

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 556/1996 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT.SSA TRAVERSO LORENA

(SOST. DOTT.SSA SILVIA COCCO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO C.T.U.
ING. MARIANNA FIORI

1. <u>PREMESSA E TERMINI DELL'INCARICO</u>	<u>PAG. 3</u>
2. <u>IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE</u>	<u>PAG. 4</u>
3. <u>QUESITI</u>	<u>PAG. 4</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>PAG. 4</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>PAG. 4</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>PAG. 6</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>PAG. 7</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>PAG. 7</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>PAG. 7</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>PAG. 9</u>
<u>QUESITO N. 12</u>	<u>PAG. 10</u>
<u>QUESITO N. 13</u>	<u>PAG. 10</u>
<u>QUESITO N. 14</u>	<u>PAG. 15</u>
4. <u>CONCLUSIONI</u>	<u>PAG. 15</u>
5. <u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>PAG. 16</u>
6. <u>ELENCO APPENDICI</u>	<u>PAG. 16</u>

PREMESSA E TERMINI DELL'INCARICO

La sottoscritta Ing. Marianna Fiori, nata a Cagliari il 27 Luglio 1980 con studio nel Comune di Cagliari in Via Molise n. 13, con provvedimento del 17 Dicembre 2020 ha ricevuto dalla Giudice Dott.ssa Lorena Traverso, l'incarico di Consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta nel R.E. al numero n. 556/1996 promossa dalla INTESA SANPAOLO S.p.A. rappresentata dall' Avv. Angelo Plaisant (PLSNGGL40A05B354G), e-mail angeloplaisant@gmail.com, PEC anplaisa@legalmail.it contro la [REDACTED].

Il bene immobile sottoposto a pignoramento in data 13 Luglio 1996, su richiesta del creditore pignorante, è un appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Guasila, Via Manzoni S.N. piano terra e piano primo e cortile di pertinenza, censito al NCEU al Foglio 27, Part. 1831, Subalterno 2, cat, A4.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'invio dell'informativa del debitore e della comunicazione del primo sopralluogo per i rilievi, per mezzo di raccomandata A/R il 25/01/2022 e successivamente con il recupero e l'analisi dei documenti presso gli enti preposti, quali l'archivio del Comune di Guasila - ufficio edilizia privata, l'agenzia delle entrate e del territorio della provincia di Cagliari e la conservatoria dei registri immobiliari. E' stata richiesta l'**anagrafica dell'esecutato** la quale risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento all'indirizzo di ingresso in Via Gaetano Cima n. 21/b (Allegato n. 1).

In data 03/02/2022, la sottoscritta CTU, previa raccomandata A/R come suddetto, si reca in loco per il rilievi metrici e fotografici del bene pignorato e viene ricevuta dalla [REDACTED] che permette l'ingresso al bene e l'effettuazione di tutte le analisi del caso (Appendice 1).

IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE
(NCEU FOGLIO 27 MAPPALE 1831 SUBALTERNO 2)

L'immobile oggetto della presente esecuzione è sito nel Comune di Guasila in Via Manzoni s.n. anche se l'ingresso si trova in Via Cima n. 21/B, piano terra, piano primo e cortile di pertinenza e come sopradescritto è un immobile a destinazione d'uso residenziale censito al NCEU al Foglio 27 mappale 1831 subalterno 2, Cat. A/4.

QUESITI

QUESITO N. 1, 2

L'informativa per il debitore è stata inviata alla [REDACTED] [REDACTED] (esecutato) tramite raccomandata A/R il 25 Gennaio 2022 e la ricezione viene confermata oltre che dalla ricevuta di ritorno, dalla stessa Signora Cau in sede di sopralluogo il 03 Febbraio 2022 (Appendice 1).

La sottoscritta ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare e presso gli archivi catastali per verificare e nel caso integrare, la documentazione notarile. Si conferma che l'unità immobiliare è intestata alla [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà e che i dati catastali sono esatti così come risulta dalle visure catastali storiche allegata e più precisamente:

- Abitazione di tipo popolare sita al piano terra e primo e censita al NCEU al foglio 27 mappale 1831 subalterno 2 pt,pp, cat. A4, classe 1, consistenza 7,5 vani superficie 240 m², rendita Euro 201,42, Variazione di classamento del 10/06/2016 - n. 67311.1/2016. La documentazione reperita presso gli uffici suddetti viene di seguito descritta. (Allegati 2,3,4,5,6,7 e 8).

