

- SCENARIO 2- LOTTO UNICO; (Vendita imminente alla situazione attuale)

- a) FOGLIO 24 PARTICELLA 2572 SUBALTERNO 2 - LOCALE ARTIGIANALE -

Piena ed intera (quota di $\frac{1}{2}$ in comproprietà ~~Sig. Gianfranco~~ quota di $\frac{1}{2}$ ~~Sig.ra Morsia~~ Valentina) di appartamento ubicato in MARRUBIU alla via SULCIS n.8/a , piano TERRA ; è composto da GIARDINO PASSO CARRAIO (BCNC DA COSTITUIRE), AREA DI PERTINENZA CORTILE RETROSTANTE, confina con con la particella 2920a sud, con LA VIA SULCIS a nord, con la particella 818 E 701 ad ovest, con con la particella 2563 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di MARRUBIU; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. 71/2006 del 23.11.2006, cui , non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna); l'immobile possiede alcune difformità sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria PREVIA PROCEDURA DI CUI ALL'ART 36 37 DEL DPR 380/2001 e s.m.i.;

PIANO TERRA : LOCALE ARTIGIANALE composto da: Giardino di 33,07 (prospiciente la Via Sulcis n.8), Vano Ripostiglio di 26,42 mq, Laboratorio di 67,00 mq (sc 67,00), Veranda 1 di 7,48 mq, Ripostiglio 2 di 5,75 mq (vano accessorio diretto) , Veranda 2 di 10,25 mq, veranda 3 di 18,00 mq. Con altezza utile 3,20m. Avente altezza utile di 3,20m, con uno stato di logorio media, dovuta alla scarsa manutenzione negli anni.

- Superficie commerciale del Locale Artigianale SUB 2

- VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = TOT.	A	134,90 mq =	SC 134,90 mq
- PERTINENZE DI ORNAMENTO =	TOT. B	33,07 mq =	SC 3,31 mq
- TOTALE IMMOBILE=	TOT. A+B	432,12 mq =	SC 327,00 mq

(34'585,61€ - 10'359,50€ spese)= 24'226,11€: **PREZZO BASE euro 24'225,00;**

- b) FOGLIO 24 PARTICELLA 2572 SUBALTERNO 1 - APPARTAMENTO -

Piena ed intera (quota di $\frac{1}{2}$ in comproprietà Sig. Loi Gianfranco, quota di $\frac{1}{2}$ Sig.ra Morsia Valentina) proprietà di appartamento ubicato in MARRUBIU alla via SULCIS n. 8 , piano TERRA; è composto da PASSO CARRAIO (BCNC DA COSTITUIRE), AREA DI PERTINENZA CORTILE RETROSTANTE, MENTRE AL piano TERRA E PRIMO troviamo n.4 camere, bagno, cucina, Ingresso, n 2 Terrazze. PIANTA SOTTOTETTO adibita a ripostigli confina con con la particella 2920 a sud, con LA VIA SULCIS a nord, con la particella 818 E 701 ad ovest, con con la particella 2563 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di MARRUBIU; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. 71/2006 del 23.11.2006, cui , non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna); l'immobile possiede alcune difformità sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e a

parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria PREVIA PROCEDURA DI CUI ALL'ART 36 37 DEL DPR 380/2001;

