

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione per la procedura esecutiva R.G. n°109/2023 promossa da:

Rappresentata dall'**Avv.**

• PREMESSE

In data 02 novembre 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Flaminia Ielo, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe.

Lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, provvedeva ad inviare via raccomandata A/R **(All. 1)** l'informativa per il debitore al nuovo indirizzo della debitrice, indirizzo fornito dalla stessa dopo che era stata contattata dagli affittuari dell'immobile.

Successivamente, esaminata la documentazione allegata al fascicolo telematico, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Catastale e di Pubblicità Immobiliare **(All. 2)** ed a recarsi per la verifica dello stato dei luoghi il 19 febbraio 2024 alle ore 11:30 presso l'immobile oggetto di stima; nell'occasione, alla presenza dell'addetto dell'IVG e degli attuali affittuari dell'immobile, i Sigg.^{ri} , si procedette ad un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa ed alla realizzazione di un accurato rilievo fotografico **(All. 3)** e planimetrico **(All. 4)** degli stessi ed infine ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Capoterra **(All. 5)**. In seguito agli accertamenti effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

- **Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;**

Come detto in premessa, l'informativa per il debitore è stata debitamente compilata ed inviata mediate raccomandata con ricevuta di ritorno alla debitrice e di ciò si è avuto riscontro **(All. 1)**.

In merito al quesito n°2 a

- **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 inidonei;**

Dall'esame del certificato notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco datato 22 maggio 2023, inerente alle verifiche effettuate sino al 18 maggio 2023, si può affermare, nel suo complesso, che il certificato risulti completo.

Visto però il lungo periodo intercorso dal predetto certificato lo scrivente ha ritenuto corretto effettuare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare (**All. 2.6**) al fine di verificare se, dal 18 maggio 2023 ad oggi, vi fossero stati ulteriori gravami riguardanti l'immobile in esame e, dalla verifica eseguita, si è potuto riscontrare che non sono presenti ulteriori gravami sull'immobile oggetto di perizia.

In merito al quesito n°2 b

- **Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;**

2.b.1 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1° **IPOTECA VOLONTARIA DI 240.000,00 €**

- **Iscrizione** n°8.984 del 15 ottobre 2010 alla Casella n°34.470.
- **A favore**
- **Contro**

Dott. Ing. Marco Dettori

N°R.G. 109/2023

- In forza dell'atto del 05 ottobre 2010 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Ercole Bartoli Rep. 116.698/27.313;
- Immobile **Quota pari al 100% dell'abitazione sita in Capoterra (CA) censita al Catasto Urbano al Foglio 4 Particella 1473 Subalterno 1.**



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



2° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Trascrizione n°11.524 del 10 maggio 2023 alla Casella n°15.646.
- A favore
- Contro
- In forza dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 17 aprile 2023 repertorio n°1.381/2023;
- Immobile **Quota pari al 100% dell'abitazione sita in Capoterra (CA) censita al Catasto Urbano al Foglio 4 Particella 1473 Subalterno 1.**



PROVENIENZA



3° ATTO DI COMPRAVENDITA

- Trascrizione n°21.725 del 15 ottobre 2010 alla Casella n°34.469.
- A favore • Contro
- In forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Ercole Bartoli del 06 ottobre 2010 repertorio n°116.697/27.312;
- Immobile **Quota pari al 100% dell'abitazione sita in Capoterra (CA) censita al Catasto Urbano al Foglio 4 Particella 1473 Subalterno 1.**

**VENTENNIO**

Ad oggi, la continuità del ventennio, è garantita dai seguenti atti:

4° ATTO DI COMPRAVENDITA

- **Trascrizione** n°8.370 del 12 aprile 2005 alla Casella n°12.334.
- **A favore**
- **Contro**
- **In forza** dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Ercole Bartoli del 16 marzo 2005 repertorio n°106.299/22.141;
- **Immobile Quota pari al 100% del terreno sito in Capoterra (CA) censito al Catasto Terreni al Foglio 4 Particella 1194 di 37 mq.**

5° ATTO DI COMPRAVENDITA

- **Trascrizione** n°3.336 del 17 febbraio 2009 alla Casella n°4.618.
- **A favore**
- **Contro**
- **In forza** dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Ercole Bartoli del 20 gennaio 2009 repertorio n°114.899/26.171;
- **Immobile Quota pari al 100% del terreno sito in Capoterra (CA) censito al Catasto Terreni al Foglio 4 Particella 1042 di 52 mq e Particella 1416 di 26 mq per complessivi 78 mq.**
- **N.d.R.** con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Ercole Bartoli del 24 luglio 1985 repertorio n°12.148/1.518 trascritto il 20 agosto 1985 trascrizione 11.293 Casella 15.261 il terreno era stato già oggetto di

compravendita ma la compravendita era stata poi rettificata con il presente atto del 2009 poiché nell'atto del 1985 era stata omessa la particella catastale che individuava il terreno.