TITOLI AL VENTENNIO

- NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 24493 R.P. 16790 data 02/11/1987 ATTO PER CAUSA DI MORTE rep. 16790 del 1987, trascrizione dell'eredità del deceduto Cau Vittorio (padre dell'esecutato) nella quale è presente l'immobile censito al catasto al Foglio 27, mapp. 704 sub. 1, dal quale successivamente, con il progetto di frazionamento del 2015 nascono i mappali 1831 sub. 1 e sub. 2 (immobile oggetto di pignoramento).
- NOTA DI TRASCRIZIONE REG. GEN. 40010 REG. PART. 26801 Rep. 10506 del 25/07/2006 n. rep 10506 Domanda Divisione Giudiziale
- NOTA DI TRASCRIZIONE REG. GEN. 774 REG. PART. 541 del 14/01/2022 Rep. 4341/2020 Atto Giudiziario con ordinanza di approvazione del progetto di divisione n. 541.4/2022 in atti dal 14/01/2022 rep. 4341 rogante Tribunale di Cagliari
- NOTA DI TRASCRIZIONE REG. GEN. 15187 REG. PART. 10754 DEL 11/07/1996 ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMBILI rep.1312 del 04/07/1996

E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene dalla data di pignoramento.

QUESITO N. 2 LETT. E

Dalle visure ipotecarie e catastali risulta che l'esecutato Signora [REDACTED] nata a Guasila il 13 Novembre 1948 è l'unica intestataria del bene pignorato che risulta in sua piena proprietà. E' stato comunque richiesto il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che la stessa sia residente nell'immobile pignorato anche se all'indirizzo di ingresso in servitù di passaggio in Via Cima 21/b mentre il bene pignorato risulta in Via Manzoni s.n. dalla quale via, al momento è impossibile accedere; inoltre dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, risulta che insieme all'esecutato nel bene pignorato, risiedono i seguenti componenti del nucleo familiare (Allegato 1):

[REDACTED]
[REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 556/1996 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



QUESITO N. 3

L'immobile oggetto della presente esecuzione è sito nel Comune di Guasila in Via Alessandro Manzoni senza numero piano terra e piano primo. L'ingresso all'immobile al momento è possibile solamente dal sub. 1 (proprietà degli eredi Pili) che insiste sullo stesso mappale all'indirizzo di Via Gaetano Cima n. 21/b, passando attraverso il cortile condominiale sul quale si affaccia l'immobile pignorato. La struttura è in cemento armato e si sviluppa su 2 livelli fuori terra e come sopradescritto distinto al NCEU al Foglio 27, part. 1831, subalterno 2, Cat. A4 consistenza 240 mq e rendita Euro 201,42; di seguito viene fornita una descrizione approfondita come da rilievo e allegato fotografico (Appendice 2).

L'appartamento pignorato ha quindi ingresso dal cortile condominiale in comune con l'altra proprietà il quale si estende fino alla Via Alessandro Manzoni e nel quale probabilmente era previsto l'ingresso reale che ancora non è stato realizzato. L'immobile è composto al piano terra da un ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura open space, un bagno, una camera da letto un disimpegno con le scale per salire al piano primo, un locale deposito (soppalcato) e cortile di pertinenza; al piano primo, si accede attraverso una rampa di scale non rifinita e si trovano un disimpegno, tre camere da letto di cui una matrimoniale e un bagno, al momento inutilizzabile. Allo stato attuale, l'immobile si trova al piano terra in mediocri condizioni e al piano primo considerando anche scale allo stato di grezzo, è privo delle rifiniture minime di abitabilità, quali intonaci e tinteggiature, infissi, impianto idrico sanitario e qualsiasi tipo di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Al momento del sopralluogo le condizioni igienico sanitarie di vivibilità non risultano soddisfatte e gli impianti tecnologici (elettrico, idrico) sono funzionanti solamente al piano terra dove è presente una vecchia caldaia a gas per l'acqua sanitaria. Non è possibile capire se l'immobile sia regolarmente allacciato alla fognatura. Allo stato attuale l'appartamento nella sua totalità, non risulta agibile e ha bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria e rifiniture minime di protezione della muratura esterna del fabbricato dagli



agenti atmosferici; tale intervento viene computato con la presente relazione. Dal rilievo del 03/02/2022 sono risultate le seguenti superfici (Appendice 2):

