

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare

n. Rep. 540/2014

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]



Giudice dell'esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe

Signor Dr. Enzo Luchi



## INDICE

PREMESSA.....	3
1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.....	7
2. ELENCO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
3. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI.....	10
4. ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE.....	10
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	12
6. DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	15
7. AGGIORNAMENTI CATASTALI.....	16
8. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	16
9. CONFORMITA' DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	16
10. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	17
11. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI.....	17
12. ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	17
13. EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI NATURA CONDOMINIALE.....	17
14. EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	17
15. METODO E CRITERIO DI STIMA.....	17
16. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	21



## PREMESSA

In udienza del 28/01/2016, l'Ill.ma S.V. ha nominato perito d'ufficio relativamente alla causa indicata in epigrafe il sottoscritto Dr. Ing. Stefano Stara, con studio in Pula (CA), via Cavour n.2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Cagliari. Al sottoscritto perito, prestato il giuramento di rito, è stato affidato il seguente incarico:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

2) **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.);

3) **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;
- 4) **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **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, **quantificando** 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;
- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del



frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 e.p.c. .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

11) **verifichi** se i beni pignorati siano 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;

12) **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;



13) 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;

14) predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 e.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- d) intervenga all'udienza fissata ex art.569 e.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;
- e) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2°  
COMMA C.P.C.**

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto risulta la completezza della documentazione in atti che nel seguito viene riportata:

**IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Comune di Escalaplano (NU) località "Serra Bois", Via Sindaeo Luigi Piras sn, risultano censiti all'U.T.E. di Nuoro, N.C.E.U.:

- autorimessa o rimessa, PS1, foglio 20 particella 1585 sub 1, mq. 30,00, C6;
- appartamento di tipo economico, PS1T, foglio 20 particella 1585 sub 2, vani 7,50, A3;

Quote: per la piena proprietà [REDACTED] (All. n.2)

Alla data del 14/06/2016 i suddetti immobili risultano intestati:

[REDACTED] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione del 28/11/2011 n.11775.1/2011 in atti dal 28-11-2011 (protocollo n.NUO276272), su terreno censito al foglio 20 particella 311.

Sull'immobile stesso, a carico di [REDACTED] nel ventennio anteriore al pignoramento a tutto il 26/05/2016 risultano le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 08-06-2004 al n. 6148 del registro generale e al n. 916 del registro particolare, di Euro 60.000,00, Notaio Cherchi Gianni del 03-06-2004 rep. 37056/15697, a favore [REDACTED] a fronte di un capitale



di Euro 40.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà.

La piena proprietà del terreno censito al foglio 20 particella 311, area su cui è edificato l'unità immobiliare, grava su [REDACTED]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 08-09-2006 al n. 9311 del registro generale e al n. 1630 del registro particolare, di Euro 80.625,00, Notaio Cherchi Gianni del 05-09-2006 rep. 40189/18083, a favore [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 53.750.00, durata 25 anni, a carico [REDACTED] titolare della piena proprietà.

La piena proprietà del terreno censito al foglio 20 particella 311, area su cui è edificato l'unità immobiliare, grava su [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 20-10-2014 al n. 8693 del registro generale e al n. 7232 del registro particolare, Tribunale di Cagliari del 09-09-2014 rep. 5913/2014, a favore della [REDACTED] a carico [REDACTED] [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

#### PROVENIENZA

Il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato in oggetto (terreno all'epoca censito al foglio 20 particella 331), è pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] per la piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Antonio Saba, del 05/02/1986 rep. 130358 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Nuoro 24-02-1086 al n. 948 del registro generale e al n. 760 del registro particolare.



2. ELENCO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Visti i certificati catastali rilasciati dall'UTE di Cagliari, (All. n.1) e consultata la documentazione in atti risultano le seguenti note: (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 08-06-2004 al n. 6148 del registro generale e al n. 916 del registro particolare, di Euro 60.000,00, Notaio Cherchi Gianni del 03-06-2004 rep. 37056/15697, a favore [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 40.000,00, durata 15 anni, a carico [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del terreno censito al foglio 20 particella 311.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 08-09-2006 al n. 9311 del registro generale e al n. 1630 del registro particolare, di Euro 80.625,00, Notaio Cherchi Gianni del 05-09-2006 rep. 40189/18083, a favore [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 53.750,00, durata 25 anni, a carico [REDACTED] titolare della piena proprietà, debitore non datore [REDACTED]

Titolare della piena proprietà del terreno censito al foglio 20 particella 311, è [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 20-10-2014 al n. 8693 del registro generale e al n. 7232 del registro particolare, Tribunale di Cagliari del 09-09-2014 rep. 5913/2014, a favore della [REDACTED] a carico [REDACTED] [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.



