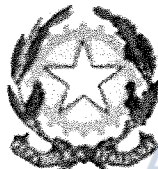


ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 101/2012R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT.SSA FLAMINIA IELO

TECNICO INCARICATO C.T.U.
ING. MARIANNA FIORI

SOMMARIO

1. <u>PREMESSA E TERMINI DELL'INCARICO</u>	PAG. 3
2. <u>IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE</u>	PAG. 4
3. <u>QUESITI</u>	PAG. 4
<u>QUESITON. 1</u>	PAG. 4
<u>QUESITO N. 2</u>	PAG. 4
<u>QUESITO N. 3</u>	PAG. 4
<u>QUESITO N. 4</u>	PAG. 6
<u>QUESITO N. 5</u>	PAG. 7
<u>QUESITO N. 6</u>	PAG. 7
<u>QUESITON. 7</u>	PAG. 7
<u>QUESITO N. 8</u>	PAG. 7
<u>QUESITO N. 9</u>	PAG. 8
<u>QUESITO N. 10</u>	PAG. 21
4. <u>CONCLUSIONI</u>	PAG. 21
5. <u>ELENCO ALLEGATI</u>	PAG. 22

PREMESSA E TERMINI DELL'INCARICO

La sottoscritta Ing. Marianna Fiori, nata a Cagliari il [redacted] con studio nel Comune di Cagliari in [redacted], con provvedimento del 28 Marzo 2022 ha ricevuto dalla Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo, l'incarico di Consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta nel R.E. al numero 101/2012 promossa da [redacted] titolare della ditta "I. [redacted] difeso dall'Avv. [redacted] e dal Signor [redacted] difeso dall'Avv. [redacted] contro il Signor [redacted] titolare della ditta individuale "I. [redacted] con sede in Quartucciu, Località Sa Mallora, N.C.E.U. foglio 9, mappale 4623, subalterno 8;

I beni oggetto della presente consulenza tecnica **sono due**, essi risultano dal verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte D'appello di Cagliari con il quale in data 10/03/2012 rep. 796, su richiesta del creditore pignorante [redacted], sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili d'ora in poi denominati Lotto 1 e Lotto 2:

Lotto 1 Di proprietà del Signor [redacted], l'immobile (rampa d'accesso carrabile) sito nel Comune di Quartucciu. Località Sa Mallora, N.C.E.U. foglio 9, mappale 4623, subalterno 8;

Lotto 2 Di proprietà del Signor [redacted], l'immobile (terreno edificabile) sito nel Comune di Quartucciu. Località Sa Mallora, N.C.T. foglio 8 mappali 1571 e 1564 e foglio 9 mappali 3647 e 3662.

Poiché già in precedenza è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, le operazioni peritali hanno avuto inizio con il recupero e l'analisi dei documenti presso gli enti preposti quali l'archivio del comune - ufficio edilizia privata del Comune di Quartucciu, l'agenzia delle entrate e del territorio della provincia di Cagliari. E' stato inoltre effettuato un sopralluogo in data 21/04/2023. Dopo di che si è proceduto con la risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo di cui al Verbale di Udienza R.g. es. 101/2012 del 01/07/2021.

IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE (LOTTO 1 E 2)

LOTTO 1

L'immobile di cui al Lotto 1 oggetto della presente esecuzione è sito nel Comune di Quartucciu in Via Fordongianus n. 44 con accesso al piano terra dalla Via Fordongianus. L'immobile, di proprietà per intero del Signor **[REDACTED]**, è distinto al NCEU al Foglio 9, mappale 4623, subalterno 8Cat. F/1. Si segnala che l'indirizzo indicato nella visura catastale riporta il Civico n. 40 in luogo del reale Civico n. 44.

LOTTO 2

L'unità immobiliare di cui al Lotto 2 oggetto della presente esecuzione è sito nel Comune di Quartucciu in Via Fordongianus senza numero civico poiché si tratta di terreno libero. L'immobile, di proprietà per intero del Signor **[REDACTED]**, è un lotto urbanistico costituito da 4 particelle catastali e più precisamente è censito al N.C.T. al Foglio 8 mappali 1571 e 1564 e Foglio 9 mappali 3647 e 3662.

