

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini	6
Consistenza	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	14

All'udienza del 21/11/2023, il sottoscritto Ing. *****, con studio ***** - 09125 - Cagliari (CA), email *****, PEC *****, Tel. ****, Fax *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Narcao (SU) - Via del Calabrese s.n.c., edificio 1 (Coord. Geografiche: 39°09'48.7"N 8°40'09.0"E)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1982 al 24/07/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2004 al 01/01/2025	**** Omissis ****	Iglesias	13/06/1983	49	527
		ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER	24/07/2004	2568	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	11/08/2004	30337	21157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni 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.

Non ci sono atti successivi al pignoramento riguardanti l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 01/08/2016
Reg. gen. 22177 - Reg. part. 2958
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER
Data: 01/08/2016
N° repertorio: 30939
N° raccolta: 18391
Note: Il creditore procedente è BPER Credit Management A.C.p.A. quale mandataria e per conto di BANCO DI SARDEGNA S.p.A. che ha acquisito il ramo d'azienda della Unipol Banca S.p.A., titolare del credito derivante dall'atto, come ampiamente descritto negli atti della procedura.

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**
Trascritto a Cagliari il 17/03/2004
Reg. gen. 10005 - Reg. part. 7074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Nota n. 2

Per la costruzione dell'edificio il Concessionario si è avvalso dell'esonero del pagamento della quota del costo di costruzione, e si è impegnato ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati.

Il prezzo di vendita è pari a euro 285,36 per metro quadro di superficie complessiva, ed è suscettibile di variazioni.

La convenzione ha validità 25 anni.

Gli atti di compravendita che prevedono prezzi di vendita superiori sono nulli per le quote eccedenti i limiti.

Con comunicazione a mezzo p.e.c. all'indirizzo p.e.c. del protocollo il creditore ha comunicato al Comune di Narcao l'avviso di pignoramento.

L'unico modo per evitare l'applicazione del prezzo massimo di cessione è rappresentato dalla possibilità di rimuoverlo, è rappresentato dalla cosiddetta "affrancazione" con il procedimento amministrativo previsto dall'art. 31 della L. 448/98, al comma 49 bis, mediante il pagamento di un "indennizzo" al concedente.

Da una prima verifica con gli uffici comunali il costo dell'affrancazione ha un costo stimato in euro 10000, comprensivo di spese tecniche e notarili da effettuarsi in caso il prezzo di vendita sia superiore al prezzo di vendita massimo previsto in convenzione.

DESCRIZIONE

Villino costituito da un'unica unità immobiliare con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile, costruito a centro lotto, contornato da verde privato, con accesso da strada privata comune a più lotti edificati, costruito su un lotto della superficie complessiva di mq 918, su un piano fuori terra e un piano seminterrato.

Il lotto di superficie regolare, esposto a sud in leggera pendenza, è situato nella periferia sud di Narcao, nella zona urbanistica B di "completamento residenziale".

Immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, e con apposito atto unilaterale d'obbligo il concessionario si avvalso della facoltà dell'esonero del pagamento della quota del costo di costruzione con l'impegno ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati.

Nello specifico l'art. 5 della convenzione prevede che il limite massimo dei negozi di compravendita è stabilito in euro 285,36 per ogni metro quadrato di superficie complessiva, rivalutabile, che rivalutato alla data del 31/12/2024 riporta a un valore di circa 381 euro per superficie complessiva.

Per Superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (mq 118 + $75 \cdot 0.6 =$ mq 163) Prezzo di riferimento 60.000€

Su richiesta del CTU del 28/05/2024 è stato segnalato al Giudice dell'Esecuzione che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è gravato dal vincolo previsto dell'atto sopra descritto e il Giudice dell'esecuzione con disposizione del 03/06/2024 ha chiesto al creditore la notifica dell'avviso di pignoramento al Comune di Narcao, in applicazione alla legge 30 dicembre 2020, n. 178.

Il creditore, mediante p.e.c. al protocollo del Comune di Narcao, in data 29/07/2024 ha notificato l'avviso di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 275/2022.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, completa il contenuto del novellato art. 31 co. 49 bis della L. 448/98, e conferman la possibilità della rimozione del vincolo convenzionale relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione secondo la formula:

$$CRVs = 0,50 * CRV$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo stabilito dal comma 2 del citato DM 151/2020 determinato secondo il seguente algoritmo:

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,50 * (ADC - ATC) / ADC$$

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48

QM = quota millesimale

0,50 = aliquota del 50% prevista dal DM

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In ogni caso il corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un compendio immobiliare di proprietà familiare con accesso da uno stradello privato di proprietà indivisa tra i proprietari dei lotti confinanti, identificato al C.T. al Foglio 502 part. 1324.

L'immobile in esame ha accesso diretto dalla particella su descritta, tramite un ingresso aperto senza cancello, e confina con lo stesso in tutto il quadrante sud occidentale, separato da una recinzione in muratura e rete metallica.