- FOGLIO 24 PARTICELLA 2572 SUBALTERNO 1 – PIANO TERRA : ABITAZIONE composto da: Ingresso di 8,30 mq (prospiciente la Via Sulcis n.8/a), Disimpegno 1 (Portico) di 27,85 mq, Vano Scala di 7,82 mq, Cortile retrostante di 104,82 mq, Tettoia di 6,78 mq, Vano Scala di 6,92 mq. Avente altezza utile di 3,20m, con uno stato di logorio medio, dovuto alla scarsa manutenzione negli anni. – PIANO PRIMO : ABITAZIONE composto da: Ingresso -Soggiorno di 13,60 mq, Cucina di 18,12 mq, Disimpegno 3 di 8,08 mq, Cucina-Soggiorno di 28,42 mq, Balcone di 7,55 mq, Camera 1 di 26,55 mq, Camera di 13,75 mq, Bagno di 7,05 mq, Camera 3 di 10,35 mq. Avente altezza utile di 3,03 m, con stato conservativo buono. – PIANO SOTTOTETTO : ABITAZIONE composto da: Disimpegno 4 di 15,23 mq, Disimpegno 5 di 10,36 mq, Camera 4 di 29,30 mq, Camera 5 di 19,10 mq, Bagno di 4,76 mq, Lavanderia di 6,00 mq, Ripostiglio 2 di 6,30 mq, Ripostiglio 3 di 26,46 mq, Ripostiglio 4 di 18,65 mq. Avente altezza utile media di 1,35 m, con stato conservativo buono.

– Superficie commerciale abitativo SUB 1

– A= VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = TOT. A 312,97 mq = SC 312,97 mq

– B= PERTINENZE DI ORNAMENTO = TOT. B 112,37 mq = SC 12,75 mq

– C= PERTINENZE DI SERVIZIO = TOT. C 6,78 mq = SC 1,70 mq

– D=TOTALE PERTINENZE= TOT. B +C 119,19 mq= SC 14,45 mq

– TOTALE IMMOBILE= TOTALE A+B+C 432,12 mq= SC 327,42 mq

(166'315,75€ - 10'959,50€ spese)= 155'356,25€ **PREZZO BASE € 155'355,00;**

pertanto:

VALORE (a+b) = euro 34'585,61 + 166'315,75€ = € 200'901,36;

SPESE (a+b) = euro 10'359,50 + 10'959,50 = € 21'319,00;

PREZZO BASE (a+b) = euro 24'225,00 + € 155'355,00= € 179'580,00;

ovvero:

(200'901,36€ - 21'319,00€ spese)= 179'582,36€ - PREZZO BASE € 179'580,00;

RIEPILOGO SPESE

SPESE TECNICHE URBANISTICHE STIMATE DA SOSTENERE - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

(VEDI SOLUZIONE 1-opere accertabili con il pag. sanz. Pecun. CON ESEC. DI OPERE

- ACCERTAMENTO CONFORMITA'	1500,00€
- DIREZIONE DEI LAVORI	800,00€
- AGIBILITA'	600,00€
- ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA =	1"500,00€
- PERIZIA GIURATA	600,00€
SOMMANO	5000,00€
- CASSA PREVIDENZIALE 5% =	250,00€
- I.V.A. (22%) =	1100,00€
sommano =	6'350,00€

pesa stimata per la messa in pristino

- Demolizione della tettoia retrostante e conferimento a discarica	1'500,00€
- Demolizione delle coperture lignee della Terrazza al P 1 con conf. a discarica	3'000,00€
- Demolizione della scala 900,00€ - Oneri della sicurezza	1,300,00€
- viaggio con Autocarro	300,00€
SOMMANO	7'000,00€
I.V.A. (22%)=	1'540,00€
sommano =	8'540,00€
- Sanzione Urbanistica Pecuniaria stimata per accert. le opere costru in diff. =	516,00€
- Oneri di istruttoria e marche da bollo	200,00€
- Sanzione Paesaggistica Pecuniaria stimata per accertare le opere in diffomità	1'000,00€
SOMMANO	10'256,00€

IMPORTI SPESE CATASTALI:

- 1'500,00 € Prestazione pratiche Pre.Geo
- 1'500,00 € Prestazione pratiche Do.C.Fa 3 '000,00 € Sommano 3 '
- 1 50,00 € Cassa Previdenziale 5%
- 66 0,00 € I.V.A. 22% 81 0,00 € Sommano
- 58,00 € richiesta Mappa Wegis
- 98,00 € Prestazione pratiche Pre.Geo
- 147,00 € Prestazione pratica Do.C.Fa
- 4'113,00€ Totale Spese Catastali (incl. oneri I.V.A., cassa prev.)**