### 3. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI

La documentazione acquisita presso gli uffici dell'Amministrazione competente per una corretta identificazione del bene è in allegato alla presente. (All. n.3)

### 4. ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.

L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti, che viene nel seguito riportata:

E' risultato che nel ventennio relativamente agli immobili sopradescritti ed oggetto di pignoramento risultano le seguenti note:

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO: Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Comune di Escalaplano (NU) località "Serra Bois", Via Sindaco Luigi Piras s.n., risultano censiti all'U.T.E. di Nuoro, N.C.E.U.:

- autorimessa o rimessa, PS1, foglio 20 particella 1585 sub 1, mq. 30,00, C6;
- appartamento di tipo economico, PS1T, foglio 20 particella 1585 sub 2, vani 7,50, A3;

Quote: per la piena proprietà [REDACTED] (All. n.2)

Alla data del 14/06/2016 i suddetti immobili risultano intestati:

[REDACTED] per la piena proprietà.

Le unità immobiliari risultano così distinte per costituzione del 28/11/2011 n.11775.1/2011 in atti dal 28-11-2011 (protocollo n.NUO276272), su terreno censito al foglio 20 particella 311.

Sugli immobili stessi, a carico di [REDACTED] ed i suoi danti causa, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe a tutto il 01/12/2014, le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 08-06-2004 al n. 6148 del registro generale e al n. 916 del registro particolare, di Euro 60.000,00, Notaio Cherchi Gianni del 03-06-2004 rep. 37056/15697, a favore [REDACTED] a fronte di un

capitale di Euro 40.000,00, durata 15 anni, a carico [REDACTED]

titolare della piena proprietà, debitore non datore [REDACTED]

Grava la piena proprietà del terreno censito al foglio 20 particella 311.

[REDACTED] elegge domicilio ipotecario presso la propria sede [REDACTED]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 08-09-2006 al n. 9311 del registro generale e al n. 1630 del registro particolare, di Euro 80.625,00, Notaio Cherchi Gianni del 05-09-2006 rep. 40189/18083, a favore [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 53.750,00, durata 25 anni, a carico [REDACTED] titolare della piena proprietà, debitore non datore [REDACTED]

Grava la piena proprietà del terreno censito al foglio 20 particella 311.

[REDACTED] elegge domicilio ipotecario presso la propria sede [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 20-10-2014 al n. 8693 del registro generale e al n. 7232 del registro particolare, Tribunale di Cagliari del 09-09-2014 rep. 5913/2014, a favore della [REDACTED] a carico [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

#### PROVENIENZA DELL'AREA EDIFICABILE

Il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato in oggetto (terreno all'epoca censito al foglio 20 particella 331), è pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] per la piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Antonio Saba, del 05/02/1986 rep. 130358 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Nuoro 24-02-1086 al n. 948 del registro generale e al n. 760 del registro particolare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Nella seguente tabella vengono riportati i beni pignorati con i relativi dati catastali: (All.n.2)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA-CLASSE	CONSISTENZA/SUPERF. CATAST.(mq)	
20	1585-sub 1	C/6 - 2	30 mq/37 mq	C
20	1585-sub 2	A/3 - 1	7,5 vani	C

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Comune di Escalaplano, (NU) località "Serra Bois", Via Sindaco Luigi Piras s.n.c., risultano censiti all'U.T.E. di Nuoro, N.C.E.U.:

- autorimessa o rimessa, PS1, foglio 20 particella 1585 sub 1, mq. 30,00, C6;
- appartamento di tipo economico, PS1T, foglio 20 particella 1585 sub 2, vani 7,50, A3;

Quote: per la piena proprietà [REDACTED]

Il percorso per arrivare al luogo in cui è ubicato l'immobile è il seguente: percorsa la S.S. n. 387, arrivati in comune di Escalaplano, si percorre il Corso Sardegna, poco prima del cimitero sulla destra, si percorre la via Satta sulla sinistra quindi, la via Sindaco Luigi Piras, ancora svoltando sulla sinistra, (All. n.4). L'abitazione è stata edificata a seguito della lottizzazione denominata "Is Argiolas".

