

creditore procedente

A danno dei debitori esegutati

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] - C.F. [REDACTED], con studio in

██████████ iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Oristano al ██████████
██████████; incaricato C.T.U. come da verbale di udienza del Giudice di Causa ██████████, ha redatto la
presente relazione peritale rispondendo ai quesiti di seguito avanzati :

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N.1:

i beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI:

Foglio 45 Particella 174 Subalterno 5 Classamento: Rendita: Euro 537,12 Zona censuaria 1,
Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 8 vani Indirizzo: CORSO ITALIA n. 205 Piano T

Dati di superficie: Totale: 228 m2 Totale escluse aree scoperte b): 228 m2

intestato attualmente a:

Foglio 45 mappale 174 sub 3 Bene comune non censibile ai sub 4, sub 5 e sub 6 iscritta in partita speciale A.

ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO IN CATASTO



le Particelle suddette 174 sub 4 – 5 – 6 con l'utilità comune sub 3 del foglio 45 iscritte al **CATASTO FABBRICATI**, sono correlati alla particella 174 del foglio 45 **del CATASTO TERRENI** Comune di Cabras di mq 1269,00

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CABRAS		Sezione	Foglio 45	Particella 174	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	corso italia	205	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB 4 - 5 - 6
4	corso italia	205	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	corso italia	205	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	corso italia	205	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



Si precisa che i diritti reali attribuiti alle parti eseguite ,

[REDACTED]

[REDACTED] corrisponde

puntualmente a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione agli atti.

L'intestazione riportata nell'atto di pignoramento è difforme dalla ditta iscritta al catasto fabbricati per mancato aggiornamento conseguente al decesso dell'intestatario sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di ORISTANO - Pratica n. [REDACTED]

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON AEROFOTOGRAMMETRICO

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'aerofotogrammetria si può notare che il terreno e il fabbricato oggetto di pignoramento sono perfettamente rappresentati.

Nel lotto mappale 174 insistono altri fabbricati accessori non inseriti graficamente comunque non di pertinenza del sub 5 immobile oggetto di pignoramento, così iscritto: CORSO ITALIA n. 205 Piano T , Foglio 45 Particella 174 Subalterno 5 Classamento: Rendita: Euro 537,12 Zona censuaria 1, Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 8 vani

intestato attualmente al catasto a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con comproprietà del bene comune non censibile foglio 45 mappale 174 sub 3. (comune ai sub 4-5-6)

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N.2:

Tipologia di unità immobiliare urbana in appartamento ad uso residenziale, rendendo e formando la stessa di fatto **lotto unico**.

Dai dati estrapolati dal comune di Cabras e da Urbimap l'immobile risulta inserito in Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme e inserito nel PUC del Comune di Cabras in zona B3 Completamento esterno Articoli 4, 8 4 - Aree residenziali Destinazione d'uso: le zone residenziali sono destinate ad abitazioni ed a servizi strettamente connessi alla residenza, oltre che ai servizi pubblici. La destinazione degli immobili nelle zone residenziali è esclusa per industrie di qualsiasi genere; macelli; sanatori ed ospedali; stalle o ricoveri per animali in genere attività artigianali moleste e nocive. Salvo quanto risulti diversamente stabilito da specifiche norme relative a singole zone, sono consentiti: studi professionali; magazzini all'ingrosso, negozi e pubblici esercizi nel rispetto del Piano di sviluppo della rete di vendita; autorimesse private e pubbliche; depositi all'aperto in aree recintate, magazzini e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività ritenute non moleste, per la pubblica e privata incolumità, non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati, a giudizio della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Sanitario; uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e per lo spettacolo, strutture sanitarie; servizi pubblici. **Zona B - Sottozona B3 - completamento esterno**

La zona interessa gli isolati di recente formazione di Cabras (Tav.4) e Solanas (Tav.5), in parte già definiti negli allineamenti stradali, nei quali è in atto una edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali per tipologia di impianto cittadino. In base alla densità edificatoria, si prescrive: **Indice di fabbricabilità fondiario: 2,66 mc/mq; Indice di copertura non superiore a**

0,5 mq/mq; Altezza massima: massimo di 14 metri, condizionata dal distacco esistente e realizzabile tra gli edifici; Numero massimo di piani: 4 fuori terra; Distacco tra edifici: minimo assoluto mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti..All' interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non risolte architettonicamente con l'impianto edilizio

principale; in tal caso devono tuttavia rientrare nell' indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona; non possono superare l'altezza di mt. 2,50 interna, ma possono essere adiacenti al confine del lotto. Sempre all'interno del lotto è necessario riservare una superficie per la sosta privata pari ad 1 mq ogni 20 mc di costruzione. La superficie da destinarsi a parcheggio da considerarsi in aggiunta alla quantità di 1 mq ogni 20 mc di costruzione. Le descrizioni estese delle norme urbanistiche del comune di Cabras, sono inserite nel sito web URBIMAP.