Ed inoltre dal fatto che antecedentemente al predetto atto trattasi di un bene di piena ed esclusiva proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, ad essa pervenuta in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Ulteriori verifiche;

Come detto, al fine di verificare l'esistenza di nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di consulenza, è stata eseguita una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare **(All. 2.6)** al fine di verificare se, dal 18 maggio 2023 ad oggi, vi fossero stati ulteriori gravami riguardanti l'immobile in esame e, dalla verifica eseguita, si è potuto riscontrare che non sono presenti ulteriori gravami sull'immobile oggetto di perizia.

In merito al quesito n°2 c

- **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;**

La documentazione catastale, le visure e le planimetrie al Catasto Urbano aggiornate sono state richieste dallo scrivente ed allegate in coda **(All.ª da 2.1 a 2.5).**

Si precisa che, attualmente, l'immobile risulta essere censito al C.U. del **Comune di Capoterra al Foglio 4 - Particella 1473 - Sub. 1 - categoria A/2 - Classe 6 - 4 vani - Superficie catastale 61 mq - escluse aree scoperte 56 mq - Rendita 340,86 €.**

In merito al quesito n°2 d

- **Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza che, ad oggi, copre il ventennio è stata richiesta dallo scrivente ed allegata in coda **(All. 2.6).**

In merito al quesito n°2 e

- **Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..**

dalle verifiche effettuate, risulta essere coniugata dal e, considerando che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e di matrimonio, lo scrivente ha provveduto a richiederlo al Comune di Capoterra **(All. 7).**

In merito al quesito n°3

- 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.);

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento **(Foto da n°1 a n°6)** trattasi di una porzione di un fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale realizzato su due livelli fuori terra; in particolare l'immobile in esame è quello individuato al solo piano terra del fabbricato che lo ospita.

Detto fabbricato **(Foto n°1)**, è sito in una zona semiperiferica situata a Nord-Ovest dell'abitato del Comune di Capoterra, zona sufficientemente servita dai vettori di trasporto e dai vettori commerciali, all'immobile vi si accede dal civico n°40 della Via della Vittoria **(Foto n°2)**.

L'appartamento è così distribuito:

Piano Terra - composto da un ingresso soggiorno con angolo cottura **(Foto nn°7-8)**, un disimpegno centrale **(Foto nn°9-10)**, due camere da letto **(Foto da n°11 a n°14)** ed un bagno **(Foto nn°15-16)**; fa parte del lotto un cortiletto pavimentato che circonda l'abitazione su tre lati **(Foto da n°3 a n°6)**.

RIEPILOGO SUPERFICI:

La superficie dei vari ambienti, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto **(All. 4)** è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Abitazione	59,67
Cortile	41,43

Le finiture qualitativamente buone sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di conservazione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi buono;

UMIDITÀ: Non è stata riscontrata presenza di infiltrazioni negli ambienti;

RIVESTIMENTI: Il bagno è rivestito con piastrelle in gres 20x20 cm; il tutto è in buono di conservazione, si segnala la presenza di rivestimento con piastrelle in gres anche nella parete dell'angolo cottura dietro i fuochi;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetro dotati di scurino in alluminio, il loro stato di conservazione può definirsi buono;

SANITARI: Nel bagno sono presenti wc, bidet, doccia e lavabo, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità e stato;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico, idrico e fognario, alla vista, sono in buono stato di conservazione, non è stata riscontrata la presenza delle certificazioni degli impianti.

In merito al quesito n°4

- 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 erranei 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;

Dal confronto tra i dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare ed i dati reali attuali dell'immobile in esame si può affermare che:

- ✚ I dati indicati in pignoramento sono corretti ed identificano correttamente l'immobile;

Riepilogando i dati catastali attuali sono:

- ✚ Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Capoterra censito al Catasto Urbano al Foglio 4 Particella 1.473 Subalterno 1 - categoria A/2 - Classe 6 - 4 vani - Superficie catastale 61 mq - escluse aree scoperte 56 mq - Rendita 340,86 €.

I confini reali sono i seguenti:

Partendo da Sud e proseguendo in senso orario

- ✓ Via della Vittoria (Particella 837 del Foglio 4)
- ✓ Acqua*;
- ✓ Particella 1409 del Foglio 4;
- ✓ Strada*;
- ✓ Particella 1417 del Foglio 4.

