

# **TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**



## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 13/2010**

**Promosso da**  **Banco di Sardegna (Avvocato Filippo Cao)**  
**Contro** \*\*\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari **Dott. Stefano Greco**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1 - PREMESSA.**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 23 Settembre 2010 il sottoscritto Geometra Franco Bacchiddu nato a Cagliari il 11 novembre 1971 con studio in Cagliari Viale Bonaria n. 90, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari con il n. 2417 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, venne nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al n. 13 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari dell'anno 2010.

In tale udienza dopo l'esame del fascicolo e aver prestato il giuramento di rito, ricevevo l'incarico articolato sui seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i

- certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero 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.).
  - 3) 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.
  - 4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento 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.
  - 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.
  - 6) 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione / licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
  - 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
  - 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

- alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;
- 9) Accerti se l'immobile 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/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
  - 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
  - 11) 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).
  - 12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1 – Ventennio Conservatoria e Catasto**

Agli atti della procedura risulta depositata la relazione notarile a firma Notaio Lamberto Corda attestante il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca volontaria del 02/09/1994 rep. 43113 del Notaio Enrico Dolia

concessione a garanzia di mutuo estinguibile in anni 15

capitale Lire 100.000.000

ipoteca Lire 250.000.000

iscritta il 03/09/1994 Casella 18104 Articolo 2993

a favore di Banco di Sardegna S.p.A.

contro \*\*\*\*\*

sul seguente immobile censito al N.C.E.U.

Comune di Samatzai Foglio 11 Particella 1310

Con annotamento del 18/10/1994 stesso Notaio rep. 43793 trascritto il 11/01/1995 Casella 717 Articolo 184 viene annotato l'erogazione della somma;

- Costituzione di Vincolo del 02/09/1994 rep. 43113 del Notaio Enrico Dolia trascritto il 03/09/1994 Casella 18105 Articolo 12198

a favore di Regione Autonoma della Sardegna

contro \*\*\*\*\*

sul seguente immobile: appartamento in Via Lampis n. 15;

- Verbale di Pignoramento immobili del 14/12/2009 rep. 2553/2009 Ufficiale Giudiziario trascritto il 28/01/2010 Casella 2644 Articolo 1835

a favore di Banco di Sardegna S.p.A.

contro\*\*\*\*\*

per il diritto di proprietà 1/1

sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati

Comune di Samatzai Foglio 11 Particella 1310

## 2 - Descrizione dell'immobile

Con raccomandata A.R. del 25/01/2011 n. 142823281247 il sottoscritto CTU comunicava al proprietario signor \*\*\*\*\* la data e l'ora per effettuare il necessario accesso ai luoghi, che veniva fissata per il 07 Febbraio 2011 alle ore 10.

In tale data e ora il sottoscritto si recava a Samatzai nella Via Zenobio Lampis n. 13-15 e alla presenza del proprietario prendeva visione dell'immobile pignorato di cui alla seguente descrizione. Successivamente a causa delle difficoltà riscontrate ai fini peritali dovute dall'estensione, dallo stato reale di fatto e dalla situazione urbanistica assentita in cui si trova l'immobile pignorato si è reputato necessario un secondo accesso ai luoghi con l'ausilio di un collaboratore (ing. Antonio Gariel) ai fini di verificare meglio il

compendio pignorato. Il secondo accesso ai luoghi è avvenuto in data 09 Gennaio 2012 alle ore 9.

L'immobile in oggetto ricade all'interno del centro storico di Samatzai, ed è individuato dai seguenti estremi al catasto fabbricati:

**Comune di Samatzai, foglio 11, particella 1310, categoria A/4, classe 1, Via Zenobio Lampis n. 15 (piano T - 1°).**

Unico intestatario dell'immobile è:

\*\*\*\*\* (c.f.: \*\*\*\*\*).

Da quanto accertato, previa consultazione della mappa catastale di visura (wegis), l'immobile confina: a nord-est con la via Santa Maria e con le particelle 983 e 737, a sud-est con la via Zenobio Lampis, a nord-ovest con le particelle 978 e 979, a sud-ovest con le particelle 817 e 1366 e 1367.

