

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 483/2002****Debitore:** [REDACTED]**Creditore pignorante: CAF S.p.A.****(rappresentato dall'Avv. [REDACTED])****Creditori intervenuti: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.****(rappresentata dall'Avv. [REDACTED])****Udienza: 05 Febbraio 2024****Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott.ssa Flaminia IELO****Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ingegnere [REDACTED]**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****0 - PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, il giorno 05.02.2024, la sottoscritta [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], ingegnere e libero professionista con studio in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED], regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. [REDACTED] ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, veniva nominata C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico conferitole e si produceva al meglio al fine di dare chiara ed esauriente risposta a tutti i quesiti.

**1 - Descrizione dei beni negli atti di pignoramento.**

Esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti immobili siti nel Comune di San Gavino Monreale *(di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] residente in San Gavino Monreale (SU) nella via Baracca n. 40)*:

- unità abitativa sita in via Baracca, edificata su lastrico solare di mq 157 costituente copertura del piano terra, articolata su due livelli, piano primo e piano secondo, con diritto di sopraelevazione, composta di 10 vani catastali, censita nel N.C.E.U. al foglio **37**; part. **4235**; sub. **2**; cat **A2**;
- cortile sito in via Baracca, di mq 180, al piano terra, censito nel N.C.E.U. al foglio **37**; part. **4235**; sub. **3**.

**2 - Descrizione delle operazioni peritali.**

La sottoscritta dava avvio alle operazioni peritali e, dopo aver

recuperato tutta la documentazione tecnica necessaria, sia presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, che presso il competente ufficio tecnico comunale, fissava nel giorno 28 del mese di giugno dell'anno 2024 la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, preoccupandosi di notificare, tramite raccomandata A.R. n. 15433091204-5 del 18.06.2024 al signor [REDACTED], via Baracca n. 42 in San Gavino Monreale (SU), suddetta data del sopralluogo.

Il giorno stabilito la C.T.U. si recava presso l'immobile, sito in San Gavino Monreale nella via Baracca n. 42, e li veniva accolta dal signor [REDACTED], che consentiva il regolare accesso al bene oggetto della presente.

Carte alla mano la sottoscritta procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza del bene, le sue caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali, coadiuvata da un collaboratore dello studio e accompagnando il tutto con un rilievo fotografico (*allegato 1*). A fine sopralluogo veniva redatto apposito verbale, sottoscritto da tutti i presenti, allegato alla presente (*allegato 2*).

Dal confronto tra le carte ufficiali e l'effettiva consistenza dei luoghi, emergeva una situazione di modesta difformità dell'immobile esistente, rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune, nonché rispetto alla stessa planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari.

Di conseguenza si presentava la necessità di effettuare un rilievo

planimetrico dell'esistente più dettagliato.

### **3 - Caratteristiche generali della zona.**

San Gavino Monreale è un paese del Medio Campidano che basa la sua economia prevalentemente sull'agricoltura e sul settore terziario. Fra le colture più ricorrenti vi sono le granaglie, la vite, il riso. La coltura prevalente è tuttavia lo zafferano di cui il paese è il maggiore produttore nazionale.

Esso conta circa 8 mila abitanti ed è dotato di collegamento ferroviario diretto alla città di Cagliari, con propria Stazione, permettendo il raggiungimento del Capoluogo in circa 40 minuti.

Il capoluogo regionale (Cagliari), a circa 55 km di distanza, può essere facilmente raggiunto in automezzo con tempi medi di percorrenza di circa 45 minuti. Il collegamento alla SS 131, principale arteria carrabile regionale, dista circa 8 Km; la SS 130, secondo asse per importanza si può raggiungere in 30 minuti.

La zona di ubicazione del bene oggetto di stima è posta in posizione periferica rispetto al centro abitato ma le principali attività economico-amministrative nonché i vari servizi (poste, municipio, banche e altro) oggi presenti sul territorio comunale sono tutte raggiungibili, a piedi, in un arco di tempo non superiore ai 15 minuti.