Descrizione del fabbricato:

L'unità immobiliare, situata nel comune di Escalaplano, in via Sindaco Luigi Piras s.n.c., è del tipo *villino unifamiliare*, ubicato in zona *semicentrale* del comune, nella lottizzazione "Is Argiolas".

La costruzione è edificata su un terreno avente una tangibile pendenza, in cui gli spazi non edificati, alcuni piantumati a verde, costituiscono l'area di pertinenza. (All. 6, Fot. n. 7, 8, 9, 10). La recinzione, sul lato di ingresso, delimita il confine di proprietà con una rete metallica, (All. 6, Fot. n.8); non è stata realizzata la pergola che viene indicata nel progetto approvato. Il fabbricato è costituito da due livelli, piano seminterrato e piano terra; l'edificio edificato a partire dal 2001 sino al 2004, è stato terminato nel 2011; non ancora del tutto completato per taluni elementi edili che non comportano variazioni di superficie e/o volume.

Le parti strutturali sono costituite da elementi verticali ed orizzontali portanti in cemento armato. Tali opere appaiono di buona esecuzione; le fondazioni, in cemento armato, sono del tipo isolato per gli elementi



portanti verticali, travi rovesce e travi continue per i cordoli laterali di fondazione; i solai di copertura sono del tipo misto, con elementi di alleggerimento in laterizio ed elementi portanti prefabbricati in c.a. La copertura è a falde inclinate con tegole ed i canali di scorrimento delle acque meteoriche sono appropriati. I prospetti non sono stati tinteggiati.

Piano seminterrato: è costituito da due locali di sgombero, dal garage e da un *loggato* sul prospetto est; si può accedere all'interno dei locali, sia dal giardino attraverso il garage (All. 5, *in nuovo progetto approvato: planimetria P.T. e piano seminterrato*), sia dal *loggato* situato su tale livello, (All. n. 6, Fot. n.3), oltre che dall'interno del piano terra attraverso una scala, (All. n. 6, Fot. n. 17).

In generale si può affermare che la parte del seminterrato, ad eccezione per la realizzazione degli infissi esterni, risulta al "grezzo". (All. n. 6, Fot. n. 13, n. 14, n. 15, n. 16),

I due locali di sgombero hanno superficie calpestabile rispettivamente di 24,55 mq e 61,07 mq; il garage ha una superficie calpestabile pari a 30,56; il *loggato* ha una superficie calpestabile di 7,15 mq. In totale si ha una superficie calpestabile pari a 116,18 mq. L'intera superficie coperta è pari a 142,38 mq.

Nel piano seminterrato non sono stati realizzati: il muro divisorio tra questo ambiente ed il locale di sgombero attiguo con relativo infisso di collegamento; gli impianti elettrico ed idraulico, sono presenti solo gli allacci per la loro completa realizzazione; gli intonaci, le pitture, le finiture della scala, il massetto di sottofondo per le canalizzazioni degli impianti. Gli infissi interni che separano i due locali di sgombero sono di riutilizzazione. (All. n. 6, Fot. n. 14).

Piano terra. Vi sono tre camere da letto, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, corridoio di disimpegno, bagno, *loggato* di ingresso sul prospetto nord *frontestrada*, una veranda sul prospetto est.

Gli ambienti si possono considerare su due differenti zone (All. n. 5, *planimetria piano terra*): la prima dove è situata la zona "giorno", la seconda dove è situata la zona con le camere da letto ed, a distanza *intermedia* tra le due zone, il bagno. Il soggiorno, (All. 6, Fot. n. 18, n. 19, n. 20), la sala da pranzo, (All. 6, Fot. n.21), con annesso angolo cottura, (All. 6, Fot. n. 22, n. 23), hanno superficie calpestabile rispettivamente di 31,93 mq e di 14,83 mq; il bagno, (All. 6, fot. n. 27, n. 28), ha superficie calpestabile pari a 6,41 mq; le tre camere da letto, (All. 6, fot. n. 24, n. 25) hanno rispettivamente superficie calpestabile pari



a 10,70 mq, 12,78 mq, 18,81 mq, con relativo disimpegno avente superficie calpestabile pari a 5,45 mq; la proiezione sul piano orizzontale delle scale è pari ad una superficie calpestabile di 5,02 mq; pertanto, l'intera superficie calpestabile al P.T. è 105,93 mq. La veranda ed il loggiato di ingresso hanno rispettivamente superficie calpestabile pari a 7,18 mq e 8,18 mq. L'intera superficie coperta al P.T. è pari a 142,38 mq.

