

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzione Immobiliare N° 151/2023

Che Banca! s.p.a.

contro



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente tecnico d'ufficio (CTU) : Ing. Aldo Gamboni

RIASSUNTO DEI DATI PRINCIPALI DELLA R. ES N° 151/2023:

Cred. Proc. :	Che Banca! spa
Debitore/i:	[REDACTED]
Stato civile:	Separato
Imm. da periziare:	Comune di Pula in via Monte Santo n. 91 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 mappale 1984, sub.34;
Indirizzo:	Comune di Pula in via Monte Santo n. 91
Doc. di cui all'art. 567, c. 2°.	Certificato notarile.
Destinazione:	Residenziale (A/3).
Conf. Urb.:	Non conforme
Conf. Cat.:	Non conforme.
Metodo di stima:	Comparazione diretta/Capitalizzazione dei reddito
V.M. Proposto:	196.500 €
Doc. allegati:	- Allegato 1) Relazione fotografica dell' immobile.
	- Allegato 2) Visure catastali al Urbano, planimetria catastale, elaborato planimetrico e mappa catastale.
	- Allegato 3) Titoli edilizi con allegati.
	allegato 3_1_3107-91
	allegato 3_2_597-93
	allegato 3_3_24663.2014
	allegato 3_4_1592.2017
	allegato 3_5_pratica-2070
	allegato 3_6_pratica-2576
	allegato 3_7_ [REDACTED] -27032019-1543.12082
	allegato 3_8_pratica-[REDACTED]-06122021-0042.404689
	- Allegato 4) Tavole: 1
	- Allegato 5) Verbali di accesso.
	- Allegato 6) Atti notarili
	- Allegato 7) Note di trascrizione e ispezioni
	-Allegato 8) Certificati: stato civile, matrimonio e residenza
	-Allegato 9) Provvedimento tribunale

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il giorno 01/03/2024, il G.E. la Dott.ssa Flaminia Ielo, conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Aldo Gamboni, nato a Torino il 12/11/1982, C.F.: GMB LDA 82S 12L 219S, con studio in via Sardegna n. 39, 09124 Cagliari (CA), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con n° 7683, l'incarico di consulenza tecnica nella causa di esecuzione immobiliare N° 151/2023, ponendo i seguenti quesiti:

1) Provveda – prima di tutto a inviare l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari.

2) a) 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;

b) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio**;

c) 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;

d) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

e) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione; precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia

stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) 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;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd immobili fantasma) salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 l. 47/1985, è *richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi

l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni che la giudicatorio possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del Decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per le singola unità immobiliare il 2 % delle misure progettuali;

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli:

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni delle stime, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari al bene pignorato;

15) Predisponga la **Check list** dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato ,rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

e) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

f) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti:

QUESITO N. 1

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 04/06/2024, con l'accesso all'immobile sito nel Comune di Pula in via Monte Santo n. 91 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 mappale 1984, sub.34 alla presenza dei [REDACTED] e del [REDACTED] in qualità di custode giudiziario dell'immobile (si allega, il verbale di sopralluogo firmato dai presenti).

QUESITO N. 2

Il soprascritto, in qualità di consulente tecnico, ha visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento e ha svolto le proprie ricerche presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare e presso U.T.E.C. di Cagliari, con il fine di:

A) Verificare la presenza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

<i>Documenti, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.</i>	<i>Presenti in atti di causa</i>
Estratto del catasto.	
Certificati delle iscrizioni e trascrizioni, relative all'immobile pignorato, eseguite nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	
Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Se non sono allegati in atti di causa, l' Estratto del catasto e il Certificati delle iscrizioni e trascrizioni).	X

A.1) Verificare l' idoneità delle informazioni riportate nel Certificato Notarile, eventualmente presente in atti di causa, depositato in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

- Il soprascritto CTU, ha confrontato i risultati delle proprie ricerche, con le informazioni contenute nel fascicolo telematico e soprattutto nella "Certificazione Notarile", **verificando quanto nella stessa non venga citato:** *l'Atto di compravendita del 15/05/2020, [REDACTED], registrato a Cagliari il Repertorio Repertorio 54440/34835 del 15/05/2020 (unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano primo, della consistenza catastale di vani uno, confinante con altra proprietà della parte alienane e per due lati con altra proprietà dell'acquirente).*

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

A seguito della procedura in corso, è stato pignorati al Sigr. :

- [REDACTED]

Il seguente immobile per l'intero: sito Comune di Pula in via Monte Santo n. 91 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 mappale 1984, sub.34;

A.2) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

1. *ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2017 - Registro Particolare 1833 Registro Generale 13295 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17064/8117 del 27/04/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PULA(CA).*
2. *TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2023 - Registro Particolare 16199 Registro Generale 21759, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2218 del 19/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PULA(CA).*

B) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:

Sulla base dei documenti in atti di causa e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente, tramite la consultazione di atti e documenti catastali eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare, risulta:

- *Atto di compravendita del 15/05/2020 Rogante [REDACTED], registrato a Cagliari il Repertorio Repertorio 54440/34835 del 15/05/2020 (unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano primo, della consistenza catastale di vani uno, confinante con altra proprietà della parte alienane e per due lati con altra proprietà dell'acquirente).*

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

- *Atto di compravendita del 27/04/2017 Rogante Dott.ssa [REDACTED], registrato a Cagliari il Repertorio 17063/8116 del 27/04/2017*

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

• Atto atto di trasferimento in esecuzione di provvedimento di separazione consensuale fra coniugi del 30/12/2013 rep. 733/553, Rogante Dott.ssa [REDACTED], registrato a Sanluris il 30/12/1998 al n. 31786/25031.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

• Atto di compravendita del 22/06/1998 rep. 74328/12352, Rogante Dott. [REDACTED], registrato a Iglesias il 01/07/1998 al n. 15704/10564.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

B.1) Il CTU, ha RIPORTATO i risultati delle proprie ricerche e ha VERIFICATO come sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio, per il bene ad oggetto della presente relazione.

B.2) Mappe censuarie e certificati di destinazione Urbanistica:

Si allega, la mappa castale ai terreni dove insiste la U.I. da sottoporre a esecuzione.

B.3) Atti di provenienza degli immobili:

Si allegano, alla presente perizia i seguenti atti:

1) Atto di compravendita del 15/05/2020 Rogante Dott.ssa [REDACTED], registrato a Cagliari il Repertorio Repertorio 54440/34835 del 15/05/2020 (unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano primo, della consistenza catastale di vani uno, confinante con altra proprietà della parte alienane e per due)lati con altra proprietà dell'acquirente).

2) Atto di compravendita del 27/04/2017 Rogante [REDACTED], registrato a Cagliari il Repertorio 17063/8116 del 27/04/2017.

B.4) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Dalla analisi della documentazione depositata, non si evince la presenza del: certificato di stato civile, del certificato di matrimonio e del certificato di residenza; allegati agli atti di causa. Il tecnico ha provveduto a effettuare la richiesta per il rilascio dei documenti soprascritti presso il Comune di Pula e gli stessi verranno allegati alla perizia.

QUESITO N° 3:

Descrizione dell' immobile sito nel Comune di Pula in via Monte Santo n. 91 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 mappale 1984, sub.34

Il fabbricato dove è sito l'immobile da periziare, si trova nel Comune di Pula in via Monte Santo n. 91, in una zona a margine del centro abitato e a breve distanza dalla SS 195. L'isolato nella quale è sito l'immobile è delimitato da: via Monte Santo, via Jose Maria e via Santa Croce; e sono presenti dei lotti non edificati, in prossimità del fabbricato.

L'unità è parte di un condominio, di due piani fuori terra. Il fabbricato, è composto da unità edilizie a destinazione residenziale di tipologia "a schiera", appartamenti e unità commerciali; ossia n. 13 abitazioni e n. 2 immobili a destinazione commerciale.

Sul lato a ovest del lotto è presente una stradina perimetrale di pertinenza condominiale che consente l'accesso agli immobili posti nella parte a sud dell'edificato. Inoltre, il complesso ha una distribuzione planimetrica a corte ed è caratterizzato dalla presenza di un cortile interno anch'esso di pertinenza condominiale.

Il lotto urbanistico, sulla quale sorge il fabbricato, confina: a Nord con la via Monte Santo, Ovest con le particelle distinte al Fg.23, mapp.: 485, 483 e 487; a Est con il Fg.24 e i mappali 1226 e 1856 e a Sud con la particella 3008; a seguito del sopralluogo effettuato, il terreno sulla quale è realizzato l'edificio è piano ed è interamente delimitato da una recinzione in muratura con soprastante inferriata in metallo, su tutti e quattro i lati.



L'immobile da periziare è una casa a schiera, di due piani fuori terra con piano semi-interrato. Esso occupa una porzione del fabbricato nell'angolo a sud-ovest, prospiciente il lotto distinto al N.C.T. alla particella 3008.

L'unità immobiliare ad oggetto confina: a nord con il cortile e la U.I. distinta al sub. 33, a Est con la U.I. distinta al sub. 31, a Ovest con la U.I. distinta al sub.5 e a sud con il B.C.N.C. distinto al sub. 22 (ossia la stradina di accesso).