QUESITI

QUESITO N. 1, 2, 3

LOTTO 1

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è sita nel Comune di Quartucciu in via Fordongianus n. 44 al piano terra, con accesso dalla pubblica via ed essendo una rampa carrabile, scende con una superficie inclinata verso il piano seminterrato. L'immobile, di proprietà per intero del Signor **[REDACTED]**, è regolarmente accatastatato e distinto al NCEU al Foglio 9, mappale 4623, subalterno 8, Cat. F/1, Consistenza 51 mq. I dati indicati nel pignoramento sono corretti ma si precisa che nella visura catastale storica, l'immobile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2012 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

risulta al Civico n. 40 in luogo del Civico n. 44 che si è potuto verificare in fase di sopralluogo e rilievo (vedi Allegato 1-Lotto 1).

Come su indicato, il Lotto 1 è una rampa carrabile d'accesso al piano seminterrato di circa Mq 51 con una larghezza all'entrata dalla strada di circa m 3,05 e nella parte bassa di m 3,30; la superficie inclinata ha una pendenza di circa il 24%. La rampa carrabile fa parte di un maggior fabbricato del tipo palazzo residenziale, composto da quattro piani fuori terra e un seminterrato, sito nel Comune di Quartucciu in Via Fordongianus Civici n. 40, 42 e 44 (Vedi Allegato n. 9).

L'immobile viene identificato all'agenzia del territorio come Cat. F/1 che identifica l'area urbana ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo. L'area urbana di categoria F1 normalmente indica il giardino di una casa, una corte asfaltata o una porzione di strada.

Nel caso che ricorre la sua destinazione d'uso è quella di una pertinenza esterna del maggior fabbricato che serve esclusivamente come ingresso delle auto o pedonale, per chi usufruisce del garage censito alla part. 4623 sub. 6 o del locale al piano seminterrato censito alla part. 4623 sub. 2 (Vedi Allegato 2 - Lotto 1).

LOTTO 2

L'immobile al Lotto 2, è un terreno non edificato di mq 432, sito nel Comune di Quartucciu in via Fordongianus senza numero civico, con accesso dalla stessa via Fordongianus. L'immobile è di proprietà del **[REDACTED]**. Si tratta di un lotto urbanistico edificabile, in piano di lottizzazione approvato e convenzionato. Il terreno è regolarmente accatastato ed è costituito da 4 particelle catastali: più precisamente è censito al N.C.T. al Foglio 8 mappali 1571 e 1564 e Foglio 9 mappali 3647 e 3662. I dati indicati nei documenti dell'esecuzione sono corretti (Vedi Allegati 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 12-Lotto 2).

QUESITO N.5,6

LOTTO 1

L'immobile oggetto di pignoramento al lotto 1 risulta libero.

LOTTO 2

L'immobile oggetto di pignoramento al lotto 2 risulta libero.

QUESITO N. 7

LOTTO 1 e LOTTO 2

Entrambi i lotti (Rampa accesso e terreno in edificato) si trovano in Via Fordongianus e ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato "La Freccia Verde". L'area ricade nell'ambito di Paesaggio Costiero di cui all'art. 14 del vigente Piano Paesaggistico Regionale delibera n. 36/7 del 05/09/2006. Poiché si tratta però di un piano di Lottizzazione approvato e convenzionato e le aree insistono nella fascia di rispetto del RiuIsCungiaus (considerato corso d'acqua dal PPR), a causa dei lavori di tombinamento e della presenza di interventi antropici esistenti nelle immediate adiacenze, il tratto in questione **non presenta interesse paesaggistico** (Deliberazione RAS n. 35/11 del 24/06/2008) (vedi Allegato 11-Lotto 2).

QUESITO N.8

LOTTO 1 e LOTTO 2

I beni oggetto del pignoramento e più precisamente la rampa di cui al lotto 1 sita nel Comune di Quartucciu in Via Fordongianus n. 44e il terreno libero sito in Via Fordongianus Snc di cui al lotto 2, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 9

STIMA DEL BENE

LOTTO 1

a. Indagini di mercato

Al fine di valutare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è ritenuto opportuno effettuare indagini di mercato nella zona, presso agenzie immobiliari ed altri canali di compravendita, riguardanti la valutazione media di mercato verso locali simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il criterio comparativo, ha preso in esame i prezzi commerciali praticati per immobili simili e oltre che all'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi e all'analisi dei prezzi della banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022-II Semestre (Osservatorio prezzi degli immobili).

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

- Andamento del mercato nella zona:
 - Residenze - sufficiente;
 - Uffici e locali commerciali - scarso;
- Grado di urbanizzazione:
 - Residenze, uffici e localicommerciali - incompleto;
- Servizi:
 - Residenze, uffici e localicommerciali - oltre il raggio di 550 m.

