani sono dotati di impianto di raffrescamento con macchine autonome del tipo splyt system.

Impianti elettrici

Del tipo ad incasso, con componentistica Ticino, funzionanti e in buono stato di efficienza e funzionalità.

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio indipendente con accesso diretto dalla strada comunale e, di conseguenza, senza parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

TITOLARITÀ

Gli immobili sopra descritti, per le loro caratteristiche costruttive, non consentono alcuna divisione, senza snaturarne o alterarne la loro funzionalità.

Pertanto, di seguito si procederà alla loro valutazione commerciale come singole unità immobiliari.



A seguito di tale valutazione commerciale, previa vendita, si potrà provvedere, con il ricavato alla equa divisione fra le parti, secondo le vigenti disposizioni di Legge in merito.

DATI CATASTALI

1. Immobile commerciale sito in [REDACTED]

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

2. Immobile di civile abitazione sito in Castelsardo Lu Bagnu snc

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
14	824	3		A7	I	11,5 Vani	Mq 347 Escluse aree scoperte Mq 327	€ 1.781,78	S1-T-1



CONCLUSIONI

In ottemperanza all’incarico ricevuto, a seguito di accurato e distinto sopralluogo effettuato nei locali oggetto di stima ed analisi, dopo aver completato tutte le ricerche di mercato e le comparazioni relative alla determinazione dei valori commerciali di tali beni e apparecchiature in essi comprese, si riassumono di seguito i risultati così ottenuti:

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sulla base dell’esperienza del sottoscritto, delle consuetudini delle agenzie immobiliari e di quanto descritto nel grado di commerciabilità delle singole U.I., i valori a metro quadro sono stati bilanciati attraverso dei “fattori di correzione”, con riferimento al DPR 138/98.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Scodino, in qualità di tecnico incaricato, sotto la propria responsabilità:

relaziona

che detti valori possano ritenersi equi e conformi agli odierni valori di mercato e quindi

assevera

che i valori dei beni immobili, sono risultati i seguenti:

1. Immobile commerciale sito in Castelsardo, [REDACTED]

Ubicaz.	Sup. Mq	Fattori Correzione	Sup. Ragg.	Prezzo €/mq	Vetustà %	Prezzo €/mq	TOTALE
PT	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
							[REDACTED]



2. Immobile di civile abitazione sito in Castelsardo Lu Bagnu Via Puglia snc

Ubicaz.	Utilizzo	Sup. Mq	Fattori Correzione	Sup. Ragg.	Prezzo €/mq	Vetustà %	Prezzo €/mq	TOTALE
Villa Monofamiliare	Residenz.	347,00	1,00	347,00	€ 1.800,00	10	€ 1.620,00	€ 562.140,00
								€ 562.140,00

Si fa notare che il valore €/Mq è stato calcolato tenendo presente anche il valore commerciale del terreno che circonda la Villa monofamiliare suddetta.

Poiché gli immobili sopra descritti, non consentono una equa divisione, si ritiene utile provvedere alla loro vendita secondo i valori determinati di seguito, e provvedere alla divisione del ricavato secondo le vigenti disposizioni di Legge.

Sommando i relativi valori di stima: € 71 630,00

€ 562 140,00

TOTALE

€ 633 770,00

Data 19/09/2017