Al piano terra l'unità immobiliare è fornita dei seguenti impianti:

- Impianto idraulico.
- Impianto elettrico per la luce e per la f.e.m. del tipo sottotraccia.

Tali impianti, possiedono certificazione di conformità rilasciata nell'ottobre e nel dicembre 2011.

- Impianto di riscaldamento, con termosifoni installati negli ambienti, alimentato da impianto a termocamino alimentato a legna.
- Impianto solare termico, installato sul tetto di copertura, composto da due pannelli solari, dimensioni ciascuno 100 x 200 cm, con boiler di circa 300 l per l'acqua calda sanitaria.

Di questi ultimi due impianti non si è potuto reperire alcuna certificazione. Per quanto si è potuto accertare durante i sopralluoghi effettuati tali impianti risultano funzionanti.

Negli ambienti: soggiorno, pranzo, angolo cottura, camere da letto, bagno, le rifiniture sono quelle usuali per edifici adibiti ad abitazione civile, in particolare: pavimenti: gres porcellanato. Pareti: intonacate con intonaco civile liscio per interni con malta ordinaria, tirate in piano e rifinite; tinteggiate con idropittura lavabile traspirante. Infissi interni: sono del tipo in pvc, nelle camere da letto non sono installati infissi interni. (All. 6, Fot. n.25, n.26). Infissi esterni: gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro. Rivestimenti: bagno: rivestimento delle pareti in piastrelle ceramica fino all'altezza di m 2,00; nel bagno sono installati i sanitari completi degli accessori necessari: vaso, bidet, lavabo, vasca in porcellana verificata.. Angolo cottura: i rivestimenti sono posti, da una altezza di 90 cm dal pavimento, per una altezza di 75 cm. (All. 6, Fot. n.21, n.22).

Considerazioni generali sullo stato del fabbricato descritto. Si espone una breve disamina sul suo stato d'uso e sulle sue condizioni. In linea di massima l'aspetto estetico-architettonico è armonico, l'orientamento



degli ambienti interni è buono, le strutture portanti sono di ottima fattura; la distribuzione interna è funzionale, ma è da considerare che vi è un solo bagno; nelle parti ultimate dell'abitazione, le finiture sono discrete e le opere edili di buona fattura.

Opere da ultimare. Le opere da ultimare nell'edificio sono:

Nel piano seminterrato:

 Intonaci interni.

 Pitture interne.

 Massetto di sottofondo per la canalizzazione degli impianti.

 Muro divisorio tra garage e locale di sgombero, con relativo intonaco, pitture, infisso interno di collegamento.

 Sostituzione di due infissi interni.

 Impianti elettrico ed idraulico.

 Chiusura completa di un vano finestra.

All'esterno dell'edificio:

 Sistemazione della rampa per l'ingresso al parcheggio coperto.

 Sistemazione dell'area esterna.

 Recinzione e due cancelli di ingresso, carrabile e pedonale, sul lato *frontestrada*.

 Pitture esterne dei prospetti.

Tali opere, poiché sono trascorsi i tre anni dall'inizio lavori, possono essere concluse presentando relativo progetto di completamento alla Amministrazione Comunale; non sono da pagare oneri accessori in quanto tali lavori non comportano variazioni né di volume, né di superficie.

## 6. DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale.

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'individuazione dell'immobile.

## 7. AGGIORNAMENTI CATASTALI

Non è stato necessario eseguire variazioni per aggiornamenti catastali



## 8. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

La abitazione sorge nella cosiddetta "lottizzazione is Argiolas" del comune di Escalaplano.

Gli immobili, identificati al F. 20, mappale 1585, risultano in un'area avcnre zonizzazione cosiddetta "C", di espansione; ossia, *parte del territorio comunale parzialmente edificata, interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano*; con indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq, altezza massima m 10,50, distanza tra edifici m 8,00, distacchi dall'asse stradale non inferiore a m 4,00.

In base alle ricerche svolte presso l'Amministrazione Comunale di Escalaplano non è stata rilasciata certificazione di agibilità per l'immobile in questione.

## 9. CONFORMITA' DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

A seguito di rierche effettuate presso gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale di Escalaplano sono risultate: la concessione, al n. 4 del 09/02/2001; la concessione edilizia n. 24 del 10/11/2011, con la quale si approva il *Progetto per la richiesta di nuova concessione edilizia per completamento dei lavori in un fabbricato per civile abitazione*. (All. n.5).