L'immobile confina a Nord-Ovest con un immobile censito al C.T. al Foglio 502 part. 1942 in cui sono presenti due unità immobiliari a uso residenziale.

L'immobile confina a Nord e Nord-Est con due distinti terreni non edificati censiti al C.T. al Foglio 502 part. 1191, e 1165.

L'immobile confina a Est con un lotto in cui è presente una unità immobiliare a uso residenziale censita al C.T. al Foglio 502 part. 1789 e 1790.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina-Garage	51,00 mq	62,00 mq	0,50	31,00 mq	2,40 m	Seminterrato
Abitazione	118,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,90 m	Terra
Veranda	12,70 mq	12,70 mq	0,30	3,81 mq	2,90 m	Terra
Balcone ingresso	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	2,90 m	Terra
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq	2,90 m	Terra
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq	2,90 m	Terra
Giardino	761,00 mq	761,00 mq	0,02	15,22 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				196,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo.

L'immobile è stato ultimato, mancano le tinteggiature esterne, ed vissuto solo nella cantina, camera da letto ed il bagno.

Le rifiniture sono di pregio, gli infissi interni sono in legno massello, le finestre esterne in legno con vetrocamera, con persiane in legno.

Il cortile interno, benché curato è al naturale.

Manca il cancello d'ingresso.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, trattasi di una unica u.i. costruita a centro lotto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

E	2	1954		A7	1	7	180	614,58	S1-T	
---	---	------	--	----	---	---	-----	--------	------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con la situazione attuale in quanto:

-al piano seminterrato è stata demolita parte della partizione verso il vuoto sanitario, non sanabile e per cui si prevede la chiusura;

-al piano terra sono presenti piccole variazioni interne consistenti nello spostamento del tramezzo tra cucina e bagno, comportanti l'allargamento del bagno. La superficie della cucina è ulteriormente ridotta per la presenza di un vuoto tecnico collegato ad un camino realizzato nella porzione di cantina realizzata nel vuoto sanitario.

I costi per le prestazioni professionali e i diritti per Denuncia di Variazione catastale ammontano a circa 1000,00 euro.

Le modifiche catastali non modificano la rendita catastale e le difformità riscontrate non pregiudicano l'emissione del decreto di trasferimento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2016 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 2, Part. 1954 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 180 Rendita € 614,58 Piano S1-T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale, esecutato nella procedura in epigrafe.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile censito al NCEU F.E/2 Particella 1954 ricade all'interno della zona omogenea "B3 / Completamento semintensivo", come indicato dallo strumento urbanistico vigente PUC approvato con Delibera del C.C. N. 33 del 25/10/2004, e successive varianti, con ultimo aggiornamento in data 27/03/2014.

Le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 19 riportano le norme speciali di sottozona B3 di Completamento semintensivo.

I parametri di edificabilità sono:

Indice fondiario = 1,25 mc/mq.

Altezza massima = 7,00 m.

Indice di copertura = 50%

Distanza ciglio strada = 4,00 m.

Distacco fabbricati = 8,00 m.

Distacco pareti finestrate= 8,00 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare è stata edificata in virtù della Concessione Edilizia n.58/2003 del 5 marzo 2004 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Per la costruzione dell'edificio il Concessionario si è avvalso dell'esonero del pagamento della quota del costo di costruzione, e si è impegnato ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati come da Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 , Trascritto a Cagliari , Registro Generale n. 10005, Registro particolare n. 7074, presentazione 17/03/2004. Il prezzo di vendita è pari a euro 285,36 per metro quadro di superficie complessiva e il canone di locazione massimo del 5% del prezzo di cessione dell'alloggio, è suscettibile di periodiche variazioni biennali determinate in base alla variazione del costo iniziale di costruzione e una riduzione per deprezzamento, da accordarsi con l'ufficio tecnico comunale.

I lavori sono iniziati il 30/06/2004 e sono stati dichiarati ultimati in data 29/06/2012.

In data 29 Gennaio 2016 è stata presentata una SCIA, riportante prot. n. 704, per lavori di Manutenzione straordinaria, consistenti

- nella rimozione del tramezzo che divide la cucina con la camera da letto , ricostruendolo ampliando la prima e riducendo la seconda;
- realizzazione di un tramezzo interno per chiudere il vano scala di comunicazione con il locale seminterrato;
- variazione di destinazione del vano bagno con camera da letto.

I lavori sono stati dichiarati ultimati l'8 febbraio 2016, con comunicazione al Comune di Narcao, prot 1048 del 09.02.2016.

A seguito di richiesta con prot. 1433 del 19/02/2016, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico tecnico ha rilasciato il Certificato di Agibilità con destinazione abitativa, in data 06/04/2016.

