

Ing. MARCELLO SCHIRRU

via Saverio Mercadante n. 4

09045 - Quartu Sant'Elena (CA)

3404931097- marcello.schirru2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO UNICO ESECUZIONI E PROTESTI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 281/2023

RELAZIONE DI PERIZIA E DI STIMA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.^{ssa} FLAMINIA IELO

Il Perito Estimatore (CTU)

Ing. Ph.D. MARCELLO SCHIRRU

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 5351 Dott. Ing. MARCELLO SCHIRRU

CAGLIARI

[illegible]

PREMESSA

Facendo seguito al Decreto di Nomina del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Flaminia Ielo, del 28 marzo 2024, il sottoscritto Ing. Marcello Schirru, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5351, di seguito denominato CONSULENTE, accetta l'incarico di Perito Estimatore nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 281/2023, depositata presso lo stesso Tribunale, mediante firma del Verbale di Giuramento il giorno 9 maggio 2024¹.

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. [REDACTED]

Secondo il Decreto di Nomina del perito estimatore ex art. 569 c.p.c., l'udienza di comparizione delle parti è fissata per il 17/12/2024. Poiché l'udienza non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti e dal pubblico ministero, il Giudice dispone la sostituzione dell'udienza con il deposito di note scritte, contenenti istanze e conclusioni delle parti, ai sensi dell'art. 27-ter, c.p.c., e fissa il termine al giorno dell'udienza³.

¹ Agli atti.

² Agli atti. Pignoramento notificato il 3 marzo 2022, trascritto il 07.11.2023 e consegnato a mano alla Debitrice nella medesima data.

³ Agli atti.

FASIDELL'INCARICO

- 9 maggio 2024:
Accettazione incarico con sottoscrizione formale del Decreto di Nomina e deposito nel fascicolo telematico della procedura;
- 11 maggio 2024:
inizio delle operazioni peritali, con esame della documentazione agli atti (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.). Non sono presenti le planimetrie catastali dei beni pignorati. È, invece, allegato il Relazione Ipo Catastale Ventennale, redatta dal notaio Dott.^{ssa} Barbara Franceschini, con studio in Roma, via Faleria n. 20, il 11 dicembre 2023, che attesta le iscrizioni ipotecarie e catastali nel ventennio anteriore la redazione della stessa⁴;
- Luglio-agosto 2024:
Diversi contatti telefonici con il Debitore, al fine di concordare la data per il sopralluogo nei beni oggetto della procedura. Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 19 agosto 2024 alle ore 16:00;
- 19 agosto 2024:
[REDAZIONE]
- 20 agosto 2024
Inoltro del Verbale di Sopralluogo al Debitore, a mezzo pec, presso indirizzo www.capretta66@gmail.com;
- 15 ottobre 2023:
Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari. Acquisizione digitalizzata delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Di seguito sono riportati i quesiti posti dal G.E.I. nel Decreto di Nomina del Perito Estimatore; onde facilitare la lettura e l'enunciazione delle argomentazioni, a ciascun quesito segue la relativa risposta.

QUESITO N. 1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'Informativa per il Debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Documento consegnato personalmente al Debitore il 19 agosto 2024, in sede di sopralluogo.

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.

Verificata la documentazione agli atti, si evidenzia la presenza della Relazione Ipo catastale Ventennale, redatta dal notaio Dott.^{ssa} Barbara Franceschini, con studio in piazza via Faleria n. 20, 00185 - Roma, nella quale sono trascritte le risultanze catastali relative ai beni oggetto della procedura. Mancano, tra la documentazione agli atti, la Visura Storica⁵ e la Planimetria Catastali dell'immobile pignorato che si è provveduto a richiedere attraverso la piattaforma SISTER dell'Agenzia del Territorio. Il sistema informatico, tuttavia, non ha rilasciato la planimetria.

⁴ Agli atti.