Il bene pignorato nel complesso consta di un fabbricato (adibito a civile abitazione) e di due tettoie (per il ricovero di materiali e attrezzature agricole) edificati su un lotto stretto e lungo avente forma irregolare.

La posizione del fabbricato rispetto all'estensione del lotto da luogo alla formazione di due cortili disposti uno anteriormente, verso la via Zenobio Lampis, e l'altro lateralmente. Nel cortile disposto lateralmente rispetto al fabbricato principale insistono due tettoie con coperture in lastre di cemento amianto (eternit).

L'accesso principale all'immobile consiste in un passaggio carrabile che, dal civico n. 13 della via Lampis, attraverso un cancello metallico, immette nell'area cortilizia ubicata lateralmente rispetto all'edificio. Un secondo accesso (attualmente impraticabile), dal civico n. 15 sempre della via Lampis, immette al cortile disposto anteriormente all'edificio.

Il fabbricato in esame consta di due piani fuori terra più uno interrato. Una porzione del piano terra (non comunicante direttamente col piano primo e con il locale interrato), è adibito a civile abitazione. La restante parte non è ultimata ed appare allo stato grezzo in

quanto il fabbricato originario, edificato in epoca remota, venne sottoposto a lavori di restauro e ampliamento, iniziati, ma mai conclusi. Per tale ragione il fabbricato in esame ha strutture portanti verticali realizzate sia in muratura (nella porzione più antica) che a scheletro in c.a. (nella porzione lasciata allo stato grezzo).

Complessivamente il fabbricato e le sue pertinenze sono quindi materialmente suddivise in due unità distinte:

- I. La prima, attualmente adibita ad abitazione dell'esecutato (che comprende una porzione del piano terra), ha una superficie calpestabile pari a circa mq 65;
- II. La seconda, attualmente allo stato grezzo (che comprende la restante parte del piano terra, il piano primo, ed il locale interrato), avrebbe una superficie calpestabile, potenzialmente realizzabile, pari a mq 201,40 (oltreché mq 35,96 di loggiati e mq 57,10 di locale interrato).

La porzione del piano terra, attualmente abitata dall'esecutato, è suddivisa nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno, camera da letto matrimoniale, servizio igienico, disimpegno e ampio vano senza finestre attualmente adibito a cucina. Gli infissi, in legno con vetrocamera, sono di buona qualità ed in ottime condizioni di manutenzione. I rivestimenti dei pavimenti e delle pareti del servizio igienico sono in piastrelle di gres porcellanato. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

Nella restante parte del fabbricato, come detto allo stato grezzo, i lavori possono così, sinteticamente, essere schematizzati:

- ✓ Strutture in elevazione del piano interrato e del piano terra (ultimate);
- ✓ Strutture in elevazione del piano primo (realizzate al 30%);
- ✓ Tamponature del piano primo (realizzate al 30%).

### **3 - Conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento**

Dal confronto tra i dati contenuti nel pignoramento e la descrizione attuale del bene non

sono emerse difformità.



#### **4 - Planimetria catastale agli atti.**

La planimetria catastale dell'immobile risulta depositata presso gli uffici del Catasto Fabbricati ma risulta difforme rispetto alla situazione riscontrata in fase di sopralluogo così come difforme rispetto all'ultimo progetto approvato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Samatzai.



#### **5 e 6 – Conformità urbanistico – edilizia degli immobili e presenza di abusi edilizi.**

Dall'accesso agli atti amministrativi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale in base alla documentazione che lo stesso Ufficio Tecnico ha messo a disposizione del sottoscritto risulta che gli estremi relativi ai permessi di costruzione del fabbricato pignorato sono i seguenti:

- Progetto per restauro e ampliamento di un fabbricato per civile abitazione richiesto dal Sig. \*\*\*\*\*. Concessione edilizia n. 354 del 08/06/1995;
- Progetto per restauro e ampliamento di un fabbricato per civile abitazione richiesto dal Sig. \*\*\*\*\* per autorizzazione di variante per opere in corso. Concessione edilizia n. 354/bis del 30/01/1996;
- Progetto per restauro e ampliamento di un fabbricato per civile abitazione richiesto dal Sig. \*\*\*\*\*. Concessione edilizia n. 466 del 16.10.1998.

