

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n°246/2024

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 246/2024 del R.G.E.,
promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A. rappresentato e difeso
dall'Avvocato Avv. Marina Vandini C.F. VNDMRN78D48H199Z con
studio in Via Alfredo Baccarini, 52 Ravenna (RA) e indirizzo pec:
marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu;

contro:

rappresentato e difeso
dall'Avvocato Avv. Anna Maria Minafra C.F. MNFNMR72B47B354Y,
con studio in Cagliari via Sonnino n. 139 e indirizzo
pec:studiolegaleminafra@pec.it;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 13 giugno 2025 il Sig. Giudice Delegato alle
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia
Cocco, nomina il sottoscritto Dott. Ing. Antonello Schirru, iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 8863 e
con studio professionale in Cagliari nella via Africo n° 5,
Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con

l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nella predetta ordinanza, che si riportano di seguito.

1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato

l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

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 della documentazione in atti e di

ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle

iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze

dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e

analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni

relativamente 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 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.;

- 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 di 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la

verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

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 dall'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 se, 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

singola unità immobiliare il 2 per cento 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, 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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e

suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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 ovvero 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 della stima, 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le 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 relativi 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 che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

PREMESSA.

Con atto notificato ai debitori in data 17/10/2024 e 18/10/2024 l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cagliari ha notificato a parte esecutata l'Atto di Pignoramento Immobiliare per conto di IFIS NPL INVESTING S.p.A. i seguenti immobili:

1. Immobile sito in Comune di Carbonia Località Corongiu distinto n. 30 in Catasto al **Foglio 56 Particella 152 sub. 1** Cat. A/4 Abitazione vani 3 piano terra e sub. 4 Cat. F/5 Lastrico solare superficie mq 54,00 piano primo di proprietà del Sig.

2. Immobile sito in Comune di Carbonia Località Corongiu n. 32 distinto in Catasto al **Foglio 56 Particella 152 sub. 2** Cat. A/4 Abitazione vani 3 piano terra di proprietà di proprietà della

3. Lastrico solare sito in Comune di Carbonia Località Corongiu

n. 32 distinto in Catasto al **Foglio 56 Particella 152 sub. 4** Cat.

F/5 Consistenza 54,00 mq di proprietà del

. Il Lastrico solare è soprastante il sub. 2.

In data 05/12/2024 è stata depositata la nota di trascrizione del
Pignoramento.

Il 22/06/2025 sono stata acquisite le visure catastali e le
planimetrie catastali (Allegato 7) dalle quali risulta la mancanza

della planimetria catastale dell'immobile distinto in Catasto al
Foglio 56 Particella 152 sub. 4 (lastrico solare).

Il 25/06/2025 il CTU ha inviato l'informativa, al

con racc. rr n°20105493143-7 e alla Sig.
con raccomandata rr n°20105493144-8 (Allegato 3).

Il 24/06/2024 è stata richiesto al Comune di Carbonia l'accesso
agli atti e la copia della documentazione urbanistica.

Il 29/07/2025 Comune di Carbonia ha rilasciato la copia della documentazione urbanistica (Allegato 1).

Il 10/09/202 alle ore 18:00 si è proceduto alla operazioni peritali mediante sopralluogo per il rilievo degli immobili alla presenza del

ed è stato compilato il verbale che si

allega. (Allegato 4)

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1 - Informativa

L'informativa è stata consegnata al Sig.

25/06/2025 con raccomandata r.r. n° 20105493143-7 e alla

25/06/2025 con raccomandata n°

20105493144-8 (Allegato 3)

QUESITO N° 2 - Verifica documentazione

Il 28/11/2024 il creditore pignorante ha depositato presso la

Cancelleria la certificazione notarile ventennale attestante le

iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

(Allegato 2)

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli.

Iscrizioni.