⁵ Allegato I

⁶ Allegato II

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.*

Secondo la *Relazione Ipotecatale Ventennale* redatta dal Notaio Dott.^{ssa} Barbara Franceschi, alla data dell'11 dicembre 2023, gli immobili oggetto della procedura risultano "... liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi ...", ad eccezione di:



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;*

Documentazione catastale non presente in atti. Le Visure Storiche per immobile sono state acquisite tramite piattaforma online SISTER dell'Agenzia del Territorio insieme alla Planimetria Catastale del piano pilotis con la suddivisione delle autorimesse (Subalterno 49)⁷. Dalla stessa piattaforma, non è stato possibile estrarre le Planimetrie Catastali dell'unità abitativa (Subalterno 5) e delle due autorimesse situate nel piano interrato (Subalterni 27, 29).

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

La Relazione Ipotecatale Ventennale è agli atti. Non sono presenti acquisti *mortis causa* non trascritti.

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..*

Nella documentazione in atti, non risultano depositati il *Certificato di Stato Civile* e il *Certificato di Matrimonio* dell'esecutata. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire entrambi i documenti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari⁸.

La Debitrice risiede a Cagliari, in via Matteo Bandello n. 2, uno degli immobili oggetto della procedura, ed è coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. Edi Furchas, nato a Thalwil (Svizzera) il 16.07.1968, con matrimonio celebrato in Cagliari il 24.01.1998.

⁷ Allegato II

⁸ Allegato III

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.).

Dati identificativi abitazione:

Comune di Cagliari, via Matteo Bandello n. 2, 09131.

Bene A: Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella 2034, Subalterno 5

Dati identificativi autorimesse:

Comune di Cagliari, via Nicolò Copernico n. 22

Bene B: Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella 2034, Subalterno 27

Bene C: Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella 2034, Subalterno 29

Bene D: Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella 2034, Subalterno 43

Descrizione abitazione:

La residenza della Debitrice è il principale tra i beni oggetto della procedura. Situata al piano secondo di un palazzo, edificato tra il 1969 ed il 1971 dalla cooperativa "Trinidad" e composto da otto livelli ed attico/mansarda, l'abitazione ha fronti liberi lungo le direzioni nord-ovest, sud-ovest e sud-est, quest'ultima prospiciente la via Matteo Bandello. L'edificio è inserito in un complesso residenziale di più condomini serviti da un'autorimessa interrata, accessibile dalla via Nicolò Copernico, nella quale si trovano, fra altri stalli disponibili, i parcheggi oggetto della procedura.

Una recinzione costituita da zoccolatura di base di calcestruzzo ed inferriata superiore racchiude il lotto di pertinenza su tutti i lati liberi. La costruzione del palazzo rientra in un ampio intervento edilizio esteso ad altri cinque edifici con medesime caratteristiche architettoniche. Il sistema costruttivo adottato è uno scheletro portante composto da travi e pilastri di conglomerato cementizio armato.

Dall'androne del palazzo, accessibile dal piano pilotis, si raggiungono i piani superiori attraverso la scala e l'ascensore condominiali. Al piano secondo, alla sinistra dell'ascensore, si apre la porta di ingresso dell'appartamento, della superficie di circa 200 mq ed altezza libera interna di 2,97 m. La residenza si sviluppa attorno al vestibolo e ad un lungo corridoio/disimpegno, spazi comunicanti con le camere, la cucina e i bagni; da alcuni di questi ambienti si raggiungono i balconi ad uso esclusivo dell'unità abitativa. Il vestibolo ha accesso diretto al soggiorno, locale accessibile anche dal primo tratto di disimpegno. Entrambe queste prime camere danno accesso ad un balcone, attraverso porte finestre. Si procede, quindi, verso la parte centrale dell'appartamento, servita dal secondo tratto di disimpegno, da cui si raggiunge la cucina, un primo servizio igienico ed una camera da letto. I primi due ambienti consentono l'accesso esterno alla veranda. Nella parte più interna ed ultima dell'unità abitativa, il disimpegno vira di 90° e comunica con altre due camere da letto e due servizi igienici.