In merito a quest'ultima concessione esistente agli atti comunali ed agli interventi che si sarebbero dovuti svolgere sull'immobile in oggetto si riferisce quanto segue:

- I. I lavori edili di cui alla concessione di cui sopra sono stati all'epoca iniziati, ma mai conclusi;
- II. Gli unici interventi che si possono attualmente eseguire sull'immobile sono quelli previsti dalla concessione di cui sopra (n. 466 del 16.10.1998) previo rilascio di

nuova autorizzazione edilizia a completamento da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Samatzai;



III. Non sono ammesse varianti o modifiche rispetto alla concessione di cui sopra in quanto lo strumento urbanistico che regola l'attività edilizia all'interno del centro storico di Samatzai dove ricade l'immobile (Piano Particolareggiato) è in fase di analisi ed approvazione da parte dei preposti organismi Regionali;

IV. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Alla luce di quanto rilevato e di quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale è possibile affermare che gli aspetti di non conformità dell'immobile pignorato sono i seguenti.

- Per quanto concerne l'unità abitativa ricavata al piano terra del fabbricato (abitazione dall'esecutato):
  - Differente dimensione delle superfici finestrate che si aprono verso il cortile;
  - Differente posizione della porta di ingresso all'unità abitativa;
  - Differente distribuzione degli spazi interni determinati dalla realizzazione del servizio igienico ricavato tramezzando una porzione del locale che, in progetto, sarebbe dovuto essere adibito a cucina. Analogamente, la cucina è stata ricavata laddove in progetto vi dovrebbe essere un disimpegno.
- Per quanto riguarda la restante parte del fabbricato:
  - Differente posizione della porta di ingresso al locale interrato.

Dette difformità attualmente restano fuori dalla previsione legislativa di sanatoria sia per le ragioni sopra riportate (punto III) sia in quanto le ragioni creditorie sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono.

I costi, comprensivi degli onorari tecnici, computati per ripristinare lo stato di fatto a quanto approvata dalla concessione, n. 466 del 16.10.1998 sono stati valutati in € 15.000,00 determinati dalle seguenti voci:

- rimozione degli infissi esistenti, fornitura e posa di nuovi infissi così come indicato nell'ultimo progetto approvato € 5.600,00;



- rimozione del portoncino di ingresso esistente e riposizionamento dello stesso così come indicato nell'ultimo progetto approvato € 400,00;
- demolizione e rifacimento del servizio igienico così come indicato nell'ultimo progetto approvato € 5.000,00;
- chiusura vano porta attualmente realizzato al piano interrato e nuova apertura laterale così come indicato nell'ultimo progetto approvato € 1.800,00;
- spese tecniche per rilascio autorizzazione e direzione lavori € 2.200,00;

### **7 – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Considerando l'attuale situazione e le caratteristiche urbanistiche dell'immobile è possibile creare due lotti vendibili separatamente in quanto l'ultimo progetto approvato prevede appunto che a lavori ultimati vi siano due distinte e separate unità abitative.

La prima è composta dall'attuale parte abitabile e abitata dall'esecutato più una piccola porzione dove in progetto è indicato il bagno che attualmente è ancora allo stato grezzo. Provvisoriamente esiste un tramezzo di separazione facilmente demolibile nel disimpegno che divide dal grezzo.

La seconda unità è composta, allo stato attuale, da tutta la restante parte del compendio immobiliare pignorato e quindi tutto il grezzo fin qui realizzato, la cantina, le aree cortilizie grandi e le tettoie.

Resta inteso che il cortile più piccolo, dal quale si accederebbe ad entrambe le abitazioni, dovrà essere considerato un bene comune non censibile ad entrambe le unità abitative.

In considerazione della situazione debitoria dell'esecutato, riportata nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto di precetto e cioè € 11.324,85 oltre interessi e spese e considerando i valori stimati ricavati in risposta al quesito 13 si reputa che la vendita di una sola delle due unità immobiliari possa essere sufficiente per coprire questo debito.

