

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE

Perizia dell'Esperto Ing. Branca Andrea, nella Causa di contenzioso civile 4023/2023 del R.G. in prosecuzione dell'esecuzione immobiliare 321/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[omissis]

Codice fiscale: [omissis]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Stato conservativo.....	3
Parti Comuni.....	5
Dati Catastali.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Titolarità.....	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA.....	9

INCARICO

In data 15/01/2025, il sottoscritto Ing. Branca Andrea, con studio in Via Fermi, 16 - 09126 - Cagliari (CA), email andrea.br@tiscali.it, PEC andrea.branca@ingpec.eu, Tel. 349.7847205, Fax 070.2340423, già nominato, in data 13/04/2022, esperto ex art. 568 c.p.c. per l'esecuzione immobiliare 321/2020 del R.G.E., riceveva dall'Ill.mo Giudice della causa iscritta al numero 4023/2023/CC, incarico di aggiornamento del valore di stima del compendio pignorato precedentemente determinato, tenendo conto del diritto di abitazione gravante su di esso.

PREMESSA

Al fine di una trattazione esaustiva si riporta la descrizione del bene già ricompresa nella precedente perizia di stima (R.G.E. 321/2020, in allegato), a cui occorre fare riferimento per quanto non riportato in termini di contenuti ed allegati.

Si demanda alla sezione estimatoria di questo aggiornamento peritale per quanto attiene la risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Punici, 33 (quota di proprietà pari a 250/1000).

CONFINI

L'immobile è costituito da un appartamento di tipo signorile distribuito su più piani, inserito all'interno di una palazzina avente complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato. Se lo si guarda in pianta secondo l'elaborato catastale planimetrico, l'immobile confina:

Al Piano Terra: con il giardino di proprietà a Ovest e a Nord, con una zona comune ad Est e con due appartamenti di altra ditta a Sud e a Est.

Al Primo Piano: con una zona comune e con un appartamento di altra ditta a Est.

Al Secondo e Terzo Piano occupa tutto il piano della palazzina.

Al Piano interrato: con alcuni locali di cat. C/6 della medesima proprietà ma non oggetto di perizia e con una zona comune.

CONSISTENZA

Superficie convenzionale pari a **461,95 mq.**

A causa della particolare conformazione interna ed esterna dell'immobile e del giardino, i beni non sono comodamente divisibili in natura se non con onerose modifiche impiantistiche e distributive, che comporterebbero limitazioni ed accordi tra gli eventuali proprietari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento plurilivello sito al Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo della Via dei Punici 33, facente parte di un maggiore fabbricato avente 3 piani fuori terra ed 1 piano interrato adibito a garages e cantine. Il fabbricato è a sua volta inserito all'interno di un lotto (individuato al mappale 2216) in cui è stata edificata una palazzina simile, con la quale condivide alcune parti comuni. L'immobile fa parte del complesso residenziale denominato "Habitat Collé dei Punici".

È possibile giungere all'accesso esterno dell'immobile, posto sul confine del giardino esclusivo, attraverso un cancello carrabile sito nella Via dei Punici 33, che consente l'ingresso delle autovetture, oppure attraverso un sentiero terminante con un cancelletto pedonale sito nella Via Bainsizza. Superato il cancello metallico posto sul perimetro del giardino si accede allo stesso.

Il giardino ad uso esclusivo appare ben piantumato e dotato di parti a prato e di vialetti in pietra. Sono anche presenti alcune parti gradonate pavimentate in grès.

Gli ingressi all'immobile sono due: uno principale attraverso un ampio ingresso/androne ad uso esclusivo dotato di ampia vetrata sul giardino e di finiture di lusso (boiserie, stucchi veneziani finemente lisciati, nicchie, pavimenti in pietra lisciata e lucidata) e sul quale ha sbarco l'ascensore interno, ed uno secondario, posto sul lato nord dell'edificio, che consente l'accesso diretto alle scale ad uso esclusivo che si sviluppano per tutta l'altezza dell'edificio.