* Si segnala che due confini sono individuati da **Acqua**, presumibilmente un vecchio canale ora tombato ed inglobato nella Via della Vittoria e **Strada** presumibilmente una porzione di una vecchia stradella ora inglobata nel cortile posteriore dell'abitazione.

In merito al quesito n°5

- Proceda - prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

L'immobile risulta essere correttamente accatastato (**All. ^{ti} 2.2 - 2.3**) e lo stato dei luoghi è, a meno di piccole differenze rientranti nella tolleranza, conforme alla planimetria catastale.

In merito al quesito n°6

- 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi 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; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Per l'area ospitante il fabbricato in esame l'utilizzazione prevista è **Zona B: Sottozona B1 / completamento residenziale consolidato** con prescrizioni meglio descritte dal report di Urbismap allegato **(All. 6)**.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Per l'immobile in esame è stata rilasciata la seguente autorizzazione **(All. 5)** dal Comune di Capoterra:

- **Concessione edilizia in sanatoria n°18/96 del 1994;**

- **Concessione edilizia n°28 del 07 marzo 2007** rilasciata a Trudu Bruno per **"l'ampliamento e il frazionamento di un fabbricato per civile abitazione in due unità immobiliari"**;
- **D.I.A. n°200 del gennaio 2010 per il progetto di variante alla C.E. 28/2007 per la modifica di alcune superfici finestrate.**

Dal confronto tra l'ultima progettazione approvata (**All. 5**) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (**All. 4**) si può affermare che, oltre a differenze nelle misure, in alcuni casi rientranti nella normale tolleranza esecutiva, non vi sono difformità degne di nota.

Per quanto sopra si può affermare che per l'immobile in questione è conforme alle ultime progettazioni approvate quindi non necessiterà di sanatoria.

In merito al quesito n°7

- **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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

L'immobile in esame si presenta unico e indivisibile pertanto sarà corretta la vendita in un unico lotto.

In merito al quesito n°8

- **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 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato per l'intero pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°9

- Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile è occupato dai Sigg.^{ri} con contratto di affitto (**All. 8**) di durata quadriennale dal 01 aprile 2019 al 01 aprile 2023 rinnovato tacitamente poiché né i locatari né la avevano dato preavviso di disdetta.

In merito al quesito n°10

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non è occupato da coniuge separato pertanto il presente quesito perde di significato.

Dott. Ing. Marco Dettori

N°R.G. 109/2023

In merito al quesito n°11

- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna

http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto.

In merito al quesito n°12

- Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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;

Per quanto rilevato dal sito della Regione sotto riportato

<http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1>

nessun diritto demaniale o uso civico risulta essere a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

In merito al quesito n°13

- 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;



Criterio e metodo di stima adottato

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)®

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare, considerato che si tratta di immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare sufficientemente attivo è stato utilizzato il **Market Comparison Approach (MCA)** con acquisizione dei dati di confronto (**comparabili**) relativi a transizioni di immobili simili a quelli oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Di seguito si descrivono le relative linee guida del metodo di stima utilizzato.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo

del confronto di mercato in quanto certamente è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame **(Soggetto)** mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati **(Comparabili)**. Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene

sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**). Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitativa fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, eventualmente bisogna intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati tre atti comparabili riguardanti immobili siti a Capoterra nella stessa zona che ospita l'immobile in esame (**All. 9**) e distanti non più di 150 mt dall'immobile in questione.

Sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella dei dati (**All. 9**) che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare per i fabbricati sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Dott. Ing. Marco Dettori

N°R.G. 109/2023

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica “superficie accessoria” è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica “superficie” moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica “**Bagno**” è stimato pari al costo medio di realizzazione pari a **6.000,00 €**.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica “**Stato di manutenzione**” è stimato pari a **22.300,00 €** per ogni grado di qualità di differenza.

Tabella di valutazione del MCA

È stata creata quindi una Tabella di valutazione del MCA (**All. 11**) dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un Aggiustamento al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

 **Quota pari al 100% dell'abitazione sita in Capoterra (CA) censita al Catasto Urbano al Foglio 4 Particella 1473 Subalterno 1.**

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente immobile risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **84.200,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 11**.

In merito al quesito n°14

- **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;**

Il fabbricato in questione non fa parte di un condominio pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°15

- **Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;**

La check list è stata compilata nelle parti di spettanza del CTU ed allegata alla presente.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 09 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. MARCO DETTORI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®