L'immobile dista circa 1 km dal locale ospedale di Nostra Signora di Bonaria.

### **4 - Identificativi Catastali e Atti di Provenienza.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

**Catasto**<sup>1</sup>: Comune: **San Gavino Monreale**; Foglio: **37**;  
 Particella: **4235**; Subalterno: **5**; Categoria: **A/2**; Classe: **6**;  
 Consistenza: **10,5 vani**; Superficie Catastale: Totale **256 mq** o  
**232 mq** (escluse aree scoperte); Rendita: **€ 596,51**; Indirizzo:  
**via Francesco Baracca n. 42**; Piano: **T - 1 - 2**; Intestatari:  
 ██████████ proprietà per 1/1 (*allegato 3*).

Comune: **San Gavino Monreale**; Foglio: **37**; Particella: **4235**;  
 Subalterno: **6**; Categoria: **F/1**; Classe: -; Consistenza: **22 mq**;  
 Superficie Catastale: -; Rendita: -; Indirizzo: **via Francesco**  
**Baracca n. snc**; Piano: **T**; Intestatari: ██████████ proprietà per  
 1/1 (*allegato 3*).

**Conservatoria**: Sede: **Cagliari**; Trascrizione del **19 giugno**  
**1989**, Registro Generale **15909**, Registro Particolare **12156**, atto  
 di donazione ricevuto in data **31 maggio 1989** dal dottor **Sergio**  
**Floris**, repertorio n. **23857/7281** (*in atti*).

### **5 - Descrizione dell'immobile.**

Il maggior fabbricato, composto da due unità indipendenti, di cui il  
 bene oggetto di pignoramento è parte, fu edificato nella prima  
 metà degli anni '70 dal signor ██████████ in forza della Licenza di  
 Costruzione n. 278/70/E del 04.09.1970.

La tipologia di costruzione originaria rappresentava un'abitazione  
 unifamiliare, su un piano fuori terra.

Il 4 agosto 1987 veniva rilasciata all'esecutato, il signor ██████████  
 ██████████, la Concessione Edilizia n. 41/87/E per la realizzazione di un  
 nuovo alloggio con sottotetto sul lastrico solare più garage a piano

<sup>1</sup> Dati aggiornati a seguito di variazione n. 3862.1/2002 del 03.05.2002 per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 03.05.2002 (Pratica n. 164704).

terra (*allegato 4*)

Da allora non risulta presentata nessuna altra pratica edilizia. Si precisa che per detto immobile, benché richiesto, non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

L'unità residenziale di cui alla presente risulta essere ubicata, con accesso indipendente, al piano primo e sottotetto di una "villetta" bifamiliare realizzata su un lotto prospiciente la via Baracca e confina con le proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Al bene risultano annessi al piano terra un garage e un cortile di pertinenza.

Come accennato in precedenza, in fase di sopralluogo, già da una semplice analisi visiva la scrivente giungeva alla conclusione che l'attuale configurazione dell'immobile risultava leggermente difforme, sia da quella rappresentata nelle tavole progettuali approvate, sia dalla planimetria catastale.

Per meglio comprendere l'esatta consistenza delle difformità riscontrate la sottoscritta ha, quindi, ritenuto opportuno effettuare un rilievo planimetrico dell'immobile. Si allega alla presente il risultato delle suddette operazioni effettuate (*allegato 5*).

Come risulta dalla suddetta piantina ricostruita dalla C.T.U., le modifiche, mai denunciate, riguardano al piano primo la creazione di un unico ambiente pranzo/soggiorno attraverso la demolizione del tramezzo, la rotazione di 90° della scala di collegamento con il sottotetto e la creazione di un ripostiglio a discapito della camera e del bagno; nel sottotetto la rotazione della scala e la creazione di

una camera hanno comportato la rimodulazione di tutti gli ambienti e la modifica parziale dei prospetti con chiusura e/o apertura di finestre.

