

Massimo Piras
ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

promossa da

SOCIETA' GESTIONE CREDITI S.r.l. (Avv. Antonio Maxia Ferraris)



R.G. 625/10

Il Giudice : *Dott. Stefano Greco*

C.T.U.: *Ing. Massimo Piras*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Massimo Piras - Via Romagnino 78, 09047 Selargius (CA).
C.F. PRSMSM80M20B354A - P.I. 03135000929 - Telefono:3493821023 - ing.massimo.piras@tiscali.it

SOMMARIO



1- Premessa	<i>pag. 3</i>
2- Quadro delle attività svolte	<i>pag. 4</i>
3- Risposta ai quesiti	<i>pag. 5</i>
4- Conclusioni	<i>pag. 10</i>

ALLEGATI:

- Allegato n. 1** : Elaborato Fotografico *(n.11 pagine)*.
- Allegato n. 2** : Copia Concessione Edilizia n.88/1977 *(n.4 pagina)*.
- Allegato n. 3**: Copia Concessione Edilizia n.11/1989 *(n.3 pagina)*.
- Allegato n. 4** : Ricostruzione Planimetrica dell'immobile 1 *(n.1 pagina)*.
- Allegato n. 5** : Visura Catastale *Immobilabile 1 (n.2 pagine)*.
- Allegato n. 6** : Planimetria catastale *Immobilabile 1 (n.1 pagina)*.
- Allegato n. 7** : Verbale sopralluogo *(n.1 pagina)*
- Allegato n. 8**: Comunicazione di inizio delle operazioni peritali e convocazione per sopralluogo *(n.3 pagine)*.
- Allegato n.9**: Invio copia della perizia *(n.3 pagine)*.



1. Premessa

Con ordinanza del Giudice, dott. Stefano Greco, io sottoscritto Ing. Massimo Piras, nato a Cagliari il 20 Agosto 1980, regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (con matricola n.6444) e all'albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Cagliari, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 625/10 promosso da *SOCIETA' GESTIONE CREDITI S.r.l.* contro il Sig. .

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 27 Gennaio 2012 e in quella sede ho accettato di rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 1: Verifichi 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 vent'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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Quesito 2: Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Quesito 3: Accerti la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 4: Proceda, ove è necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Quesito 5: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 6: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

Quesito 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; allegli in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito 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, solo previa autorizzazione del Giudice, 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;

Quesito 9: Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Quesito 10:Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Quesito 11: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Quesito 12: Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito 13: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato dell'immobile.

2. Quadro delle attività svolte.

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Acquisizione della documentazione contenuta nei fascicoli presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.
- Acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 1 Marzo 2012.
- Acquisizione dei permessi di costruire e relativi stralci planimetrici degli elaborati progettuali presso il Comune di Iglesias avvenuta in data 14 Marzo 2012 attraverso la ricerca dei documenti negli archivi comunali e in data 11 Aprile 2012 per ritiro delle copie
- Rilievo metrico dell'immobile e verifica della rispondenza dello stato di fatto con gli elaborati progettuali e con i documenti Catastali.
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

L'accesso ai luoghi e l'inizio delle operazioni peritali erano stati fissati per il giorno sabato 14 Aprile 2012 alle ore 10:00 , avevo pertanto provveduto a comunicare il giorno e l'ora dell'appuntamento al Sig. mediante l'invio in data 13 Marzo 2012 di una raccomandata postale, e all' Avvocato Antonio Maxia Ferraris nella stessa data mediante posta Elettronica Certificata PEC (vedi allegato 8).

Il giorno ho effettuato l'accesso ai luoghi rilevato gli ambienti e realizzato fotografie interne ed esterne dell'immobile in presenza dell' esecutato che occupa l'immobile stabilmente in compagnia della Sig.ra (vedi allegato 7).

3. Risposta ai quesiti.

Quesito 1

Nei documenti in atti è presente il Certificato Notarile del Dr. Enrico Dolia Notaio in Como nella Via Muralto n.2, in cui riporta le risultanze dei registri immobiliari e catastali relativi i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobile 1: Comune di Iglesias, Via Vittorio Veneto 68, Piano Terra;

Foglio 1, Sezione Urbana G, Mapp. 321, Sub. 1, Categoria A/4 (abitazioni popolari), Classe 1, consistenza 5,5 vani.

Nell' atto di pignoramento non è indicato il numero civico.

1. Alla data del 14 /12/1990 (che individua il decorrere dei venti anni anteriori la data di trascrizione del pignoramento avvenuto:14/12/1990), la ditta proprietaria dell' *immobile 1* risulta essere:

–, per 1/2 di piena proprietà.