Superato il cancello carrabile e pedonale posto sulla via Monte Santo, si percorre per pochi metri la stradina privata che costeggia il lotto lungo il perimetro a sud del lotto, fino ad un cancello in

metallo, dalla quale si accede alla veranda coperta esterna, di pertinenza dell'immobile da periziare. Lo spazio esterno, chiuso su due lati, è coperto da un tetto a mono falda realizzato in travi di legno, con sovrapposto tavolato e guaina in ardesia, il pavimentato è in piastrelle. Lungo i lati le due pareti laterali, di confine con le altre u.i., sono stati realizzati degli arredi fissi in muratura. Dalla veranda, tramite una porta finestra, si entra direttamente nel soggiorno al piano terra dove è presente la scala di collegamento verticale tra i vari piani e un altro vano adibito a camera da letto. Ascesa la scala, al piano primo troviamo un disimpegno, sulla quale si affacciano due camere da letto e il bagno principale. Inoltre è presente un piano semi-interrato, accessibile internamente dalla scala interna e dall'esterno tramite la porta finestra posta sul prospetto secondario. Nel piano seminterrato è presente: la cucina dell'immobile, un locale di sgombero e un servizio. La copertura è del tipo "a doppia falda inclinata", con manto di copertura in coppi.

L'edificio è realizzato tramite una struttura portante in muratura, con l'uso di blocchi in laterizio da 20-25 cm, solai intermedi e di copertura in latero-cemento di spessore secondo progetto pari a 25 cm. Si segnala, quanto a seguito del rilievo eseguito l'altezza interna del piano terra è maggiore di 2.70 ml.

L'immobile usufruisce di aria e luce su due fronti. Tutte le stanze dell'immobile al piano terra e al piano primo usufruiscono di luce con ventilazione naturale, tranne il bagno al piano primo che è cieco. Al piano seminterrato, il locale adibito a cucina ha degli infissi verso dei vani tecnici (bocche di lupo) e non usufruisce di luce e aria diretta, anche il locale di servizio è cieco. Mentre il locale di sgombero fruisce di luce e ventilazione naturale, direttamente dal cortile interno di pertinenza condominiale, tramite la porta finestra e una finestra, poste sul prospetto. Tutti i pavimenti interni sono rifiniti con piastrelle in ceramica, le scale sono rifinite in materiale lapideo.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in PVC sia al PT che al P1°, mentre al piano seminterrato sono in alluminio, tutti con doppio vetro camera.

Dotazioni impiantistiche dell'immobile:

- Impianto elettrico e tv.
- Impianto idrico-sanitario e di scarico, collegato alla rete di scarico e alla rete idrica di distribuzione del gestore pubblico.
- Impianto ACS.
- Impianto di climatizzazione con Pompe di calore aria-aria, mono-split.
- Inoltre sono presenti due stufe a pallet.

L'unità immobiliare ad oggetto della presente perizia, si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione. Durante il sopralluogo, non sono stati riscontrati particolari degni e/o alterazioni sulle superfici, tranne sul soffitto del piano primo, dove sono presenti alcune "alterazioni" probabilmente dovute a delle "infiltrazioni" provenienti dalla copertura.

A seguito delle ricerche condotte presso gli ufficio Edilizia privata del Comune di Pula, si descrivono le pratiche edilizie succedute sull'unità immobiliare:

- 1) L'intero complesso edilizio è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n°91/81 e successiva variante n°41 del 17/03/1993.
- 2) Nell'anno 2014 viene realizzato il bagno di servizio al piano seminterrato a seguito della DIA prot. n. 0024663 del 28/11/2014 (tramite l'ampliamento di cui alla norma denominata "Piano Casa" ai sensi della L.R. 23/10/2009 n.4). L'intervento ha interessato anche la trasformazione di un riparo precario posto sull'ingresso dell'abitazione in una veranda di copertura fissa e stabile.
- 3) Nell'anno 2017 a seguito della pratica SUAPE n. 2070 del 05/12/2017 per opere di "manutenzione straordinaria" è stata realizzata la camera da letto al piano terra, tramite l'unione del vano guardaroba e della cucina. Inoltre, è stato rifatto il bagno al piano primo e modificata la canna fumaria.
- 4) Nell'anno 2018 a seguito della pratica SUAPE n. 2576 del 25/09/2018, al piano seminterrato quello che nel progetto dell'anno 1993, viene identificato come garage e locale di sgombero diventano rispettivamente un locale di sgombero e una taverna, con conseguente modifica dell'infilso esterno presente sul prospetto verso il cortile. Inoltre, il progetto presentato prevede il ricollocamento del garage, ossia si andrà ricreare un'area di parcheggio più grande al Piano Terra, sotto la veranda esistente.
- 5) Nell'anno 2019 a seguito della SCIA, per manutenzione straordinaria senza opere strutturali, di cui al prot.n. 8191 del 27/03/2019, viene effettuata l'esecuzione di opere interne al fine di frazionare l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U con il Fg.24, mapp.1984, sub.27, più precisamente l'unità soprascritta, scorpora una stanza e la cede all'unità immobiliare distinta in catasto al N.C.E.U. con il Fg. 24, mapp. 1984, sub.29; ossia quella da sottoporre a perizia. L'intervento ha comportato opere di limitata portata, quali: la chiusura di una porta, la demolizione di due gradini e l'apertura di una nuova porta; Si precisa, che dalle ricerche

effettuate presso AdE ufficio conservatoria, il tecnico ha reperito il contratto di compravendita del 18/05/2020 (Registro Particolare 7820/Registro Generale 10652) redatto dal notaio GALDIERO ANTONIO (di cui al Repertorio 54440/34835 del 15/05/2020), della quale si allega copia, nella quale viene trascritto il passaggio di proprietà del vano.