Si sono riscontrate le seguenti *parziali difformità*:

Nelle due camere da letto singole le superfici apribili delle finestre risultano inferiori ad 1/8 della superficie calpestabile degli ambienti. Tali variazioni sono contrarie alle norme igienico-sanitarie e, dunque, non hanno caratteristica per l'ottenimento della certificazione di agibilità.

Tali opere *parzialmente difformi* sono sanabili in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m., tramite progetto per "*accertamento di conformità*", che può essere presentato contestualmente al progetto per le opere di completamento.



10. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

L'immobile è di proprietà [REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

11. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Il sottoscritto ritiene che non è possibile una vendita degli immobili in due o più lotti.

12. ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile risulta abitato [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate presso la locale autorità di P.S. non risultano comunicazioni ex D.L. 21/03/78 e s.m.

13. EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI NATURA CONDOMINIALE.

Non risultano vincoli sugli immobili oggetto del pignoramento.

14. EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non risultano vincoli demaniali sugli immobili oggetto del pignoramento.

15. METODO E CRITERIO DI STIMA

Nella letteratura italiana la molteplicità dei procedimenti esistenti fa riferimento ad un'unica metodologia basata sulla comparazione. Infatti la stima ha come obiettivo la previsione di un valore sulla base e per effetto di cause note e già attualmente agenti sul mercato. In termini generali, si può affermare che tutti i procedimenti estimativi adottano come parametri di confronto grandezze economiche di mercato, ovvero prezzi, per l'elaborazione del giudizio di stima.



All'unicità del metodo si contrappongono diversi procedimenti che vengono articolati in due gruppi, in ragione delle grandezze economiche impiegate: le stime sintetiche e le stime analitiche.

Stime analitiche e stime sintetiche mirano ad individuare il più probabile valore del bene, ovvero quel valore che presenta il massimo grado di validità nell'ambito di uno specifico mercato. Per questa ragione, la letteratura sottolinea l'importanza di riferirsi alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel mercato di riferimento, ovvero all'ordinarietà dei dati assunti. A questo scopo, con particolare riferimento alle grandezze economiche impiegate in una stima, la teoria dell'ordinarietà richiede che i valori impiegati siano quelli "normali" di uno specifico mercato. La normalità dei dati può essere desunta da un'analisi della distribuzione dei dati stessi: in particolare, si assume che coerentemente ai caratteri fisici di una massa omogenea di individui, anche un insieme di grandezze economiche si distribuisca secondo un andamento binomiale o gaussiano se presenta caratteristiche di omogeneità e rappresentatività.

In questo caso è possibile affermare che il dato che si presenta con maggiore frequenza nel campione oggetto di analisi (il valore modale del campione) coincide con il valore medio. Inoltre, il valore più frequente è quello che oggettivamente ha la maggiore probabilità di verificarsi. Di conseguenza, è possibile affermare che nell'analisi di campioni normali di grandezze economiche, il valore medio coincide con il valore più probabile.

I procedimenti sintetici, o per confronto diretto, procedono alla stima del valore mediante la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili recentemente compravenduti dei quali si conosce il prezzo. In questo caso la comparazione può avvenire sulla base di uno o più parametri che rappresentano le diverse caratteristiche dell'immobile: a prescindere dal numero di parametri impiegati, si tratta di stime patrimoniali che considerano solo dati relativi a valori di beni esistenti.

Le definizioni presenti in letteratura convergono nel definire la stima diretta come un procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con un campione significativo di beni i cui prezzi siano rilevati sul mercato. In linea generale, le stime sintetiche si possono effettuare se si verificano tre

condizioni:



- l'esistenza nello stesso mercato di beni simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) secondo un prestabilito aspetto economico;

- la conoscenza di recenti valori dei beni presi a confronto;

- l'esistenza di uno o più parametri in comune, cioè di elementi di confronto, tra il bene oggetto di stima e i beni considerati simili.