–, per 1/2 di piena proprietà.

2. TRASCRIZIONE R.G. 9916, R.P. 7140 del 6 Aprile 1990.

Donazione quota intera di Nuda Proprietà (riservandosi il diritto di usufrutto generale). Atto del 4/4/1990, rep. 297334, Notaio Paolo Maciotta di Iglesias.

IMMOBILI: Immobile 1

CONTRO: - vedova.

- nubile

A FAVORE: . Quota 1/1 di Nuda proprietà.

3. TRASCRIZIONE R.G. 13282, R.P. 9288 del 2/06/1992.

Donazione quota intera di usufrutto. Atto del 1/06/1992, rep.27282/7266, Notaio Enrico Dolia di Iglesias.

IMMOBILI: Immobile 1.

CONTRO: - vedova.

- nubile

A FAVORE: Quota 1/1 di usufrutto.

4. ISCRIZIONE R.G. 25340, R.P. 4744 del 22/06/2007.

Ipoteca Volontaria

IMMOBILI: Immobile 1.

CONTRO:

A FAVORE: "MELIORBANCA Spa".

5. TRASCRIZIONE R.G. 41562, R.P. 26486 del 14/12/2010.

Pignoramento.

IMMOBILI: Immobile 1.

CONTRO:

A FAVORE: "EUROSAIL-IT-W" Srl con sede a Milano.



Quesito 2

In data 14 Aprile 2012 alle ore 10:00 ho effettuato l'accesso ai luoghi, e per meglio comprendere la distribuzione degli ambienti e relative superfici ho provveduto a ricostruire graficamente l'immobile (vedi allegato 4):

A) Ubicazione:

L'immobile 1, è ubicato presso la Via Vittorio Veneto n.68 nel Comune di Iglesias (CI), localizzato al Piano Terra rialzato rispetto alla quota stradale di una palazzina costituita da tre livelli fuori terra (foto 1). L'accesso dalla strada avviene attraverso un ingresso unico per tutti gli appartamenti facenti parte della palazzina al numero civico 68, mentre l'ingresso all'*immobile 1* è indipendente e separato dall'ingresso che porta al vano scala per i piani superiori (foto 2).

B) Superfici :

- Si tratta di una civile abitazione edificata antecedentemente l' 1 Settembre 1967 e costituita dai seguenti ambienti :
- Andito d'ingresso (foto 3, 4) che distribuisce verso tutte le stanze interne – Sn 11,36 mq (*Superficie netta*)
- Soggiorno (foto 5, 6), è dotato di un' apertura finestrata verso la Via Vittorio Veneto – Sn 18,21 mq.
- Camera Matrimoniale (foto 7, 8), è dotata di un' apertura finestrata verso la Via Vittorio Veneto – Sn 18,21 mq.
- Cucina (foto 9, 10, 11) è dotata di una porta che si affaccia al vano scala dell'intero stabile, e di una porta finestra che costituisce l'unico accesso dell'*immobile 1* alla pertinenza cortilizia esterna – Sn 14,18 mq.
- Bagno (foto 12,13), è dotato di un' apertura finestrata verso la pertinenza cortilizia esterna – Sn 5,58 mq.
- Camera Singola 1 (foto 14, 15), è dotata di un' apertura finestrata verso la pertinenza cortilizia esterna – Sn 8,28 mq.
- Camera Singola 2 (foto 16, 17), è dotata di un' apertura finestrata verso la pertinenza cortilizia esterna – Sn 11,36 mq.
- Pertinenza Cortilizia Retrostante (foto 18, 19) ad uso non esclusivo dell'immobile 1 - Sn 24,48 mq
- Pertinenza Cortilizia Antistante con servitù di passaggio per l'accesso agli immobili posti al Piano Primo ed al Piano Secondo - Sn 57,70 mq

La **Superficie Commerciale** dell'immobile 1 va considerata secondo i seguenti criteri valutativi:

100% della superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e perimetrali e 50% della superficie dei muri di confinanti con altre proprietà per un totale di **105,16 mq**;

25% della superficie della Pertinenze Cortilizia Retrostante che nel nostro caso divido ulteriormente in due in quanto usufruisce di tale spazio anche l'inquilina del piano primo, per un totale di **3,06 mq**;

25% della superficie della *Pertinenze Cortilizia Antistante*, per un totale di **14,43 mq**;

Pertanto la **Superficie Commerciale** totale risulta essere 105,16 mq + 3,06 mq + 14,43 mq = **122,65 mq**

C) Caratteristiche interne ed esterne.