Iscrizione NN. 29915/4487 del 18/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE
nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/11/2017 Numero di
repertorio 2120 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI sede Cagliari
a favore di BANCA IFID SPA. sede Mestre (Ve) Codice fiscale
02505630109 contro

Capitale € 25.461,25 Totale € 38.877,38

GRAVA SU CARBONIA Foglio 56 Particella 152 sub. 2, Foglio 56

Particella 152 sub. 1, Foglio 56 Particella 152 Particella 152 Sub. 4

Trascrizioni.

- **Trascrizione NN. 37408/29027 del 20/11/2024** nascente VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2024 numero del
repertorio 6291 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE
D'APPELLO DI CAGLIARI sede CAGLIARI a favore di IFIS NLP
INVESTING S.p.A. sede Venezia (Ve) Codice fiscale 04494710272
(richiedente: IFIS NPL INVESTING S.P.A. via Terraglio, 63 Venezia)

GRAVA SU CARBONIA Foglio 56 Particella 152 sub. 2, Foglio 56

Particella 152 sub. 1, Foglio 56 Particella 152 Particella 152 Sub. 4

IMMOBILI

1. Appartamento sito in Comune di Carbonia Località Corongiu

n. 30 piano terra composto da 3 vani: Soggiorno, Pranzo,

Camera letto, disimpegno e bagno. Sono presenti 2 loggiati coperti e un cortile di pertinenza dell'immobile. Sull'immobile

sono presenti abusi edilizi consistenti nella chiusura in muratura

del porticato, in cui è stata ricavata la zona soggiorno per

una superficie di mq 24,38 e una cubatura di mc 73,14, e i due

loggiati coperti uno sul prospetto principale di mq 24,38 e uno

sul prospetto laterale di mq 9,23. Inoltre l'inserimento di una

finestra del bagno di dimensioni cm 60 x 60. E' censito al

Catasto fabbricati del Comune di Carbonia al **Foglio 56**

Particella 152 sub. 1 di proprietà del Sig.

2. **Appartamento sito in Comune di Carbonia Località Corongiu**

n. 32 piano terra composto da 2 vani: Pranzo e Camera letto, disimpegno e bagno. Sull'immobile non sono presenti abusi edilizi ad eccezione della demolizione della parete divisoria tra il soggiorno e il corridoio, che costituisce modifica interna, e l'inserimento di una finestra del bagno di dimensioni cm 60 x 60. E' censito al Catasto fabbricati del Comune di Carbonia al **Foglio 56 Particella 152 sub. 2** di proprietà

3. **Lastrico solare sito in Comune di Carbonia Località Corongiu**

n. 32 piano primo

Il Lastrico solare è soprastante il sub. 2.

E' censito al Catasto fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 56 Particella 152 sub. 4 Cat. F/5 Consistenza 54,00 mq di proprietà del Sig.

Gli atti con i quali sono stati acquisiti gli immobili sono:

a) Per gli immobili censiti al Catasto fabbricati del Comune di Carbonia al **Foglio 56 Particella 152 sub. 1 e 4** di proprietà del

Atto del 06/02/2006 Notaio Dott.

Enrico Dolia Rep. 158361

b) Per l'immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di

Carbonia al **Foglio 56 Particella 152 sub. 2** di proprietà della

Sig.ra Pusceddu Irene: Atto del 30/09/1999 Notaio Dott.

Giovanni Rosetti Rep. 34598.

In data 17/10/2025, su richiesta del Ctu, è stato rilasciato dal
Comune di Carbonia il certificato di stato civile dell'esecutato
relativo al

sarà oggetto di integrazione in quanto non ancora
consegnato.