- 6) Nell'anno 2021 a seguito della SCIA per manutenzione straordinaria, di cui al prot.n. 31349 del 07/12/2021 è stato eseguito il rifacimento della copertura al piano terra sopra la veranda e l'insonorizzazione della parete in adiacenza ad altra unità immobiliare tramite insufflaggio.

Si riportano, nella tabella sottostante, i dati metrici della Superficie Utile.

Tab. 1: SUPERFICIE UTILE.	
Descrizione	Superficie Utile interna.
Soggiorno	22,10 MQ
Cam. Letto Singola 1	9,55 MQ
Cam. Doppia	15,58 MQ
Bagno 1	3,59 MQ
Cam. Letto Singola 2	9,53 MQ
Cucina	22,37 MQ
Sgombero	6,54 MQ
Servizio	3,35 MQ
TOTALE Sup. Utile	92,61 MQ
SUPERFICIE NON RESIDENZIALI	
Veranda (PT)	13,45 MQ
Balcone (PT)	0,91 MQ
TOTALE S.N.R.	14,36 MQ

Si procede al calcolo delle "superficie commerciale" dei vani, allo stato di fatto, applicando le: *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*, pubblicato dall'Agenzia del Territorio, secondo i criteri del DPR 138/1998.

TAB. 2. SUPERFICIE COMMERCIALE STATO DI FATTO.			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Piano primo	38,22 MQ	1,00	38,22 MQ
Balcone	0,91 MQ	0,30	0,27 MQ
Piano terra	43,04 MQ	1	43,04 MQ
Veranda PT	18,65 MQ	0,30	5,95 MQ
Piano semi-interrato	43,06 MQ	1	43,04 MQ
TOT. SUP.COMM. =			130 MQ

QUESITO N°4

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Esaminati gli atti del fascicolo, relativo al procedimento, si è potuto constatare quanto segue:

“I dati indicati nel pignoramento hanno identificato in parte l’immobile, ma attualmente essi non identificano il bene da sottoporre a esecuzione”. In quanto, l’indirizzo e i dati catastali dell’immobili sono i seguenti:

Immobile sito nel Comune di Pula in via Monte Santo n. civ. 91 è distinto al N.C.E.U. al Fg. 24, part 1984, sub.34 (ex sub.28 e ex sub.29).

Per una maggiore comprensione, si descrivono i precedenti riferimenti catastali:

- 1) Nell’anno 2017, a seguito della pratica di ampliamento dell’immobile n. CA0049197, in atti dal 22/03/2017 (n.10992.1/2017), viene soppresso il Fg. 24, part 1984, sub. 28 e costituito il Fg. 24, part 1984, sub. 29.
- 2) Nell’anno 2021, a seguito della pratica di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni n. CA0036668, in atti dal 23/04/2021 (n.13876.1/2021), viene soppresso il Fg. 24, part 1984, sub. 29 e costituito il Fg. 24, part 1984, sub. 34.

QUESITO N°5

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A seguito del sopralluogo del fabbricato sito nel Comune di Pula in via Monte Santo n. civ. 91 distinto al N.C.E.U. al Fg. 24, part 1984, sub.34; e dell'accesso atti, l'elaborato planimetrico presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, non descrive del tutto, l'immobile nella sua conformazione attuale.

Pertanto, considerato quanto le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo, siano inerenti a modifiche della conformazione interna, si ritiene comunque necessario, in caso di trasferimento dell'immobile procedere all'aggiornamento catastale delle planimetrie, previa autorizzazione del G.E. .

QUESITO N°6.

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile da valutare sito nel Comune di Pula in via Monte Santo n. 91 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 mappale 1984, sub.34; ricade ai sensi del PUC così come descritto nelle NTA del Comune di Pula in zona B, sotto zona B.2.1, ai sensi dell'Art. 107, ovvero: "Aree di completamento residenziale da riqualificare in tessuti urbani consolidati.