In presenza di un limitato numero di prezzi noti, il procedimento si risolve nell'elaborazione della scala dei prezzi rilevati e nel "sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei gradini di tale scala corrispondente al prezzo del bene che presenta maggiore analogia con il bene da stimare". In questo caso il procedimento può essere limitato dalla presenza di un modesto numero di prezzi. Per questa ragione, il reperimento di un elevato numero di prezzi rappresenta la condizione per l'elaborazione di una stima oggettiva. Infatti, se i prezzi del campione "si distribuiscono con andamento binomiale o gaussiano, il più probabile prezzo che potrà verificarsi per il bene oggetto di stima risulterà dalla media aritmetica dei prezzi noti. Quindi, se la serie di prezzi rilevati si distribuisce secondo una distribuzione gaussiana binomiale, il più probabile valore del bene corrisponde al valore medio del campione. In questo caso, il risultato del procedimento ha carattere oggettivo. Tuttavia, spesso le caratteristiche dei segmenti di mercato oggetto di analisi non consentono il reperimento di un campione omogeneo di dati. In presenza di dati disomogenei che danno luogo ad una distribuzione asimmetrica non gaussiana, la letteratura non fornisce indicazioni univoche circa la scelta del più probabile valore.

La letteratura di riferimento principale del sottoscritto perito è il "Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa. La pubblicazione è stata promossa dalla Tecnoborsa, con supervisione di \_\_\_\_\_ in collaborazione con: Associazione Bancaria Italiana, Censis, Confedilizia, Consiglio nazionale degli Architetti, Ingegneri, Geometri, Istituto Nazionale Urbanistica, Federazione Italiana Agenti Immobiliari, ecc.

Secondo quanto indicato nella pubblicazione: "vi è convergenza europea fra procedimenti estimativi tradizionali e tecniche finanziarie (*Discounted Cash Flow Analysis*). Tuttavia questa circostanza non emerge ancora in modo distinto in letteratura, sebbene alcuni recenti studi aprano la disciplina estimativa



all'utilizzo di modelli finanziari tanto per le stime del valore degli immobili quanto per la valutazione degli investimenti immobiliari. Sotto il profilo dei procedimenti, quindi, le indicazioni della letteratura nazionale sono in sintonia con gli indirizzi e le prassi internazionali".

Per questa ragione, in generale il Codice delle Valutazioni Immobiliari riporta quattro gruppi di procedimenti accennando gli elementi di convergenza che l'evoluzione della disciplina estimativa italiana manifesta con i recenti sviluppi in materia di valutazione di beni complessi o a destinazione speciale:

- i procedimenti per confronto diretto;
- i procedimenti secondo il reddito;
- i procedimenti di tipo finanziario;
- i procedimenti secondo il costo di riproduzione o ricostruzione.

Il procedimento per confronto diretto procede alla stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Tale definizione appare coerente con la seguente fornita dalla Banca d'Italia nel Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio (G.U. n. 230 del 30 settembre 1999): "ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, il valore del bene può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente".

Procedimenti secondo il costo di riproduzione: il costo di riproduzione o ricostruzione di un immobile rappresenta la stima del valore di mercato del suolo e del valore di costo di ricostruzione degli edifici oggetto di stima. Il costo di riproduzione si può calcolare in due modi diversi:

- come "costo di riproduzione" di un bene a nuovo: si tratterà in questo caso della somma del valore di mercato del terreno e del costo delle costruzioni;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- come "Costo di riproduzione deprezzato": si tratterà in questo caso della somma del valore di mercato del terreno e del costo delle costruzioni, deprezzate in funzione del loro grado di obsolescenza, applicando i "coefficienti di vetustà" forniti dalla letteratura.

Poiché non sono stati, con le ricerche effettuate dallo scrivente, trovati esempi di compravendita comparabili e/o simili al bene oggetto di stima. Non è possibile applicare il metodo per comparazione diretta. Pertanto, così come indica la letteratura si applica:

1. il metodo di stima del "costo di riproduzione deprezzato".

Il sottoscritto, data la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, l'andamento attuale del mercato immobiliare, ecc., ritiene utile, in questo caso, applicare anche un secondo criterio di valutazione:

2. selezione dei dati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Dunque, data la particolare tipologia del mercato immobiliare in generale e, in particolare nel comune di Escalaplano, lo scrivente ritiene di fornire tre ipotesi di stima del "valore più probabile di mercato": la prima e la seconda indicate rispettivamente al punto 1 e 2; la terza quella scaturita dalla media dei due valori ottenuti. A parere del sottoscritto quest'ultimo valore rappresenta il valore che permette di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

## 16. STIMA DEGLI IMMOBILI

Dati identificativi catastali ai N.C.E.U.:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA-CLASSE	CONSISTENZA/SUPERF. CATAST.(mq)	
20	1585- sub 1	C/6 - 2	30 mq/37 mq	C
20	1585- sub 2	A/3 - 1	7,5 vani	C

### 16.1 Modalità di calcolo e stima delle superfici commerciali

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali si farà riferimento alla:

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, pubblicato dalla Agenzia del Territorio; in particolare vengono presi in considerazione le istruzioni relative ad abitazioni unifamiliari.

