

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paschina Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	4
Confini	4
Consistenza	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Composizione lotto	9
Titolarità	10
Stato di occupazione	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Stima / Formazione lotti	11
Analisi del segmento di mercato	11
Parametri ed indici mercantili	11
Comparabili	12
Campione dei dati immobiliari	12
Caratteristiche immobiliari	13
Calcolo del valore di mercato	13
Tabella dei dati	13
Stima	14
Allegati:	15

All'udienza del 28/03/2024, il sottoscritto Geom. Paschina Angelo, con studio in Via Adua, 29 - 09020 - Villamar (SU), email a.paschina@gmail.com, PEC angelo.paschina@geopec.it, Tel. 328 0037495, Fax 328 0037495, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Cagliari n. 209

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1984		Atto Pubblico di Cessione di quota-divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dottor Fausto Puxeddu	27/01/1984	40988	7698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	25/02/1984	5063	4212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



1834, con annesso un passaggio comune individuato al foglio 24 particella 1836. Nello stesso atto il bene sopra individuato è oggetto di divisione in più lotti, in particolare il lotto 2 riguarda un fabbricato di vecchia



costruzione con accesso dalla Via Cagliari attraverso passaggio comune, composto da tre vani, veranda, bagno, ripostiglio e cortile al piano terra. Il descritto immobile non risultava ancora censito al N.C.E.U. ma era denunciato in data 9 dicembre 1983 come da ricevuta n. 442. Nel presente atto [REDACTED] accetta la nuda proprietà del citato lotto 2, e la signora [REDACTED] accetta il diritto di usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**

Trascritto a Monza il 23/07/2010

Reg. gen. 11091 - Reg. part. 1899

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **21/09/2010**

Trascritto a Milano il 06/10/2011

Reg. gen. 29566 - Reg. part. 5290

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **05/10/2023**

Trascritto a Bologna il 10/11/2023

Reg. gen. 36821 - Reg. part. 27750

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Allegate alla presente come Allegato 2

DESCRIZIONE

CONFINI

Per l'indicazione dei confinanti si utilizza il riferimento delle particelle catastali, pertanto con la scorta della mappa del catasto terreni (Allegato 3) e utilizzando come riferimento la perpendicolare ai numeri che indica il Nord, la particella in questione confina a nord con il numero 4959, a sud confina con in numero 4335, al lato est con la particella n. 2281 e al lato ovest con il n. 3107 e 3108, tutti dello stesso foglio 24 All. A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,70 mq	109,36 mq	1	109,36 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	10,91 mq	13,77 mq	0,80	11,02 mq	2,40 m	Terra

Cortile	21,98 mq	21,98 mq	0,10	2,20 mq	0,00 m	Terra
Cortile	22,70 mq	22,70 mq	0,10	2,27 mq	0,00 m	Terra
Tettoia	13,08 mq	13,08 mq	0,10	1,31 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				126,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,16 mq		

STATO CONSERVATIVO

Premessi gli accertamenti preliminari, si eseguiva il primo e unico sopralluogo in data 10 Ottobre 2024 alle ore 16,30, come risulta da apposito verbale (Allegato 4), a seguito di contatto con l'I.V.G. nominato come custode.

Nel corso del sopralluogo si eseguiva un'attenta analisi dello stato dei luoghi accertando ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitomi, supportato da rilievi fotografici e da rilievo metrico (Allegato 5) sviluppati in loco.

L'edificio in esame è composto da due unità immobiliari, una al piano terra e una al piano primo con accessi indipendenti da uno stradello privato, definito che porta sulla via Cagliari.

L'unità immobiliare al piano terra è di proprietà dell'esecutato, mentre al piano primo è presente una seconda unità immobiliare di altra proprietà.

L'appartamento, di tipologia residenziale, presumibilmente riconducibile ad edificazione ante 1967, come indicato nell'atto del 1984, in cui è stato indicato come vecchia costruzione con accesso dalla via Cagliari attraverso passaggio comune.

La struttura portante è in muratura e solaio in laterocemento. Le facciate sono finite con intonaco con tinteggiatura; gli infissi sono in legno con tapparelle avvolgibili in plastica.