La residenza è servita da un impianto di condizionamento con pompe di calore per il raffrescamento e da termosifoni per il riscaldamento durante la stagione fredda. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico collegato all'impianto idraulico dell'appartamento. I rivestimenti pavimentali sono realizzati con piastrelle di ceramica per l'intero sviluppo dell'abitazione.

Allo stato attuale, la residenza si presenta in condizioni architettoniche soddisfacenti, sebbene sia consigliabile un'ordinaria opera di manutenzione generale per quanto concerne le finiture interne, l'impiantistica e la tinteggiatura delle pareti. Si rilevano alcune lesioni nelle pareti del disimpegno dovute a tollerabili e ripetuti fenomeni di assestamento strutturale, tali da non compromettere la stabilità complessiva del palazzo.

Descrizione autorimesse

Tra i beni pignorati, oltre la residenza, figurano tre autorimesse: una nel piano pilotis sottostante il palazzo (Subalterno 49); due nel piano interrato raggiungibile attraverso la rampa veicolare accessibile dal civico n. 22 della via Nicolò Copernico (Subalterni 27, 29). Si tratta, nel primo caso, di uno stallo aperto su tutti i lati; negli

altri due, di parcheggi delimitati su tre lati da muri perimetrali. Una delle autorimesse nel piano interrato è chiusa, sul quarto lato, da un portellone basculante.

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 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.

Il numero civico dell'unità abitativa sottoposta a pignoramento, come indicato nell'Atto di Pignoramento, è errato. La residenza, infatti, si trova all'interno di un condominio con accesso dalla via Matteo Bandello n. 2 e non n. 12, come riportato sul documento. Al contrario, le autorimesse oggetto della medesima procedura sono associate al civico corretto. In linea teorica, i dati indicati nell'Atto di Pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentirebbero l'univoca identificazione. Tuttavia, la vicinanza tra tutti i beni pignorati e la documentazione progettuale conservata presso l'Archivio di Deposito del Comune di Cagliari consente di indentificare la residenza con relativa facilità.

QUESITO N. 5

Proceda – prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (c.d. 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.

Tutti i beni oggetto della procedura sono regolarmente accatastati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio. I dati catastali indicati nella documentazione in atti sono corretti.

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.

Secondo le norme del vigente Piano Urbanistico Comunale (in seguito P.U.C.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 05.11.2002 (BURAS del 18.02.2003) e con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 18.11.2003 (BURAS del 20.01.2004), i beni oggetto della procedura ricadono in zona B1: Zona di Completamento Confermato.

L'intero palazzo al cui interno ricadono i beni oggetto della procedura è stato realizzato tra i mesi di settembre 1969 e marzo del 1971, in seguito Licenza Edilizia del 14.10.1969 e ad approvazione del progetto in

data 14.10.1969 con n. 14431 Divisione Tecnica, per quanto concerne gli strumenti di legge ed il regolamento comunale relativi ai requisiti sanitari; entrambi i documenti sono emessi dall'allora sindaco del Comune di Cagliari, Paolo de Magistris. La Nota Prefettizia Div. 3, N.T./491 del 02.12.1970 attesta il regolare collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato presenti nello scheletro portante dell'edificio. L'abitabilità dell'intero fabbricato è concessa dal sindaco di Cagliari il 26.03.1971.

Il 03.07.2000, il Comune di Cagliari rilascia al proprietario dell'unità abitativa (Bene A) la Concessione in Sanatoria (Prot. 3579), ai sensi della Legge del 28.02.1985 n. 47 e della Legge Regionale dell'11.10.1985 n. 23, per la "chiusura della veranda adiacente la cucina mediante elementi metallici e vetro".