Immobile così iscritti presso l'Agenzia delle Entrate territorio :

- Foglio 45 Particella 174 Subalterno 5 Rendita: Euro 537,12 Zona censuaria 1, Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 8 vani CORSO ITALIA n. 205 Piano T
- Bene comune non censibile foglio 45 particella 174 sub 3



Il lotto confinante a sud-ovest con la strada corso Italia, a nord-ovest con il mappale 7854 intestato a [REDACTED], a nord-est con il mappale 8025 intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] a sud-est con il mappale 387 intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

ELENCO ATTI ABILITATIVI STATO ASSENTITO:

Licenza edilizia n. 103 del 23.10.1967

licenza edilizia del 12.09.1969 rinnovo licenza del 23/10/1967

nulla osta lavori edili del 06.09.1974 per sopraelevazione

nulla osta RAS.UTP. Cagliari del 06.3.1991

concessione edilizia in sanatoria del 20.12.1993

concessione edilizia del 11.02.1994 (pratica madre in cui viene denunciata la situazione attualmente esistente)

Autorizzazione edilizia del 17.05.2001

istanze_29.07.2004

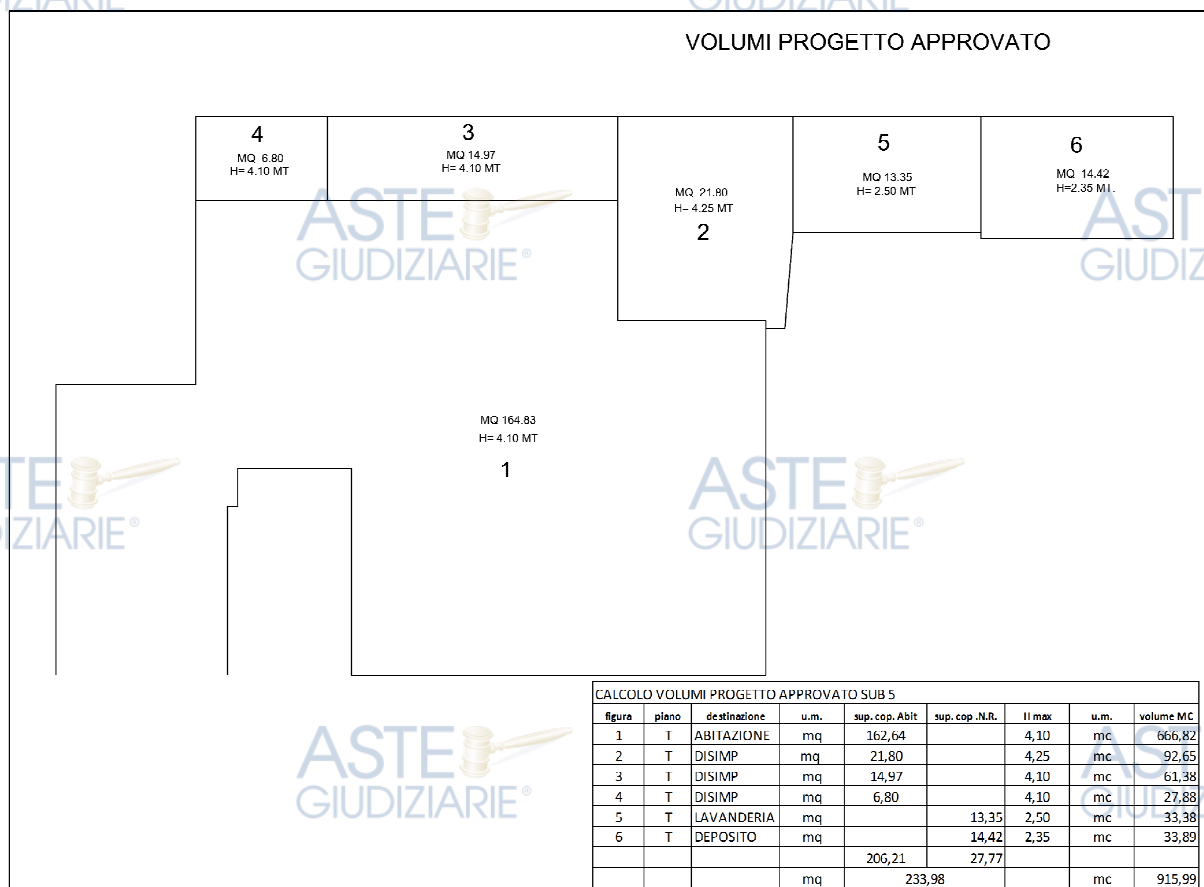
Autorizzazione edilizia del 07.12.2004

Autorizzazione edilizia del 06.07.2007

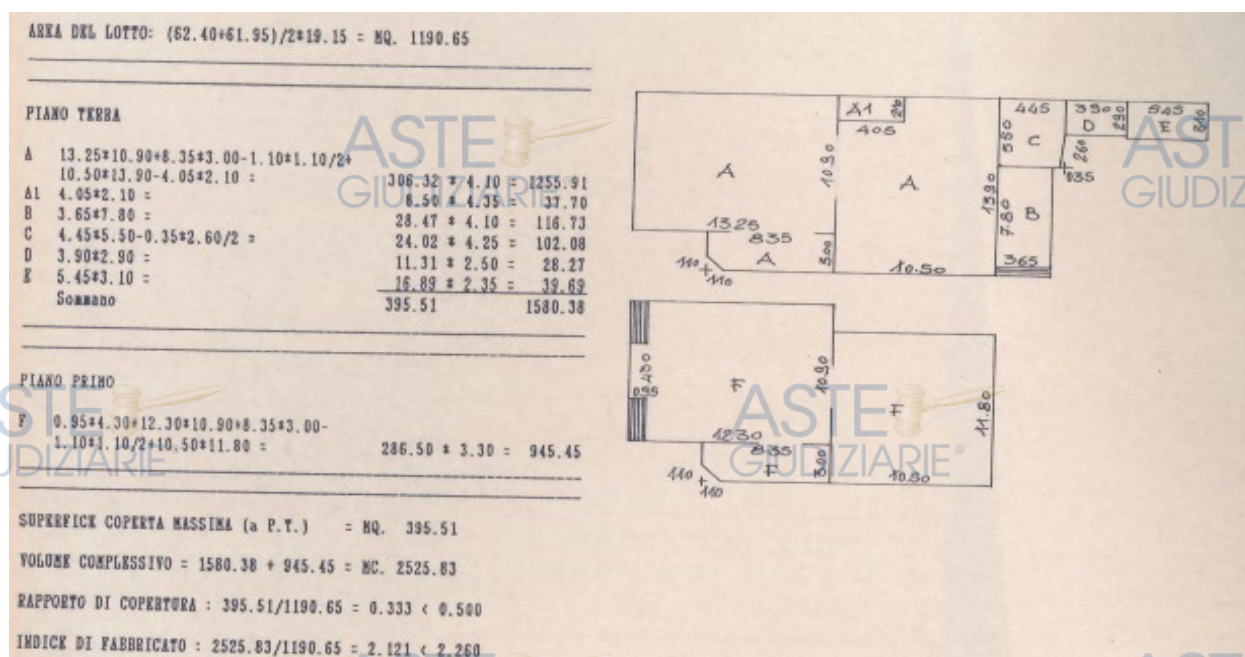
Autorizzazione edilizia del 20.12.2007

LOTTO UNICO: appartamento ad uso residenziale sito al piano terra, da una ricostruzione eseguita dai dati planivolumetrici inseriti nel progetto approvato del 1994, sono stati estrapolati i seguenti dati planivolumetrici riferiti alla sola unità immobiliare sub 5:

superficie coperta mq 233,98 volume edificato mc 915,99



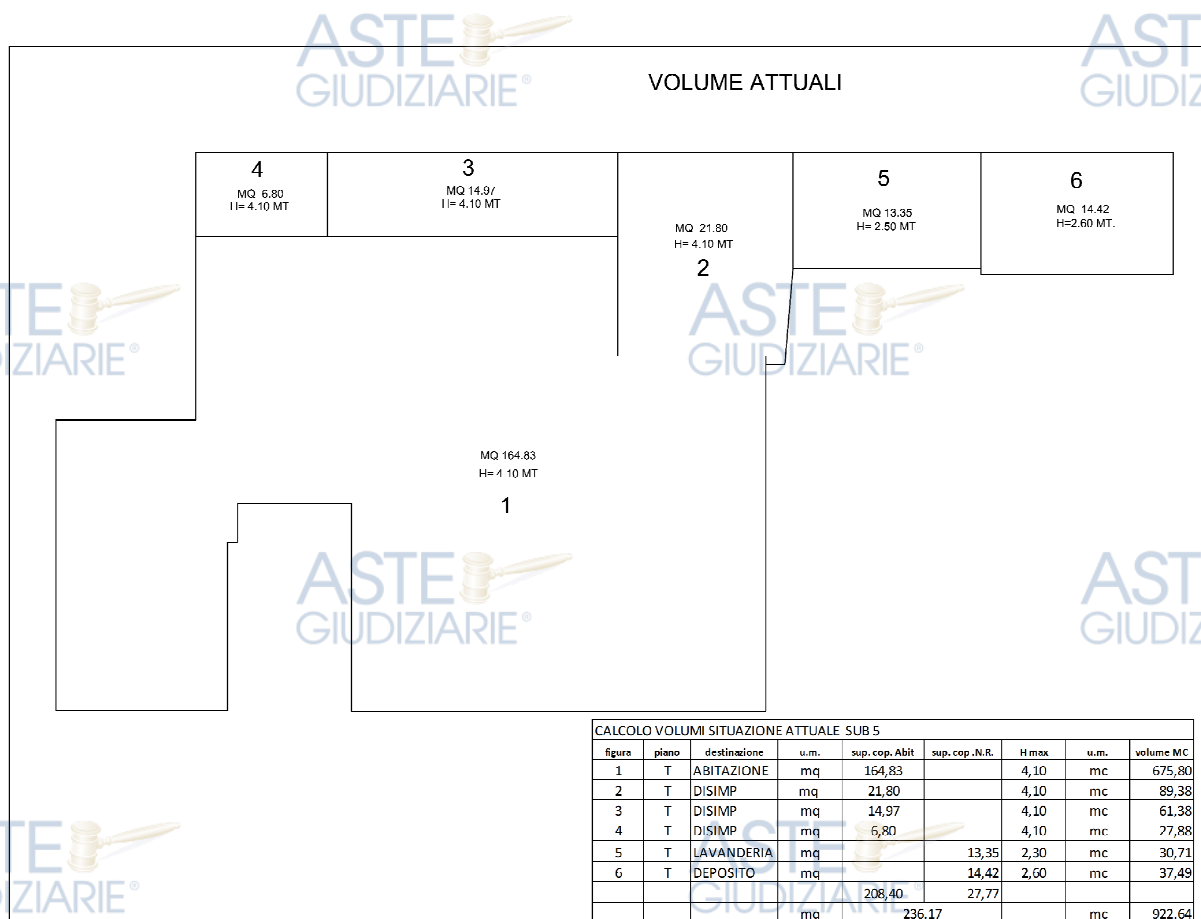
Giova precisare che i dati sopra riportati riguardano la sola unità immobiliare sub 5, di seguito si riportano anche i dati dell'intero lotto utile a mostrare la disponibilità di volumetria per una eventuale regolarizzazione urbanistica del fabbricato.