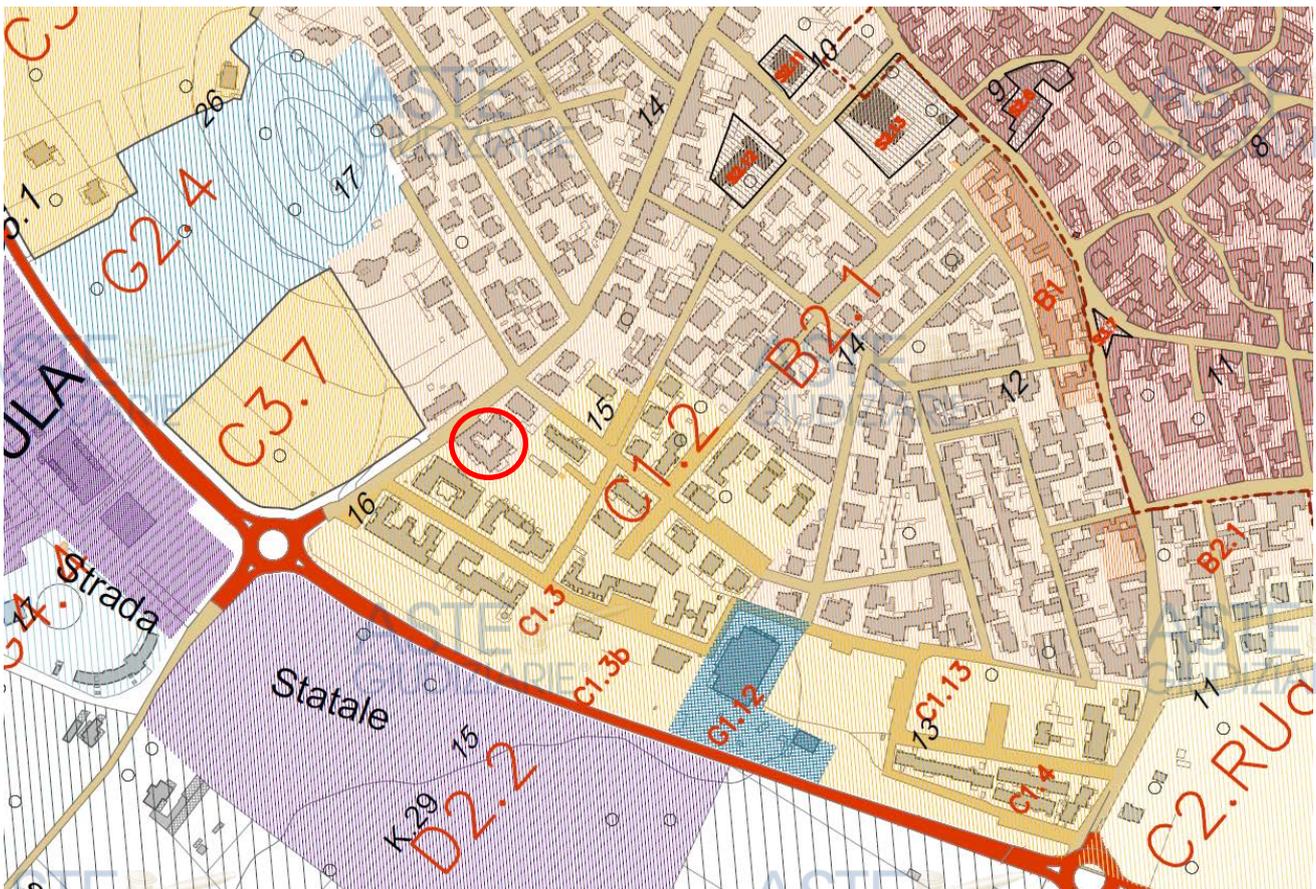
Norme di piano:

1. Nei casi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuta l'edificazione in arretramento con il filo stradale la cui continuità dovrà essere assicurata a mezzo di una recinzione con parete piena sino all'altezza massima di m 0,80 dal piano di sistemazione definitiva, la parte superiore sino al massimo di mt 2,20 deve essere a giorno e gli elementi

costituenti la recinzione stessa nonchè i cancelli carrabili e pedonali di accesso al lotto devono essere in sintonia con l'architettura degli edifici;

2. L'indice di edificabilità fondiario massimo per gli interventi ammessi con concessione edilizia diretta nella sotto Zona B2.1, è pari a 3,0 mc/mq; non derogabile per accordi fra privati in relazione a trasferimento di volumetria da un lotto edificabile ad un altro, con la sola eccezione degli interventi di compensazione e di quanto previsto al punto 33 dell'art.104; 3. Altezza massima consentita: m 6,50 m. 7,50.

Si precisa, come il Comune di Pula, a seguito della delibera comunale N. 9 del 08/04/2024 ha adeguato il proprio strumento di pianificazione comunale al P.P.R. e al P.A.I. regionale.



QUESITO N° 6/A

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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. Quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono. Precisi ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per le singola unità immobiliare che eccedono il 2 %.

A seguito dell'accesso atti, lo scrivente ha ricevuto tramite PEC dal Comune di Pula Servizio Edilizia Privata, la documentazione edilizia inerente l'immobile da periziare.

