

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rundeddu Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Titolarità	9
Stato di occupazione	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Patti	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Stima / Formazione lotti	10
ELENCO ALLEGATI	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.926,00	19



INCARICO

In data 14/09/2022, il sottoscritto Ing. Rundeddu Paola, con studio in Via Don Bosco, 11 - 09047 - Selargius (CA), email paola.rundeddu@tiscali.it, PEC paola.rundeddu@ingpec.eu, Tel. 338 11 34 468, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - via Sardegna n. 44, piano terra

PRECISAZIONI

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. si è acquisito dal fascicolo del procedimento il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Dott.ssa **** Omissis **** depositato il 12/03/2022 relativamente agli immobili in oggetto per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (04/02/2022).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1986 al 04/11/2010	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vittorio Giua Marassi di Iglesias	06/03/1986	36141	6115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	28/03/1986	5041	6694
Dal 04/11/2010	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Ricetto di Iglesias	04/11/2010	40682	18274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/11/2010	23642	37256



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 09/11/2010
Reg. gen. 37257 - Reg. part. 9586
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 1897/15547 del 27 maggio 2011 – Erogazione a saldo

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 09/09/2020
Reg. gen. 21927 - Reg. part. 16246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 04/02/2022
Reg. gen. 2961 - Reg. part. 2080
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

Il locale commerciale, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato composto da due piani fuori terra e risalente agli anni '60.

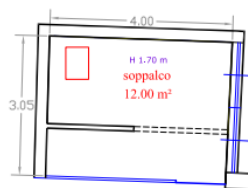
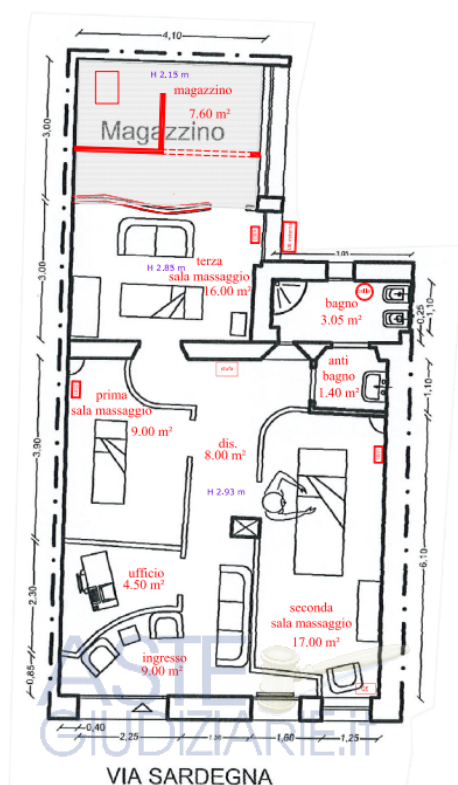
L'immobile si trova nella zona semicentrale del comune di Iglesias con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale e commerciale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità, ma con poca presenza di parcheggi.



Figura 1 Inquadramento immobile

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA SOPPALCO



Il locale, adibito a centro massaggi ed estetista, risulta composto da sala d'attesa (superficie 9,00 m²), ufficio (superficie 4,50 m²), disimpegno (superficie 8,00 m²), tre cabine massaggio (superficie 17,00 m², 9,00 m² e 16,00 m²), bagno con antibagno (superficie 3,05 m² e 1,40 m²), magazzino (superficie 7,60 m²) con soppalco (superficie 12,00 m²).

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con la via Sardegna, a nord-est con proprietà **** Omissis **** Foglio L/3 Particella 124 Sub.9, a sud-ovest con proprietà **** Omissis **** Foglio L/3 Particella 125 Sub.7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	67,95 mq	88,73 mq	1,00	88,73 mq	3,93 m	T
Magazzino	7,60 mq	10,13 mq	0,50	5,07 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame si trova in condizioni generali di buona conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
L	3	125	2		C1	7	72 m ²	83 m ²	1413,03	T	

Corrispondenza catastale

A seguito degli accertamenti effettuati si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, ad eccezione dei numeri civici. Nell'atto di pignoramento e nella visura catastale vengono indicati i numeri 44-46, che non corrispondono agli attuali numeri civici 42-44.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme dalla planimetria catastale, in quanto sono presenti alcune modifiche interne, che consistono nella realizzazione di un'antibagno e di divisori interni in cartongesso.

