

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale Ordinario di Cagliari**  
Procedura di esecuzione immobiliare  
N. Ruolo G.E. 715/2012

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Stefano Greco

Creditore Procedente: BANCA CARIGE S.P.A.

Creditore Intervenuto: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Debitore:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

C.T.U.

Ing. Giovanni Meloni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE

<b>Premessa</b> .....	3
<b>1 Descrizione dell'attività peritale</b> .....	6
<b>2 Risposta ai quesiti</b> .....	7
2.1 Formalità esistenti .....	7
2.2 Descrizione del bene .....	9
2.3 Conformità dei dati .....	11
2.4 Aggiornamento del Catasto.....	11
2.5 Destinazione urbanistica di piano .....	12
2.6 Conformità urbanistico-edilizia .....	12
2.7 Divisione in lotti .....	13
2.8 Quote e divisibilità in natura.....	13
2.9 Occupazione del bene .....	13
2.10 Occupazione della casa coniugale .....	13
2.11 Vincoli e oneri.....	13
2.12 Diritti demaniali / usi civici .....	13
2.13 Determinazione del valore .....	13
<b>3 Conclusioni</b> .....	15
<b>Elenco allegati</b> .....	16



## PREMESSA

In data 17 luglio 2014 nanti il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Stefano Greco, il sottoscritto Ing. Giovanni Meloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il numero 7805 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, accettava l'incarico di Consulente tecnico nell'ambito della procedura esecutiva n. 715/2012, promossa da Banca Carige s.p.a. contro i signori [REDACTED]

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione a cui l'esperto era chiamato a rispondere sono i seguenti:

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 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 pregiudizievole (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'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; **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, portincria, riscaldamento ecc.);

Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu



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 e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 comunale;
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 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 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 compintamente 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 di locazione 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.

In data 18 luglio 2014, a integrazione dei quesiti di cui sopra, al sottoscritto veniva richiesta la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica dei fabbricati pignorati.

## 1 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ PERITALE

Presa visione del fascicolo di parte procedente e dei titoli e certificati depositati in Cancelleria e prodotti agli atti dal legale di parte procedente. Avv. Luigi Frau, lo scrivente dava seguito al mandato conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione secondo la seguente cronologia:

- in data 9 ottobre 2014, a mezzo lettera A.R., informava i sig.ri debitori [REDACTED] e i creditori procedente e intervenuto che il giorno venerdì 31 ottobre 2014 alle ore 16:00 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento sito in comune di Maracalagonis (CA), loc. Mitza Fonnai s.n.. Successivamente, le Raccomandate inviate ai debitori presso il loro domicilio in [REDACTED] a [REDACTED] venivano restituite al mittente per compiuta giacenza;
- in data 28 ottobre 2014, si recava presso l'Ufficio Territorio di Cagliari per verificare la situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni, mediante la richiesta di visure storiche, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- il giorno e all'ora fissati per il sopralluogo, si recava sul posto assieme al suo collaboratore, Ing. Antonio Meloni, e alla presenza del sig. [REDACTED] padre della comproprietaria dell'immobile, sig.ra [REDACTED] effettuava tutte le misurazioni e i rilievi necessari all'espletamento del proprio incarico;



- in data 22 dicembre 2014, presentava richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Maracalagonis per chiedere il rilascio di copia dei progetti approvati al fine di verificare la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile pignorato;
- in data 16 gennaio 2015, ultimava le sue ricerche presso gli uffici competenti con la richiesta di ispezione ipotecaria all'Ufficio Territorio di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Sulla scorta della suddetta attività peritale e quindi dall'esame della documentazione acquisita, il sottoscritto provvedeva a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice.

## 2 RISPOSTA AI QUESITI

### 2.1 FORMALITÀ ESISTENTI

Si riporta il contenuto della certificazione notarile, redatta ai sensi dell'art. 567, c. 2° c.p.c. dal Notaio Stefano Casti, attestante le formalità esistenti sull'immobile oggetto di pignoramento a tutto il 5 febbraio 2013. Dalle ispezioni ipotecarie condotte non risultano nuove iscrizioni/trascrizioni relative al suddetto immobile.

#### Trascrizioni - Parte I

1) - Al ventennio la piena e perfetta proprietà del tratto di terreno censito al Foglio 11 Mapp. 33/A era della Signora [REDACTED] per successione in morte del Signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione n. 17 vol. 583 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 20 aprile 1963 ai nn. 4329/5335) e successiva divisione a rogito Dott. Ugo Pasolini Notaio in Cagliari in data 20 giugno 1969 Rep. n. 24513/18197, registrato a Cagliari il 25 giugno 1969 al n. 8636 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 10 luglio 1969 ai nn. 9119/11434.

