

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Accalai Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 265/1997 del R.G.E.

promossa da:



contro:



SOMMARIO

Incarico	pag.3
Premessa	pag.5
Risposta quesito 1	pag.5
Risposta quesito 2	pag.6
Risposta quesito 3	pag.7
Risposta quesito 4	pag.7
Risposta quesito 5	pag.9
Risposta quesito 6	pag.9
Risposta quesito 7	pag.9
Risposta quesito 8	pag.9
Risposta quesito 9	pag.9
Risposta quesito 10	pag.12



INCARICO

Con provvedimento del 09/07/2020, del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, il sottoscritto Ing. Accalai Christian, con studio in Via Amsterdam, 16 - 09028 - Sestu (CA), email ing.accalai@gmail.com, PEC christian.accalai@ingpec.eu, Tel. 347 6860850, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Si riportano di seguito i quesiti posti dal Giudice:

1) 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.);

2) 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;

3) 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;

4) 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;

5) 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);

6) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, in base alla nota di trascrizione: registro generale n.8263, registro particolare n.6180, presentazione n.50 del 22/03/2017, presente i atti, con la quale si chiede la rinnovazione dell'atto di pignoramento immobiliare pubblicato a Cagliari il 16.04.1997 ai nn.9136/6315, sono costituiti dai seguenti immobili:

- Unità immobiliare ubicata a Gonnese – via Iglesias 38,
Catasto Fabbricati: foglio 7, particella 945, sub.16, cat. C/2, consistenza 140 mq
- Unità immobiliare ubicata a Gonnese – via Manzoni s.n.c.,
Catasto Fabbricati: foglio 5, particella 1623, sub.2, cat. A/4, consistenza 5 vani
- Unità immobiliare ubicata a Gonnese – via Manzoni s.n.c.,
Catasto Fabbricati: foglio 5, particella 1623, sub.1, cat. C/6, consistenza 82 mq

RISPOSTA AL QUESITO N.1

“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.)”

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati, cui si è potuto accedere alla presenza del proprietario e di un proprio collaboratore, in data 04/05/2021, sono situati all'interno del centro abitato in comune di Gonnese.

L'immobile che d'ora in poi verrà chiamato IMMOBILE N.1, individuabile catastalmente in: Comune di Gonnese, catasto Fabbricati, foglio 7, particella 945, sub.16, cat. C/2, cons. 140 mq, è un locale a piano terra con ingresso sulla via Iglesias al numero 38, in passato adibito a falegnameria, oggi a locale di sgombero. Ha pianta rettangolare, altezza interna di circa 4 m. Si accede al locale attraverso due serrande metalliche in cattivo stato di conservazione. Pareti e soffitto sono intonacate e tinteggiate, pavimentazione in gres, in fondo al locale, sulla sinistra entrando sono presenti servizi igienici e spogliatoio. Il locale appare pieno di materiale di vario genere impolverato e accatastato da tempo e le condizioni generali risentono dello stato di abbandono. La superficie calpestabile è di circa 125 mq.

L'immobile che d'ora in poi verrà chiamato IMMOBILE N.2, individuabile catastalmente in: Comune di Gonnese, catasto Fabbricati, foglio 5, particella 1623, sub.2, cat. A/4, cons. 5 vani, è un appartamento ubicato in via Manzoni al numero 4 B, si trova al piano rialzato di una palazzina di due piani fuori terra ed un seminterrato. E' composto da: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, due camere e veranda. Gli infissi esterni sono in alluminio, avvolgibili in PVC, porte interne in legno, pavimento in gres porcellanato. Le finiture dell'appartamento di tipo medio/alto. Alcuni locali dell'appartamento sono attualmente riscaldati mediante pompe di calore e stufe. Le condizioni generali sono buone. La superficie calpestabile è pari a circa 97,50 mq.