Tali difformità comportano una denuncia di variazione catastale DocFa.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 3, Part. 125 Categoria A4
Dal 10/11/1982 al 20/07/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 3, Part. 125, Sub. 2 Categoria C1
Dal 20/07/1985 al 17/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 3, Part. 125, Sub. 2 Categoria C1
Dal 17/02/1986 al 06/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 3, Part. 125, Sub. 2 Categoria C1
Dal 06/03/1986 al 04/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 3, Part. 125, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 72 Superficie catastale 83 Piano T
Dal 04/11/2010 al 15/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 3, Part. 125, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 72 m ² Superficie catastale 83 Rendita € 1.413,03 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'immobile in oggetto è stato originato dalla soppressione dell'unità distinta al catasto fabbricati alla sez. L, fg. 3, part. 125, cat. A/4 (AMPLIAMENTO del 10/11/1982 in atti dal 07/06/1990 SOP n.605/1982).

Il maggior fabbricato, in cui è inserito l'immobile, risulta edificato su area censita al catasto terreni al fg. 953 part. 125 ente urbano di mq. 280 (Variazione del 23/11/2017 Pratica n. CA0201587 in atti dal 23/11/2017) per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10649.1/2017): EX FOGLIO 404 MAPPALE 179/E, OMESSO ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, DATI DESUNTI ALLA PAGINA 1444 C.T.; MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona omogenea "B" sottozona "B2" - completamente residenziale del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Iglesias, approvato con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna il 14/04/1980 n° 490/U.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Il maggior fabbricato in cui è inserito il locale commerciale risale in data anteriore al 01/09/1967, come si evince dall'Atto di Compravendita del 04/11/2010.

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciata dal Comune di Iglesias la Concessione Edilizia n° 87 del 14/04/2003 per "cambio di destinazione d'uso dal locale magazzino ad attività commerciale".

In data 22/07/2010 risulta presentata una pratica edilizia DUAAP Prot. 23861/2010 per "lavori di manutenzione ordinaria". Tali lavori sono stati ultimati in data 27/01/2011 come da Comunicazione di Fine Lavori Prot. 2866/2011.

In data 22/04/2011 risulta presentata una pratica edilizia DUAAP Prot. 12530/2011 per "trasferimento di sede di un centro massaggi", con allegata planimetria quotata e arredata del locale commerciale.

La dichiarazione di Agibilità risulta presentata in data 26/03/2010 prot. 10184/2010 e successivamente verificata il 15/04/2010 dal Comune di Iglesias.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto alla planimetria di cui alla DUAAP Prot. 12530/2011 si è riscontrata:

- 1) la traslazione del tramezzo tra il vano destinato a magazzino e il terzo spazio massaggi;
- 2) la realizzazione di un soppalco in legno facilmente amovibile, adibito a deposito e ricavato nel vano destinato a magazzino. Il soppalco ha un'altezza netta interna pari a 1,70 m, mentre l'altezza sottostante è ridotta a 2,15 m.

La difformità riscontrata al punto 1) è suscettibile di regolarizzazione, tramite Comunicazione di mancata CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 23/85 come modificata dalla L.R. 1/2019, subordinata al pagamento della sanzione pecuniaria di € 500,00, oltre spese tecniche e oneri di accatastamento per € 1.700,00, escluso IVA e cassa di legge.

La difformità riscontrata al punto 2) non può essere regolarizzata in quanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari che richiede, per gli ambienti destinati a deposito, una altezza minima di 2,40 m, pertanto vanno ripristinate le condizioni di cui alla planimetria della DUAAP Prot. 12530/2011. Le opere di ripristino e di demolizione ammontano a circa € 2.100,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un locale commerciale, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato composto da due piani fuori terra.