La divisione, sotto l'aspetto tecnico, è da attuare solo a livello catastale nell'eventualità che l'Ill.mo Sig. Giudice l'autorizzasse.

## **8 – Altri proprietari**

L'immobile pignorato per la quota 1/1 è di esclusiva proprietà del Signor\*\*\*\*\*

## **9 – Immobile libero o occupato**

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate e dal certificato rilasciato è risultato a nome di \*\*\*\*\* un contratto di locazione registrato il 06/04/2000 presso l'Ufficio di Sanluri. A seguito del rilascio della copia presso l'ufficio di Sanluri si è appurato che il contratto non ha come oggetto l'immobile pignorato.

## **10 – Occupazione degli immobili da parte di coniuge separato.**

Negativo

## **11 – Esistenza di vincoli**

Da quel che si è potuto appurare non esistono vincoli.

## **12 – Esistenza di diritti demaniali o usi civici**

Negativo.

## **13 – Valore degli immobili**

Per determinare il valore dell'immobile si è proceduto acquisendo i dati pubblicati dalla Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare) al fine di costituire un campione comparativo attendibile in quanto tali dati sono elaborati sul valore medio dei contratti realmente perfezionati. I dati così ottenuti sono stati quindi mediati in relazione alle particolarità dell'immobile in esame.

Il parametro utilizzato come riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq) che dai dati desunti ho stimato in Euro 750,00 (valore commerciale).

Ho quindi proceduto alla stima del bene pignorato adottando differenti metodologie di stima in ragione dell'eterogeneità dello stesso.

### **Stima del fabbricato lasciato al grezzo:**

Essendo il fabbricato da intendersi “*in corso di costruzione*” è stato inizialmente determinato il valore di mercato, poi dal valore ottenuto è stato decurtato il costo necessario per ultimarlo.

Il valore dell’immobile si otterrà con l’applicazione della seguente formula:

$$V_a = V_f - C_m \quad (1)$$

Dove:

$V_a$  = Valore attuale

$V_f$  = Valore finale

$C_m$  = Costo di costruzione per terminare il fabbricato

Per determinare  $C_m$  è stato adottato un metodo che consiste nell’applicazione di un coefficiente correttivo che varia in funzione dei lavori mancanti, avremo pertanto:

$$C_m = K \times C_c \quad (2)$$

Dove

$K$  = Coefficiente variabile in funzione dei lavori mancanti

$C_c$  = Costo di costruzione necessario per realizzare il fabbricato

Si determina una tabella esemplificativa per tipologia standard d’incidenza percentuale lavori nell’ambito di edilizia residenziale di tipo medio:

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| - Scavi e rinterri                  | 1,02%  |
| - Opere in c.a.                     | 8,45%  |
| - Vespai e sottofondi               | 1,03%  |
| - Isolamento e impermeabilizzazioni | 4,24%  |
| - Murature e tavolati               | 18,10% |
| - Intonaci                          | 9,14%  |
| - Canne e fognature                 | 1,93%  |
| - Rivestimenti e zoccolini          | 8,79%  |
| - Serramenti in legno               | 15,75% |
| - Opere in ferro                    | 1,45%  |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| - Coperture e lattoniere             | 9,62%   |
| - Elementi architettonici decorativi | 3,69%   |
| - Impianto di riscaldamento          | 6,52%   |
| - Impianto idrosanitario             | 4,79%   |
| - Impianto elettrico                 | 5,48%   |
| - Totale                             | 100,00% |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

a) Ho assunto il costo di costruzione  $C_c = 500 \text{ €/mq}$ ;

b) Quindi dall'applicazione della formula (2) si ottiene il costo di costruzione necessario per terminare l'edificio;

c) Tabella incidenza percentuale lavori:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| - Scavi e rinterrati  | 1,02% |
| - Opere in c.a.       | 7,00% |
| - Vespai e sottofondi | 1,03% |
| - Totale              | 9,05% |