Sono presenti due cortili privati, uno con ingresso carrabile dal passaggio comune che collega alla via Cagliari.

L'unità abitativa è composta da un Salone con ingresso, cucina, due camere, antibagno e bagno, e un locale di sgombero.

L'immobile al piano terra, è così composto:

- Ingresso - Salone, sup. 24,60 mq, h 2,80m;
- Cucina, sup. 18,60 mq, h 2,80 m;
- Camera sup. 19,30 mq, h 2,80 m;
- Camera sup. 10,00 mq, h 2,80 m;
- Disimpegno sup. 1,10 mq, h 2,80 m;
- Antibagno sup. 2,20 mq, h 2,80 m;
- Bagno, sup. 4,80 mq, h 2,80 m
- Locale di sgombero, sup. 10,40 mq, h media 2,30 m;

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'unità immobiliare, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

- altezza utile interna minima/massima: 2,80 cm;
- pavimentazione interna in piastrelle 30x30;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica per l'altezza di m 2.00;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi di finestra in legno e avvolgibili in pvc, con apertura ad anta;
- porte interne in legno di media fattura;
- porta d'ingresso in legno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- Caldaia a gas posizionato all'esterno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- l'orientamento e il grado di luminosità sono sufficienti per ciascuno degli ambienti interni, ad eccezione di una delle camere che non ha luce diretta.

Dai rilievi effettuati si evince che, l'immobile risulta ultimato nelle finiture interne ed esterne.

Lo stato dell'immobile appare in discrete condizioni, anche in merito alla manutenzioni ordinarie periodiche, si riscontra la presenza di umidità di risalita in alcuni ambienti.

Pertanto, visto lo stato dell'immobile, si può affermare che le condizioni generali sono da ritenersi sufficienti per la tipologia di destinazione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dalla via Cagliari mediante un passaggio comune, identificato catastalmente al foglio 24 particella n. 1836, che oggi risulta soppressa e unita alla particella 1835, oggi uniti alla particella 4959 di altra proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	5035	3		A4	3	5,5	113	218,72	Terra	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1983 al 27/01/1984		Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 1983, Part. 442

		Categoria A4
Dal 09/12/1983 al 19/09/1995		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 3645, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Piano T
Dal 27/01/1984 al 13/08/2013		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 3645, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 23.241,00 Piano T
Dal 13/08/2013 al 03/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 5035, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 Rendita € 218,72 Piano T

I dati sono stati acquisiti dalla visura catastale (Allegato 6)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato nella sottozona omogenea B1.b - completamente a sviluppo intensivo, per la quale sono impartiti i seguenti parametri:

Lotto minimo	200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970).
Tipologie edilizie	Il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante.
Indice fondiario	3,00 mc/mq Non potranno essere realizzati edifici in concessione edilizia diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq (fanno eccezione i bonus volumetrici per interventi di bioedilizia) anche conseguente al trasferimento al patrimonio comunale (con trascrizione nei pubblici registri immobiliari) di aree destinate a viabilità pubblica, se non previa cessione all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree in zona B nella misura minima di 18 mq/ab da destinare per intero a verde e/o parcheggi pubblici. Tali cessioni devono essere reperite per la sola parte eccedente i 3,00 mc/mq. Il superamento dell'indice fondiario massimo di 3 mc/mq potrà avvenire solo previa approvazione di piano attuativo in accordo con l'art. 41 quinquies della L. 1150/1942.
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
Altezza massima	B1.b = 10,50
Distanza dal filo stradale	Nessuna prescrizione
Dotazione minima di posti auto	Come da Regolamento Edilizio.
Aree a verde privato	Come da Regolamento Edilizio.
Indice di permeabilità	15% della superficie fondiaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 08/05/2024 con prot. 16840 è stata formulata richiesta di accesso agli atti al Comune di Assemini.

In data 25/06/2024 con prot. 23028 si è provveduto ad un sollecito per il mancato riscontro, a cui è seguita la consegna degli elaborati richiesti in data 30/07/2024.