Al primo piano è presente un ampio disimpegno collegato con le scale e l'ascensore e dotato di ripostiglio, dal quale si può accedere ad una zona bagno/lavanderia attrezzata dotata di disimpegno comune, ad uno studio e ad una zona ospiti dotata di camera da letto e bagno privato collegati tra loro da un disimpegno. Dalla studio, dalla camera da letto e dalla lavanderia è possibile accedere alla terrazza esclusiva a livello arredata con numerosi vasi e piante.

Al secondo piano è presente un ampio disimpegno collegato con le scale e l'ascensore, e dotato di ripostiglio, dal quale è possibile accedere ad una zona notte dotata di tre camere da letto, due bagni e relativi disimpegni, ad una zona living costituita da soggiorno con camino moderno, a sua volta collegato ad uno studiolo che costituisce una sorta di ambiente filtro verso la cucina, dotata di dispensa e montavivande verso il terzo piano. Dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad un'altra ampia terrazza esclusiva opposta alla prima per disposizione planimetrica.

Al terzo ed ultimo piano sono presenti due ampie sale adibite a soggiorno/pranzo collegate tra loro. Il primo è dotato di camino, disimpegno, bagno e zona ripostiglio dalla quale è possibile accedere al montavivande. Il secondo costituisce ampliamento dell'appartamento originario e presenta una sagoma simile a quella delle terrazze. Entrambi gli ambienti sono finemente e lussuosamente rifiniti. Da essi è possibile accedere alla rimanente parte di terrazza, dotata di numerose piante e caratterizzata dalla presenza di un imponente pergolato a verde.

Complessivamente le finiture dell'intero immobile sono di lusso/signorili. Dominano il parquet decorato, le boiserie e le cornici in legno e le finiture a stucco veneziano liscio bianco e grigio. Le porte interne sono in legno massello chiaro dotate di cornici. Negli ambienti in cui non è presente il parquet i pavimenti sono in pietra lisciata e lucidata o in grès, come nei bagni. I rivestimenti alle pareti sono in grès a tutt'altezza. In taluni ambienti sono presenti controsoffitti e/o cornici che consentono l'inserimento di faretti, oppure carta da parati o tinteggiatura a tinta unita delle pareti. Nelle zone adibite a disimpegno sono inseriti numerosi armadi a muro con ante in legno stile boiserie.

Gli infissi esterni sono in legno color noce chiaro, sono dotati di vetrocamera e, a volte, di meccanismo elettrico di sollevamento delle tapparelle.

L'ascensore ai vari piani è dotato di porte simili a quelle interne, ed ha capienza sufficiente per due persone. È dotato di pulsantiera con meccanismo selettivo di accesso ai piani e di sistema interfonico

per comunicare con il resto della casa in caso di avarie con occupanti dentro la cabina. La finitura interna richiama quella delle pareti della casa. Le scale sono rivestite in legno e dotate di corrimano/ringhiera anch'essa in legno.

Non è stato possibile reperire informazioni sugli impianti, ma si può supporre che siano rispettosi perlomeno delle normative dell'epoca di costruzione (fine anni '80) e comunque sono stati mantenuti nel tempo.

Gli impianti di cui l'immobile è dotato sono complessivamente:

- Impianto citofonico;
- Impianto ascensore;
- Impianto di climatizzazione/riscaldamento con emissione ad aria tramite bocchette inserite nelle cornici o nelle pareti;
- Impianti idrico-sanitari;
- Impianto elettrico e TV;
- Impianto di automazione per tapparelle.
- Impianto montavivande.
- Impianto di videosorveglianza.

È probabile che le pareti presentino il tipico livello di isolamento termico del periodo, che prevedeva pareti con intercapedine isolata mediante materassino coibente.

Lo stato dell'immobile è complessivamente molto buono/ottimo, segno di manutenzioni continue sotto ogni aspetto.