Volendo ora descrivere in dettaglio la distribuzione geometrica degli ambienti, nonché valutare la consistenza dello stato dei luoghi, con riferimento all'attuale configurazione del bene, si procede entrando idealmente dal cancello pedonale ubicato nella via Baracca n. 42.

Da esso, oltrepassando un vialetto e salendo due rampe di scala, si accede ad un ballatoio (di circa 23,4 mq) e superato un portoncino di ingresso si entra nella zona giorno composta da un pranzo/soggiorno (di circa 53,1 mq) con annesso cucinino (di circa 8,7 mq), un disimpegno (di circa 4,7 mq), un bagno (di circa 8,6 mq), un ripostiglio (di circa 1,7 mq) ed una camera (di circa 17,6 mq). Dal cucinino si accede ad una terrazza (di circa 38,4 mq) accessibile anche dal ballatoio. Sempre dal ballatoio è possibile raggiungere una seconda terrazza (di circa 44,7 mq) prospiciente la via Baracca.

Dal suddetto soggiorno, attraverso una scala a giorno, si raggiungono i locali sottotetto ad oggi ospitanti vari ambienti, adibiti al seguente uso: studio (di circa 23,8 mq), disimpegno (di circa 11 mq), bagno (di circa 8,2 mq) e tre camere (camera 1 di circa 16,2 mq, camera 2 di circa 12,7 mq e camera 3 di circa 14,8 mq). Dalla camera di dimensioni maggiori e dallo studio si accede ad un balcone (di circa 13,6 mq).

Costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare un cortile (di circa

87,5 mq) e un garage (di circa 41,4 mq) accessibile esternamente dall'ingresso carrabile ubicato nella via Baracca e internamente dall'area cortilizia.

Sulla base delle misure effettuate e riportate anche negli elaborati grafici, si individuano le seguenti superfici commerciali o lorde:

a) superficie appartamento	110,65 m <sup>2</sup>	al 100%	110,65 m <sup>2</sup> ;
b) superficie terrazze	88,00 m <sup>2</sup>	al 15%	13,20 m <sup>2</sup> ;
c) superficie balconi	40,60 m <sup>2</sup>	al 25%	10,15 m <sup>2</sup> ;
c) superficie sgombero	103,25 m <sup>2</sup>	al 70%	72,26 m <sup>2</sup> ;
d) garage	47,00 m <sup>2</sup>	al 60%	28,20 m <sup>2</sup> ;
e) cortile	89,38 m <sup>2</sup>	al 10%	8,94 m <sup>2</sup> .

Computando la superficie lorda dei locali di sgombero nel sottotetto al 70%, del garage al 60%, quella del ballatoio/balconi al 25%, quella delle terrazze al 15% e quella del cortile al 10% si ottiene una superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento pari a **243,40 m<sup>2</sup>**.

Si precisa che ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile la CTU ritiene di dover considerare locali di sgombero tutti gli ambienti ubicati nel sottotetto in quanto l'altezza utile interna non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi richiesti per la destinazione residenziale.

Dall'analisi delle finiture esterne ed interne (*allegato 1*) risulta che la struttura portante del fabbricato è in telai di cemento armato e il solaio di calpestio in latero-cemento; le tamponature esterne sono in muratura di laterizio; il solaio di copertura, a falde inclinate, è in latero-cemento con soprastante manto di tegole. Nel sottotetto

l'altezza massima è di 2,8 m e la minima variabile tra 1,4 e 1,6 m.

Internamente le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati; le pareti dei bagni e parte delle pareti del cucino sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata. I pavimenti sono in gres ceramico, la scala è in legno. Il garage è privo di finiture ad eccezione del pavimento in battuto di cemento. Il cortile è completamente pavimentato sempre in battuto di cemento.

La scala esterna di ingresso è priva di parapetto e di rivestimento.