SUPERFICI RESIDENZIALI PIANO TERRA

- | | |
|---------------------------|----------|
| ▪ SOGGIORNO PRANZO E A.C. | MQ 40,60 |
| ▪ DISIMPEGNO /SCALE | MQ 11,60 |
| ▪ BAGNO 1 | MQ 7,05 |
| ▪ CAMERA 1 | MQ 22,46 |
| ▪ LOCALE DEPOSITO | MQ 15,50 |

SUPERFICI RESIDENZIALI PIANO PRIMO

- | | |
|-------------|----------|
| ▪ CAMERA 2 | MQ 12,05 |
| ▪ CAMERA 3 | MQ 12,76 |
| ▪ BAGNO 2 | MQ 8,05 |
| ▪ CAMERA 4 | MQ 21,73 |
| ▪ CORRIDOIO | MQ 10,55 |

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| ▪ CORTILE DI PERTINENZA PIANO TERRA | MQ 42,20 |
| ▪ VERANDA PIANO 1 | MQ 11,90 |

QUESITO N. 4

Il bene pignorato si trova all'indirizzo indicato dal creditore precedente, però l'ingresso al bene è possibile con servitù di passaggio solamente dal Sub. 1 (proprietà eredi Pili), all'indirizzo di Via Gaetano Cima 21/b. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e successivamente nella divisione giudiziale presentata dal creditore precedente, corrispondono ai dati reali del compendio pignorato (Allegati 7 e 8).

QUESITO N. 5

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata e conforme ai dati prodotti dal creditore precedente nell'atto di pignoramento e nella divisione giudiziale approvata.

QUESITO N. 6

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade all'interno della Zona omogenea A (centro storico) del Piano Urbanistico Comunale di Guasila. L'unità immobiliare principale è stata costruita agli inizi del 1900 e successivamente modificata alla fine degli anni settanta in forza della Licenza di Costruzione n. 49 del 25/05/1977 (Allegato 9).

Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi (Allegato 10):

- Concessione edilizia N. 6 del 20/04/1994 per parziale demolizione e ricostruzione di tre unità abitative.

L'appartamento non è dotato dell'agibilità e non può attualmente e senza un intervento edilizio rilevante ottenere il certificato.

Lo stato attuale dell'appartamento pignorato, dal rilievo e dalle sovrapposizioni effettuate dalla sottoscritta, risulta parzialmente difforme da entrambi gli atti abilitativi anche se maggiormente conforme alla concessione edilizia del 1994 (Appendice 2). Lo stato di fatto presenta comunque degli abusi volumetrici e formali e tali violazioni sarebbero risolvibili attraverso una sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 326/2003 e successivo recepimento della Regione Sardegna n.4/2004 perché le ragioni del credito risalgono al 1996.

QUESITO N.7

L'immobile oggetto di pignoramento come suddetto, è una civile abitazione unica con cortile di pertinenza accatastato con lo stesso subalterno e al momento non alienabile; si procede infatti ad una stima per una unica unità immobiliare.

QUESITO N. 8

L'immobile successivamente alla divisione giudiziale approvata è stato pignorato per l'intera proprietà compreso il cortile di pertinenza e risulta essere per intera proprietà della [REDACTED] (esecutato).

QUESITO N.9,10

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 03/02/2022 l'unità immobiliare pignorata risulta abitata dai seguenti occupanti, come confermato anche dal certificato anagrafico (Allegato 1):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N.11

L'immobile pignorato sito nel Comune di Guasila, tra le vie Alessandro Manzoni s.n. e Gaetano Cima n. 21, ricade nella zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale all'interno della Zona "A" che comprende le parti più antiche del centro urbano che formano il nucleo primitivo anche se non sempre hanno mantenuto i caratteri originari. E' quindi soggetto al vincolo del centro storico e il trattamento di queste zone è indirizzato non solo alla conservazione delle opere di maggior rilievo storico e architettonico, ma soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico.

In tale zona l'edificazione è subordinata alla disciplina del Piano particolareggiato. Nelle schede tecniche del piano particolareggiato l'immobile è inserito nell'Isolato n. 7 Lotto:12 e classificato come (Allegato 11):

“Casa a Corte retrostante” di “Categoria D - Costruito storico tradizionale con alterazioni tipologiche non rilevanti: architetture e pertinenze storiche abbastanza modeste per via della parziale alterazione dei caratteri costruttivi tradizionali (ad esempio modifica della forma e/o tipo di copertura o delle aperture) ed eventuali sostituzione e/o aggiunta di alcuni elementi contrastanti (ad esempio sostituzione di infissi in PVC o di comignoli prefabbricati in cls oppure aggiunta di rivestimenti o placcaggi nei muri perimetrali)”