Esternamente l'edificio si presenta finito al civile e tinteggiato. Si segnala che le pareti esterne sono quasi completamente ricoperte di vite americana.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni, in relazione alle quali sono stati richiesti chiarimenti in sede di sopralluogo, sia a livello di singola palazzina che ad un livello più ampio che ricomprende le varie palazzine limitrofe dello stesso complesso. Tali parti comuni si possono riassumere in:

- Sub. 8 della medesima palazzina: zona di manovra al piano interrato in corrispondenza dei posti auto e androncino di sbarco al P.T. e al P.1. al confine con il sub. 7 di altra ditta;
- Sub. 24: strada interna al mappale 2216 che consente l'accesso agli automezzi dalla via Dei Punici 33, in comune con la palazzina di cui al sub. 25 di altra ditta;
- Sub. 1 del mappale 2304: locale magazzino cat. C/2 con superficie di 130 mq, indicato catastalmente come Bene Comune censibile, in comune con le palazzine costituenti il complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici" (edificio G);
- Sub. 2 e 3 del mappale 2304: zona a verde su cui è edificata una piscina, indicata catastalmente come Bene Comune non censibile, in comune con le palazzine costituenti il complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici".

N.B. - gli spazi e le superfici condominiali/comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'immobile.

DATI CATASTALI

Cataste fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piann.	Gratificato	
A	9	2216	9	I	A1	U	18,5	458(404 escluse aree scoperte)	€. 5.063,86	SI-T- 1-2-3	15	

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PUC del Comune di Cagliari l'edificio in oggetto ricade in zona C3*, ovvero in zone C di espansione già assoggettate a piano attuativo.

Risulta infatti che l'immobile in oggetto faccia parte di un fabbricato ricompreso nel complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici", con accessi dalla via Bainsizza e dalla Via Dei Punici, costituito da otto fabbricati denominati A, B, C, D1, D2, E, F1 ed F2, di cui alla lottizzazione convenzionata con il Comune di Cagliari con atto a rogito del notaio Vacca in data 26/11/1985, e registrato a Cagliari il 02/12/1986 al n.15863, con convezione in data 26/11/1985 e registrata il 27/12/1985 ai n.23729/17532.

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato denominato F1.

Si rimanda al Regolamento Edilizio e/o alle ulteriori Norme di Attuazione per la ulteriore e più compiuta definizione degli interventi possibili e delle corrispondenti modalità autorizzative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cagliari in data 07/10/2022, sono stati reperiti i seguenti atti:

- Concessione edilizia rif. Prot. 15501 del 12/12/1985, relativa all'intero fabbricato denominato F1 all'interno del compendio "Colle dei Punici", comprendente anche il riferimento alla successiva variante in corso d'opera approvata rif. Prot. 15536 del 07/02/1988, e infine ulteriore successiva variante approvata rif. Prot. 15169 del 27/11/1989.

- Concessione in sanatoria rif. Prot. 5444 del 24/12/1996 (n. 205) relativa alla chiusura parziale della terrazza a livello del terzo piano.

Agli atti non è stata reperita nessuna dichiarazione di abitabilità/agibilità. È possibile che sia contenuta nella cartella documentale relativa agli altri edifici che, come quello in oggetto, sono stati realizzati per stralci distinti. Non è stata reperita nemmeno la dichiarazione di abitabilità/agibilità successiva al condono dell'ampliamento volumetrico del Piano Terzo.

È quindi necessario che tale dichiarazione venga fornita. Il certificato di agibilità che veniva rilasciato dal Comune è stato sostituito dalla Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), che deve essere presentata dal titolare della licenza edilizia, con varia documentazione, certificazione e l'asseverazione di un tecnico (o tecnici) abilitato. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" (*ampliamenti volumetrici, sopraelevazioni, sottotetti, ecc.*) relativi ad immobili per i quali non risulta rilasciato il certificato di agibilità, la documentazione relativa al collaudo statico delle opere in cemento armato, da presentare ai sensi dell'art. 67, comma 8, d.P.R. 380/2001, deve essere riferita anche alle parti comuni dell'immobile, nonché all'idoneità statica del fabbricato esistente. La mancata presentazione della Segnalazione

Certificata di Agibilità nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro (art. 24, comma 3 del d.P.R. 380/01).