Le lastrine delle finestre e delle portefinestre sono lapidee; balconi e terrazze sono dotati di parapetto in muratura e corrimano metallico. Le facciate del fabbricato risultano prive di intonaco.

Gli infissi esterni sono in legno, a vetro singolo, con persiane in legno; gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia e risalenti all'anno di costruzione; inoltre è presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria; una pompa di calore a servizio della zona pranzo (non funzionante secondo quanto dichiarato dal debitore) e una stufa a pellet.

Tutti gli ambienti risultano sufficientemente arieggiati e l'esposizione delle finestre è varia in quanto si registrano bucatore su tre prospetti. Gli affacci non sono di alcun pregio.

Concludendo, benché le finiture interne siano di buona qualità, considerata la vetustà degli impianti e degli infissi e lo stato di incompletezza delle facciate dello stabile, ai fini valutativi l'immobile viene considerato come da **ristrutturare**.

**6 - RISPOSTA AI VARI QUESITI PRESENTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO DI CUI AI PUNTI DA 0 A 10.**

**6.0a – Verifica della completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c.**

La scrivente precisa innanzi tutto di aver verificato personalmente, presso la Conservatoria di Cagliari, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. appurando la correttezza delle informazioni già riportate nella relazione notarile ex art. 567 del C.P.C. redatta dal notaio Dr. Giovanni Rosetti in data 17 gennaio 2002, in atti.

Dalle Ispezioni eseguite, in data 10.09.2024, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per il periodo che va dal 15.01.1991 al 10.09.2024, si evince che dal 17 gennaio 2002 (data delle visure ipotecarie riportate nella certificazione storica-ipotecaria redatta dal notaio) le formalità gravanti sull’immobile sono state interessate da alcuni aggiornamenti, così come riportato nel paragrafo che segue.

**6.0b – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni al ventennio**

Nei pubblici registri della Conservatoria di Cagliari alla data del 10.09.2024 risultano iscritte le formalità di seguito riportate:

**Iscrizioni contro**

1. **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di lire 225.000.000 di cui lire 90.000.000 di capitale iscritta nei registri dell’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 9 agosto 1991 con il n. 19416 del Registro Generale e con il n. 3142 del Registro Particolare, a seguito di **concessione a garanzia di mutuo** con atto ricevuto

ASTE GIUDIZIARIE® dal notaio dott. Enrico Dolia con il repertorio n. 21569 dell'8 agosto 1991.

a favore Banco di Napoli S.p.A.

contro ██████████ nato a ████████ il ██████████

gravante per la piena proprietà dell'immobile sito in San Gavino Monreale nella via Baracca n. 40, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 37, mappali:

- 4235 sub. 2, Nat. A;

- 4235 sub 3, Nat. CO.

2. **Ipoteca legale** per la complessiva somma di euro 105.707,60 di cui euro 52.853,80 di capitale iscritta nei registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 13 giugno 2011 col n. 17827 del registro generale e col n. 3252 del registro particolare, a seguito di **iscrizione a ruolo art.77 DPR 602/73** con atto di Equitalia Sardegna col repertorio n. 655/2511 del 1° giugno 2011

a favore di Equitalia Sardegna con sede in Sassari

contro ██████████ nato a ████████ il ██████████

gravante per la piena proprietà dell'immobile sito in San Gavino Monreale nella via Baracca n. 42 distinto presso il N.C.E.U. al foglio 37, mappale 4235, subalterno 5, categoria A2 di 10,5 vani.

3. **Rinnovazione di ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 116.202,80 di cui euro 46.481,12 di capitale iscritta nei registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 18 luglio 2011 con il n. 22039 del Registro Generale e con il n. 4182 del Registro Particolare, a seguito di **concessione a**

**garanzia di mutuo** con atto ricevuto dal notaio dott. Enrico Dolia con il repertorio n. 21569 dell'8 agosto 1991.

a favore Banco di Credito Sardo S.p.A.

contro ██████████ nato a ████████ il ██████████

gravante per la piena proprietà dell'immobile sito in San Gavino Monreale nella via Baracca n. 42, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 37, mappali:

- 4235 sub. 5, cat. A2 di 10,5 vani, piano T12;

- 4235 sub 6, cat. EU di 22 mq, piano T.