DATI PLANIVOLUMETRICI STATO DI FATTO:

dai rilievi topografici eseguiti in sede di sopralluogo e successiva elaborazione e restituzione

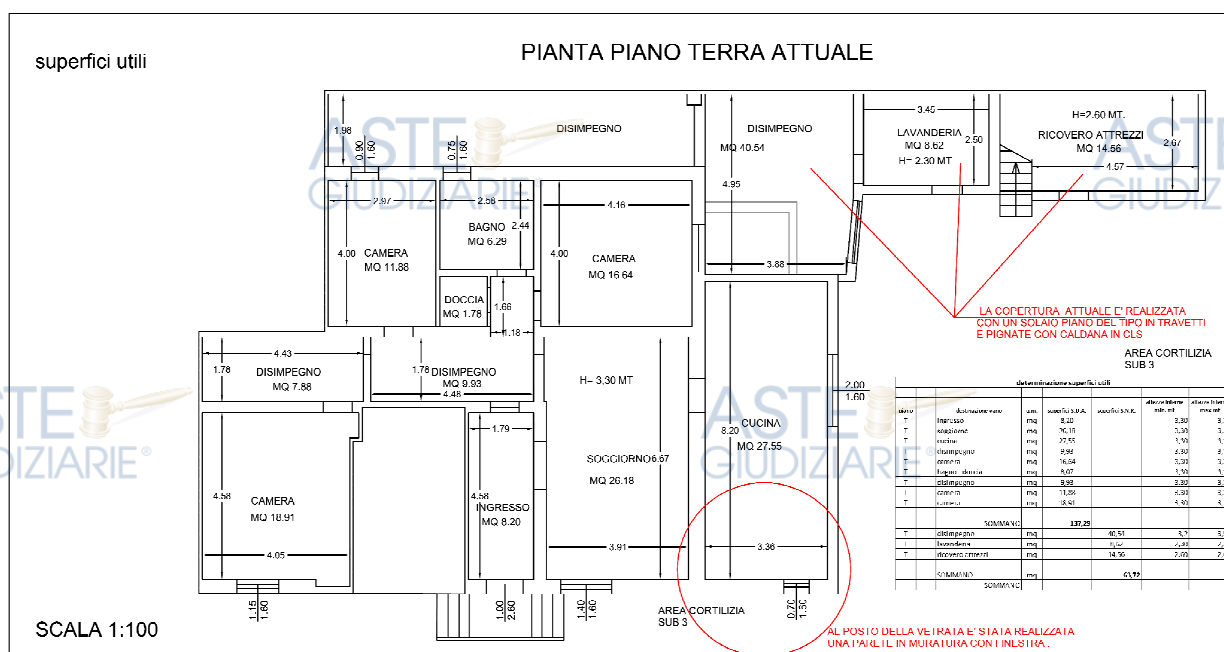
grafica si è arrivati ai seguenti dati planivolumetrici:

**descrizione generale degli immobili:**

prima di dare seguito alla descrizione dell'appartamento giova ulteriormente precisare che l'immobile è di fatto un appartamento facente parte di una più ampia costruzione realizzata dal proprietario originario [REDACTED], edificata in più tempi con varie concessioni /autorizzazioni edilizie, a scopo prevalentemente familiare.

Appartamento a destinazione residenziale: formato da più ambienti risulta così disposto, dal cortile interno si accede all' ingresso di mq 8.20 che disimpegna sulla zona giorno composta da un pranzo – soggiorno di mq 26.18 e la cucina di mq 27.55 dalla cucina si accede su un grande

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture medie, gli Infissi sono in legno con vetro singolo, i pavimenti in gres, i servizi igienici sono in buono stato, debitamente rivestiti con piastrelle di maiolica, gli impianti elettrici ed idraulici a vista risultano funzionanti. Immobile è privo di impianto di riscaldamento generale. Sono presenti due pompe di calore nel soggiorno ed in cucina, nella cucina è presente anche una stufa a pellet.