QUESITO N° 3 - Descrizione dei beni

- 1. Appartamento sito in Comune di Carbonia Località Corongiu
n. 30 piano terra**

E' censito al Catasto fabbricati del Comune di Carbonia al

Foglio 56 Particella 152 sub. 1 Cat. A/4 - Cl. 1 Cons. 3,0 vani -

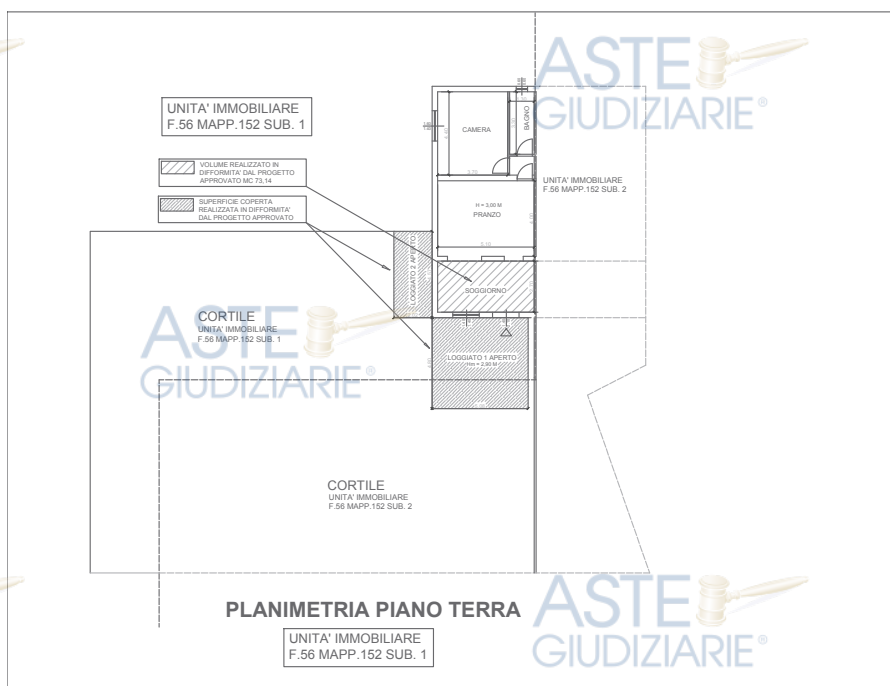
Sup. Catast. 55 mq Tot. escl. aree scoperte 47,00 mq - Rendita

€ 154,94 di proprietà del Composto

da 3 vani: Soggiorno, Pranzo, Camera letto, disimpegno e

bagno. Sono presenti 2 loggiati coperti e un cortile di pertinenza dell'immobile di mq 171,00. La struttura è realizzata in muratura, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio, risulta idoneo l'impianto idrico ed elettrico, sono installati n. 2 climatizzatori a pompa di calore. Le condizioni esterne risultano in parte ancora da ultimare almeno per quanto riguarda l'intonaco e le tinteggiatura, mentre l'interno dell'abitazione appare in discreto stato di manutenzione: non sono presenti alla vista danni alla struttura né alle finiture e impianti.

F. 56 Part. 152 sub. 1	
Camera	16,28 m ²
Bagno	4,29 m ²
Disimpegno	1,30 m ²
Pranzo	20,40 m ²
Soggiorno	17,00 m ²
Totale superficie utile coperta	59,27 m²
Loggiato 1	41,31 m ²
Loggiato 2	9,23 m ²
Totale superficie non residenziale	50,54 m²



PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE U.I. FOGLIO 56 PART. 152 SUB. 1

2. **Appartamento sito in Comune di Carbonia Località Corongiu**

n. 32 piano terra.

E' censito al Catasto fabbricati del Comune di Carbonia al

Foglio 56 Particella 152 sub. 2 Cat. A/4 - Cl. 1 Cons. 3,0 vani -

Sup. Catast. 57 mq Tot. escl aree scoperte 47,00 mq - Rendita

€ 154,94 di proprietà della

da 2 vani: Pranzo e Camera letto, disimpegno e bagno.

L'immobile ha un cortile di pertinenza di mq 263,00.