### **Trascrizioni contro**

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 19 settembre 2002 col repertorio n. 1023 trascritto nei registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 25 ottobre 2002 col n. 48603 del registro generale e col n. 38339 del registro particolare.

a favore Banco di Napoli S.p.A.

contro ████████ ████████ nato a ████████ il ██████████

gravante per la piena proprietà dell'immobile sito in San Gavino Monreale nella via Baracca n. 40, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 37, mappali:

- 4235 sub. 2, Nat. A/2, vani 10;

- 4235 sub 3, Nat. CO, mq 180, P.T.

2. **Rinnovazione verbale di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 19 settembre 2002 col repertorio n. 1023 trascritto nei registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 22

settembre 2022 col n. 30320 del registro generale e col n. 22591 del registro particolare.

a favore Banco di Napoli S.p.A.

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

gravante per la piena proprietà dell'immobile sito in San Gavino Monreale nella via Baracca, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 37, mappali:

- 4235 sub. 5, Nat. A/2, vani 10,5;

- 4235 sub. 6, Nat. F/1, P.T.

### **6.0c – Verifica dello stato civile dell'esecutato**

L'esecutato risulta attualmente coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (*allegato 6*).

### **6.1 – Descrizione dei beni**

Al fine di evitare inutili ripetizioni si rimanda direttamente a quanto già riportato al precedente paragrafo 5.

### **6.2 – Conformità descrizione bene e atto di pignoramento**

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno individuato l'immobile fino alla data del 03.05.2002 quando a seguito di un'operazione di divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. 164704 in atti dal 03.05.2002) dal frazionamento del sub. 3 vengono generati il sub. 6 e il sub. 5 per fusione con il sub. 2 (*allegato 3*).

### **6.3 – Conformità documentazione catastale**

Per quanto riguarda la documentazione depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari (*allegato 3*), essa differisce da quanto rappresentato nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n.

n.41/87/E del 04.08.1987, ma è praticamente conforme allo stato di fatto, ad eccezione del sottotetto, ove è presente un'ulteriore camera ricavata dalla suddivisione dell'ambiente denominato in planimetria come "salone".

Concludendo, prima di procedere agli adempimenti tecnico-amministrativi da ottemperare presso il competente ufficio del Comune di San Gavino Monreale per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, l'aggiudicatario dovrà procedere alla redazione ed invio telematico all'Agenzia del Territorio, della denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'acquisizione al N.C.E.U. della nuova planimetria aggiornata, riportante l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare, ove i suddetti ambienti del piano secondo, dovranno riportare nomenclature più idonee a quelle attuali, quali: soffitte, ripostigli o sgomberi e non come salone e camera L., a discapito della reale consistenza catastale dell'immobile, che risulterà inferiore.

Il costo complessivo legato al riordino catastale dell'immobile oggetto della presente è stimabile in euro 1.000,00 (diconsi mille/00) e la C.T.U., nel determinare il valore venale del bene oggetto della presente, si è preoccupata di epurare il suddetto costo dal valore determinato.

#### **6.4.1 - Utilizzazione del bene prevista nello strumento urbanistico comunale**

Il bene in oggetto ricade all'interno della "**zona omogenea B - completamente residenziale - sottozona B1**" del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di San Gavino Monreale

ove sono ospitate prettamente attività residenziali, e commerciali strettamente connesse all'uso residenziale.

#### **6.4.2 – Conformità edilizia del bene**

Come già evidenziato precedentemente, l'immobile oggetto del presente pignoramento palesa modeste difformità rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. n.41/87/E del 04.08.1987, rappresentante l'ultimo titolo abilitativo regolarmente rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale.