2) - Con atto di riconoscimento di proprietà a rogito Dott. Massimo Clarkson Notaio in Cagliari in data 3 marzo 2004 rep. n. 41076, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 4 marzo 2004 ai nn. 5699/8102 la piena proprietà



della quota di 1/2 del fabbricato censito al Foglio 11 Mapp. 325 (ex 271/b) passava dalla Signora [REDACTED] alla Signora [REDACTED]



## Parte II

1) - Al ventennio la piena e perfetta proprietà del tratto di terreno censito al Foglio 11 Mapp. 33/B era della Signora [REDACTED] per successione in morte del Signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione n. 17 vol. 583 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 20 aprile 1963 ai nn. 4329/5335) e successiva divisione a rogito Dott. Ugo Pasolini Notaio in Cagliari in data 20 giugno 1969 Rep. n. 24513/18197, registrato a Cagliari il 25 giugno 1969 al n. 8636 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 10 luglio 1969 ai nn. 9119/11434.

2) - Con atto di riconoscimento di proprietà a rogito Dott. Massimo Clarkson Notaio in Cagliari in data 3 marzo 2004 rep. n. 41076, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 4 marzo 2004 ai nn. 5699/8102 la piena proprietà della quota di 1/2 del fabbricato censito al Foglio 11 Mapp. 327 (ex 272/b) passava dalla Signora [REDACTED] alla Signora [REDACTED]

## Parte comune

1) - Con atto di compravendita a rogito Dott. Massimo Clarkson Notaio in Cagliari in data 3 marzo 2004 Rep. n. 41077/14799, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 5 marzo 2004 ai nn. 5827/8290, la piena proprietà dell'unità abitativa censita al Foglio 11 Mapp. 327 sub. 1 passava dalle Signore [REDACTED] ai Signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1) - Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 15 novembre 2012 rep. 6283/2012, trascritto per euro 65.242,04 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 10 gennaio 2013 ai nn. 893/1031 in favore della Banca Carige Spa contro i Signori [REDACTED] e



Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu





[REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile censito al Foglio 11 Mappale 327 sub. 1.

2) - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Massimo Clarkson Notaio in Cagliari in data 3 marzo 2004 rep. n. 41078 iscritta per euro 140.000,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 5 marzo 2004 ai nn. 1222/8292, in favore della Banca Carige Spa, contro i Signor [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile censito al Foglio 11 Mappale 327 sub. 1.

3) - Ipoteca legale, ipoteca csattoriale dell'Equitalia Sardegna in data 29 settembre 2009 rep. n. 2009/727, iscritta per euro 121.609,72 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 7 ottobre 2009 ai nn. 5823/32406 in favore dell'Equitalia Sardegna Spa contro il Signor [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) sull'immobile censito al Foglio 11 Mapp. 327 sub. 1.

#### Note

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte del Signor [REDACTED]

#### Situazione catastale

L'immobile è stato edificato su area derivata dalla fusione di fabbricati già censiti al Foglio 11 Mappali 327 (ex 272/b ex 33/b) e 325 (ex 271/b ex 33/a) ora soppressi, l'attuale intestazione catastale non è conforme in quanto l'immobile risulta ancora intestato alle Signore [REDACTED]

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in comune di Maracalagonis (CA), loc. Mitza Founai s.n. con accesso dalla strada vicinale Flumineddn attraverso una stradina privata ed è costituito da un fabbricato ad uso civile disposto su tre livelli adibito in parte a ricovero attrezzi agricoli e in parte a residenza, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come appresso indicato:

intestati: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



dati identificativi e di classamento: foglio n. 11, particella catastale n. 327 snb 1, categoria A/2, classe 5<sup>a</sup>, vani catastali 6, rendita catastale € 371,85.

Dall'esame delle planimetrie di progetto e catastale, il fabbricato, che insiste su un lotto di 3,79 lia, risulta essere così composto:

piano seminterrato: locale deposito, cantina, lavatoio, con annesso posto auto

piano terra: ingresso, n. 2 locali deposito, n. 2 locali magazzino, n. 2 disimpegni, soggiorno-pranzo, n. 2 vani utili, bagno, ripostiglio, con annesso n. 2 verande

sottotetto: locale di sgombero, con annessa veranda

In realtà, i rilievi eseguiti in occasione del sopralluogo hanno permesso di evidenziare sia che lo stato dell'immobile è al grezzo, sia la parziale discordanza tra lo stato di fatto e quello di progetto per quanto concerne le opere già realizzate.