In seguito al sopralluogo condotto nell'unità abitativa (Bene A) e nei parcheggi di pertinenza (Beni B, C, D) non si rilevano abusi non sanati. L'appartamento presenta minime difformità consistenti nella diversa dislocazione di alcune porte di accesso alle camere, non tali da incidere sul valore di mercato del bene.

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.

In linea teorica, i beni oggetto della procedura possono scorporarsi e venderli autonomamente, essendo svincolate tra loro le autorimesse e l'unità abitativa. Al fine di garantire alla residenza un più elevato valore di mercato, si suggerisce di vincolare l'unità ad almeno un'autorimessa, preferibilmente lo stallo situato all'interno del piano pilotis del palazzo. Gli spazi di parcheggio rimanenti potrebbero assicurare un ulteriore ricovero per vetture afferenti alla stessa unità abitativa o essere cedute/affittate nell'ambito di una consueta compravendita immobiliare.

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.

Non esistono, al momento, ulteriori pignoramenti in atto sui beni oggetto della procedura. Il complesso degli immobili potrebbe essere ripartito nei singoli beni, residenza e tre autorimesse, secondo la loro identità architettonica e catastale.

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).

I beni oggetto della procedura sono occupati dal DEBITORE e dai suoi familiari.

QUESTITO N. 10

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

I beni oggetto della procedura sono occupati dal DEBITORE e dal marito, Sig. Edi Fucas; la Debitrice è legalmente coniugata⁹.

QUESTITO N. 11

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

Non esistono, sui beni oggetto della procedura, vincoli di natura artistica, storica, alberghiera.

QUESTITO 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.

Gli accertamenti condotti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cagliari non hanno evidenziato, sui beni pignorati, l'esistenza di gravami derivanti da censi, livelli od usi civici.

QUESTITO 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.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile richiede il calcolo delle seguenti grandezze:

Superficie Utile Netta = Superficie interna dell'unità immobiliare, quale sommatoria delle superfici dei singoli vani, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, all'altezza convenzionale di m. 1,50 dal pavimento.

Superficie Ponderata = somma delle Superfici Utili Nette, corrette con opportuni coefficienti secondo differenti categorie di appartenenza;

Superficie Commerciale (SC) = somma delle Superfici Ponderate che compongono l'immobile.

Il calcolo della Superficie Commerciale è redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici e le destinazioni d'uso dei vani e degli spazi esterni sono riferite allo stato attuale del bene, secondo il rilievo e sopralluogo condotto il 4 agosto 2021 presso il bene pignorato.

Nella determinazione del "valore venale" del bene, ovvero del valore più probabile nel libero mercato e in regime di ordinarietà, si adottano i metodi di stima del Valore Intrinseco, della Capitalizzazione dei Redditi, Sintetico Comparativo, della Rendita Catastale, i cui risultati e schemi di calcolo, per il caso specifico, sono riportati nelle pagine seguenti.

Il metodo del Valore Intrinseco determina il valore di stima più probabile tenendo conto della Superficie Commerciale, dell'incidenza dei costi dovuti all'acquisto del terreno, alle spese di costruzione, agli utili di impresa, alle spese tecniche e agli oneri, e alla vetustà dell'opera.

⁹ Allegato III

Il metodo della Capitalizzazione dei Redditi (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla Capitalizzazione del reddito di un immobile mediante il saggio di sconto. Il procedimento considera la capacità di un immobile di generare benefici monetari, al fine di valutarne i valori di mercato e di investimento.

Il metodo di Stima Sintetico Comparativo determina il valore commerciale più probabile del bene attraverso la comparazione con immobili di caratteristiche analoghe e valore noto, ricadenti nel medesimo mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il valore a metro quadrato di superficie commerciale (€/mq). Il metodo tiene conto dei seguenti parametri: condizioni generali di mercato; ubicazione; vicinanza ai servizi; consistenza; caratteristiche tecniche; finiture; stato d'uso e manutenzione. Tramite i valori a mq così ottenuti, si calcolano la media (rapporto tra la somma dei valori trovati ed il numero degli stessi) e la moda (valore più frequente). Il valore di stima a mq corrisponde alla media tra i valori medi e la moda. Qualora la moda non esista, si adatterà come riferimento la media.