L'immobile che d'ora in poi verrà chiamato IMMOBILE N.3, individuabile catastalmente in: Comune di Gonnese, catasto Fabbricati, foglio 5, particella 1623, sub.1, cat. C/6, cons. 82 mq, è costituito da un garage cui si accede da una basculante e da diversi altri locali cui si accede da una porta attualmente finiti come se si trattasse di un appartamento, costituito da due camere, soggiorno e due bagni, pur non rispettando le altezze minime, l'altezza interna è di circa 2,50 m ed essendo stati progettati ed accatastati come C/6 “autorimesse”. Le condizioni generali sono buone. Dal garage e dai locali sopra

descritti si accede ad una zona esterna adibita a cortile. La superficie calpestabile è di circa 96 mq, il cortile di circa 55 mq.

RISPOSTA AL QUESITO N.2

"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"

IMMOBILE N.1

La descrizione dell'immobile contenuta alla nota di trascrizione: registro generale n.8263, registro particolare n.6180, presentazione n.50 del 22/03/2017, presente in atti, con la quale si chiede la rinnovazione dell'atto di pignoramento immobiliare pubblicato a Cagliari il 16.04.1997 ai nn.9136/6315:

Unità immobiliare ubicata a Gonnese - via Iglesias 38, Catasto Fabbricati: foglio 7, particella 945, sub.16, cat. C/2, consistenza 140 mq

In sostituzione di quella contenuta nella formalità precedente: Comune di Gonnese, Catasto Fabbricati: foglio 7, particella 945, sub.2

è conforme alla descrizione attuale del bene.

IMMOBILE N.2

La descrizione dell'immobile contenuta alla nota di trascrizione: registro generale n.8263, registro particolare n.6180, presentazione n.50 del 22/03/2017, presente in atti, con la quale si chiede la rinnovazione dell'atto di pignoramento immobiliare pubblicato a Cagliari il 16.04.1997 ai nn.9136/6315:

Unità immobiliare ubicata a Gonnese - via Manzoni s.n.c., Catasto Fabbricati: foglio 5, particella 1623, sub.2, cat. A/4, consistenza 5 vani

In sostituzione di quella contenuta nella formalità precedente: Comune di Gonnese, Catasto Terreni: foglio 5, particella 1153

è conforme alla descrizione attuale del bene ad eccezione del numero civico che ora è 4 B.

IMMOBILE N.3

La descrizione dell'immobile contenuta alla nota di trascrizione: registro generale n.8263, registro particolare n.6180, presentazione n.50 del 22/03/2017, presente in atti, con la quale si chiede la rinnovazione dell'atto di pignoramento immobiliare pubblicato a Cagliari il 16.04.1997 ai nn.9136/6315:

Unità immobiliare ubicata a Gonnese - via Manzoni s.n.c., Catasto Fabbricati: foglio 5, particella 1623, sub.1, cat. C/6, consistenza 82 mq

In sostituzione di quella contenuta nella formalità precedente: Comune di Gonnese, Catasto Terreni: foglio 5, particella 1153

è conforme alla descrizione attuale del bene ad eccezione del numero civico che ora è 4 B.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

"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"

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati e non è dunque necessario né il loro accatastamento né variazioni o aggiornamenti dello stesso, variazioni catastali andranno in futuro eseguite una volta sanati gli abusi edilizi presenti.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

"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"

IMMOBILE N.1

L'immobile 1 si trova in zona B "completamento residenziale".

Parametri edilizi ed urbanistici di zona: l'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq.

L'altezza, così come misurata in sede del computo dei volumi nel suo valore massimo è generalmente fissata in 10.5 m.

Limitatamente ai lotti inediti o risultanti liberi in seguito a demolizione il rapporto di copertura è fissato nella misura del 70% della superficie del lotto stesso.

Nonostante le ricerche effettuate e la richiesta di accesso agli atti non è stato possibile reperire progetto o concessione edilizia relative a questo immobile, né certificato di agibilità. Dall'esame della planimetria catastale e da quanto dichiarato dall'ing. Pirisi nella precedente relazione si ritiene che l'immobile non presenti abusi edilizi.

IMMOBILE N.2

L'immobile 2 si trova in zona A "centro storico".