La documentazione ricevuta è una concessione edilizia del 1977 che riguarda il lotto in questione e la realizzazione di un nuovo fabbricato. Gli elaborati allegati si limitano a rappresentare la sagoma di un fabbricato esistente che riguarda quello in esame e la consistenza del nuovo edificio da realizzare

Dal confronto con gli elaborati catastali, si riscontrano delle discordanze, in particolare esiste una planimetria dell'immobile datata 19/09/1995 e un suo aggiornamento datato 23/03/2016, in cui emergono delle modifiche, in particolare un ampliamento definito locale di sgombero, un secondo ampliamento utilizzato per realizzare una camera e alcune modiche interne, per tale motivo, in data successiva al sopralluogo si è provveduto a ripetere l'accesso ed estenderlo anche alle pratiche SUAPE.

In data 08/11/2024 si è formulata istanza di accesso agli atti per le pratiche SUAPE, registrata al protocollo dell'Ente al n. 38111 nella stessa data. Il giorno 27/1/2025 è pervenuto l'esito delle ricerche che ha dato esito negativo.

A seguito delle risultanze degli accessi agli atti e del sopralluogo si è ritenuto necessario consultare l'ufficio tecnico comunale con l'intento di chiarire gli eventi che hanno portato alla situazione attuale.

A seguito della consultazione dell'ufficio, con un terzo accesso agli atti, registrato al protocollo dell'Ente in data 18/02/2025 al n. 5762 si è recuperata la documentazione che chiarisce la situazione dell'immobile sotto l'aspetto urbanistico. Un primo documento è la licenza di costruzione n. 70 del 03/11/1972, a cui è allegato un elaborato grafico che rappresenta la sagoma del fabbricato in questione e lo rappresenta come fabbricato esistente, confermando così quanto dichiarato nell'atto di cessione delle quote, dove viene dichiarato che il fabbricato è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Le modifiche rilevate rispetto alla situazione originaria e rappresentata nella prima planimetria catastale sono state proposte in un progetto allegato alla pratica 282/1983 che ha ottenuto parere sfavorevole per il mancato rispetto delle distanze dai confini.

Una pratica successiva, prot. 11100 del 22/11/1983 per ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato residenziale ha ottenuto il parere favorevole ma non è stato mai rilasciato il titolo per il mancato pagamento degli oneri dovuti.

Segue una pratica che ha ottenuto la concessione edilizia n. 104 del 09/05/1984, a cui è allegato un elaborato grafico dove è presente la sagoma dell'edificio al piano terra, e tre pilastri che serviranno a sostenere il piano primo da edificare. Non si ha riscontro dell'ampliamento definito locale di sgombero, del secondo ampliamento utilizzato per realizzare una camera e alcune modiche interne dichiarate nell'ultima planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle verifiche eseguite e il confronto con il progetto assentito, sono emerse delle difformità così identificate:

Ampliamento definito locale di sgombero, un secondo ampliamento utilizzato per realizzare una camera e alcune modiche interne, dette difformità sono individuabili dal confronto della planimetrie catastali dell'immobile (Allegato 6)

L'intervento è assimilabile ad una ristrutturazione eseguita in assenza di permesso di costruire, fattispecie trattata all'art. 33 del DPR 380/2001, che al comma 2 dà le indicazioni che potrebbero consentire il mantenimento delle opere a seguito dell'applicazione di una sanzione.

Sarà da approfondire l'aspetto tecnico riguardante l'applicazione di detto comma, ed eventualmente il calcolo della sanzione, che sarà condizionata dalle verifiche e gli accertamenti necessari a stabilire l'impossibilità delle demolizioni e ripristino dello stato dei luoghi.

Ai fini della stima degli oneri derivanti dalle operazioni sopra elencate, considerato che sarà necessario l'intervento di un tecnico, la presentazione di una pratica al SUAPE, esecuzione degli accertamenti per stabilire le eventuali possibilità di ripristino dello stato dei luoghi, determinazioni delle eventuali sanzioni che ne scaturiscono, si stima una spesa presunto di circa € 10.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: il fabbricato è realizzato in aderenza su due lati al confine con altre proprietà, i lati liberi risultano avere esposizione a Nord-Ovest e Nord-Est.