Il metodo della Rendita Catastale determina il valore catastale del bene considerando la rendita catastale, la destinazione d'uso e la categoria catastale dell'immobile. Tale valore è necessario per calcolare le imposte di registro legate ai rogiti di compravendita degli immobili. Pur non potendo considerare questo valore per la determinazione del valore di mercato, si propone anche questo metodo di stima al fine di determinare le eventuali imposte di registro al momento della stipula di un atto di compravendita.

La rendita catastale è riportata nella Visura Catastale mentre il coefficiente di destinazione d'uso è stabilito dalla normativa. Dal 2018, la rendita catastale degli immobili dipende dalla superficie; non più dal numero dei vani. Gli immobili del gruppo A sono distinti in: prime case (coefficiente 110); altre classi (coefficienti 120 o 60). In attesa della revisione degli estimi, l'Agenzia delle Entrate suggerisce di rivalutare la rendita catastale del 5%, per tutti gli immobili dei gruppi A, C, D, E, e del 40% per gli immobili del gruppo B.

Procediamo, come primo passo, al calcolo della Superficie Commerciale, parametro utilizzato nel mercato immobiliare per indicare la consistenza del bene di cui si propone il valore.

Calcolo della Superficie Commerciale del Bene

(secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e d'Agerzia delle Entrate)

Vani	Sup. Int. Netta
Zona Giorno/Notte	110,00 mq
Ingressi, disimpegni	30,00 mq
Servizio Igienico e lavanderia	10,00 mq

Superficie Calpestabile = 150,00 mq

Superficie Interna Netta / Superficie Utile Netta / Superficie Calpestabile

Sommatoria dei singoli vani, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, alla altezza convenzionale di m. 1,50 dal pavimento. Sono incluse le superfici di: zoccolature; sgusci; mobili; arma di a muro ed elementi incassati; passaggi di porte e/o varchi; corridoi; disimpegni; scale; ascensori; impianti di sollevamento; centrali termiche; locali impianti interni o contigui all'edificio; condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi: spessore muri perimetrali e interni; superfici porticati interni alla proiezione dell'edificio o contigui; spessore pareti divisorie; superfici occupate da colonne e pilastri.

Categorie	Superficie Interna Netta	Superficie Ponderata
Superficie calpestabile (100%)	150,00 mq	150,00 mq
Locali accessori collegati ai vani principali (deposito) (35%)	0,00 mq	0,00 mq
Portici e patii (35% fino a 25 mq, eccedenza al 10%)	0,00 mq	0,00 mq
Verande senza finiture analoghe ai vani principali (60%)	12,00 mq	7,20 mq
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini (10% fino a 25 mq, eccedenza al 2%)	0,00 mq	0,00 mq
Lastrico solare (25% fino a 25 mq, eccedenza al 10%)	0,00 mq	0,00 mq
Posti auto scoperti (20%)	0,00 mq	0,00 mq
Tramezzi, setti e separazioni interni (100%)	50,00 mq	40,00 mq
Mura perimetrali non condivisi (calcolare fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	10,75 mq	10,75 mq

Superficie Commerciale (SC) = 207,95 mq

Arrotondamento = 208 mq

Superficie Commerciale (SC)

Somma delle Superfici ponderate che compongono l'immobile:
- superfici coperte, ove i muri interni e perimetrali esterni sono computati per intero, fino allo spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino allo spessore massimo di 25 cm;
- superfici ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini;
- quote percentuali delle superfici di cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc..

