

Prima Sezione

RG n. 9534/16 del R.E. promossa da

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ss [REDACTED] con incarico disposto

[REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri

Laureati della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento indicato in epigrafe a proseguire l'incarico e dare risposta al seguente quesito:

Indichi il valore del bene alla luce della natura degli abusi.**2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente al fine di dare risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice, in prosecuzione a quanto relazionato nel precedente Elaborato Peritale a propria firma, procede con la valutazione dell'immobile in Pabillonis via Ancona civ. 7 e 9.



Prospetto dalla Via Ancona al civico 7 e 9 In Pabillonis

Ai fini della valutazione del bene, lo scrivente determina in via preventiva la Superficie Commerciale secondo lo dello stato legittimo di progetto, ovvero al netto delle superfici realizzate in difformità meglio descritte ed individuate nella precedente relazione peritale.

Per maggior chiarezza espositiva, si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi del piano terra e primo, a seguito dell'elaborazione delle misurazioni eseguite con strumentazione laser scanner mobile di alta precisione con rilievo a nuvola di punti.

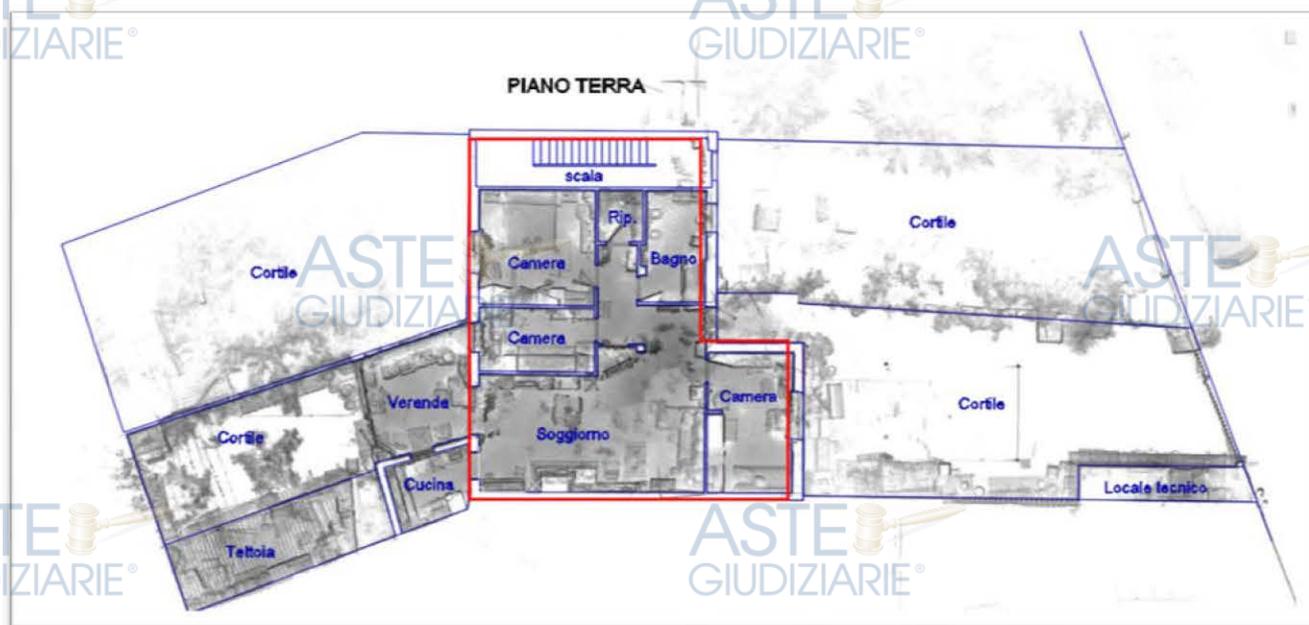


Fig. 1_ Planimetria stato dei luoghi, in rosso ingombro sedime di progetto.