Risulta doveroso constatare che ogni immobile, seppur assimilabile ad altri per zona, tipo di costruzione e vetustà, mantiene caratteristiche intrinseche sue proprie e pertanto non paragonabili alle altre realtà della zona. Le quotazioni valgono se si considera l'edificio nel suo complesso; queste variano di valore a seconda delle caratteristiche posizionali e qualitative. Gli immobili fanno riferimento ad una tipologia identica per cui l'analisi varrà per tutti.

Il prezzo di mercato stabilito per le residenze oscilla tra 1.800,00 e 2.100,00 al €/mq commerciale per appartamenti con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche; mentre, per l'immobile in oggetto non sono state reperite informazioni sufficienti relative a compravendite analoghe.

b. Consistenza

Il computo della consistenza della superficie commerciale (SC) dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, ricavata dalla superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Dalla verifica delle visure catastali si ricava, NTC Comune di Quartucciu:

- F. 9, mapp. 4623, mq 51,00

Per tale tipologia di superfici, come il cortile e rampe di accesso ai piani interrati che in qualità di spazi condominiali o ad uso comune, ancorché privati, sono indivisibili e non possono essere inseriti nelle valutazioni delle singole unità immobiliari, si considera una omogeneizzazione del 2%.

La superficie in oggetto è di mq 51,00 e con una omogeneizzazione del 2% si avrà quindi una superficie pari a mq 1,02 che si arrotonda a mq 1,00.

Si avrà quindi:

SUP.RAMPA: SUPERFICIE COMMERCIALE = $1,02 \approx 1,00$ mq

c. Criterio di stima, ipotesi di spesa

Ai sensi dell'allegato al Provvedimento del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", la seguente perizia determina il più probabile **Valore Reale** di mercato del bene in oggetto (**VR**), calcolato ragguagliando il **Valore Normale (VN)** dell'immobile per un coefficiente di merito (**K_{merito}**).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2012 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate.

Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Il **Valore Normale** dell'immobile è quindi determinato dal prodotto tra il valore normale unitario (VNU) e la superficie commerciale (SC) e viene espresso in Euro.

$$VN = \underline{VNU} \times \underline{SC}$$

Dove:

- **VNU** (€/mq) è il Valore Normale Unitario, calcolato nel seguente modo:

$$\text{VNU (€/mq)} = \text{Val OMIm} + (\text{Val OMImax} - \text{Val OMIm}) \times K$$

Val OMIm e Val OMImax indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ rappresenta la media ponderata di due coefficienti, $K1$ (taglio superficie) e $K2$ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della precedente formula.

- **SC** (mq) è la Superficie Commerciale, calcolata come al punto b. (Consistenza)

Il Valore Probabile risulta pertanto: $\text{VRI} = \text{VNU} \times K_{\text{merito}}$, in quanto è stato ragguagliato con dei coefficienti di merito (K_{merito}) che analizzano vetustà, collegamenti, tipologia, manutenzione, rifiniture e servizi dell'edificio e tipologia, manutenzione, esposizione, livello di piano, rifiniture e dotazioni dell'immobile in oggetto.

Si avrà:

- Per la **RAMPA (Lotto 1)**, visti i dati:

$$\begin{aligned}\text{Val OMIm} &= 1.400,00 \text{ euro/mq} \\ \text{Val OMImax} &= 1.850,00 \text{ euro/mq} \\ K &= 0.15 \\ \text{VNU} &= 1.467,50 \text{ euro/mq} \\ K_{\text{merito}} &= 1,05\end{aligned}$$

il Valore Commerciale Reale dell'immobile sarà:

$$\text{VRU} = 1.533,54 \text{ euro/mq}$$

$$\text{SC} = 1,00 \text{ mq}$$

$$\text{VRI}_{\text{Rampa}} = \text{€ } 1.533,54$$

≈

$$\text{valore arrotondato } \text{VRI}_{\text{Rampa}} = \text{€ } 1.600,00$$

Al Valore reale si operano alcune riduzioni per ottenere quello che possiamo definire un «valore di mercato rettificato». In particolare si apporta una «riduzione del valore di mercato» per la «assenza della garanzia per vizi del bene venduto», stimata nel 10% del Valore Commerciale Reale dell'Area (VRI):

$$VRI_{Rampa} = 1.600,00 \text{ euro}$$

$$\text{Percentuale riduzione} = 10\% \text{ di } VRI_{imm} = 160,00 \text{ euro}$$