Parametri edilizi ed urbanistici di zona, interventi assentiti, limiti d'altezza, distacchi dai confini e fra gli edifici. Per quanto riguarda la normativa di zona si fa riferimento al Piano particolareggiato del

centro storico di Gonnese, al quale devono adeguarsi tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia. In ogni caso vale quanto previsto all'art. 4 D.A.n.2266/u del 1983: - Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. - Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio dell'isolato su cui insiste il nuovo intervento. L'altezza dei fabbricati non dovrà superare la linea di gronda dei fabbricati confinanti verso il fronte stradale.

L'immobile è stato costruito in base alla Concessione edilizia n.95 del 18/12/1991 ed alla variante approvata in data 14/4/1994. Presenta diversi abusi edilizi: un aumento di volumetria di circa 39 m³ (13m²x3m) con la chiusura di un balcone al posto del quale ora è presente la cucina; un ampliamento di un precedente balcone da 5,70 a 18 m² ed alcune modifiche esterne con ingresso all'abitazione non più dal cortile di proprietà ma dal lato di via Manzoni. Non è stato reperito in Comune alcun certificato di abitabilità.

Si ritiene che gli abusi sopra descritti siano sanabili 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 e si valutano i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Oblazione: $25,30 \times 80 = 2024,00 \text{ €}$

Oneri concessori: $25,30 \times 38 = \underline{961,40 \text{ €}}$

Totale: $2985,40 \text{ €}$

Sommando a questo totale le spese tecniche si stimano i costi di sanatoria in € 5000,00

Le violazioni descritte eccedono il 2% delle misure progettuali.

IMMOBILE N.3

L'immobile 3 si trova in zona A "centro storico" e valgono le stesse regole sopra riportate per l'immobile 2.

L'immobile è stato costruito in base alla Concessione edilizia n.95 del 18/12/1991 ed alla variante approvata in data 14/4/1994. Non è stato reperito in Comune alcun certificato di agibilità.

Presenta diversi abusi edilizi: l'immobile dell'altezza utile di 2.50 m è stato progettato come garage, sono stati costruiti diversi tramezzi interni senza alcuna autorizzazione e viene attualmente adibito senza alcuna autorizzazione a scopo residenziale, si ritiene che la suddivisione del locale in tanti locali più piccoli sia sanabile ma non il cambio di destinazione d'uso per il quale l'immobile non ha i requisiti di altezza.

Si ritiene che gli abusi sopra descritti siano sanabili 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 e si valutano i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'oblazione viene calcolata a forfait in 3500,00 € essendo gli abusi effettuati classificati come opera di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art.3, comma 1 lett.C del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio nelle zone omogenee A.

Sommando a questo totale le spese tecniche si stimano i costi di sanatoria in € 5000,00

Le violazioni descritte non eccedono il 2% delle misure progettuali.

RISPOSTA AL QUESITO N.5

"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)"

IMMOBILE N.1

L'immobile è libero

IMMOBILE N.2

L'immobile risulta occupato dal proprietario: che ci vive col figlio e con la madre.

IMMOBILE N.3

L'immobile, di cui è proprietario al 50% viene utilizzato sia dal che dai proprietari del rimanente 50%.

RISPOSTA AL QUESITO N.6

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N.7

"Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità"

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

RISPOSTA AL QUESITO N.8

"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"

I beni pignorati non risulta siano gravati da censo, livello o uso civico e risulta che il diritto sui beni del debitore pignorato siano di proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

"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"

Per procedere alla determinazione del valore degli immobili, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà assumono in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Nel caso in esame il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare: tecnologia costruttiva, luce ed altezza, ubicazione, vetustà, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato.

Per la determinazione della superficie commerciale si è utilizzato come riferimento la Norma UNI 10750/2005 "Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate" che, per quanto non sia Norma di Legge, costituisce un chiaro riferimento per gli operatori del settore immobiliare. In criteri indicati in questa Norma sono del tutto analoghi a quelli utilizzati dalla Camera di Commercio di Cagliari e dall'Agenzia del territorio.