INGRESSO DAL CORTILE INTERNO



INGRESSO –RIPRESA INTERNA VERSO ESTERNO



INGRESSO –RIPRESA INTERNA VERSO INTERNO



SOGGIORNO



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO



BAGNO



Camera



Camera

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N.3:

Lotto unico: dagli atti di aggiornamento catastali ricercati presso l'agenzia delle entrate territorio il lotto risulta composto da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione così iscritta in catasto:

Con tipo mappale del 20/07/1988 in atti dal 02/12/1994 (n.32918.1/1988) viene variato la particella Foglio 45 mappale 174 con qualità "vigneto" di mq 1269, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], in particella 174 qualità "ente urbano" di mq 1269,00

trasferita al catasto fabbricati:

Catasto urbano:

alla data del 27/03/2002 la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 45 mappale 174 sub 5

categoria A/2 classe 4 vani 8

alla data del 29/05/2007 la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 45 mappale 174 sub 5

categoria A/2 classe 4 vani 8

alla data del 08/05/2008 la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 45 mappale 174 sub 5

categoria A/2 classe 4 vani 8

alla data del 09/11/2015 sino ad oggi la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 45 mappale

174 sub 5 categoria A/2 classe 4 vani 8 e connesso bene comune non censibile foglio 45 mappale 174 sub 3

Gli stessi dati catastali sono puntualmente descritti nella Nota di Trascrizione della conservatoria dell'ufficio provinciale di Oristano, Registro Particolare 3838 Registro Generale 4525 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 434 del 05/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Confronto planimetria situazione catastale con situazione attuale.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N.4:

LOTTO UNICO FORMATO DA :

Appartamento sito al piano terra, ubicato in Cabras Foglio 45 Particella 174 Subalterno 5

Classamento: Rendita: Euro 537,12 Zona censuaria 1, Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 8 vani

Indirizzo: CORSO ITALIA n. 205 Piano T A DESTINAZIONE RESIDENZIALE il è lotto confinante a

sud-ovest con la strada corso Italia, a nord-ovest con il mappale 7854 intestato a

, a nord-est con il mappale 8025 intestato

a sud-est con il mappale 387

intestato a .

L'immobile è regolarmente assentito con i seguenti atti abilitativi.

Licenza edilizia n. 103 del 23.10.1967

licenza edilizia del 12.09.1969

nulla osta lavori edili del 06.09.1974

nulla osta RAS.UTP. Cagliari del 06.3.1991

concessione edilizia in sanatoria del 20.12.1993

concessione edilizia del 11.02.1994

Autorizzazione edilizia del 17.05.2001

istanze_29.07.2004

Autorizzazione edilizia del 07.12.2004

Autorizzazione edilizia del 06.07.2007

Autorizzazione edilizia del 20.12.2007

Si fa presente che allo stato attuale l'immobile mappale 174 sub 5, corrisponde in linea generale allo stato assentito dal comune di Cabras, con misure che rientrano all'interno del 2 % dettato di legge ad eccezione di due evidenti difformità rilevate :

- nel vano soggiorno era prevista un ingresso con vetrata a tutta parete rientrata di circa 60 cm, mentre attualmente è presente una finestra a filo esterno.

- La copertura di parte di fabbricato principale zona disimpegno, della zona lavanderia e deposito attrezzi nel progetto approvato in data 1994 sono rappresentate con strutture leggere in orditura in legno e manto di copertura in lastre ondulate, mentre sono state realizzate in tempi più recenti senza concessione in travetti e pignatte . Giova precisare che le suddette difformità sono facilmente sanabili , con una pratica SUAPE in "accertamento di conformità".

Prezzo base € 169.000,00 (euro centosessantanovemila/00).

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N.5:

- Atto del 28/10/2002 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ORISTANO (OR) Repertorio n.

24287 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 8510.1/2002 Reparto PI di ORISTANO - Pratica n.

177800 in atti dal 16/12/2002

- Atto del 28/10/2002 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ORISTANO (OR) Repertorio n.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO N.6:

dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Cabras in data 07/02/2025 sono state riscontrate le pratiche edilizie così di seguito riportate.