Da cui:

$$VRIR_{Rampa} = VRI_{Rampa} - 10\% \text{ di } VRI_{Rampa} = 1.600,00 \text{ euro} - 160,00 \text{ euro} = 1.440,00 \approx \text{€ } 1.400,00$$

**IL VALORE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE IN OGGETTO È QUINDI PARI A: € 1.400,00
(MILLEQUATTROCENTO/00)**

LOTTO 2

STIMA DEL BENE

d. Indagini di mercato

Al fine di valutare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è ritenuto opportuno effettuare indagini di mercato nella zona, presso agenzie immobiliari ed altri canali di compravendita, riguardanti la valutazione media di mercato verso immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il criterio comparativo, ha preso in esame i prezzi commerciali praticati per immobili simili e oltre che all'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi e all'analisi dei prezzi della banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022-II Semestre (Osservatorio prezzi degli immobili).

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

- Andamento del mercato nella zona:
 - Residenze - sufficiente;
 - Uffici e locali commerciali - scarso;
- Grado di urbanizzazione:
 - Residenze, uffici e localicommerciali - incompleto;
- Servizi:
 - Residenze, uffici e localicommerciali - oltre il raggio di 550 m.

Risulta doveroso constatare che ogni immobile, seppur assimilabile ad altri per zona, tipo di costruzione e vetustà, mantiene caratteristiche intrinseche sue proprie e pertanto non paragonabili alle altre realtà della zona. Le quotazioni valgono se si considera l'edificio nel suo complesso; queste variano di valore a seconda delle caratteristiche posizionali e qualitative. Gli immobili fanno riferimento ad una tipologia identica per cui l'analisi varrà per tutti.

Il prezzo di mercato stabilito per le residenze oscilla tra 1.800,00 e 2.100,00 al €/mq commerciale per appartamenti con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche; mentre, per uffici e localicommerciali, non sono state reperite informazioni sufficienti per carenza di locali in compravendita e quindi di richiesta per tale categoria, nella zona in oggetto. Si ipotizza perciò, come quotazione media unitaria di mercato, l'importo di circa 1.500,00 €/mq.

e. Consistenza

Il computo della consistenza della superficie commerciale (SC) dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, ricavata dalla superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Dalla verifica delle visure catastali si ricava, NTC Comune di Quartucciu:

- F. 8, mapp. 1571, mq 7,00
- F. 8, mapp. 1564, mq 20,00
- F. 9, mapp. 3662, mq 332,00
- F. 9, mapp. 3647, mq 73,00

Superficie del lotto: TOT mq 432,00

Per determinare la consistenza del terreno edificabile, sono stati prima analizzati i dati del terreno e delle NTA del Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato denominato "La Freccia Verde" e, successivamente, è stata calcolata la volumetria realizzabile per la residenza e per i servizi strettamente connessi ed infine la superficie commerciale risultante.

1. Analisi dei dati catastali del terreno e delle NTA del Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato denominato "La Freccia Verde"

I dati sono:

- Superficie del lotto: mq 432,00
- Altezza massima: m 13,00

- Volumetria massima edificabile per residenza: mc 930,00
- Volumetria massima edificabile per servizi strettamente connessi: mc 333,00

2. Calcolo della volumetria realizzabile per la residenza e per i servizi strettamente connessi e della superficie commerciale risultante

Si stima che nell'area in oggetto, posta un'altezza media pari a m 3,00, la superficie lorda dell'edificio sia:

- Per residenze: $mc\ 930,00 / m\ 3 = mq\ 310,00$
- Per servizi strettamente connessi: $mc\ 333,00 / m\ 3 = mq\ 111,00$

Oltre tali superfici, si devono conteggiare delle superfici relative alle Pertinenze e parcheggi, opportunamente omogeneizzate. Si ipotizzano:

- Per residenze si avrà il totale di mq 65,06, derivato da:
 - Pertinenze esclusive ornamento (terrazze o balconi) a servizio delle unità immobiliari sino a mq 25 (si ipotizzano mq 25,00 per piano per 3 piani, omogeneizzati al 30%): mq 22,50;
 - Pertinenze esclusive di servizio, non comunicanti (Posti auto scoperti) (per 1 mq ogni 10 mc, si ipotizzano 93 mq, omogeneizzati al 25%): mq 23,25;
 - Pertinenze esclusive di servizio, non comunicanti (Cantine al piano interrato) (si ipotizzano mq 103,00 dei quali si considera la quota parte dei piani, pari a 3/4, omogeneizzati al 25%): mq 19,31;
- Per servizi strettamente connessi si avrà il totale di mq 22,19, derivato da:
 - Pertinenze esclusive ornamento (verande al piano terra) a servizio delle unità immobiliari sino a mq 25,00 (si ipotizzano mq 25,00 per piano per 1 piano, omogeneizzati al 30%): mq 7,50;