Bene A: Residenza in via Matteo Bandello n. 2, Cagliari

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi

$$V = B_f / r_m$$

$$B_f = R_d - s$$

$$R_d$$

$$s = 20\%$$

$$r = 0,035$$

Beneficio Fondiario

Canone lordo annuo totale

Spese (a stima)

Saggio di Capitalizzazione medio (per centri di limitata dimensione tra 2-6%)

Calcolo di r_m :

- 1 Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano ($\pm 0,15\%$). Livello dei collegamenti e dei trasporti ($\pm 0,07\%$)
- 2 Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.)
- 3 Qualificazione dell'ambiente esterno ($\pm 0,06\%$). Idoneità insediativa ($\pm 0,06\%$). Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali ($\pm 0,06\%$).
- 4 Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato
- 5 Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio
- 6 Caratteristiche di panoramicità
- 7 Caratteristiche di prospicienza ($\pm 0,10\%$) e luminosità ($\pm 0,10\%$)
- 8 Quota rispetto al piano stradale
- 9 Dimensioni subordinate o super ordinarie degli spazi scoperti o coperti
- 10 Grado di rifinitura interna ed esterna ($\pm 0,06\%$). Livello tecnologico e di efficienza degli impianti ($\pm 0,4\%$)
- 11 Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria ($\pm 0,6\%$). Sicurezza delle situazioni strutturali ($\pm 0,6\%$)
- 12 Età dell'edificio
- 13 Possibilità di dilazioni nei pagamenti anche per la presenza di mutui e dilazi ($\pm 0,06\%$)
- 14 Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione ($\pm 0,04\%$)

VALORI POSSIBILI VALORE PRESCELTO

$\pm 0,22\%$	0,17%
$\pm 0,28\%$	0,25%
$\pm 0,18\%$	0,06%
$\pm 0,08\%$	0,02%
$\pm 0,06\%$	0,06%
$\pm 0,36\%$	0,00%
$\pm 0,20\%$	0,00%
$\pm 0,08\%$	0,00%
$\pm 0,06\%$	0,00%
$\pm 0,16\%$	0,00%
$\pm 0,12\%$	-0,02%
$\pm 0,10\%$	-0,05%
$\pm 0,06\%$	0,06%
$\pm 0,04\%$	0,01%
Totale	0,56%

$$r_m = r + r' = 0,041$$

Saggio medio di capitalizzazione

I valori di locazione a mq per mese:

	MINIMO	MASSIMO	VALORE MEDIO
O.M.I.	6,06	8,39	7,23
VALORE ADOTTATO			7,23

Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

$$\text{Superficie Commerciale} = 208,00 \text{ mq}$$

$$\text{Canone lordo mensile (C}_m\text{)} = 150,00 \text{ mq} \times 7,23 \text{ €/mq} = 1.503,84 \text{ €}$$

$$\text{Canone lordo annuo di locazione (R}_d\text{)} = C_m \times 12 \text{ mesi} = 18.046,08 \text{ €}$$

$$B_f = R_d - s = 14.436,86 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Mercato} = B_f / r_m = 355.587,78 \text{ €} \quad \text{Arrotondato} = 356.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore a mq} = 1.711,54 \text{ €/mq} \quad \text{Arrotondato} = 1.712,00 \text{ €/mq}$$

Metodo per Comparazione

Immobili di confronto (simili per dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, stato, manutenzione)