Licenza edilizia n. 103 del 23.10.1967

licenza edilizia del 12.09.1969

nulla osta lavori edili del 06.09.1974

nulla osta RAS.UTP. Cagliari del 06.3.1991

concessione edilizia in sanatoria del 20.12.1993

concessione edilizia del 11.02.1994

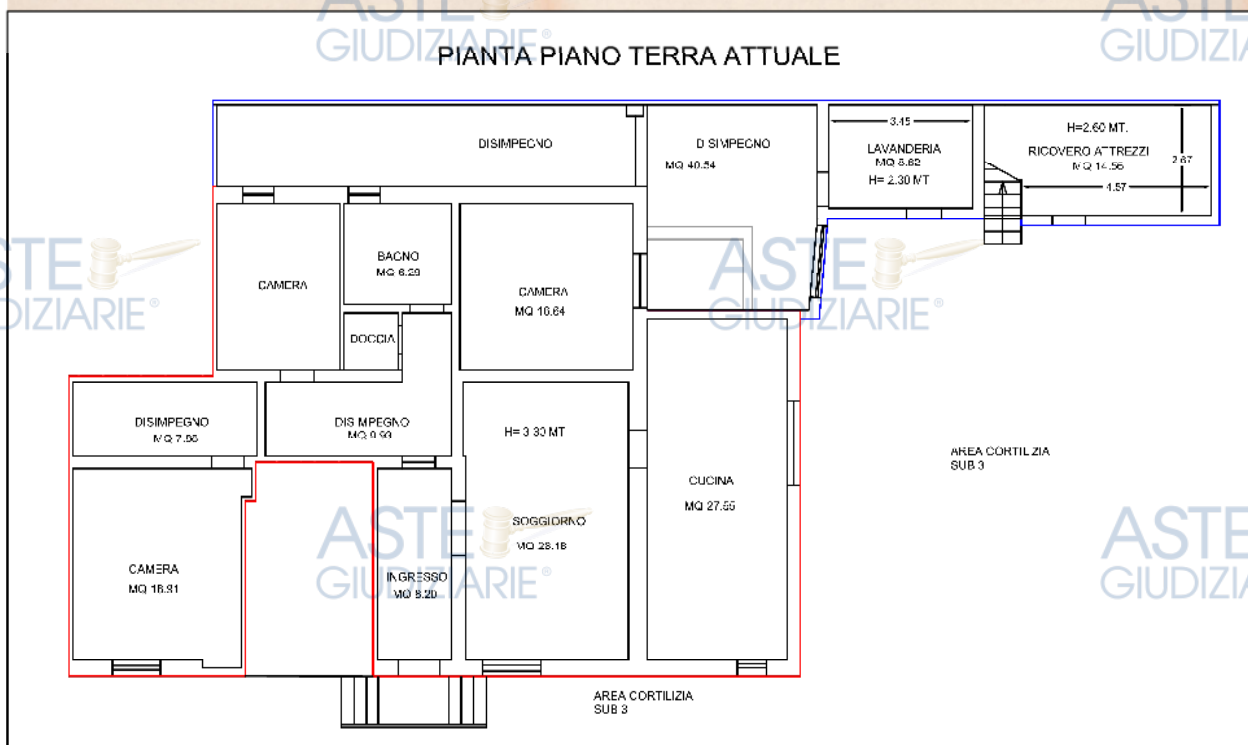
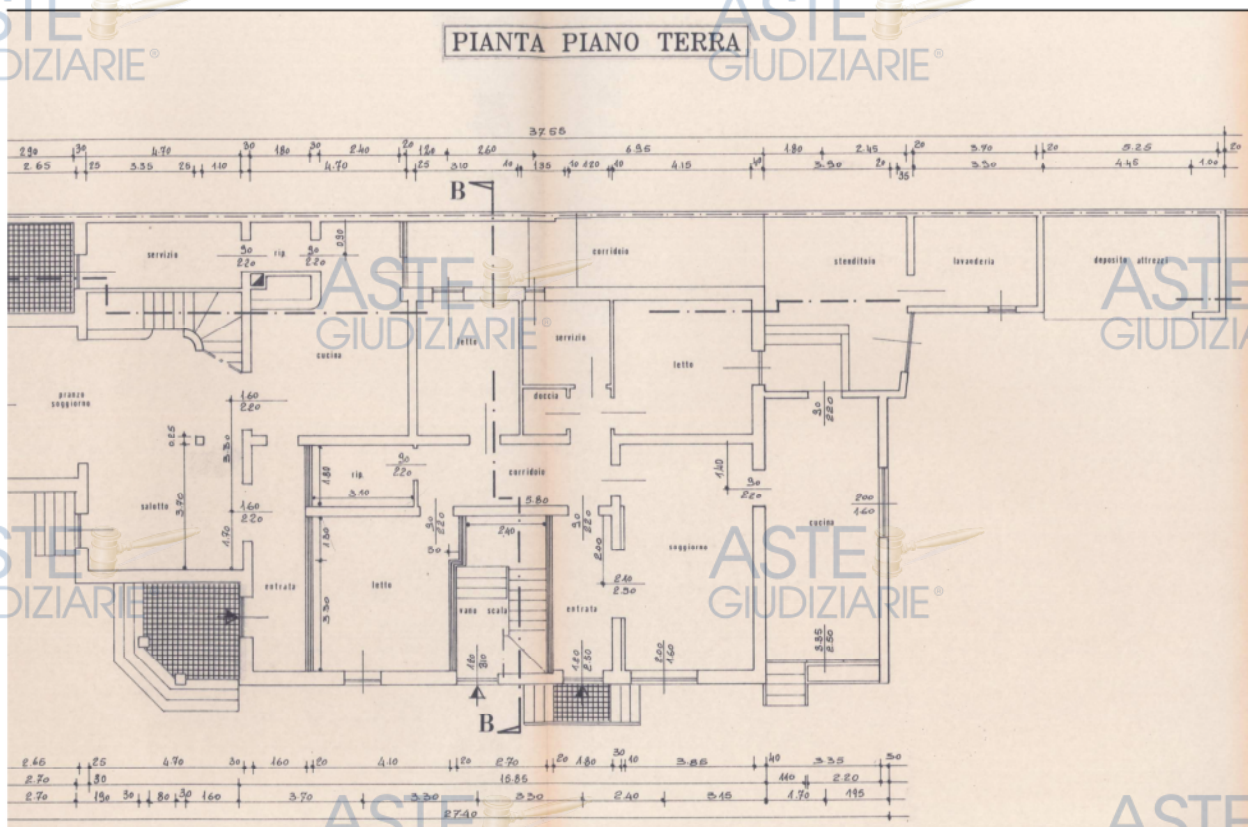
Autorizzazione edilizia del 17.05.2001

istanze_29.07.2004

Autorizzazione edilizia del 07.12.2004

Autorizzazione edilizia del 06.07.2007

Autorizzazione edilizia del 20.12.2007



Dal Confronto della situazione attuale con quella di progetto approvato si evidenzia quanto segue:

Si fa presente che allo stato attuale l'immobile mappale 174 sub 5, corrisponde in linea generale allo stato assentito dal comune di Cabras, con superfici coperte, volumi e misure dei vani che

rientrano all'interno del 2%, dettato di legge, ad eccezione di alcune evidenti difformità rilevate sotto descritte:

- nel vano soggiorno era prevista un ingresso con vetrata a tutta parete rientrata di circa 60 cm, mentre attualmente è presente una finestra a filo esterno.

- La copertura di parte di fabbricato principale zona disimpegno, della zona lavanderia e deposito attrezzi nel progetto approvato in data 1994 realizzate con strutture leggere, sono state realizzate in tempi più recenti senza concessione in travetti e pignatte.

Per Sanare tali difformità sono da individuarsi 2 soluzioni, la **prima** è presentare una pratica di "accertamento di conformità", la seconda è il ripristino volontario dei luoghi allo stato assentito con conseguente demolizione e ricostruzione della parete, entrambe da presentarsi mediante portale SUAPE da tecnico abilitato. Nella presente perizia si prenderà in considerazione la prima soluzione, meno invasiva, di seguito si effettuerà la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione della difformità riscontrate nell'immobile, questi verranno decurtati dal valore dell'immobile e saranno posti a carico della parte acquirente, di seguito tabella riassuntiva di calcolo. Per il calcolo dell'indennità da pagarsi a sanatoria delle difformità rilevate, si procederà alla determinazione del danno paesaggistico e del profitto conseguito, come da direttiva regionale n. 2 allegata alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 33/64 del 30.09.2010, pubblicata nel BURAS n. 33 del 08.11.2010.

DETERMINAZIONE DEL DANNO PAESISTICO

L'intervento realizzato arreca un danno sostenibile che è stato quantificato mediante computo metrico di seguito riportato, utilizzando il prezzo 2024 della regione Sardegna delle opere pubbliche:

il danno paesaggistico è definito in € 11.969,56 arrotondato a € 12.000,00 vedi computo allegato

DETERMINAZIONE DEL PROFITTO

Il profitto sarà dato dalla differenza fra il valore d'estimo ed il costo sostenuto per la realizzazione dell'opera oggetto di accertamento di conformità.

Tale procedimento è stabilito dalla L.R. n° 28 del 12 agosto 1998 e dalla Direttiva n° 2 di cui all'art. 2 D.Lgs. 490/99.

Il valore d'estimo riferito alle opere in sanatoria, suddetta risulta pari ad € 10.940,70 come da computo di seguito riportato. Tale valore verrà incrementato del 5% per tener conto dell'aggiornamento delle tariffe di estimo, per cui si otterrà:

$$€ 10.940,70 * 1.05 = € 11.487,73 - € 10.940,70 = € 547,03$$

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA'

L'indennità è data dalla maggior somma tra danno arrecato e profitto conseguito; essendo il danno arrecato di € 12.000,00 profitto di € 547,03, l'indennità da applicarsi è pari al danno arrecato di € 12.000,00 .

Tale procedimento è stabilito dalla L.R. n° 28 del 12 agosto 1998 e dalla Direttiva n° 2 di cui all'art. 2 D.Lgs. 490/99.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N.7:

L'immobile allo stato attuale è occupato dal debitore esecutato sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in sede di sopralluogo e confermato dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Cabras in data 10 / 04 /2025.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

RISPOSTA AL QUESITO N.8:

dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria sono state verificate le seguenti formalità:

1 TRASCRIZIONE del 29/10/2002 - Registro Particolare 8509 Registro Generale 9902 Pubblico

ufficiale [REDACTED] Repertorio 24287 del 28/10/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2 TRASCRIZIONE del 29/10/2002 - Registro Particolare 8510 Registro Generale 9903 Pubblico

ufficiale [REDACTED] Repertorio 24287 del 28/10/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

ACCETTATA

3 ANNOTAZIONE del 27/04/2005 - Registro Particolare 310 Registro Generale 2681 Pubblico

ufficiale [REDACTED] Repertorio 28255 del 22/04/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -

SCIOGLIMENTO DI FONDO PATRIMONIALE DA PARTE DEI CONIUGI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 715 del 1997

4 ISCRIZIONE del 28/08/2008 - Registro Particolare 1117 Registro Generale 6443 Pubblico ufficiale

[REDACTED] Repertorio 1557/2906 del 20/08/2008 IPOTECA LEGALE derivante da

DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 13 del 08/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 ISCRIZIONE del 23/09/2009 - Registro Particolare 1341 Registro Generale 6644 Pubblico ufficiale