Più precisamente:

- Concessione Edilizia n°91/81 e successiva variante n°41 del 17/03/1993.
- DIA prot. 0024663 del 28/11/2014, "Ampliamento di cui alla norma denominata Piano Casa".
- La partica SUAPE N.2070 del 05/12/2017 per opere di "manutenzione straordinaria" per rifacimento e modifica del bagno al primo piano, rifacimento e modifica delle canne fumarie e allargamento delle dimensioni del guardaroba.
- La pratica SUAPE N. 2576 del 25/09/2018, dove quello che nel progetto dell'anno 1993, viene identificato come garage e locale di sgombero diventano rispettivamente un locale di sgombero e una taverna, con conseguente modifica dell'infisso esterno presente sul prospetto verso il cortile. Inoltre, il progetto presentato prevede il ricollocamento del garage, ossia si andrà ricreare un'area di parcheggio più grande al Piano Terra, sotto la veranda esistente.
- La pratica di cui alla SCIA per manutenzione straordinaria, senza opere strutturali di cui al prot.n. 8191 del 27/03/2019, per il frazionamento e accorpamento con modifiche interne di due unità abitative.
- La pratica di cui alla SCIA per manutenzione straordinaria, di cui al prot.n. 31349 del 07/12/2021, per Rifacimento della copertura veranda al piano terra e l'insonorizzazione della parete in adiacenza ad altra unità immobiliare.

Si precisa, come il comune di Pula, ha fornito una dichiarazione di agibilità accordata nell'anno 2017, ma la stessa è "superata" in quanto l'immobile da periziare ha subito successivamente delle trasformazioni edilizia tali da dovere ottenere il rilascio di una nuova attestazione di agibilità.

A seguito delle verifiche, inerenti la conformità urbanistica dell'immobile da sottoporre a esecuzione, il tecnico ha verificato lo stato di fatto accertato tramite il sopralluogo e il rilievo metrico, rispetto ai seguenti titoli edilizi, soprascritti.

Dal raffronto l'unità edilizia, risulta non conforme urbanisticamente per i seguenti motivi:

- 1) Sono state rilevate delle variazioni dimensionali del volumi del fabbricato, rispetto ai titoli soprascritti. Si precisa come a seguito del rilievo eseguito l'altezza interna del piano terra è maggiore di 2.70 ml, così come indicato nei progetti soprascritti, in quanto la differenza di quota tra il piano strada esterno e il pavimento interno al piano terra è di soli pochi centimetri.
- 2) Sono state riscontrate delle modifiche interne, ossia alcune murature interne ai vari piani, sono in posizione differente rispetto ai progetti presentati.
- 3) Il locale principale al piano semi-interrato "trasformato" tramite il progetto dell'anno 2018 (pratica SUAPE n.2576 del 25/09/2018), in una taverna è allo stato di fatto utilizzato come vano residenziale, più precisamente come cucina di pertinenza dell'immobile. L'utilizzo del vano al piano semi-interrato come cucina è in contrasto con le normative igienico sanitarie e il R.E. del Comune di Pula. Inoltre, la presenza di un piano cottura a gas, alimentato da bombola con GPL, senza che il vano usufruisca di aerazione diretta, non rispetta le Prescrizioni fornite della UNI 7129 ("norma sugli impianti a gas").
- 4) Ulteriormente, il tecnico segnala come il progetto presentato nell'anno 2018 annunciava il ricollocamento del garage, tramite il ricreare un'area di parcheggio più grande al Piano Terra, sotto la veranda esistente. Si precisa, come lo spazio al di sotto della veranda non rispetta le dimensioni indicate all'art 188 del R.E. del Comune di Pula. Inoltre allo stato di fatto lo spazio esterno viene utilizzato come spazio pertinenziale dell'abitazione.

A seguito di un attenta analisi dello stato di fatto e dei progetti presentati al Comune di Pula, si ritiene:

- A. Per quanto descritto al punto 1), si ritiene applicabile il disposto dell'art. 34 di cui al D.P.R. 380/2001 e dell'Art. 7 della L. R.23/85 e ss mm ii, in quanto la violazioni delle cubatura o superficie coperta, non eccede il 2 % delle misure progettuali.
- B. Invece, per quanto indicato al punto 2), essendo modifiche interne, le opere possono essere "sanate" tramite quanto stabilito dall'art. 15, comma 7 della L.R. 23/85 e ss mm ii, ossia con l'invio di una comunicazione al Comune di Pula per "mancata comunicazione" e il pagamento di € 500 come spese di sanzione.
- C. Rispetto al punto 3), si deve procedere alla dismissione degli impianti presenti al piano semi-interrato e alla realizzazione dell' angolo cottura nel soggiorno al piano terra, così come indicato nei progetti soprascritti e nella planimetria catastale della U.I..
- D. Riguardo al punto 4), si premette come il progetto di cui alla Concessione Edilizia n°91/81 e alla successiva variante n°41 del 17/03/1993, indicavano aree di parcheggio privato a disposizione del fabbricato con una superficie di spazi da destinare a parcheggio, probabilmente maggiore a quella prevista dagli standard urbanistici, così come stabilito dalla legge "Tognoli" n. 122/1989. Per tanto, essendo lo spazio al di sotto della veranda di dimensioni tali da non essere conforme a quanto indicato all'art 188 del R.E. del Comune di Pula, sarebbe più corretto utilizzare lo spazio esterno coperto come area pertinenziale dell'abitazione.