	LOCALIZZAZIONE NEL COMUNE DI CARLOFORTE	TIPOLOGIA	LOCALI	PIANO	RISTR.	SUP. (mq)	STATO	PREZZO (€)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)
1	via Matteo Bandello	appartamento	4	4	no	160	medio	335.000,00	2.093,75
2	via Matteo Bandello	appartamento	5	2	no	170	buono	365.000,00	2.147,06
3	via Matteo Bandello	appartamento	4	3	no	160	buono	350.000,00	2.187,50
4	via Joan Mates*	appartamento	4	4	si	110	buono	330.000,00	3.000,00
5	via Matteo Bandello*	appartamento	5	1	no	177	medio	320.000,00	1.807,91
6	via Matteo Bandello	appartamento	4	1	no	150	ottimo	320.000,00	2.133,33
7	via Carlo Cattaneo	appartamento	3	7	si	144	ottimo	339.000,00	2.354,17
8	via Matteo Bandello	appartamento	5	4	si	155	ottimo	399.000,00	2.574,19
9	via Gaspara Stampa	appartamento	3	1	no	120	medio	260.000,00	2.166,67
10	via Baldassarre Castiglione	appartamento	4	4	no	145	medio	300.000,00	2.068,97
11	via Baldassarre Castiglione	appartamento	5	7	si	155	buono	400.000,00	2.580,65
12	via Filippo Figari	appartamento	3	5	si	104	buono	335.000,00	3.221,15
13	via Carlo Goldoni	appartamento	3	1	no	80	medio	180.000,00	2.250,00
14	via Carlo Goldoni	appartamento	5	3	si	165	ottimo	420.000,00	2.545,45

Fonti: Immobiliare.it, Idealista.it, Nestoria.it, Toscano.it, Gabetti.it

valori medi	333.583,33	2.360,24
----------------	------------	----------

* Valori esclusi perché massimo e minimo del campione analizzato

Bene pignorato

Cagliari, via Matteo Bandello	appartamento	5	2	no	208	medio	490.930,06	2.360,24
----------------------------------	--------------	---	---	----	-----	-------	------------	----------

moda non presente Valore più frequente tra i valori trovati
media 2.360,24 Rapporto tra la somma dei valori trovati ed il numero dei valori

Per determinare il valore unitario di mercato del bene, operiamo la media tra la moda e la media

Valore a mq di Mercato = 2.360,24 €/mq Valore bene = 490.930,06 €
Arrotondamento = 500.000,00 €

	Valore unitario di mercato	2.360,24	€/mq
A	Valore complessivo	2.360,24	€/mq
B	Deprezzamento per vetustà, servizi, oneri edificio di 53 anni (Borsino Immobiliare)	0,85 di A	
C	Deprezzamento per opere manutentive e di completamento	0 di B - 10%B	

2.006,20	€/mq
1.805,58	€/mq

Valore di Mercato con deprezzamento = 1.805,58 €

Arrotondato = 1.806,00 €

Valore bene = 375.645,00 €/mq

Arrotondato = 376.000,00 €/mq

Operiamo ora la media fra i due valori trovati:

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi: 356.000,00 €

Metodo per Comparazione: 376.000,00 €

Valore del Bene (A) = 366.000,00 €

Metodo della Rendita Catastale

A	Rendita Catastale immobile	1.580,36	€
B	Coefficiente moltiplicatore (Categoria A/7 prima casa)	126	
C	Tasso di Rivalutazione (di A, Categoria A/7 prima casa)	5	%
	Superficie Commerciale	208,00	mq
D	Rendita Catastale Rivalutata =	A+(A*C)	1.659,38 €
	Valore =	D*B	209.081,63 €

Deprezzamento per vetustà, servizi, oneri edificio di 50 anni (Borsino Immobiliare)

80,00% 167.265,30

Deprezzamento per opere manutentive e di completamento

10,00% 150.538,77

Valore di mercato (media deprezzamenti) = 150.538,77 €

Arrotondamento = 151.000,00 €

Valore a mq = 723,74 €/mq

Arrotondamento = 724,00 €/mq

Bene B: Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella 2034, Subalterno 42

Metodo per Comparazione

Immobili di confronto (simili per dimensioni, ubicazione, tipologia edilizia, prelievi, manutenzione)