- Pertinenze esclusive di servizio, non comunicanti (Posti auto scoperti) (per 1 mq ogni 10 mc, si ipotizzano mq 33,00, omogeneizzati al 25%): mq 8,25;
- Pertinenze esclusive di servizio, non comunicanti (Cantine al piano interrato) (si ipotizzano mq 103,00 dei quali si considera la quota parte dei piani, pari a 1/4, omogeneizzati al 25%, omogeneizzati al 25%): mq 6,44

Oltre a tali superfici, si dovranno conteggiare a parte le superfici relative alle aree scoperte, come il cortile e eventuali rampe di accesso al piano interrato, che in qualità di spazi condominiali o ad uso comune, ancorché privati, sono indivisibili e non possono essere inseriti nelle valutazioni delle singole unità immobiliari.

Per tali aree del lotto, di circa mq 170,00, si considera una omogeneizzazione del 2% e si avrà quindi una superficie pari a mq 3,40 che si arrotondano a mq 3,00.

Si avrà quindi:

RESIDENZE:	SUPERFICIE COMMERCIALE = 375,06 ≈ 375,00 mq
SERVIZI STRETT. CONN.:	SUPERFICIE COMMERCIALE = 128,19 ≈ 128,00 mq
SUP. GIARDINO E SIMILI:	SUPERFICIE COMMERCIALE = 128,19 ≈ 3,00 mq

f. Criterio di stima, ipotesi di spesa

Ai sensi dell'allegato al Provvedimento del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate – “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”, la seguente perizia determina il più probabile **Valore Reale** di mercato del bene in oggetto (**VR**), calcolato ragguagliando il **Valore Normale** (**VN**) dell'immobile per un coefficiente di merito (**K_{merito}**).

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate.

Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Il **Valore Normale** dell'immobile è quindi determinato dal prodotto tra il valore normale unitario (VNU) e la superficie commerciale (SC) e viene espresso in Euro.

$$VN = \underline{VNU} \times \underline{SC}$$

Dove:

- **VNU** (€/mq) è il Valore Normale Unitario, calcolato nel seguente modo:

$$\text{VNU (€/mq)} = \text{Val OMIm} + (\text{Val OMImax} - \text{Val OMIm}) \times K$$

Val OMIm e Val OMImax indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della precedente formula.

- **SC** (mq) è la Superficie Commerciale, calcolata come al punto b. (Consistenza)

Il Valore Probabile risulta pertanto: **VRI = VN x K_{merito}**, in quanto è stato ragguagliato con dei coefficienti di merito (K_{merito}) che analizzano vetustà, collegamenti, tipologia, manutenzione, rifiniture e servizi dell'edificio e tipologia, manutenzione, esposizione, livello di piano, rifiniture e dotazioni dell'immobile in oggetto.

Si avrà:

- Per le **RESIDENZE**, visti i dati:

$$\begin{aligned}\text{Val OMIm} &= 1.400,00 \text{ euro/mq} \\ \text{Val OMImax} &= 1.850,00 \text{ euro/mq} \\ K &= 0,73 \\ \text{VNU} &= 1.726,25 \text{ euro/mq} \\ K_{\text{merito}} &= 1,14\end{aligned}$$

il Valore Commerciale Reale dell'immobile sarà:

$$\text{VRU} = 1.967,93 \text{ euro/mq}$$

$$\text{SC} = 375,00 \text{ mq}$$

$$\text{VRI}_{\text{res}} = \text{€ } 737.973,95 \quad \approx \quad \text{valore arrotondato } \text{VRI}_{\text{res}} = \text{€ } 738.000,00$$

- Per i **SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI**, visti i dati:

$$\begin{aligned}Val\ OMIm_{in} &= 1.200,00 \text{ euro/mq} \\Val\ OMIm_{ax} &= 1.600,00 \text{ euro/mq} \\K &= 0.35 \\VNU &= 1.340,00 \text{ euro/mq} \\K_{merito} &= 1,14\end{aligned}$$

il Valore Commerciale Reale dell'immobile sarà:

$$VRU = 1.527,60 \text{ euro/mq}$$

$$SC = 128,00 \text{ mq}$$

$$VRI_{s.s.c} = \text{€ } 195.532,80 \quad \approx \quad \text{valore arrotondato } VRI_{s.s.c} = \text{€ } 195.600,00$$