TAB.3	<u>SPESE</u>
Opere edili per le trasformazioni degli impianti e il ripristino dell'Angolo cottura al piano terra.	2.500 € (Iva esclusa)
Sanzione per mancata comunicazione opere interne.	500,00 €
Onorario professionale per la pratica di mancata comunicazione opere interne.	600,00 €
TOTALE:	3.600 €

Gli interventi proposti al punto C) e D), comportano il ricalcolo della superficie commerciale della unità immobiliare:

TAB. 4. SUPERFICIE COMMERCIALE.			
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. commerciale
Piano primo	38,22 MQ	1,00	38,22 MQ
Balcone	0,91 MQ	0,30	0,27 MQ
Piano terra	43,04 MQ	1	43,04 MQ
Veranda PT	18,65 MQ	0,30	5,95 MQ
Piano semi-interrato	43,06 MQ	0,50	21,52 MQ
TOT. SUP.COMM. =			109 MQ

QUESITO N° 7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La procedura in corso, a sottoposto a pignoramento il seguente bene immobiliare sito Comune di Pula in via Monte Santo n. 91 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 mappale 1984, sub.34;

Per il bene da periziare, non si ritiene necessario procedere alla formazioni di più lotti.

QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente 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; in caso contrario, stimare l'intero

Si allega alla presente perizia il provvedimento di separazione R.G. n.839/2022, emesso dal Tribunale Ordinario di Cagliari - 1° Sez. Civile, con la quale viene assegnata alla [REDACTED] la casa coniugale.

QUESITO N° 11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'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).

Non risultano gravare sull'immobili, direttamente, vincoli: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli e si rimanda, a quanto scritto nella risposta al quesito n° 6 e al quesito n. 14.

QUESITO N° 12

Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risultano gravare sugli immobili, sopra descritti, diritti demaniali né usi civici.

QUESITO N° 13

Determinazione del valore dell'immobile con 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.

Si premette quanto segue, il mercato immobiliare per le compravendite di abitazioni nel primo semestre dell'anno 2024, ha avuto una riduzione in tutte le aree del paese, che in termini tendenziali supera a livello nazionale il 7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali e le grandi città. Il report della Agenzia delle entrate pubblicato il 5 giugno 2024 e riferito al territorio sardo per l'area identificata come Costa Sud, stabilisce una variazione dell'indice NTN (numero di transazioni normalizzate) ovvero del numero di transazioni avvenute nel primo semestre dell'anno 2024 di immobili residenziali, rispetto agli anni 2022/23, in diminuzione del 5,9%.

Per la stima del cespite vengono utilizzati due metodi, ovvero:

- il Confronto Diretto.
- la Capitalizzazione del Reddito.

Le procedure di stima utilizzate sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

Il CTU ha provveduto a effettuare delle ricerche approfondite inerenti il mercato di immobili residenziali nel Comune di Pula. Le indagini hanno incluso l'intero territorio abitato del Comune di Pula, con il fine di reperire contratti di compravendita stipulati di recente e inerenti immobili con caratteristiche: costruttive, tipologiche e commerciali; analoghi all'immobile oggetto di perizia, con il fine di determinare per l'immobile a destinazione residenziale il valore di mercato, cioè quel valore che *“corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato”* (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa). Per la stima il tecnico ha utilizzato il “metodo comparativo”, ovvero la “Stima per valore medio”, la quale prevede l'individuazione di un valore, calcolato tramite la ricerca di contratti di compravendita d'immobili appartenenti allo stesso mercato omogeneo del bene da periziare, alla quale applicare un coefficiente che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile da stimare, secondo la seguente formula:

$$V \text{ €/mq} = V \text{ medio} \times K_i \text{ (1)}$$

La scelta degli immobili da comparare, presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite. Il tecnico si è avvalso del servizio dell'AdE-Ufficio Conservatoria per la ricerca di contratti di compravendita. A seguito delle indagini, il tecnico ha individuato gli immobili riportati nella tabella sottostante, che verranno raffrontati con l'immobile da stimare, con il fine di individuare il Valore medio a mq di vendita.