La struttura è realizzata in muratura, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti sono in

ceramica, gli infissi in legno, risulta idoneo l'impianto idrico ed

elettrico, è installato n. 1 climatizzatore a pompa di calore. Le

condizioni esterne risultano in parte ancora da ultimare almeno per quanto riguarda l'intonaco e le tinteggiatura,

mentre l'interno dell'abitazione appare in discreto stato di

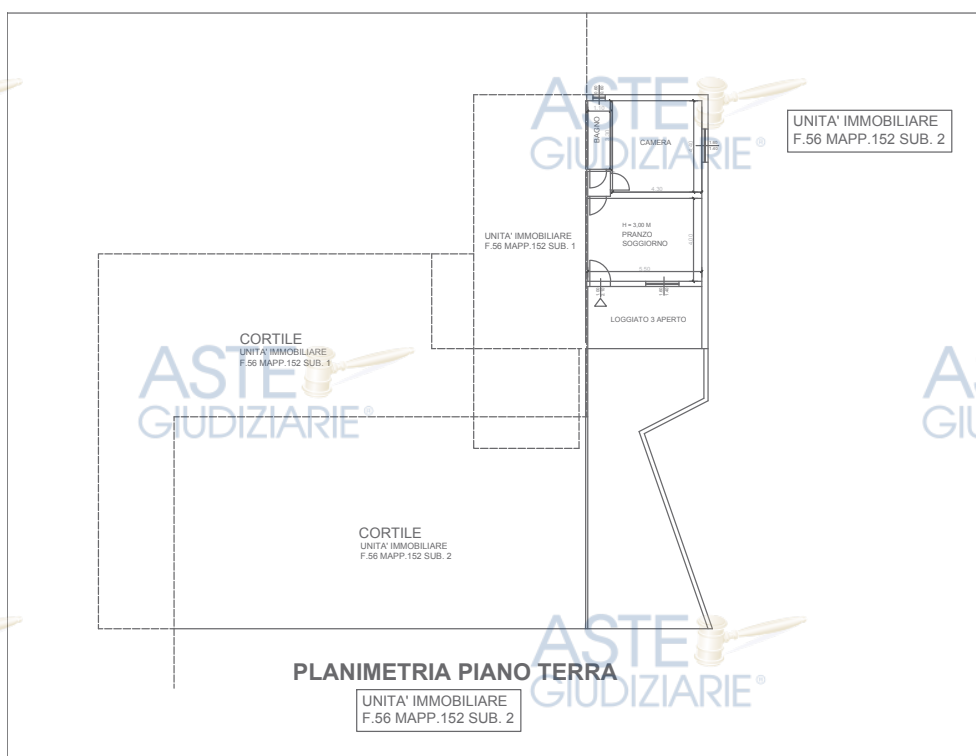
manutenzione: non sono presenti alla vista danni alla struttura né alle finiture e impianti.

Sull'immobile non sono presenti abusi edilizi ad eccezione

della demolizione della parete divisoria tra il soggiorno e il

corridoio, che costituisce modifica interna, e l'inserimento di una finestra del bagno di dimensioni cm 60 x 60.

F. 56 Part. 152 sub. 2	
Camera	18,92 m ²
Bagno	3,62 m ²
Disimpegno	1,32 m ²
Pranzo Soggiorno	22,00 m ²
Totale superficie utile coperta	45,86 m²
Loggiato 3	16,50 m ²
Totale superficie non residenziale	16,50 m²