	LOCALIZZAZIONE NEL COMUNE DI CARLOFORTE	TIPOLOGIA	LOCALI	PIANO	RISTR.	SUP. (mq)	STATO	PREZZO (€)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)
1	viale Merello*	posto auto	**	T	**	12	buono	22.000,00	1.833,33
2	via Nicolò Copernico	posto auto	**	T	**	9	buono	16.000,00	1.777,78
3	via Nicolò Copernico*	posto auto	**	T	**	15	buono	13.000,00	866,67
4	via Nicolò Copernico	posto auto	**	T	**	9	buono	15.000,00	1.666,67
5	via Francesco Guicciardini	posto auto	**	T	**	15	buono	20.000,00	1.333,33
6	via Francesco Guicciardini	posto auto	**	T	**	14	buono	18.000,00	1.285,71
7	via Francesco Guicciardini	posto auto	**	T	**	18	buono	18.000,00	1.000,00
Forniti: Immobiliare.it, Idealista.it, Nestoria.it, Toscano.it, Gabetti.it								valori me di	17.400,00 1.412,70

* Valori esclusi perché massimo e minimo del campione analizzato

Bene pignorato

Cagliari, via Matteo Bandello	posto auto	**	T	**	12	buono	16.952,38	1.412,70
----------------------------------	------------	----	---	----	----	-------	-----------	----------

moda non presente Valore più frequente tra i valori trovati

media 1.412,70 Rapporto tra la somma dei valori trovati ed il numero dei valori

Per determinare il valore unitario di mercato del bene, operiamo la media tra la moda e la media

Valore a mq di Mercato = 1.412,70 €/mq Valore bene = 16.952,38 €

Arrotondamento = 17.000,00 €

Valore bene (B): 17.000

Beni C-D: Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella 2034, Subalterni 27, 29

Essendo i due posti auto ubicati nel garage interrato, ipotizziamo per entrambi un leggero incremento del valore di mercato

Valore bene (C-D): 18.000

Si riassumono, di seguito, i valori di mercato dei beni determinati con i diversi metodi di stima (valori arrotondati).

	Valore (€)	Valore unitario (€/mq)
Bene A (Unità abitativa)	366.000,00	1.759,62,00
Bene B (Posto Auto aperto)	17.000,00	1.416,67
Bene C-D (Posti Auto in garage)	18.000,00	1.500,00

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.

La Debitrice ha un significativo debito nei confronti del condominio di **afferenza**, non avendo corrisposto le quote mensili degli ultimi sette anni.

BIBLIOGRAFIA

Marchi G., Analisi dei valori immobiliari. Cagliari, CUEC, Cagliari 1999.
Polelli M., Trattato di Estimo, Maggioli Editore, Rimini 1997.
Michieli I., Trattato di Estimo, Edagricole, Bologna 1992.
Orefice M., Estimo, UTET, Torino 1984.
Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2011, Edito Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.
Servizio e Valutazioni Immobiliari Nazionali, Borsino Immobiliare.



INDICE

	pg.
Checklist	2
Premessa	3
Fasi dell'Incarico	4
Risposte ai quesiti del Giudice delle Esecuzioni	4
Quesito n. 1	4
Quesito n. 2	4
Quesito n. 3	6
Quesito n. 4	7
Quesito n. 5	7
Quesito n. 6	7
Quesito n. 7	8
Quesito n. 8	8
Quesito n. 9	8
Quesito n. 10	9
Quesito n. 11	9
Quesito n. 12	9
Quesito n. 13	9
Calcolo della Superficie Commerciale	11
Bene A	
Metodo della Capitalizzazione dei Redditi	12
Metodo per Comparazione	13
Metodo della Rendita Catastale	14
Bene B	
Metodo per Comparazione	15
Beni C-D	
Metodo per Comparazione	15
Quesito n. 14	16
Bibliografia	16
Indice	17

Allegati

- I – Verbale di Sopralluogo
- II – Visura Storica Immobili
- III – Certificato di Stato Civile e Certificato di Matrimonio
- IV – Relazione Fotografica

Espletato l'incarico conferito dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.^{ssa} Flaminia Ielo, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Quartu Sant' Elena (CA), 09 dicembre 2024

Il Perito Estimatore CTU

Ing. Ph.D. MARCELLO SCHIRRU



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