Infatti, il bene pignorato presenta come opere già realizzate:

- fondazioni;
- travi e pilastri in c.a. con tamponature in muratura di blocchi in cemento;
- solai;
- coperture del tipo a falde inclinate;
- tramezzi;
- scala interna che dal piano terra conduce al piano seminterrato;

mentre risulta privo di:

- impianti tecnologici (parzialmente realizzati solo al piano seminterrato);
- infissi, soglie e davanzali;
- pavimenti e rivestimenti;
- intonaci e tinteggiature interni ed esterni;
- rivestimento in coppi per le coperture;
- scala interna che dal piano terra conduce al sottotetto;
- tramezzatura del vano cantina al piano seminterrato;
- scale esterne;
- vano ingresso al piano terra, non essendo stata realizzata né la parete esterna né il solaio di copertura (che funge anche da veranda al piano primo).

Inoltre, se è vero che la sagoma del fabbricato ricalca pressoché fedelmente il progetto approvato, è pur vero che le partizioni interne sono state realizzate in parziale difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata, così come alcuni vani atti ad ospitare gli infissi esterni, che risultano traslati rispetto alla loro posizione originariamente prevista in progetto.

Non ritenendo significativa l'indicazione della superficie calpestabile dei vani allo stato attuale, dato che i lavori non sono ancora ultimati, si indicano qui appresso i m<sup>2</sup> di superficie calpestabile dell'immobile pignorato così come prospettati in progetto:

superficie utile non residenziale (piano seminterrato):	m <sup>2</sup>	101,29
superficie utile non residenziale (piano rialzato):	m <sup>2</sup>	111,63
superficie utile residenziale (piano rialzato):	m <sup>2</sup>	70,73
superficie balconi e verande:	m <sup>2</sup>	90,68

E' prevista inoltre una superficie utile non residenziale nel sottotetto adibita a locale di sgombero ( $h_m = 2,10$  m) di m<sup>2</sup> 52,60.

In ultimo si segnala che la porzione di terreno circostante il fabbricato non risulta sistemata e presenta ancora ingombri di cantiere.

### 2.3 CONFORMITÀ DEI DATI

Non sono state riscontrate inesattezze nella descrizione del bene (ivi compreso i dati catastali) contenuta nell'atto di pignoramento, salvo che sulla elencazione dei vani, che rispecchia lo stato di progetto ma non lo stato di fatto.

### 2.4 AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La planimetria depositata in Catasto, conforme al progetto approvato, non corrisponde evidentemente allo stato di fatto, essendo presenti nell'immobile delle difformità che dovranno essere sanate con una richiesta di accertamento di conformità. Tuttavia, si ritiene opportuno procedere alla regolarizzazione della situazione catastale dopo che verrà effettuata quella urbanistico-edilizia.

Si segnala inoltre che l'immobile è stato iscritto in Catasto con la categoria A/2 (rendita associata Euro 371,85) nonostante fosse una "unità in corso di costruzione", per le quali è invece prevista una categoria catastale fittizia denominata F/3 che non



attribuisce alcuna rendita a quei fabbricati che non possono ritenersi abitabili o servibili all'uso cui erano destinati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, l'area su cui sorge l'immobile pignorato ricade in zona EI – aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, localizzata in ambito di tutela 2b.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2.6 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali è emerso che l'immobile è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 56/2002 del 17 dicembre 2002, rilasciata per la realizzazione di un fabbricato da adibire a ricovero attrezzi agricoli e a residenza in un terreno sito in località "Mitza Fonnai", e successiva Variante in corso d'opera del 7 novembre 2003.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali relativi all'ultimo progetto approvato (variante in corso d'opera) e i rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è potuto riscontrare che:

- i lavori per la realizzazione del fabbricato non sono ultimati;
- le opere già realizzate presentano difformità rispetto alle originarie previsioni di progetto in ordine alle partizioni interne, essendo stata variata la posizione in pianta di alcuni tramezzi, e alla posizione dei vani di alloggiamento degli infissi esterni di seminterrato e sottotetto;
- il titolo abilitativo rilasciato è scaduto;
- non esiste la dichiarazione di agibilità.

Effettuate le necessarie verifiche di natura urbanistico-edilizia, si ritiene che la situazione attuale possa essere sanata attraverso la richiesta di concessione in sanatoria per Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 16, l.r. 11 ottobre 1985, n. 23.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato, oltre alla presentazione della pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato, al pagamento di una sanzione pecuniaria di 154,94 € e alla corresponsione dei diritti di segreteria, pari a 51,65 €. Si ritiene pertanto che l'ammontare complessivo delle spese per la regolarizzazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpee.eu



urbanistico-edilizia e catastale, al momento in cui si scrive, possa essere pari a 2.500,00 €.