Il fabbricato, risalente agli anni '60, ha una struttura portante del tipo misto in muratura portante e c.a.; solai di interpiano in latero-cemento e solaio di copertura a falde inclinate ricoperto con manto di tegole.

All'esterno le finiture sono costituite da intonaco frattazzato e tinteggiatura, mentre la facciata esterna sulla via Sardegna è rivestita con piastrelle.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Sardegna civico 44.

Il locale, di altezza interna pari a 3,85 m, è composto da sala d'attesa, tre cabine massaggio, bagno con antibagno, magazzino con soppalco.

Le partizioni interne sono realizzate in cartongesso per un'altezza di 2,55 m.

Gli intonaci interni sono di tipo liscio; la pavimentazione è realizzata con piastrelle 40x40 cm in grès porcellanato di colore chiaro; il servizio igienico, completo di sanitari, è pavimentato e rivestito, per un'altezza di 120 cm, con piastrelle in grès porcellanato. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e l'ingresso è protetto con una serranda metallica avvolgibile.

E' presente l'impianto di acqua calda sanitaria con boiler elettrico e l'impianto di riscaldamento/condizionamento con tre pompe di calore tipo split.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dal certificato anagrafico del Comune di Iglesias, l'esecutata risulta coniugata a Iglesias il 15/09/2017 con regime della separazione dei beni.

L'immobile risulta pignorato per l'intero di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 l'immobile risultava occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** in qualità di titolare della ditta **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non risultano dagli atti di provenienza particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, né contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'immobile pignorato non è gravato da servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - via Sardegna n. 44, piano terra
Il locale commerciale, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato composto da due piani fuori terra e risalente agli anni '60. L'immobile si trova nella zona semicentrale del comune di Iglesias con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale e commerciale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità, ma con poca presenza di parcheggi. Il locale, adibito a centro massaggi ed estetista, risulta composto da sala d'attesa (superficie 9,00 m²), ufficio (superficie 4,50 m²), disimpegno (superficie 8,00 m²), tre cabine massaggio (superficie 17,00 m², 9,00 m² e 16,00 m²), bagno con antibagno (superficie 3,05 m² e 1,40 m²), magazzino (superficie 7,60 m²) con soppalco (superficie 12,00 m²). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 125, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 98.959,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Iglesias (SU) - via Sardegna n. 44, piano terra	93,80 mq	1.055,00 €/mq	€ 98.959,00	100,00	€ 98.959,00
Valore di stima:					€ 98.959,00

Valore di stima: € 98.959,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.200
Opere di rimozione soppalco	€	2.100
Rischio assunto per mancata garanzia	€	4.733

Valore finale di stima: € 89.926,00

Criterio di stima

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

I procedimenti di stima, che seguono dal metodo comparativo, possono essere distinti in:

- procedimenti diretti o sintetici;
- procedimenti indiretti o analitici.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando sia reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici per poter creare una scala comparativa. Il procedimento analitico si basa invece sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

La stima dell'immobile in oggetto è condotta con il **metodo diretto del Market Comparison Approach**.

La verifica del valore di stima è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata.

La divergenza percentuale assoluta "d%" si calcola tra il prezzo corretto massimo Vmax e il prezzo corretto minimo Vmin ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se "d%" è compreso tra il 5% e il 10%, a seconda della originaria variabilità presentata dagli immobili di confronto.

Il Market Comparison Approach (MCA) si basa sul principio fondamentale per il quale: il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona. La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili permette di determinare il valore di stima attraverso un complesso di aggiustamenti monetari ai prezzi di mercato, in base alle differenti modalità presentate dalle caratteristiche quantitative e qualitative comuni.