Premesso ciò è possibile stimare il costo per l'incarico tecnico di redazione della SCA, comprensivo di redazione di allegati tecnici necessari (collaudo statico, verifica e certificazioni su impianti etc), in complessivi Euro 5.000,00 (compresa la sanzione di cui sopra).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile è stato constatato che l'edificio è attualmente conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico ed è stato regolarmente autorizzato. Permangono lievissime differenze relative ad alcune tramezzature interne (che attualmente non ci sono ed erano previste in progetto), che comunque non inficiano la vendita dell'immobile. Il catastale è conforme allo stato di fatto.

È stata inoltre reperita agli atti una pratica del 2004 (n. C92023) non conclusa (ovvero che non è stata istruita e per la quale non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria) di richiesta di sanatoria relativamente al pergolato presente nel lato Ovest della terrazza a livello, per diversa posizione e materiali rispetto a quelli previsti in progetto.

Poiché il pergolato era previsto in progetto, si tratta di mera difformità edilizia, che è possibile sanare, magari assieme alla lieve difformità relativa ai tramezzi, con una SCIA presentata posteriormente ai lavori, pagando l'oblazione di €. 500,00. Agli atti risulta però che l'oblazione sia stata a suo tempo pagata, quindi è possibile che il Comune ne riconosca la validità e non ne richieda un nuovo pagamento. Complessivamente la pratica potrebbe avere un costo orientativo pari ad €. 1.000,00÷1.200,00 comprensivo di spese tecniche di redazione e presentazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: isolate (plinti) in calcestruzzo;

Strutture verticali: telaio in calcestruzzo;

Solai: in laterocemento, in buono stato;

Esposizione: sui quattro lati con vista panoramica;

Copertura del fabbricato: orizzontale;

Manto di copertura: guaina rivestita con piastrelle sulle terrazze, guaina senza rivestimento altrove; in legno rivestito con lastre di rame coibentate nell'ampliamento al terzo piano.

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate al civile sia internamente che esternamente. Internamente dotate di finitura liscia di tipo stucco veneziano ad effetto resina;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Pavimentazione interna: parquet di pregio;

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno massello - infissi in legno dotati di vetrocamera;

Volte: non presenti;

Scale: interne ad uso esclusivo, in laterocemento rivestite in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia, risalenti al periodo di costruzione, o più recenti per l'ampliamento, e complessivamente rispettosi delle vigenti normative;

Impianto di climatizzazione caldo freddo con pompa di calore aria acqua e caldaia a gas;

Terreno esclusivo: l'immobile è dotato di un giardino ad uso esclusivo (sub. 15 graffato);

Posti auto: presenti e ad uso esclusivo ma non compresi nel pignoramento;

Soffitta, cantina o simili: presente una cantina ad uso esclusivo al piano interrato;

Dotazioni condominiali nell'edificio: impianto ascensore interno utilizzato dai proprietari e dotato di sistema di inibizione mediante chiave degli accessi non di competenza ai vari piani.

TITOLARITÀ

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

- [omissis] (C.F. [omissis]) (Proprietà 750/1000)
- [omissis] (C.F. [omissis]) (Proprietà 250/1000) - esecutato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dalla sig.ra [omissis], comproprietaria con una quota pari a 750/1000, coniuge superstite nella casa adibita a residenza familiare acquisita nel 1990 in comproprietà col defunto marito [omissis].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Poiché nel fabbricato sono presenti 3 condòmini proprietari ci si trova di fronte ad un condominio minimo. Esso non richiede necessariamente la nomina di un amministratore, che è facoltativa, e la gestione dei beni comuni può essere svolta dai singoli proprietari, di volta in volta, in base alle necessità. Non è obbligatorio neanche il regolamento condominiale.