Il costo di costruzione  $C_c$  può essere assunto pari a  $500 \text{ €/mq}$

Sostituendo nella (2) avremo:

$$C_m = (100 - 9,05)\% \times 500 \text{ €/mq} = 454,75 \text{ €/mq}$$

Dall'indagine di mercato effettuata risulta che il valore di mercato per immobili simili a quello in esame può essere correttamente assunto pari a:  $V_f = 750 \text{ €/mq}$

Per cui sostituendo nella (1) risulta:

$$V_a = 750 \text{ €/mq} \times - 454,75 \text{ €/mq} = 295,25 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando per la superficie del fabbricato attualmente realizzata si ottiene:

$$V_{comm1} = 295,25 \text{ €/mq} \times 237,86 \text{ mq} = \text{€}70.228,16$$

Dal valore sopra ricavato bisogna dedurre il costo di ripristino della difformità non sanata (ingresso locale interrato) il cui valore è stato determinato in  $\text{€} 1.800,00$  e il 50 % delle spese tecniche quantificate in  $\text{€} 2.200,00 / 2 = \text{€} 1100,00$

Se ne deduce un valore finale pari a  $\text{€} 70.228,16 - \text{€} 2.900,00 = \text{€} 67.328,16$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Stima dell'unità abitativa dell'esecutato (porzione piano terra):**

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dell'unità abitativa in oggetto è pari a mq 88,43

Da cui si ottiene un valore commerciale pari a:

$$V_{comm2} = 750 \text{ €/mq} \times \text{mq } 88,43 = \text{€ } 66.322,50$$

Dal valore sopra ricavato bisogna dedurre i costi di ripristino delle difformità non sanate il cui valore è stato determinato in € 11.000,00 e il 50 % delle spese tecniche quantificate in € 2.200,00 / 2 = € 1.100,00

Se ne deduce un valore finale pari a € 66.322,50 - € 12.100,00 = **€ 54.222,50**

**Stima delle tettoie:**

Per le tettoie ritengo di applicare il coefficiente di correzione 0,15 al valore unitario già stabilito pari a 750 €/mq:

$$750 \text{ €/mq} \times 0,15 = \text{€/mq } 112,50$$

Da cui si ottiene il valore commerciale:

$$(\text{mq } 170 + \text{mq } 150) \times \text{€/mq } 112,5 = \text{€ } 36.000,00$$

**Stima delle aree cortilizie di pertinenza:**

Per le aree scoperte ritengo di applicare il coefficiente di correzione 0,10 (fino alla concorrenza della superficie coperta lorda del piano terra) al valore unitario pari a 750 €/mq.

Per la superficie eccedente ritengo di applicare il coefficiente 0,02 da applicare sempre al valore unitario.

Da cui:

essendo la superficie complessiva delle aree cortilizie pari a mq 555;

essendo la superficie coperta lorda del piano terra pari a mq 208,05;

ottengo

$$(\text{mq } 208,05 \times \text{€/mq } 750) \times 0,10 = \text{€ } 15.603,75$$

$$(\text{mq } 346,95 \times \text{€/mq } 750) \times 0,02 = \text{€ } 5.204,25$$

Il valore complessivo delle aree scoperte di pertinenza è dunque pari a € 20.808,00



**Riassumendo il valore dell'intero immobile è pari a:**

€ 67.328,16 + € 54.222,50 + € 36.000,00 + € 20.808,00 = € 178.358,66

#### 14 – CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver risposto ai quesiti formulati nella maniera più corretta possibile, considerata la difficoltà peritale rapportata all'estensione, allo stato di fatto e alla situazione urbanistica in cui si trova l'immobile pignorato, si rimane a disposizione per ogni chiarimento o integrazione si richieda.

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Franco Bacchiddu

Cagliari 12 Gennaio 2011



#### DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

- fotografie;
- visura catastale storica;
- planimetria catastale;
- estratto di mappa catasto terreni;
- planimetria scala 1:100 dello stato di fatto relativo alla parte di immobile abitato;
- Concessioni Edilizie rilasciate ed elaborati grafici allegati;
- Certificazione dell' Agenzia delle Entrate e copia del contratto di locazione citato al punto 9;