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

100% dei muri perimetrali esterni;

50% dei muri perimetrali comuni;

100% delle pareti divisorie interne;

60% delle verande;

25% di balconi lastrici solari fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;

35% di terrazze e loggiati fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;

10% di giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq + 2% dell'eccedenza.

IMMOBILE 1

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite del II semestre 2020 è stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia una valutazione unitaria pari a 567,00 €/mq alla quale si è giunti partendo da un valore a mq per immobili in condizioni ottimali situati nella zona di completamento residenziale di Gonnese pari a 700,00 €/mq e procedendo a successive riduzioni come sotto riportato:

- | | |
|---|------|
| - Coeff. Di riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto | 0,90 |
| - Coeff. Di riduzione per stato di uso e manutenzione | 0,90 |
| - Coeff. Di riduzione per lo stato di possesso | 1,00 |
| - Coeff. Di riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 1,00 |

$$700 \times 0,90 \times 0,90 = 567,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo superficie convenzionale:

Superficie calpestabile	126,00 m ²
Muri perimetrali esterni e tramezzi interni	14,00 m ²
25% dell'area scoperta	<u>13,00 m²</u>
	153,00 m ²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Imm.1
Locale a Gonnese - via Iglesias 38	153,00 mq	567,00 €/mq	€ 86.750,00	100,00	€ 86.750,00

IMMOBILE 2

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite del II semestre 2020 è stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia una valutazione unitaria pari a 648,00 €/mq alla quale si è giunti partendo da un valore a mq per immobili in condizioni ottimali situati nella zona di completamento residenziale di Gonnese pari a 800,00 €/mq e procedendo a successive riduzioni come sotto riportato:

- Coeff. Di riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto 0,90
- Coeff. Di riduzione per stato di uso e manutenzione 0,90
- Coeff. Di riduzione per lo stato di possesso 1,00
- Coeff. Di riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili 1,00

$$800 \times 0,90 \times 0,90 = 648,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo superficie convenzionale:

Superficie calpestabile	97,50 m ²
Muri perimetrali esterni e tramezzi interni	12,00 m ²
25% dell'area di balconi	<u>4,50 m²</u>
	114,00 m ²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Imm.2
Appartamento a Gonnese - via Manzoni 4 B	114,00 mq	648,00 €/mq	€ 73.872,00	100,00	€ 73.872,00

Tenendo conto anche degli oneri di regolarizzazione urbanistica il valore dell'immobile pignorato (€ 5000,00 come stimato rispondendo al quesito n.4 viene valutato in € 68.872,00

IMMOBILE 3

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite del II semestre 2020 è stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia una valutazione unitaria pari a 486,00 €/mq alla quale si è giunti partendo da un



valore a mq per immobili in condizioni ottimali situati nella zona di completamento residenziale di Gonnese pari a 600,00 €/mq e procedendo a successive riduzioni come sotto riportato:

- Coeff. Di riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto 0,90
- Coeff. Di riduzione per stato di uso e manutenzione 0,90
- Coeff. Di riduzione per lo stato di possesso 1,00
- Coeff. Di riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili 1,00

$$600 \times 0,90 \times 0,90 = 486,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo superficie convenzionale:

Superficie calpestabile	96,00 m ²
Muri perimetrali esterni e tramezzi interni	12,00 m ²
10% di giardini	4,00 m ²
	112,00 m ²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Imm.3
Appartamento a Gonnese - via Manzoni 4 B	112,00 mq	486,00 €/mq	€ 54.432,00	50%	€ 27.216,00

Tenendo conto anche degli oneri di regolarizzazione urbanistica il valore dell'immobile pignorato (€ 5000,00) come stimato rispondendo al quesito n.4 viene valutato in € 22.216,00

RISPOSTA AL QUESITO N.10

"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"

Dalle informazioni acquisite non risulta che sugli immobili gravino spese fisse di gestione o manutenzione in quanto trattandosi di immobili autonomi senza parti comuni le spese dipendono da consumi e scelte di coloro che li utilizzano, non esistono altresì spese straordinarie già deliberate o condominiali non pagate né provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Cagliari, li 14/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Accalai Christian