Pertanto per il computo della superficie commerciale verranno applicati i seguenti criteri:

La superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d’uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Calcolo della superficie omogeneizzata:

#### 1) Superficie scoperta a giardino e similare

- ✓ al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

#### 2) Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- ✓ nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
- ✓ nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:



- ✓ nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- ✓ nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3) Pertinenze accessorie:

- ✓ 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- ✓ 25% della superficie, qualora non comunicanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La superficie *lorda* convenzionale, con le ammesse tolleranze, calcolata a seguito della verifica edilizia e successiva restituzione con programma *cad*, risulta:

Superficie *lorda* coperta, pari alla somma della superficie calpestabile e della superficie delle pareti:

$$S_{LPT} = \text{mq } 142,38$$

Superficie *veranda* e *superficie loggiato* al piano terra:

$$S_{VL} = 7,86 + 8,27 \text{ mq} = \text{mq } 16,13$$

Superficie *lorda* coperta al piano seminterrato:

$$S_{LPS} = \text{mq } 142,38$$

Superficie *loggiato* al piano seminterrato:

$$S_L = \text{mq } 8,16$$

Sup. <i>lorda</i> coperta P.T. al netto delle superfici <i>veranda</i> e <i>loggiato</i> : mq 126,25	Coeff. Pond.ne: 1,00	Sup. comm.:	mq 126,25
Sup. <i>lorda</i> coperta P.S. al netto della superficie <i>loggiato</i> : mq 134,22	Coeff. Pond.ne: 0,50	Sup. comm.:	mq 67,11
Sup. <i>loggiato</i> P.S. + Sup. <i>veranda</i> P.T + Sup. <i>loggiato</i> P.T.: mq 24,29	Coeff. Pond.ne: 0,30	Sup. comm.	mq 7,28
Sup. area di pertinenza: 525,00 mq – 142,38 = 382,62 mq.	Coeff. Pond.ne: 0,10	Sup. comm.	mq 38,26
		<b>TOTALE</b>	<b>mq 238,90</b>

Approssimando all'unità di metro: superficie commerciale 239 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

16.2 Determinazione del valore della unità di superficie commerciale.



Ipotesi 1): Il valore del costo di riproduzione deprezzato può essere espresso dalla formula:

$$V_f = V_a + Cr K_d$$

Dove:

$V_f$  = valore del fabbricato (area compresa)

$V_a$  = valore dell'area

$Cr$  = Costo di riproduzione del fabbricato

$k_d$  = coefficiente di deprezzamento =  $100 - D$

Il coefficiente  $D$  può essere determinato con la formula *dell'Unione Europea degli Esperti Contabili*:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 = [(10 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 3,57$$

Dove:

$D$  = deprezzamento % del valore a nuovo;

$A$  = età del fabbricato (in anni), che in questo caso si assume pari alla media della vetustà delle opere iniziate, nel 2001/2002 e di quelle concluse nel 2011.

La vita utile del fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni.

$$\text{Dunque: } K_d = 100 - 3,57 = 0,9643$$

Mentre per costo di riproduzione  $Cr$  si intende la somma:

$$Cr = C_c + C_{sg} + C_{ui} + C_t + C_o$$

- 1)  $C_c$ , è il costo di costruzione *a secco*;
- 2)  $C_{sg}$ , alle spese generali, pari al 14 %, calcolato sul costo di costruzione;
- 3)  $C_{ui}$ , all'utile di impresa, pari al 10%, della somma dei valori al punto 1 e 2.
- 4)  $C_t$ , è il costo per le spese tecniche, (di progetto, dir. lavori, sicurezza, ecc.), considerati pari all'8% di  $C_c$ ;
- 5)  $C_o$ , è riferito agli oneri concessori, considerati pari al 6 % di  $C_c$ .