Tale certificazione cita la presenza negli atti di un "Certificato di verifica e conformità degli impianti elettrici del fabbricato rilasciato in data 08/05/2008", ma non è stato consegnato in sede di accesso agli atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza dello stato dei luoghi con le tavole di progetto allegato alla C.E. n. 58/2003 e a quanto dichiarato nella SCIA prot. 704 del 20.01.2016 in quanto al momento del sopralluogo:

Nel Piano interrato:

-è stato demolito parte della muratura che separa la cantina con il vuoto sanitario non utilizzabile. Non è possibile sanare questa difformità e si prevede la ricostruzione della Muratura.

-La dimensione delle aperture previste in cm 160x60 è in realtà cm 120 x 45

Al Piano Terra

-Nella cucina la superficie è leggermente inferiore a causa della presenza di un vuoto tecnico in cui è stata posizionata la canna fumaria del camino realizzato al piano seminterrato nel vuoto sanitario.

-La forma dei balconi è di forma rettangolare e non ovoidale, e ci sono piccole differenze nella forma delle rampe di accesso. Lo stato dei luoghi corrisponde alla situazione descritta nella pianta catastale.

Per la regolarizzazione sarà necessario presentare una pratica di accertamento di conformità al costo di 2.000 euro di spese tecniche, oltre 500 euro di sanzione. Sarà necessario ricostruire la porzione di muratura mancante con un costo previsto di euro 2.000 euro, oltre spese di DL.

Si ritiene congruo considerare spese di regolarizzazione edilizia per euro 6.000,00 totali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base della relazione allegata al progetto e confermata nel sopralluogo avvenuto il giorno 29/12/2023, l'edificio è costituito come segue:

Strutture:

-Fondazioni in calcestruzzo armato sezione 70 cm, con rialzi di cm 30 in calcestruzzo armato. In sede di progetto è stato previsto un vespaio di spessore medio 50 cm.

-La muratura perimetrale del seminterrato è realizzata in CLS armato per uno spessore di cm 30 e al piano terra in laterizio termico alveolato con incastro tipo poroton 800 dim 25x25x30, spessore cm 25.

-La struttura interna prevede pilastri dim 30x30.

-I solai, di spessore finito cm20 sono realizzati con travetti prefabbricati in laterocemento e pignatte di laterizio altezza 16 cm, e 4 cm di caaldana in cls rbk 300.

le tramezzature intere sono realizzate in mattoni forati da cm 8.

Finiture interne ed esterne

L'immobile è finito con intonaco di tipo civile su tutte le pareti.

I pavimenti sono finiti in piastrelle monocottura, i davanzali delle finestre e le soglie delle porte sono in pietra.

Le porte sono in legno massello.

Impianti

Presente impianto elettrico sottotraccia protetto da interruttore magnetotermico differenziale in quadre elettrico generale.

Non è presente l'impianto di condizionamento e/o climatizzazione.

E' presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento con termosifoni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Presente il custode giudiziario (IVG)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, benchè l'accesso avvenga attraverso uno stradello comune a tutti i lotti confinanti, per il quale non è stato formalizzato nessun accordo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si ritiene di dover procedere alla formazione di un lotto unico in quanto trattasi di una singola unità immobiliare non frazionabile.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Narcao (SU) - Via del Calabrese s.n.c., edificio 1

Villino costituito da un'unica unità immobiliare con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile, costruito a centro lotto, contornato da verde privato, con accesso da strada privata comune a più lotti edificati, costruito su un lotto della superficie complessiva di mq 918, su un piano fuori terra e un piano seminterrato. Il lotto di superficie regolare, esposto a sud in leggera pendenza, è situato nella periferia sud di Narcao, nella zona urbanistica B di "completamento residenziale".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1954, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Narcao (SU) - Via del Calabrese s.n.c., edificio 1	196,33 mq	650,00 €/mq	€ 127.614,50	100,00	€ 127.614,50
Valore di stima:					€ 127.614,50

Valore di stima: € 127.614,50

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Accertamento di Conformità, sanzione e ricostruzione di muratura) e catastale	€	7.000
Spese per Affrancazione	€	10.000

Valore finale di stima: € 110.614,50

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Narcao, sebbene poco frequenti, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo

di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile;
- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Stima di riferimento n.1

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre)

Comune NARCAO

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Tipologia edilizia- Stato - Min-Max

Abitazioni civili - Normale - 500- 650

Abitazioni di tipo economico- Normale-400- 550

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso il paese di Narcao, a seguito di ricerche, risulta scarso.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Narcao con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 700,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto di può stimare un prezzo medio di riferimento di €/mq 650,00.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:

Costi per Sanatoria edilizia e ripristino della muratura al piano interrato €7.000,00;

Costo per Affrancazione stimato in € 10.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la necessità di definire assieme all'ufficio tecnico comunale la necessità dell'avvio di una procedura per l'affrancazione a seguito della definizione del prezzo di aggiudicazione.

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.

Cagliari, li 31/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Catastali (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti Abilitativi edilizi ed Urbanistici (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Agibilità (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 31/12/2024)