Altezza interna utile e pari a m. 2.80 da eccezione del locale di sgombero che ha un soffitto in pendenza con altezza minima di m. 2.05 e altezza massima di m. 2.60.

Le strutture verticali sono in muratura e presenza di alcuni pilastri in calcestruzzo.

Solaio di copertura in laterocemento confinante con altra unità immobiliare.

Pareti esterne rivestite con intonaco e tinteggiatura, pareti interne rivestite con intonaco al civile e tinteggiatura.

Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni in legno ad ante e tapparelle avvolgibili in pvc, porte interne in legno.

Impianto elettrico e idrico sottotraccia, impianto fognario, presenza di condizionatori negli ambienti principali.

Cortile esclusivo con accesso sul lato Nord-Est, sul lato Nord-Ovest un secondo cortile chiuso collegato all'abitazione mediante accesso dalla cucina.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Cagliari n. 209

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Usufrutto 1/3)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione (Allegato 8).

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/04/2020
- Scadenza contratto: 14/03/2028
- Scadenza disdetta: 14/09/2027
- Rilascio: 14/03/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai signori [REDACTED] per effetto di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il proprietario. Detto contratto di locazione è stato stipulato in data 15 marzo 2020, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 20 aprile 2020 al n. 001587 - serie 3T con codice identificativo TWE20T001587000XF.

La durata della locazione è stata fissata per la durata di 4 anni con rinnovo tacito per altri 4 anni, con decorrenza il 15/03/2020, il canone stabilito è pari ad € 5.400,00 annuali corrisposto in rate mensili di € 450,00. Il presente contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

PARAMETRI ED INDICI MERCANTILI

Localizzazione: Centro Storico/Periferia/Frazione/Zona di Espansione/Zona Industriale/Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;

- Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, operai;
- Nucleo Familiare: famiglie;
- Motivazione a vendere: sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;
- Tipi di intermediazione: vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato;

Livello di prezzo: €/m² 900/1250,00;

Fase del mercato immobiliare locale: espansione;

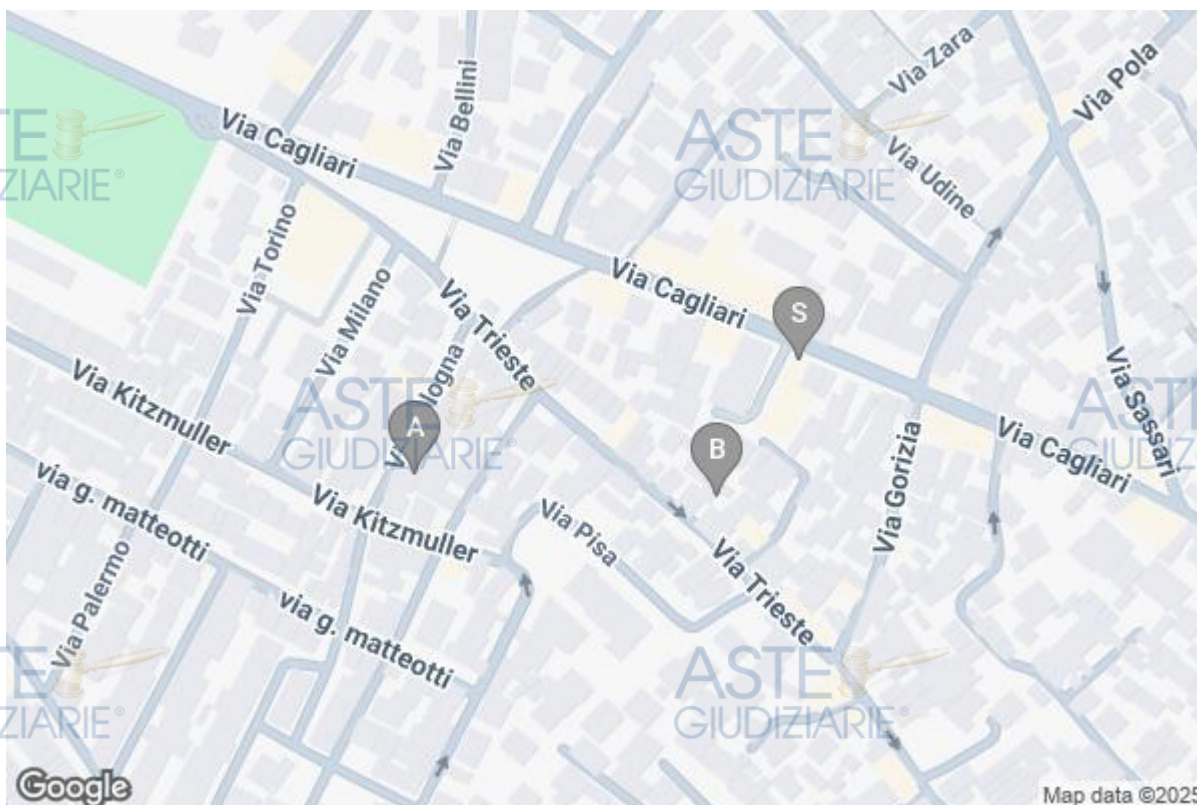
COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Si è stato effettuato accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 27/11/2024 al prezzo di 105.000,00 €, ubicato nel comune di Assemini (CA), VIA BOLOGNA n. 3A, al piano terra dello stabile costruito