Localizzazione:	Reg.Part/Reg. gen.	Giorno vendita	Prezzo €	Cons.	€/mq
COMUNE DI Pula(CA).	Reg. Part 19714/Reg. Gen.25203	23 luglio 2024	160.000,00 €	95 mq	1.684,21
COMUNE DI Pula(CA).	Reg. Part 10524/Reg. Gen.13400	23 aprile 2024	158.000 €	65 mq	2430,77
COMUNE DI Pula(CA).	Reg. Part 2270/Reg. Gen.29154	9 settembre 2024	130.000 €	100 mq	1.300,0
COMUNE DI Pula(CA).	Reg. Part 4929/Reg. Gen.6255	22 febbraio 2024	100.000 €	74 mq	1.351,35
COMUNE DI Pula(CA).	Reg. Part 20217/Reg. Gen.25859	30 luglio 2024	132.000 €	58 mq	2.275,86
COMUNE DI Pula(CA).	Reg. Part 3802/Reg. Gen.4794	15 febbraio 2024	97.000 €	44 mq	2.204,55
Valore medio =					1.874,46 €/mq

CALCOLO DI KI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA UTILIZZARE PER LA STIMA.

N°	Descrizione	Coefficiente
1	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
2	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
3	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
4	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
5	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
6	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
7	LUMINOSITA' - Maggiore della norma	1,05
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione laterale	1,02
10	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
11	FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale		0,97

Pertanto, sostituendo i valori nella formula (1) si ha un V €/mq, pari a:

$$V \text{ €/mq} = 1.874,46 \times 0,97 = 1.818,22 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore unitario così ottenuto (1.812,22 €/mq) per la consistenza del bene ottenuta nella Tab. 4, contenuta nella risposta al quesito n°6/A (109 mq), otteniamo il valore stimato del bene pari ad 197.546,26 €

$$1.812,22 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} = 197.546,26 \text{ €}$$

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Il procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi" è basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dai proprietari dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione, si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	0
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	0
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	4,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,20
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	0,20
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,10
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o	-0,80	0,80	0,40

privato

Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	-0,20
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,25
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	-0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,01
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,01
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	-0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,04
Età dell'edificio	-0,10	0,10	-0,05
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

Ne deriva un tasso r pari a 4,72.

Il reddito lordo mensile appurato, tramite ricerche di mercato è risultato pari a 1.063,65 € (pari a 9,79 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale di 109 mq).

Loc. €/mese	MESI	EURO	
1.063,65 €	12	12.763,79 €	REDDITO LORDO ANNUO
		2.935,67 €	CANNONE IRPEF (23%)
		255,28 €	IMPOSTA DI REGISTRO (2%)
		9.572,84 €	REDDITO NETTO ANNUO

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (9.572,84 \text{ €} / 4,72) \times 100 = 202.814,46 \text{ €}$$

TABELLA RIEPILOGATIVA:

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 1.812,22 €/mq x 109 mq =	197.546,26 €
Valore per capitalizzazione	= (9.572,84 € / 4,72) x 100 =	202.814,46 €

Valore stimato: (202.814,46 € + 197.546,26 €)/2 = 200.180,36 €

Al valore di 200.180,36 €, va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n° 6/A, circa i costi da affrontare per sanare l'immobile, stimati in 3.600 €.

Per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonta a 200.180,36 € – 3.600 € = 196.580,36 € ed in cifra tonda:

196.500 €.

QUESITO N° 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari al bene pignorato;

A seguito della richiesta effettuata dal CTU all'amministratore protempore del condominio risulta come all'immobile sono attribuiti i seguenti millesimi:

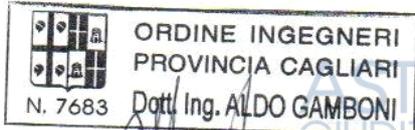
- Generali: 58,310.
- Parziali relativi alla corte interna: 119,97.

Inoltre, l'amministratore ha segnalato come per l'annualità 2023 e 2024 è presente un debito pari a 689,34€, verso il condominio. Non è stata segnalata la presenza di procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

Ritenendo di aver assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di pag. 29 compresa la copertina ed esclusi gli allegati menzionati.

Cagliari, 10/10/2024.

IL C.T.U.



Elenco Allegati:

- Allegato 1) Relazione fotografica dell' immobile.
- Allegato 2) Visure catastali al Urbano, planimetria catastale, elaborato planimetrico e mappa catastale.
- Allegato 3) Titoli edilizi con allegati:
 - allegato 3_1_3107-91
 - allegato 3_2_597-93
 - allegato 3_3_24663.2014
 - allegato 3_4_1592.2017
 - allegato 3_5_pratica-2070
 - allegato 3_6_pratica-2576
 - allegato 3_7_VTRVTR77M04A662K-27032019-1543.12082
 - allegato 3_8_pratica-VTRVTR77M04A662K-06122021-0042.404689
- Allegato 4) Tavole: 1
- Allegato 5) Verbali di accesso.
- Allegato 6) Atti notarili
- Allegato 7) Note di trascrizione e ispezioni
- Allegato 8) Certificati: stato civile, matrimonio e residenza
- Allegato 9) Provvedimento tribunale.

Ulteriori Allegati:

- Check-list Sistema conservatoria.
- Proposta di Parcella CTU, con ricevute delle spese sostenute.