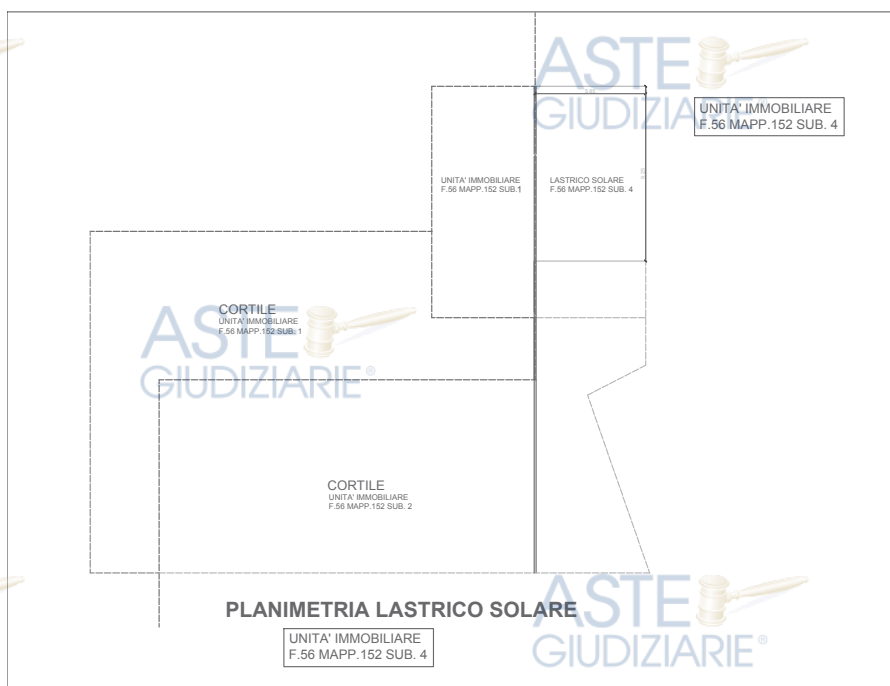
3. Lastrico solare sito in Comune di Carbonia Località Corongiu**n. 32 piano primo**

Il Lastrico solare è soprastante il sub. 2.

E' censito al Catasto fabbricati del Comune di Carbonia al

Foglio 56 Particella 152 sub. 4 Cat. F/5 Consistenza 54,00 mq di
proprietà del Sig.

F. 56 Part. 152 sub. 4	
Lastrico solare	54,11 m ²
Totale superficie non residenziale	54,11 m²



PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE U.I. FOGLIO 56 PART. 152 SUB. 4

QUESITO N° 4 - Conformità con l'atto di pignoramento

La descrizione del bene ed i dati catastali indicati l'Atto di Pignoramento, notificato il 17/10/2024, corrispondono alla descrizione attuale dei beni e ne consentono l'individuazione univoca.

QUESITO N° 5 - Accatastamento dei fabbricati

La verifica delle planimetrie catastali esistenti e la situazione di fatto ha evidenziato le difformità sopra descritte pertanto il sottoscritto, ha proceduto alla presentazione della nuova planimetria catastale mediante presentazione di idonea Docfa.

QUESITO N° 6 - Conformità urbanistica

L'immobile è parte di un fabbricato realizzato con Concessione Edilizia num. 293/1998.

Nel progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia sopra citata, i fabbricati di cui al Foglio 56 particella n. 152 sub. 1 e sub. 2 costituiscono un unico fabbricato: successivamente è stato suddiviso in due. Tale suddivisione è stata comunicata solo al Catasto mediante frazionamento dell'immobile ma non al Comune di Carbonia dove risulta ancora indiviso.

- Immobile sub. 1: sono presenti abusi edilizi consistenti nella chiusura in muratura del porticato, in cui è stata ricavata la zona soggiorno per una superficie di mq 24,38 e una cubatura di mc 73,14, e i due loggiati coperti uno sul prospetto principale di mq 24,38 e uno sul prospetto laterale di mq 9,23. Inoltre l'inserimento di una finestra del bagno di dimensioni cm 60 x 60. Inoltre è stata eseguita una diversa distribuzione interna.

Le opere abusive sopradescritte, non sono sanabili in quanto realizzate successivamente alla data prevista dall'art. 40 della L. 47/85 (opere realizzate entro la data del 01/10/1983): ciò è rilevato in quanto nella progetto approvato, di cui alla concessione edilizia del 20/10/1988, non è presente la cubatura realizzata abusivamente.

Inoltre non rientrano nelle opere di cui all'art. 34 del D.P.R. 30/2001 in quanto eccedono il 2 per cento delle misure progettuali

- Immobile sub.2: Sull'immobile non sono presenti abusi edilizi ad eccezione della demolizione della parete divisoria tra il soggiorno e il corridoio, che costituisce modifica interna, e

l'inserimento di una finestra del bagno di dimensioni cm 60 x

60.