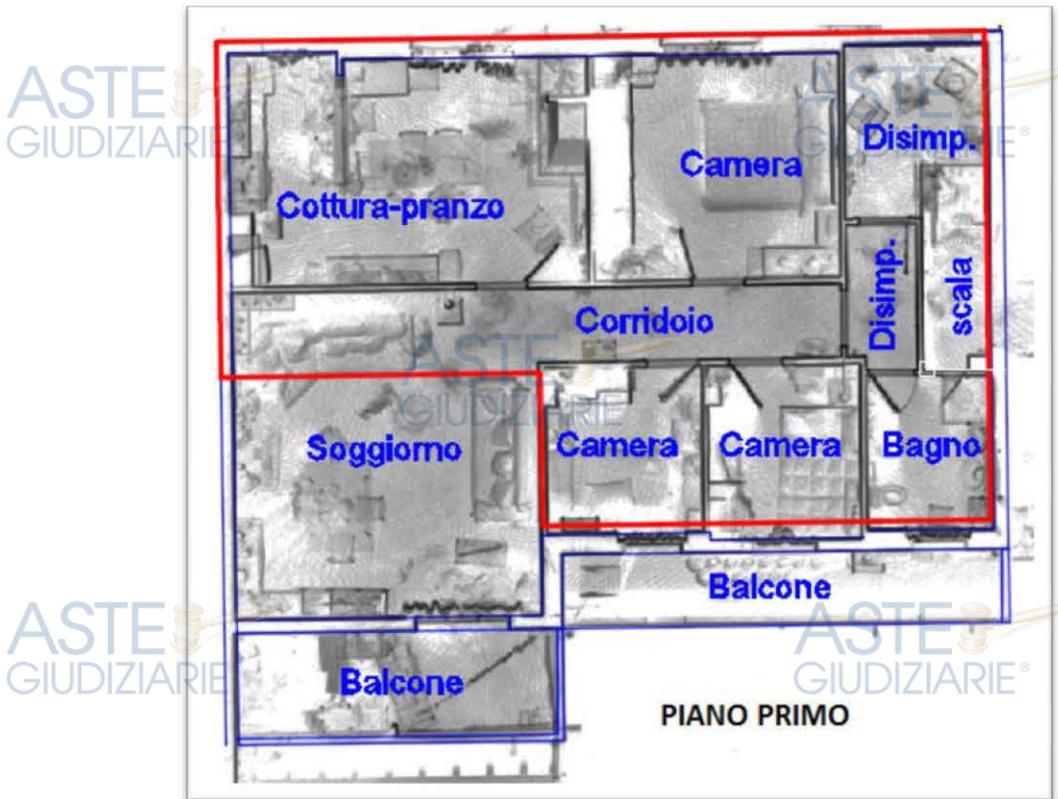


Fig. 2_ Planimetria stato dei luoghi, in rosso ingombro sedime di progetto.

Nota del consulente: *In attesa di ulteriori chiarimenti giurisprudenziali sull'applicazione del recente Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69 "Salva casa", in merito alle tolleranze ammissibili o tolleranze esecutive o di cantiere (non è escluso che possano essere individuate soluzioni in grado di mitigare, almeno in parte, le difformità riscontrate) lo scrivente comunque propende cautelativamente per il ripristino delle condizioni di progetto.*

La Superficie Commerciale dell'immobile viene calcolata mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto della destinazione degli ambienti, così come di seguito dettagliato.

Ambiente	sup. lorda (mq)	Coeff. omogeneizz.	sup. omogeneizzata (mq)
Piano terra sup coperta	116,00	100%	116,00
Piano primo sup coperta	85,20	100%	85,20
Veranda piano primo	29,50	35%	10,35
Area cortilizia	355,00	2%	7,00
Superficie commerciale			Mq 218,55 circa

Superficie calcolata al netto dei manufatti realizzati in assenza di titolo autorizzativo per

i quali si prevede la demolizione.

3. STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima, ovvero il valore che lo stesso potrebbe realizzare in una libera negoziazione tra un venditore e un acquirente, si ritiene opportuno applicare il metodo della valutazione a valore di mercato.

Il valore dell'immobile è stato determinato attraverso un'analisi comparativa di mercato, fondata su fonti informative dirette e indirette. Le fonti dirette, quali atti di compravendita di immobili con caratteristiche similari, hanno fornito un parametro di riferimento per la valutazione; le fonti indirette, quali listini e report pubblicati da società di ricerca specializzate (es. Borsa Immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) hanno quindi integrato l'analisi, consentendo di individuare trend di mercato e valori medi. Tale metodologia ha permesso di considerare immobili realizzati con standard costruttivi omogenei, garantendo così una maggiore affidabilità della stima.

Al fine di garantire la massima comparabilità e attendibilità della stima, l'analisi è stata circoscritta ad unità immobiliari situate all'interno dello stesso contesto urbanistico.

Tale scelta metodologica ha permesso di considerare immobili caratterizzati da un elevato grado di omogeneità costruttiva.

L'analisi comparativa, condotta su un campione rappresentativo di atti di compravendita, ha consentito di determinare il valore unitario (€/mq) dell'immobile oggetto di stima. Tale metodologia, ampiamente utilizzata nelle valutazioni immobiliari, si basa sul principio della comparabilità tra immobili con caratteristiche simili, al fine di individuare un valore di mercato congruente.