E gli interventi ammissibili sono i seguenti:

“Categoria D - Costruito storico tradizionale con alterazioni tipologiche non rilevanti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne, adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario strettamente finalizzato all'agibilità degli ambienti; ristrutturazione edilizia per l'adeguamento delle parti in contrasto con il tipo edilizio storico, espressamente indicate per ogni singola unità edilizia nella relativa scheda (Elaborati n. 5), fatte salve eventuali opere differenti da sottoporre all'Ufficio Tutela Paesaggistica Regionale;”

La scheda di riferimento allegata alle N.T.A. del Piano particolareggiato del centro storico prescrive i seguenti interventi (Allegato 11):

“Restauro volume prospettante su Via Cima con adeguamento delle coperture, tinteggiatura e sostituzione serranda; ristrutturazione edilizia per riconfigurazione del prospetto e della copertura del volume laterale interno al lotto con eliminazione balcone.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.12

L'immobile a destinazione d'uso abitativa sito nel Comune di Guasila in Via Alessandro Manzoni S.N. non è gravato da censo, livello o uso civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 13

STIMA DEL BENE

a. Indagini di mercato

Al fine di valutare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è ritenuto opportuno effettuare indagini di mercato nella zona, presso agenzie immobiliari ed altri canali di compravendita, riguardanti la valutazione media di mercato verso locali ad uso residenziale simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il criterio comparativo, ha preso in esame i prezzi commerciali praticati per immobili simili e oltre che all'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi e all'analisi dei prezzi della banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 -II Semestre (Osservatorio prezzi degli immobili).

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

- Andamento del mercato nella zona: **scarso**;
- Grado di urbanizzazione: completo;
- Servizi: nelle immediate vicinanze.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risulta doveroso constatare che ogni immobile, seppur assimilabile ad altri per zona, tipo di costruzione e vetustà, mantiene caratteristiche intrinseche sue proprie e pertanto non paragonabili alle altre realtà della zona. Le quotazioni valgono se si considera l'edificio nel suo complesso; queste variano di valore a seconda delle caratteristiche posizionali e

qualitative. Gli immobili fanno riferimento ad una tipologia identica per cui l'analisi varrà per tutti.

Il prezzo di mercato stabilito oscilla tra 215,00 e 400,00 al €/mq commerciale per appartamenti con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fabbricato da ristrutturare). Considerando la media, tra il valore inferiore e quello superiore dei succitati prezzi, eliminati i casi estremi in entrambi i sensi, visti anche i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare e consultati gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona, si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di circa **325,00 €/mq**.

Si evidenzia che per immobili ristrutturati di pari metrature e caratteristiche, si segnalano alcune compravendite di immobili con quotazione di mercato media unitaria di mercato intorno a circa 900,00 €/mq.

b. Consistenza

Il computo della consistenza della superficie commerciale (SC) dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, ricavata dalla superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Dalla verifica della visura catastale si ricava:

APPARTAMENTO: SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) = **240,00 mq**

c. Criterio di stima, ipotesi di spesa

Ai sensi dell'allegato al Provvedimento del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", la seguente perizia determina il più probabile **Valore Reale** di mercato del bene in oggetto (**VR**), calcolato ragguagliando il **Valore Normale (VN)** dell'immobile per un coefficiente di merito (**K_{merito}**).

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate.

Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle pratiche edilizie trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Il **Valore Normale** dell'immobile è quindi determinato dal prodotto tra il valore normale unitario (VNU) e la superficie commerciale (SC) e viene espresso in Euro.

$$VN = \underline{VNU} \times \underline{SC}$$



Dove:

- **VNU** (€/mq) è il Valore Normale Unitario, calcolato nel seguente modo:

$$\underline{VNU} \text{ (€/mq)} = \text{Val OMI}_{\text{min}} + (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K$$



Val OMI_{min} e Val OMI_{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della precedente formula.



- **SC** (mq) è la Superficie Commerciale, calcolata come al punto b. (Consistenza)

Il Valore Probabile risulta pertanto: $VRI = VN \times \underline{K}_{\text{merito}}$, in quanto è stato ragguagliato con dei coefficienti di merito ($\underline{K}_{\text{merito}}$) che analizzano vetustà, collegamenti, tipologia, manutenzione, rifiniture e servizi dell'edificio e tipologia, manutenzione, esposizione, livello di piano, rifiniture e dotazioni dell'immobile in oggetto.