- Per le **SUPERFICI GIARDINO E SIMILI**, visti i dati:

$$\begin{aligned}Val\ OMIm_{in} &= 1.400,00 \text{ euro/mq} \\Val\ OMIm_{ax} &= 1.850,00 \text{ euro/mq} \\K &= 0.15 \\VNU &= 1.467,50 \text{ euro/mq} \\K_{merito} &= 1,14\end{aligned}$$

il Valore Commerciale Reale dell'immobile sarà:

$$VRU = 1.632,95 \text{ euro/mq}$$

$$SC = 3,00 \text{ mq}$$

$$VRI_{giard} = \text{€ } 4.898,85 \quad \approx \quad \text{valore arrotondato } VRI_{giard} = \text{€ } 4.900,00$$

Per quanto sopra, si avrà quindi che il Valore Commerciale dell'ipotetico fabbricato che si potrà costruire sul lotto in oggetto sarà pari a:

$$\begin{aligned}VRI_{TOT} &= VRI_{res} + VRI_{s.s.c.} + VRI_{giard} = \text{€ } 738.000,00 \text{ €} + \text{€ } 195.600,00 \text{ €} + \text{€ } 4.900,00 = \\&= \text{€ } 938.500,00\end{aligned}$$

Il valori al metro quadro ricavati sono in linea con i prezzi medi riscontrati nelle compravendite di cui al suindicato punto a) relativo alle indagini di mercato.

Il valore dell'area oggetto di stima è pari ad una percentuale pari a circa il 20% del valore dell'immobile su calcolato, pertanto:

$$VRA_{imm} = VRI_{TOT} \times 20\% = € 938.500,00 \times 20\% = € 187.700,00$$

Al Valore reale si operano alcune riduzioni per ottenere quello che possiamo definire un «valore di mercato rettificato». In particolare si apporta una «riduzione del valore di mercato» per la «assenza della garanzia per vizi del bene venduto», stimata nel 10% del Valore Commerciale Reale dell'Area (VRI):

$$VRA_{imm} = 187.700,00 \text{ euro}$$

$$\text{Percentuale riduzione} = 10\% \text{ di } VRA_{imm} = 18.770,00 \text{ euro}$$

Da cui:

$$VRAR_{imm} = VRA_{imm} - 10\% \text{ di } VRA_{imm} = 187.700,00 \text{ euro} - 18.770,00 \text{ euro} = 168.930,00 \approx € 169.000,00$$

**IL VALORE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE IN OGGETTO È QUINDI PARI A: € 169.000,00
(CENTOSESANTANOVEMILA/00)**

QUESITO N. 10

LOTTO 1

Non è stato possibile reperire spese di gestione e manutenzione poiché nessuno degli inquilini era presente.

LOTTO 2

Trattandosi di un terreno libero non è stato possibile reperire le spese di gestione e manutenzione.

Conclusioni

Ritenendo di aver assolto al mandato, la sottoscritta, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica di 21 pagine compresa di ventitre (9) allegati per il Lotto 1 e tredici(13)allegati per il Lotto 2.

Si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

Il CTU

Ing. Marianna Fiori

ALLEGATI LOTTO 1

1. VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE LOTTO 1
2. PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO1
3. ACCERTAMENTO SUBALTERNI
4. CONCESSIONE EDILIZIA N. 73/2005
5. CONCESSIONE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. 8/2011
6. TAVOLA 1 CONCESSIONE 2011
7. TAVOLA 2 CONCESSIONE 2011
8. TAVOLA 3 CONCESSIONE 2011
9. PIANTA E ALLEGATO FOTOGRAFICO

ALLEGATI LOTTO 2

1. VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE 3647
2. VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE 3662
3. VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE 1564
4. VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE 1571
5. ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 9
6. ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 8
7. NORME TECNICHE ATTUAZIONE LOTT. FRECCIA VERDE
8. TAVOLA PLANIVOLUMETRICO LOTT. FRECCIA VERDE
9. CONVENZIONE LOTT. FRACCIA VERDE
10. VARIANTE NTA LOTT. FRECCIA VERDE
11. DELIBERA NON SUSSISTENZA VINCOLO PAESAGGISTICO
12. ESTRATTO DI MAPPA UNITO E ALLEGATO FOTOGRAFICO
13. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO EDIFICABILE