Non è stato possibile reperire un valore annuo relativo alle spese condominiali in quanto non fisse e non determinabili a priori mediante tabelle di proprietà, che non sono mai state redatte.

Il comproprietario dell'immobile mi ha comunicato che attualmente sono in corso diversi contenziosi relativi al pagamento di spese tra condòmini, dando compito al suo avvocato di indicarmi orientativamente gli importi in gioco e darmi ulteriori ragguagli sulle parti comuni. Tali precisazioni, benché sollecitate in via informale, non sono però mai state fornite.

Non sono presenti patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato, ad oggi, non esistono vincoli di sorta. L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

L'aggiornamento del valore di stima (risalente al 2022) si basa su tre elementi:

1. Aggiornamento del valore unitario in base all'andamento del mercato immobiliare tra il 2022 ed oggi;
2. Aggiornamento del valore di deprezzamento dell'immobile, considerando trascorsi altri due anni e mezzo dalla redazione della precedente perizia ad oggi;
3. Presenza sull'immobile del diritto di abitazione vita natural durante a favore della comproprietaria [omissis].

Appare corretto l'aggiornamento sulla base di tutti e tre questi fattori in quanto tutti e tre risultano essere funzione del tempo (prezzo ad una certa data, vetustà ad una certa data, età anagrafica dell'usufruttuario ad una certa data). Poiché è richiesto l'aggiornamento del valore di stima ad oggi, è necessario aggiornare ad oggi i suddetti tre fattori. L'aggiornamento viene fatto a tutto marzo 2025.

Il valore commerciale dei beni pignorati, in unico lotto, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: 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. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La zona in cui l'immobile è ubicato è nel Comune di Cagliari, è completamente urbanizzata ed è sufficientemente dotata di servizi.

La stima dell'immobile in oggetto ha lo scopo di accertarne il valore di mercato e pertanto si procederà con il metodo estimativo per comparazione diretta, che si basa sul confronto del bene in oggetto con altri aventi caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, grado di finitura, soggezione o meno a vincoli locatizi e di cui si conosca il prezzo di mercato. Da un'indagine condotta sulla base dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ho dedotto che il prezzo di mercato di un immobile, di pari destinazione, ubicato nello stesso quartiere dell'immobile in oggetto ma di tipo "Ville e Villini" (categoria A7 catastale), varia tra un minimo di €. 2.200,00 /mq e un massimo di €. 2.700,00 /mq circa, riferito alla superficie che s'intende espressa in mq commerciali. Poiché l'immobile in esame è in ottime condizioni, ho optato per una quotazione di mercato minima pari a quella più alta, che quindi risulterà pari a €. 2.700,00 /mq.

Partendo da questo valore minimo, tale quotazione è stata ritoccata al rialzo a causa delle peculiari caratteristiche di finitura, contesto, panoramicità e parti comuni dell'immobile, che lo fanno discostare da una tipologia sì particolare, come può essere quella di una Villa, ma dotata di finiture ordinarie. Non essendo facile determinare il valore unitario per immobili dotati di questo tipo di finiture, sono stati

quindi analizzati i prezzi unitari di immobili di lusso di recente costruzione e con dotazioni impiantistico/tecnologiche attuali, per i quali si è rilevato che i prezzi di mercato possono variare tra i € 4.500,00 /mq e i 6.500,00 /mq. Si considera quindi il prezzo a nuovo pari a € 6.000,00/mq.

Tenendo conto del fatto che l'immobile non è però nuovo, si applica la formula di deprezzamento lineare, per la quale $C_t = C \times (1 - t/n)$, dove C_t è il costo deprezzato, C il costo di costruzione, t il tempo trascorso e n la vita utile.