In dettaglio le suddette modifiche sono riferite all'eliminazione e lo spostamento di alcuni tramezzi con diversa distribuzione degli spazi interni, la rotazione della scala interna e lo spostamento, ampliamento e/o eliminazione di alcuni infissi di facciata.

Per regolarizzare lo stato di fatto si dovrà procedere alla presentazione di una mancata SCIA a firma di un tecnico abilitato.

Il costo complessivo legato al riordino della situazione edilizia dell'immobile oggetto della presente (spese tecniche e sanzione) è stimabile in euro 2.000,00 (diconsi duemila/00).

La C.T.U. nel determinare il valore venale del bene oggetto della presente, si è preoccupata di epurare suddetti costi dal valore determinato.

#### **6.4.3 – Dichiarazione di agibilità del bene**

Per l'immobile oggetto di pignoramento ad oggi non risulta richiesto e/o rilasciato alcun certificato di agibilità.

#### **6.5 e 6.6 – Occupazione del bene**

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato **occupato ed in uso** del debitore, il signor [REDACTED], e della sua famiglia.

#### **6.7 e 6.8 – Esistenza di vincoli o diritti di varia natura**

Il bene oggetto della presente perizia è libero da vincoli artistici,

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; ne è gravato da censo, livello o uso civico.

È bene precisare che attualmente esiste una finestra del proprietario del piano terra (il padre dell'esecutato) che apre direttamente nell'area cortilizia; in previsione di una futura vendita la presenza di suddetto infisso condizionerà notevolmente l'uso del cortile da parte di chi dovesse acquistare l'immobile oggetto della presente stima.

### **6.9 – Stima del bene**

**Criterio di Stima:** dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del più probabile valore che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in condizioni di libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della seguente valutazione l'adozione del criterio di stima del "valore di mercato". Si sfrutterà il procedimento comparativo noto con il nome del "confronto diretto", per il quale il valore degli immobili viene determinato mediante indagini dirette incentrate su un attento esame di immobili di caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, quali: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva.

**Valutazione dell'Immobile:** si utilizza come parametro di confronto il **prezzo per metro quadrato** di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>). Da una attenta indagine di mercato, effettuata dalla sottoscritta presso le più importanti agenzie immobiliari operanti nel settore, per un immobile con le caratteristiche simili (da ristrutturare) a quelle del bene oggetto di pignoramento, si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 580,00 €/m<sup>2</sup> e 790,00 €/m<sup>2</sup>, che riferita alla superficie commerciale calcolata pari a 243,40 m<sup>2</sup> fornisce una forbice di

valori compresa tra un minimo di 141.172 euro e un massimo di 192.286 euro.

Tenendo ben presente che, nella valutazione di un immobile, esiste sempre una discreta componente aleatoria, che tende a far oscillare il prezzo di compravendita in maniera anche sensibile (*potrebbe essere affermato che non esiste un valore unico di un bene e il suo prezzo nasce nel momento in cui si trova qualcuno disposto a comprare*), la C.T.U., dopo un attento esame delle

caratteristiche dell'immobile, ritiene di poter assumere una valutazione di **715 €/m<sup>2</sup>**, da cui si stima un valore commerciale pari a **euro 174.031,00** (da 243,40 m<sup>2</sup> x 715 €/m<sup>2</sup>) che, epurato

- dei costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, stimati complessivamente in **euro 3.000,00**;
- della riduzione del valore del 5% per l'assenza di garanzia per vizi pari a **euro 8.701,55**

porta alla cifra di euro 162.329,45 arrotondato alla cifra di **euro 162.300,00**.

**Valore della quota pignorata:** il valore venale della quota di proprietà pari a 1/1 (intero) pignorata è dunque stimato in **euro 162.300,00**.

**6.10 – Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari**

Nessuna, poiché l'immobile è libero da condominio.

## **7 – CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®  
Cagliari, li 22 settembre 2024

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®  
**La C.T.U.**

**dott.ssa ing.** 

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
GIUDIZIARIE®