QUESITO N° 7

Il bene può essere suddiviso in 2 lotti e risulta già frazionato

all'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N° 8

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intero.

QUESITO N° 9

L'unità immobiliare identificata con Foglio 56 part. 152 sub. 1 è in

possesto del Sig.

che lo utilizza come

abitazione principale.

L'unità immobiliare identificata con Foglio 56 part. 152 sub. 2 è in

possesto del Sig.

che lo utilizza come abitazione principale.

QUESITO N° 10

L'immobile di cui al sub. 1 è occupato

L'immobile di cui al sub. 2 è occupato del Sig.

QUESITO N° 11

Sul bene pignorato non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza*

alcuna costrizione". Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *"il più probabile"*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si approda è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella *"prima"* asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del *"più probabile"* valore di mercato a sottolineare l'alea

di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

a) Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al

principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono

cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il

bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in

base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a

giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo

«ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o

allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina

estimativa, il significato statistico di «più frequente».

b) Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene:

ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore

previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

Nel caso in esame si farà inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

c) Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo

cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale situazione aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

d) L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare nel quale attualmente le transazioni immobiliari non sono molto elevate. Ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di

caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili certe e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;
- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione.

Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione.

Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato

ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In

relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il
reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei
valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli
effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in
condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta.

Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da
professionisti, operatori immobiliari, banche dati, consulente
immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene viene determinato anche
considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza
della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie
commerciale, data dalla somma della superficie lorda,
comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le
Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote
percentuali relative alle superfici delle pertinenze, che in questo
caso sono costituite dai cortili ed il cui coefficiente di ragguaglio
sarà 0,10 per i primi 25 mq e di 0,02 per i restanti. Non sono state
considerate le superfici realizzate in difformità dal progetto

approvato e pertanto, con riguardo al Sub.1, l'area del

soggiorno che è stato realizzato chiudendo il porticato è stato considerato come superficie di porticato, mentre i due loggiati, anch'essi realizzati in difformità dal progetto, sono stati esclusi dalla valutazione.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta) + (superficie commerciale cortile)

Foglio 56 part. 152 sub. 1			
	Superficie	Coeff.	Tot. Mq
Abitazione	50,31	1	50,41
Porticato (ora soggiorno)	16,34	0,35	5,719
Cortile primi 25 mq	25	0,1	2,5
Cortile eccedenza 25 mq	155,5	0,02	<u>3,11</u>
Sommano			61,74
Totale superficie commerciale (arrotond.) mq			62

Foglio 56 part. 152 sub. 2			
	Superficie	Coeff.	Tot. Mq
Abitazione	54,2	1	54,2
Porticato (ora soggiorno)	16,65	0,35	8,325
Cortile primi 25 mq	25	0,1	2,5
Cortile eccedenza 25 mq	238	0,02	<u>4,76</u>
Sommano			69,79
Totale superficie commerciale (arrotond.) mq			70

Foglio 56 part. 152 sub. 4			
	Superficie	Coeff.	Tot. Mq
Lastrico solare	54,11	0,1	5,41
Sommano			5,41
Totale superficie commerciale (arrotond.) mq			6

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di appartamenti di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona del Comune di Carbonia, con grado di finitura simile, oscilla intorno a 600,00 €/m².

Per considerare la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto si ritiene di poter adottare il valore di 500,00 €/m².

Il valore dell'immobile sarà:

Foglio 56 part. 152 sub. 1

62,00 m² x 500,00 €/m² = € 31'000,00

Foglio 56 part. 152 sub. 2

70,00 m² x 500,00 €/m² = € 35'000,00

Foglio 56 part. 152 sub. 4

6,00 m² x 500,00 €/m² = € 3'000,00

Il valore complessivo delle unità immobiliari così ottenuto è pari

a € 69'000,00

QUESITO N° 14

I **beni non fanno** parte di un edificio condominiale e pertanto
non hanno spese di gestione.

QUESITO N° 15

La check list è stata depositata telematicamente.