Dati dell'unità immobiliare da valutare:

Catasto Fabbricati Sez. L foglio 3 particella 125, sub. 2, Cat. C1, Classe 7, Sup. cat. 83 m²

L'immobile "Soggetto di stima"  è un locale commerciale al piano terra con una superficie commerciale di 87,00 m². L'unità ha n° 1 affaccio sulla via Sardegna. L'edificio mostra uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Segmento di mercato

La zona in cui è sito l'immobile oggetto della valutazione risulta ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie, con un buon livello di vivibilità. La tipologia immobiliare del campione è costituita da locali commerciali in cui solitamente i contratti di compravendita sono stipulati tra soggetti privati. La tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato. La destinazione delle unità immobiliari nella zona è in prevalenza residenziale e commerciale. La forma di mercato è riconducibile alla concorrenza monopolistica.



Per svolgere la stima si è proceduto alla rilevazione nella zona di compravendite di unità immobiliari simili all'immobile da valutare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Campione di indagine

Il campione dei dati immobiliari è costituito da tre locali commerciali comparabili, ovvero simili a quelli da stimare due compravenduti di recente e uno attualmente sottoposto a compravendita nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima.



Comparabile A:

Catasto Fabbricati sezione L foglio 3 particella 300, sub. 1, Cat. C1, Classe 6, Sup. cat. 70 m²

Locale commerciale di superficie commerciale di 76,00 m² sito nella via Roma n.5 al piano terra di un maggior fabbricato distante circa 550 m dal soggetto di stima.

Il locale presenta due ampie vetrine ad angolo tra la via Roma e la piazza Mercato. Si trova in totale stato di abbandono e senza servizio igienico. Data compravendita: 01/02/2022



Comparabile B:

Catasto Fabbricati sezione L foglio 1 particella 849, sub. 6, Cat. C1, Classe 8, Sup. cat. 100 m²

Locale commerciale di superficie commerciale di 100,00 m² sito nella piazza Alberto Lamarmora n.9 al piano terra di un maggior fabbricato distante circa 600 m dal soggetto di stima.

Il locale presenta cinque vetrine sulla piazza Lamarmora e un ottimo livello di manutenzione. Data compravendita: 15/03/2022



Comparabile C:

Locale commerciale di superficie commerciale di 60,00 m² sito nella via Gramsci al piano terra di un maggior fabbricato distante circa 500 m dal soggetto di stima.

Il locale presenta una vetrina e la porta d'ingresso sulla via Gramsci e un buon livello di manutenzione.

Data annuncio di vendita: 25/03/2023

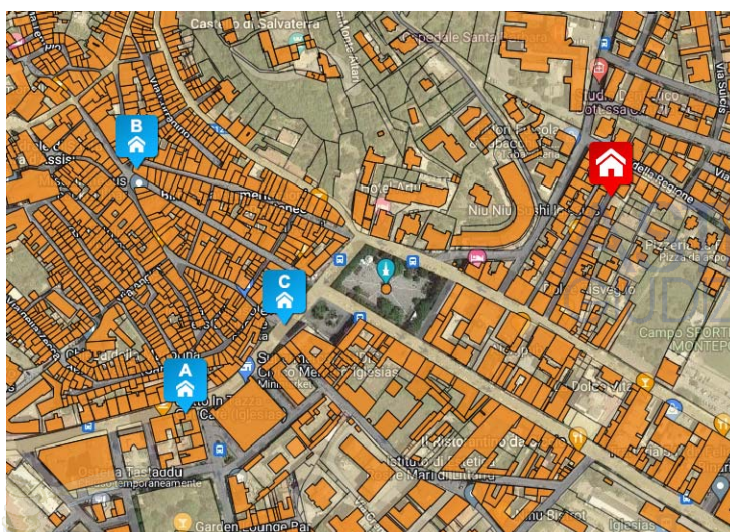


Figura 2 Inquadramento Soggetti di stima e Comparabili

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Roma 5	Piazza Lamarmora 9	Via Gramsci	Via Sardegna 44	Via
Distanza dal soggetto di stima	550	600	500	----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	----
Prezzo rilevato	45.000,00	200.000,00	78.000,00	----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	----	----
Data (mesi dal rilevamento)	14	13	0	----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato			5,00%	----	%
Prezzo adottato	45.000,00	200.000,00	74.100,00		Euro
Superficie ragguagliata	70,00	100,00	60,00	93,80	mq
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	0	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	1	5	4	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	4	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	4	0	0	n.



Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	6,81 %
--	---------------

Coefficienti di ragguaglio superfici	
magazzino	0,50

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	14.000,00

Zona - saggio di incremento (%)	6,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	6,00%

Comparabile 1:	Sup. comm.le =	70,00	Prezzo marginale	€ 642,86	Prezzo marginale assunto :	€ 642,86
Comparabile 2:	Sup. comm.le =	100,00	Prezzo marginale	€ 2.000,00		
Comparabile 3:	Sup. comm.le =	60,00	Prezzo marginale	€ 1.235,00		
Soggetto di stima:	Sup. comm.le =	93,80				

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data	-255,38	-1.135,00	-420,52
Servizi igienici	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Livello di piano	675,00	3.000,00	1.111,50
Ascensore	0	0	0
Manutenzione	14.000,00	14.000,00	14.000,00
Zona	2.700,00	12.000,00	4.446,00
Qualità	2.700,00	12.000,00	4.446,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo	45.000,00	200.000,00	74.100,00
Data	3.575,25	14.755,00	0,00
Superficie ragguagliata	15.300,00	-3.985,71	21.728,57
Servizi igienici	2.500,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	42.000,00	-14.000,00	0,00
Zona	-8.100,00	-48.000,00	0,00
Qualità	0,00	-48.000,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	100.275,25	100.769,29	95.828,57

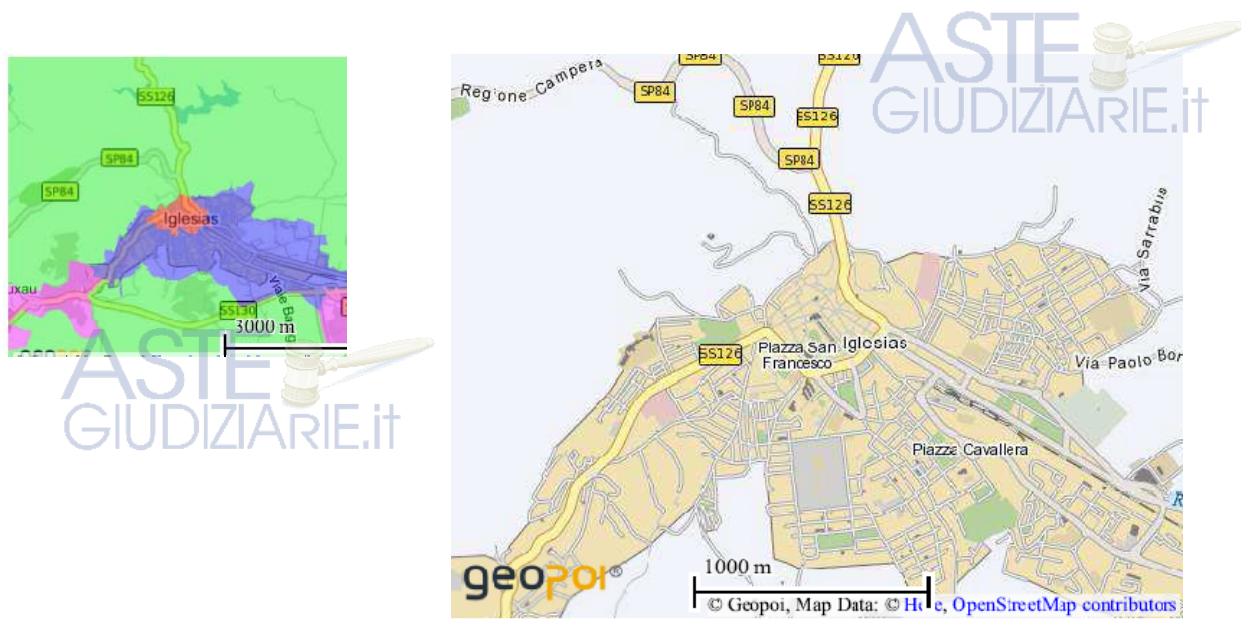
Prezzo corretto medio (€.)	98.958,00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,16%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Soggetto di stima:	
Prezzo corretto medio	98.958,00 €
Sup. commerciale	93,80 mq
Valore a mq	1.055,00 €/ mq