Considerando $t = 35,5$ anni e $n = 80$ anni, si ottiene il valore unitario di riferimento, ovvero

$$€ 6.000,00 /mq \times C_t = € 6.000,00/mq \times 0,556 = € 3.336,00/mq$$

Tale costo unitario è stato quindi elevato a € 3.460,00/mq per tenere conto delle dotazioni comuni di livello superiore quali il fabbricato adibito a club house e la piscina.

Si deve constatare inoltre che, per la zona in questione di Cagliari, il prezzo medio unitario di vendita degli immobili residenziali è passato da € 1.833,00 (Ottobre 2022) a € 2.201,00 (Marzo 2025), con un incremento del 20,07% (fonte Immobiliare.it). Applicando questa percentuale di incremento il prezzo passa a:

$$€ 3.460,00 /mq \times 1,2007 = € 4.154,42 /mq.$$

Per tutto quanto espresso, la quotazione unitaria assunta per la stima è pari a € 4.154,42 /mq.

Le superfici commerciali sono state ricavate dalla planimetria catastale, da me verificata durante il sopralluogo, sommando alle superfici lorde le superfici accessorie moltiplicate per i loro coefficienti:

$$\text{Sup. comm.} = \text{sup. appartamento} + \text{terrazze fino a 25 mq} \times 0,30 + \text{terrazze parte eccedente} \times 0,10 + \text{giardino} \times 0,10 = 461,95 \text{ mq.}$$

In base alle considerazioni espresse sulle caratteristiche dell'immobile in esame, il suo valore si può pertanto calcolare: $V = € 4.154,42 /mq \times 461,95 \text{ mq} = € 1.919.134,32$

A tale valore va detratto il costo relativo alla SCIA in sanatoria e della SCA, ottenendo $V = € 1.919.134,32 - € 1.000,00 + 1.200,00 - € 5.000,00 = € 1.912.935,00$ arrotondati.

Occorre infine tenere conto del diritto di abitazione vita natural durante della comproprietaria e gravante sull'immobile in oggetto che si traduce, in pratica, nella possibilità di vendita della sola nuda proprietà dell'immobile stesso, consentendo quindi l'usufrutto dell'immobile da parte della comproprietaria.

Per determinare il conseguente deprezzamento occorre fare riferimento alle tabelle contenenti le percentuali da cui si ricava il valore della nuda proprietà in base all'età dell'usufruttuario, calcolate prendendo come riferimento il tasso di interesse del 2,5%, come determinate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.Lgs 18/09/2024 n. 139 (*Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA*), così come confermato nel decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024, pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024 (*Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite a pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025*).

Si fa presente che a decorrere dal 1° gennaio 2025 per il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà non può essere assunto un saggio legale di interesse inferiore al 2,5% (corrispondente al saggio di interesse già in vigore nell'anno 2024). Ciò discende dalla nuova formulazione che deriva dal

D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 (articoli 1 e 2) entrato in vigore il 1° gennaio 2025, degli articoli 48 e 46 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 (T.U.R.) e degli articoli 14 e 17 del D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 (T.U.S.).

Per quanto sopra, vista la data di nascita della comproprietaria (72 anni compiuti alla data di aprile 2025), occorre riferirsi ad una percentuale del 60%.

Da cui si ricava $V = €. 1.912.935,00 \times 0,60 = €. 1.147.761,00$

cui corrisponde un valore unitario di **€. 2.484,60 /mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota pignorata	Totale quota pignorata
Bene N° 1 - Immobile sito a Cagliari, via dei Punici, 33 (nuda proprietà)	461,95 mq	€. 2.484,60 /mq	€. 1.147.761,00	250/1000	€. 286.940,25
Valore di stima complessivo:					€. 1.147.761,00
Valore di stima quota pignorata:					€. 286.940,25

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

Cagliari, li 08/04/2025

L'Esperto stimatore
Ing. Branca Andrea



- ✓ Perizia relativa all'esec. Imm. 321/20 del R.G.E. completa di allegati.