[REDACTED] Repertorio 2171/2009 del 18/09/2009 IPOTECA LEGALE derivante da

DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO ART. 77 DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 574 del 29/08/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6 TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 3838 Registro Generale 4525 Pubblico

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 434 del 05/06/2024 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7 ISCRIZIONE del 31/03/2025 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1999 Pubblico ufficiale

Repertorio 28242/11694 del 20/04/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 488 del 2005

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

RISPOSTA AL QUESITO N.9:

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Cabras L'immobile non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

RISPOSTA AL QUESITO N.10:

Gli immobili ricadono in una zona PIP non gravata da uso civico,

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su

eventuali procedimenti in corso.

RISPOSTA AL QUESITO N.11:

Immobile privo di spese condominiali

RISPOSTA AL QUESITO N.12:

per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è affidati all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente dopo attento confronto con immobili simili in vendita e proposti nelle varie agenzie immobiliari della provincia di Oristano, oltre che presenti nei siti specializzati ed osservatori immobiliari presenti nel web. Tipo Borsino immobiliare.it

Comune: CABRAS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20EDIFICATO%20

Codice zona: B1

Microzona: 1

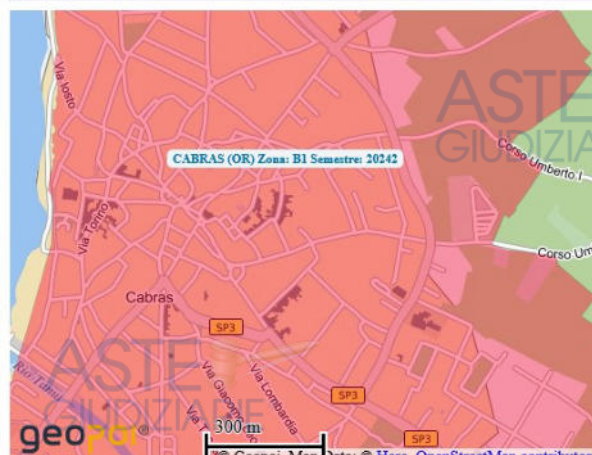
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1850	L	5	6,8	L
Abitazioni civili	Normale	960	1350	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	900	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1500	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	350	520	L	1,5	2,1	L



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Dall'analisi dei prezzi di quest'ultimi si riscontrano vendite di immobili simili, (civili abitazioni), a circa € 960 – 1350 / mq in condizioni di normalità.

Vista la vetustà dell'immobile, il grado di rifinitura, la sua appetibilità, il mercato immobiliare la posizione rispetto alla zona residenziale, ai fini della valutazione verrà assunto un valore prudenziale di € 900,00 /mq perfettamente in linea anche con i prezzi di applicazione riportati nelle agenzie immobiliari e nei siti specializzati anzidetti, sempre con riferimento ad immobili dello stesso tipo presenti in zona.

Si precisa che per la valutazione dell'immobile sono stati consultati operatori del settore in particolare l'agenzia immobiliare [REDACTED]

[REDACTED], confermando i valori assunti e indicati nel data base dell'OMI.

VALUTAZIONE IMMOBILI					
DESTINAZIONE D'USO	FATTORE DI RIDUZIONE PERCENTUALE DESTINAZIONE D'USO	MQ LORDI	MQ EQUIVALENTI	€/MQ	TOTALE
ABITAZIONE	100%	162,87	162,87	900,00 €	146.583,00 €
LOCALI ACCESSORI	50%	74,27	37,14	900,00 €	33.421,50 €
AREA DI CORTE 1/3 SUB 3	10%	265,05	26,50	900,00 €	23.854,20 €
SOMMANO					203.858,70 €

per cui avremmo i seguenti risultati:

Valore immobile		203.858,70 €
A detrarre		
Al valore ricercato andremmo a dedurre le spese relative alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile .		
Costo pratica Suape per la sanatoria delle difformità riscontrate , comprensiva di onorari professionali + 5% c.i. + iva 22%, spese di presentazione		- 4075,00 €
Indennità danno paesaggistico / profitto conseguito come da direttiva regionale n. 2 allegata alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 33/64 del 30.09.2010, pubblicata nel BURAS n. 33 del 08.11.2010.		- 12.000,00 €
Valore immobile detratto dalle spese di sanatoria		188.358,70 €
Al valore sopra determinato andremmo ad applicare una ulteriore riduzione del 10% , per rendere l'immobile appetibile visto lo stato di inerzia del mercato immobiliare.		18.835,87 €
Valore di vendita dell'immobile		169.005,33 €



Il valore di vendita dell' immobile sarà approssimato ad € 169.000,00 (euro centosessantanovemila/00) libero da vincoli, oneri e secondo i presupposti estimativi evidenziati.



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.



RISPOSTA AL QUESITO N.13:

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota dell'esecutato. Come già anzidetto l'immobile non può essere diviso senza snaturare la tipologia edilizia



Cabras li Aprile 2025



il ctu

Geom. Salvatore Isu