Tale valore risulta in linea con la quotazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (scostamento del 5,16%) che riporta per la zona B1- Centrale/Centro storico-Piazza Sella:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	600	900	L	3,5	5	L
Negozi	Normale	800	1250	L	5	7,5	L

Figura 3 Banca Dati delle quotazioni immobiliari-Anno 2023-Semestre 2

Il valore commerciale ottenuto risulta di euro 98.958,00, da cui decurtando gli Oneri di regolarizzazione urbanistica (pari a € 2.200,00), le spese per le Opere di rimozione soppalco (pari a € 2.100,00) e il 5 % per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari a € 4.733,00), si ottiene il valore dell'immobile pignorato di € 89.926,00, diconsi ottantanovemilanovecentoventiseieuro/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.

Selargius, li 17/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rundeddu Paola

ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 - Visura catastale storica e Planimetria catastale Comune di Iglesias Sez. L, Foglio 3, Particella 125, Sub 2

Allegato 02 - Estratto di Mappa del Comune di Iglesias Foglio 953 , Particella 125

Allegato 03 - Concessione Edilizia n° 87 del 14/04/2003 e relativi Elaborati grafici

Allegato 04 - DUAAP prot. 23861 del 22/07/2010 e relativi Allegati

Allegato 05 - DUAAP prot. 12530 del 22/04/2011 e relativi Allegati

Allegato 06 - Dichiarazione di Agibilità SUAP Prot. 10184 del 26/03/2010

Allegato 07 - Pianta Piano terra – Stato Attuale

Allegato 08 - Zonizzazione e Stralcio Norme di attuazione del PRG

Allegato 09 - Documentazione fotografica

Allegato 010 - Documentazione ispezioni ipotecarie

Allegato 011 - Verbale di accesso del 28.11.2022

Allegato 012 - Atto di provenienza del 04/11/2010, Rep. 40.682 - Racc. 18.274

Allegato 013 - Certificato di stato civile ed Estratto di matrimonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - via Sardegna n. 44, piano terra.
Il locale commerciale, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato composto da due piani fuori terra e risalente agli anni '60. L'immobile si trova nella zona semicentrale del comune di Iglesias con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale e commerciale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità, ma con poca presenza di parcheggi. Il locale, adibito a centro massaggi ed estetista, risulta composto da sala d'attesa (superficie 9,00 m²), ufficio (superficie 4,50 m²), disimpegno (superficie 8,00 m²), tre cabine massaggio (superficie 17,00 m², 9,00 m² e 16,00 m²), bagno con antibagno (superficie 3,05 m² e 1,40 m²), magazzino (superficie 7,60 m²) con soppalco (superficie 12,00 m²). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 125, Sub. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Iglesias è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna il 14/04/1980 n° 490/U. L'immobile ricade in zona omogenea "B" sottozona "B2" – completamento residenziale del P.R.G..

Prezzo base d'asta: € 89.926,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.926,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Sardegna n. 44, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 125, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	93,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame si trova in condizioni generali di buona conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il locale commerciale, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato composto da due piani fuori terra e risalente agli anni '60. L'immobile si trova nella zona semicentrale del comune di Iglesias con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale e commerciale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità, ma con poca presenza di parcheggi. Il locale, adibito a centro massaggi ed estetista, risulta composto da sala d'attesa (superficie 9,00 m ²), ufficio (superficie 4,50 m ²), disimpegno (superficie 8,00 m ²), tre cabine massaggio (superficie 17,00 m ² , 9,00 m ² e 16,00 m ²), bagno con antibagno (superficie 3,05 m ² e 1,40 m ²), magazzino (superficie 7,60 m ²) con soppalco (superficie 12,00 m ²).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 l'immobile risultava occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** in qualità di titolare della ditta **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