nel 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 23 mapp. 2269 sub. 5 con una superficie di mq 77,00 (misurata in SEL).

Comparabile B. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 28/06/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Assemini (CA), VIA TRIESTE n. 116, al piano terra dello stabile costruito nel 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 24 mapp. 1026 sub. 0 con una superficie di mq 161,00 (misurata in SEL).

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

TABELLA DEI DATI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	126,16	100%	126,16
Superficie commerciale totale, m²			126,16

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT	
Prezzo di vendita	105.000	120.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	27/11/2024	28/06/2024	16/06/2025	
Differenziale (in mesi)	7	12		
Prezzo marginale	175	200		
Prezzo della caratteristica	1.225	2.400		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	77,00	161,00	126,16	
Prezzo unitario a m ²	1.364	745		
Superficie principale m ²	77,00	161,00	126,16	
Differenziale	49,16	-34,84		
Prezzo marginale	745	745		
Prezzo della caratteristica	36.624	-25.956		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Discreto	Scadente	Buono	
Valore numerico	9	1	7	
Differenziale	-2	6		
Prezzo marginale	11.000	5.500		
Prezzo della caratteristica	-22.000	33.000		

ORIENTAMENTO PREVALENTE			
Orientamento prevalente	Nord-Est	Sud-Ovest	Est
Valore numerico	1	5	3
Differenziale	2	-2	
Valore percentuale	1,25	0,50	
Prezzo marginale	1.313	600	
Prezzo della caratteristica	2.626	-1.200	
RISULTATI			
Prezzo corretto	123.475	128.244	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.604	797	
Prezzo corretto medio	125.860	125.860	
Scarto %	-1,90	1,89	
Scarto assoluto	-2.385	2.384	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 997,62

Valore stimato:

€ 125.859,74 = € 997,62 x m² 126,16

Divergenza percentuale assoluta 3,86%

(€ 128.244,00 - € 123.475,00) / € 123.475,00

VALORE STIMATO € 125.859,74

(euro centoventicinquemilaottocentocinquantanove/74)

STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 13/06/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 125.859,74$$

- Al prezzo calcolato restano da scorporare le spese calcolate per rendere conforme l'immobile stimato in € 10.000,00, da cui si otterrà un valore di stima del bene pari a € 125.859,74 - € 10.000,00 = € 115.859,74.
- Sul bene grava l'usufrutto della signora Carboni Vitalia, che considerata l'età e il valore del bene incide sullo stesso per € 11.585,97, pertanto il valore della nuda proprietà viene stimato in € 104.273,77, che può essere arrotondato ad **€ 104.000,00**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villamar, li 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paschina Angelo



ALLEGATI:

Allegato 1: Atto di provenienza

Allegato 2: Trascrizioni

Allegato 3: Stralcio mappa catastale

Allegato 4: Sopralluogo

Allegato 5: Rilievi metrici e fotografici

Allegato 6: Visure catastali e planimetrie

Allegato 7: Risultato accesso atti



Allegato 8: Contratto di locazione