Nota del consulente. *Un'analisi del mercato immobiliare di Pabillonis evidenzia una massiccia presenza di immobili posti in vendita mediante aste giudiziarie a prezzi competitivi, influenzando significativamente i valori medi di mercato. Tale fenomeno*

incide in modo rilevante sulla dinamica generale del mercato libero della zona,

comportando un ribasso dei valori medi.

Di seguito si riportano alcuni significativi annunci di immobili all'asta nel Comune di

Pabillonis:



Prezzo base
€ 83.232
Abitazione di tipo civile
Via Sebastiano Satta n.3 - Pabillonis (SU)

Tribunale di Cagliari - Esecuzione Immobiliare
Ruolo: 67 / 2022 - Lotto: Unico
Data udienza: 26/11/2024



Prezzo base
€ 58.000
Abitazione di tipo civile
Via Palermo n°19 - Pabillonis (SU)

Tribunale di Cagliari - Esecuzione Immobiliare
Ruolo: 441 / 2017 - Lotto: Unico
Data udienza: 22/10/2024



Trilocale a Pabillonis
Da **62.424 €**
3 locali 82 m2
Via Sebastiano Satta, Pabillonis
proprietà su fabbricato
Asta 26/11/24

Contatta Vec

Attraverso un'attenta analisi del mercato locale, sono stati individuati degli immobili di comparazione oggetto di recenti transazioni situati in un contesto territoriale omogeneo, che di seguito si elencano:

1) Unità immobiliare compravenduta (data stipula 2021)

Vico I Bologna - Sup. commerciale mq 204,00 .

prezzo vendita € 120.000,00 _

€/mq 588,00

2) Unità immobiliare P.T. e P.1° compravenduta (data stipula 2020)

Via Cagliari, 15 - Sup. commerciale mq 179,00 .

prezzo vendita € 110.000,00 _

€/mq 614,00

3) Unità immobiliare P.T. compravenduta (data stipula 2020)

Vico I San Giovanni, 14 - Sup. commerciale mq 62,00 .

prezzo vendita € 45.000,00 _

€/mq 725,00

Valore unitario medio di mercato individuato €/mq 650,00 circa

Mq 218 x €/mq 650 = € 141.700,00

**VALORE DI STIMA INTERO IMMOBILE (PIANO TERRA E PIANO PRIMO COMPRESSE
AREE PERTINENZIALI) € 142,000,00 cifra tonda**

Il valore risulta inoltre coerente con i valori OMI 2 semestre 2023 "abitazioni civili" e con le quotazioni delle agenzie operanti nel settore.

Tenuto conto delle spese da sostenersi per la conformizzazione urbanistica si ipotizza, come ampiamente relazionato nell' elaborato peritale depositato a firma dello scrivente, precauzionalmente una decurtazione pari a euro 35.000,00 circa.

Valore più probabile di mercato: € 142.000,00 - € 35.000,00 = € 107.000,00

**Per quanto sopra, il VALORE dell'IMMOBILE oggetto di
valutazione, costituito dal piano terra piano primo e aree
pertinenziali è pari a:**

_____ € 110.000,00 (euro centodiecimila/00) _____

Si evidenzia che l'immobile sopra stimato risulta intestato al Catasto Fabbricati per
quota pro indivisa, alla ditta:



4. CONCLUSIONI

Al solo fine di evidenziare le principali differenze tra i valori di mercato contenuti nella stima redatta dell'Ing. Nicola Mulas e la valutazione aggiornata dallo scrivente , si riportano i seguenti punti:

I. Il valore medio di mercato utilizzato [redacted] €/mq 900,00, è significativamente superiore ai valori di mercato correnti alla data odierna, (determinando una sovrastima del valore complessivo dell'immobile) come desumibile dalle indagini eseguite dallo scrivente, (valore massimo stimabile €/mq 650,00).

II. Nella precedente stima del CTU [redacted] non sono state considerate le spese necessarie per conformizzare l'immobile. Lo scrivente ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato applicando il principio di valutazione in economia di mercato, per il quale tutti i costi necessari per rendere l'immobile conforme devono essere decurtati dal valore individuato.

III. La superficie commerciale calcolata nel precedente paragrafo, viene individuata al netto dei vani accessori privi di titolo autorizzativo per i quali precauzionalmente lo scrivente propende per la loro demolizione. Nella precedente perizia il CTU [redacted] per differenti valutazioni inerenti la conformizzazione dell'immobile, ricomprende nel calcolo complessivo tali superfici, sovrastimando di oltre 46 mq quanto invece rilevato dallo scrivente .

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi, in ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, resta a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom [redacted])