Dalle ricerche effettuate per calcolare i coefficienti di merito ($\underline{K}_{\text{merito}}$) emerge che **nel mercato immobiliare di Guasila risultano attualmente in vendita poche unità abitative con pari caratteristiche di piano, tipologia e metratura e presenta quindi una tipologia che, anche a causa dell'accesso tramite servitù di passaggio, non risponde esattamente bene alle esigenze dell'attuale mercato immobiliare in relazione alla destinazione d'uso.** Analizzando nel dettaglio l'immobile a destinazione residenziale censito al NCEU del Comune di Guasila al foglio n.27, mappale n.1831, subalterno n.2, dalla verifica della visura catastale si ricava:



APPARTAMENTO: SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) = **240,00 mq**

Visti i dati:

$$Val\ OMI_{min} = 450,00\ euro/mq$$

$$Val\ OMI_{max} = 550,00\ euro/mq$$

$$K = 0,23$$

$$VNU = 472,50\ euro/mq$$

$$K_{merito} = 0,72$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il Valore Commerciale Reale dell'immobile sarà:

$$VRU = 339,62\ euro/mq$$

$$SC = 240,00\ mq$$

$$VRI = 81.509,69\ euro \quad \approx \quad \text{valore arrotondato } VRI = 81.500,00\ Euro$$

Al Valore reale si operano alcune riduzioni per ottenere quello che possiamo definire un «valore di mercato rettificato». In particolare si apporta una «riduzione del valore di mercato» per la «assenza della garanzia per vizi del bene venduto», stimata nel 10% del Valore Commerciale Reale dell'Immobile (VRI):

$$VRI = 81.500,00\ euro$$

$$\text{Percentuale riduzione} = 10\% \text{ di } VRI = 8.150,00\ euro$$

Da cui:

$$VRIR = VRI - 10\% \text{ di } VRI = 81.500,00\ euro - 8.150,00\ euro = 73.350,00\ euro$$

Infine, si dovranno detrarre tutte le suddette spese calcolate da sostenere, finalizzate alla regolarizzazione del bene:

- Pratiche Edilizie (Accertamento conformità edilizia e compatibilità paesaggistica)	-€ 1.500,00
- Sanzioni Accertamento conformità edilizia e compatibilità paesaggistica	-€ 500,00
- Opere edilizie computate per il ripristino dell'immobile	-€ 36.500,00
- Pratiche Edilizie (Opere Interne e Manut. Ordinaria)	-€ 800,00
- Attestato Prestazione Energetica APE	-€ 300,00
- Pratiche catastali post Accertamento conformità	-€ 500,00
<u>Agibilità</u>	<u>-€ 700,00</u>

TOT Spese da sostenere (TOT SP) -€ 40.800,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 556/1996 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Pertanto, considerando:

$VRIR = 73.350,00 \text{ euro}$

$TOT SP = 40.800,00 \text{ euro}$



Il valore reale di mercato dell'immobile, rettificato e al netto delle spese da sostenere (VRMI) sarà:

$VRMI = VRIR - TOT SP = 73.350,00 \text{ euro} - 40.800,00 \text{ euro} =$

$= 32.550,00 \text{ euro} \approx 32.500,00 \text{ euro}$



**IL VALORE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE IN OGGETTO È QUINDI PARI A: € 32.500,00
(TRENTADUEMILACINQUECENTO/00)**

QUESITO N. 14

Non si sono potute accertare eventuali spese fisse riguardanti il bene pignorato.

Conclusioni

Ritenendo di aver assolto al mandato, la sottoscritta, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica di 15 pagine compresa di sei (6) allegati e due (3) appendici compresa la check list.

Si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

Il CTU

Ing. Marianna Fiori



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 556/1996 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATI

1. CERTIFICATO GENERICO ANAGRAFICO
2. ATTO ULTRAVENTENNALE
3. DIVISIONE GIUDIZIALE
4. RICEVUTA VARIAZIONE DEL MAPPALE
5. APPROVAZIONE PROGETTO DI DIVISIONE
6. PIGNORAMENTO
7. VISURA STORICA BENE PIGNORATO
8. PLANIMETRIA CATASTALE
9. CONCESSIONE EDILIZIA 1977
10. CONCESSIONE EDILIZIA 1994
11. SCHEDA PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
12. CHECK LIST



APPENDICI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. RILIEVO E ALLEGATO FOTOGRAFICO E SOVRAPPOSIZIONI