## 2.7 DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene che il bene pignorato non possa essere venduto in più lotti, in quanto le due unità (residenziale e non residenziale / ricovero attrezzi) di cui consta il fabbricato sono entrambe interconnesse alla conduzione del fondo.

## 2.8 QUOTE E DIVISIBILITÀ IN NATURA

L'immobile risulta pignorato per le quote indivise di 1/2 ciascuno dei signori [REDACTED] e dunque per l'intero.

## 2.9 OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile risulta libero e comunque non abitabile/servibile all'uso cui era destinato.

## 2.10 OCCUPAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non ricorre il caso.

## 2.11 VINCOLI E ONERI

Sul bene pignorato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Altresì, non sono stati rilevati vincoli o oneri di natura condominiale.

## 2.12 DIRITTI DEMANIALI / USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

## 2.13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, il criterio di stima che è stato assunto è quello "per comparazione dei prezzi di vendita", che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi





riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato; la superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

### Il calcolo della consistenza

Note le caratteristiche principali del bene, se ne indica qui appresso la consistenza in m<sup>2</sup> di superficie complessiva commerciale, determinata secondo le linee guida del DPR 23 marzo 1998, n. 138 e suddivisa in residenziale e non residenziale, che unitamente al valore unitario applicato alla stessa superficie, concorre in maniera preminente alla formazione del valore complessivo dell'immobile. La suddetta superficie è pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- 2) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Sulla base dei conteggi effettuati considerando il fabbricato ad uso promiscuo, con presenza cioè di unità immobiliari a destinazione abitativa e terziaria (magazzino) cui sono stati applicati differenti coefficienti di ragguaglio per la omogeneizzazione delle anzidette superfici accessorie, la superficie complessiva commerciale distinta a seconda della destinazione d'uso è pari a:

SR.	Sup. vani principali/accessori diretti:	m <sup>2</sup>	83,72
	Sup. pertinenze esclusive di ornamento omogeneizzata:	m <sup>2</sup>	11,63
	<b>Totale Sup. Residenziale:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>95,00</b>
SNR.	Sup. vani principali/accessori diretti:	m <sup>2</sup>	306,68
	Sup. pertinenze esclusive di ornamento omogeneizzata:	m <sup>2</sup>	2,44
	Sup. pertinenze esclusive di servizio omogeneizzata:	m <sup>2</sup>	10,23
	<b>Totale Sup. Non Residenziale:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>319,00</b>

### Indagini di mercato

*Fonte: Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*



Per quanto riguarda la parte di immobile a destinazione abitativa, le quotazioni di mercato al 2° semestre 2013 relative ad abitazioni ad uso residenziale in normale stato conservativo nella microzona in cui ricade il bene pignorato risultano:

$$\text{Min } 450,00 \text{ €/m}^2 - \text{Max } 600,00 \text{ €/m}^2$$

Il medesimo Osservatorio del Mercato Immobiliare non riporta invece le quotazioni di mercato relative alla tipologia immobiliare dell'unità ad uso non residenziale / ricovero attrezzi.

### Valutazione

Da indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile in esame e da una puntuale disamina degli indicatori di mercato individuati come sopra, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, riferendo i seguenti prezzi allo stato conservativo "ottimo" (una volta completate le opere previste), viene stabilito il seguente valore unitario a m<sup>2</sup> per superficie commerciale, relativamente all'unità ad uso abitativo:

$$850,00 \text{ €/m}^2$$

e l'ulteriore valore a metro quadrato, relativamente all'unità ad uso non residenziale:

$$550,00 \text{ €/m}^2$$

Applicando i suddetti valori unitari alle superfici calcolate prima, si ottiene:

$$95 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = 80.750,00 \text{ €}$$

e

$$319 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = 175.450,00 \text{ €}$$

la cui somma è pari a 256.200,00 €.

Il valore di mercato così ottenuto va decurtato del costo di completamento delle opere, stimato 90.000,00 €, e delle spese individuate al punto 2.6, ottenendo:

$$256.200,00 \text{ €} - 90.000,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 163.700,00 \text{ €}$$

(dieconsi euro centosessantatremilasettecento/00).

### 3 CONCLUSIONI

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica completa della relativa

Ing. Giovanni Meloni - Via Maehiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu



documentazione allegata, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.



Cagliari, gennaio 2015

Il C.T.U.

Ing. Giovanni Meloni



### ELENCO ALLEGATI

- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Planimetria catastale
- All. 3 - Visura storica Catasto Fabbricati
- All. 4 - Estratto di mappa
- All. 5 - Visura storica Catasto Terreni
- All. 6 - Titoli abilitativi
- All. 7 - Verbale di sopralluogo



Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - [giovanni.meloni@ingpec.eu](mailto:giovanni.meloni@ingpec.eu)