Il costo di costruzione, in base alle ricerche effettuate, può essere stabilito in 850 €/mq.

$$C_c = 850,00 \text{ €/mq};$$

$$C_{sg} = 850 \text{ €/mq} * 0,14 = 119,00 \text{ €/mq}$$

$$Cui = 969 \text{ €/mq} * 0,10 = 96,90 \text{ €/mq}$$

$$Ct = 850 * 0,08 = 68 \text{ €/mq}$$

$$Co = 850 \text{ €/mq} * 0,06 = 51 \text{ €/mq}$$

Pertanto

$$Cr = 1.184,90 \text{ €/mq}$$

$$Va = 525,00 \text{ mq} * 110 \text{ €/mq} = 57.750,00 \text{ €}$$

$$Vf = 57.750,00 + 1.184,90 \text{ €/mq} * 201,00 \text{ mq} * 0,9643 = 287.412,41 \text{ €}$$

Il valore della superficie del lotto non subisce variazioni dovute a vetustà. La superficie pari a 201, 00 mq è la superficie commerciale (approssimata all'unità di metro quadrato), dell'immobile, calcolata nel paragrafo precedente, depurata della superficie dell'area di pertinenza ponderata al 10%.

Ipotesi 2): L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica la superficie commerciale, nel comune di Escalaplano, con un valore minimo di 750,00 € ed un valore massimo di 950,00 €/mq; il sottoscritto ritiene che il valore più probabile nel *range* considerato sia quello massimo, poiché i valori indicati non distinguono la tipologia degli immobili; pertanto si tiene conto che l'immobile è un villino unifamiliare, vicina ai servizi dell'abitato, vicina al centro e, nello stesso tempo, ubicata in zona regolata. In tale caso:  $\text{mq } 239 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 227.050,00$

Ipotesi 3): Il sottoscritto ritiene che il valore più probabile di mercato scaturisce dalla media dei valori trovati, tale valore è pari a: 257.231,20 €.

Si riportano i dati riassuntivi nella seguente tabella:

Ipotesi 1	Metodo usato: Costo di riproduzione deprezzato	287.412,41 €
Ipotesi 2	Dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio	227.050,00 €
Ipotesi 3	Media aritmetica dei due valori trovati	257.231,20 €



### 16.3 Conclusioni

Alle cifre sopraindicate occorre detrarre le spese dovute per l'ottenimento del permesso in sanatoria e per terminare le opere di completamento. La valutazione, a parere del sottoscritto, delle opere di completamento da realizzare, con riferimento al Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche, si può quantificare in 31.000,00 euro circa. La valutazione delle spese tecniche per la realizzazione del progetto di completamento e di conformità vengono quantificate in 8.000,00 euro, compresi accessori di legge.

Spese di sanatoria tramite progetto di conformità: spese di rimozione dei due infissi, adattamento dei vani-infissi, ripristini vari, sostituzione di due infissi in PVC, (su prezzi consultati nel prezzario regionale), oblazione (in questo caso pari al valore minimo applicato nel comune di Escalaplano), 1000,00 €; diritti di segreteria: 300,00 €.

In totale, per le spese di sanatoria, si ottiene: 4.300,00. Il totale delle spese da detrarre risulta, dunque: 35.300,00 €. Pertanto sottraendo tale cifra dai valori considerati per l'immobile, si ha in cifra tonda:

Ipotesi 1	252.100,00 €
Ipotesi 2	191.750,00 €
Ipotesi 3	221.925,00 €

Il valore di stima di cui al punto 3 è, a parere del sottoscritto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente C.T.U.

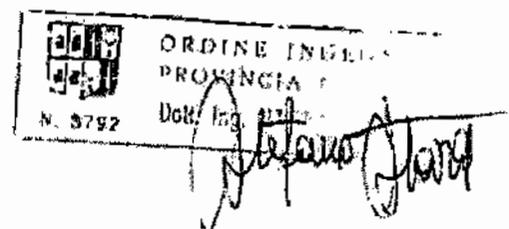
Avendo risposto ai quesiti posti il sottoscritto perito rassegna la presente relazione essendo a disposizione per qualunque precisazione dovesse eventualmente necessitare.

Pula, 16/02/2016

STARA STEFANO  
Date 20.02.2017 12:13:31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dr. Ing. Stefano Stara



Alla presente si allegano i seguenti documenti:

1. Elaborati U.T.E. di Cagliari sugli immobili oggetto di pignoramento.
2. Visure catastali.
3. Mappe catastali.
4. Ortofoto della zona in cui sorge l'unità immobiliare.
5. Copia concessioni edilizie e copia elaborati progetti approvati.
6. Documentazione fotografica.
7. Verbali di sopralluogo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