L'immobile oggetto di perizia si trova complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione:

- Struttura portante: in muratura .
- Tramezzatura: la tramezzatura interna è costituita da pareti realizzate in mattoni di laterizio forato da 8 cm.
- Solai: la compartimentazione orizzontale di copertura all'immobile, vista l'epoca di costruzione, ritengo sia realizzata in solai misti gettati in opera in laterocemento.
- Finiture interne: le finiture delle superfici sia verticali che orizzontali risultano essere tutte intonacate e pitturate. In queste superfici ho riscontrato una manifestazione di muffa diffusa e gli ambienti maggiormente colpiti sono la cucina ed il bagno nelle pareti confinanti con la pertinenza cortilizia e l'andito nella parete in cui è installato il portoncino di ingresso, mentre i restanti ambienti sono colpiti in ridotte quantità in prossimità del soffitto.
- Pavimenti: nell'andito, nelle camere singole, nella cucina e nel bagno è presente un pavimento costituito da piastrelle in ceramica, mentre nel soggiorno e nella camera matrimoniale un pavimento in graniglia.
- Rivestimenti: sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica sulle pareti verticali della cucina e del bagno.
- Infissi: tutte le finestre e l'unica porta finestra della cucina presentano un telaio in PVC colore bianco, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono in legno tamburato.
- Impianto riscaldamento: nell'abitazione non è installato un impianto di riscaldamento, ho rilevato comunque la presenza di una pompa di calore nella camera da letto matrimoniale, con relativa macchina esterna installata sulla facciata prospiciente la via Veneto.
- Impianto elettrico: esistente e funzionante al momento del sopralluogo, ma non si può escludere un'eventuale adeguamento alle normative vigenti in materia.
- Impianto idrico: esistente e funzionante al momento del sopralluogo, dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Finitura esterna: sia la facciata verso la via Veneto che la facciata posteriore verso la pertinenza esterna, si presenta in un buono stato manutentivo.
- Pertinenza Cortilizia: sul retro è presente una pertinenza cortilizia ad uso non esclusivo, infatti possono accedervi non soltanto gli inquilini dell'immobile oggetto di perizia ma anche chi abita l' unità immobiliare del piano primo. L'immobile 1 vanta un accesso diretto dalla cucina, mentre gli altri possono accedervi attraverso il sottoscala.

Quesito 3

I dati identificativi dell' **immobile 1** indicati nell'atto di pignoramento sono conformi alla situazione attuale. Non è indicato il numero civico che risulta essere il 68 della Via Veneto, in Iglesias.

Quesito 4

L' **immobile 1** è regolarmente censito in catasto con relativa planimetria (vedi allegato 5 e 6).

Quesito 5

Secondo il vigente strumento urbanistico adottato dal Comune di Iglesias, l'**immobile 1** ricade attualmente nella zona B *“parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto”* .

Quesito 6

La costruzione dell'immobile è **antecedente il 1° Settembre 1967** lo si evince dalla planimetria catastale allegata alla pratica di accatastamento presentata in data 23 Febbraio 1965 (vedi allegato 6). Inoltre presso gli uffici del Comune di Iglesias non è rinvenuta alcuna licenza edilizia che autorizzò la costruzione dell'immobile in oggetto, ma bensì sono presenti le pratiche che successivamente hanno autorizzato le sopraelevazioni al piano primo nel 1977, ed al piano secondo nel 1989. In queste pratiche si può comunque riconoscere la

configurazione progettuale dell'immobile 1 che comunque viene rappresentato graficamente e indicato come “situazione esistente”. Le pratiche amministrative rinvenute dagli archivi del Comune di Iglesias sono le seguenti:

- Concessione n.88 del 26 Aprile 1977 (vedi allegato 2), per la costruzione di un locale sottotetto in sopraelevazione all'immobile 1. In questo progetto è dunque prevista la realizzazione del corpo scala di accesso ai piani superiori, l'immobile 1 è individuato come “ situazione esistente” e la sua rappresentazione grafica non presenta variazioni rispetto allo stato attuale.
- Concessione n.11 del 18 Gennaio 1989 (vedi allegato 3), per modifiche interne del piano primo, e la sopraelevazione del piano secondo. Anche in questa pratica l'immobile 1 è individuato come “ situazione esistente” e la sua rappresentazione grafica non presenta variazioni rispetto allo stato attuale.

Ritengo pertanto che sulla base della documentazione sopracitata, lo stato attuale risulta conforme alle concessioni amministrative rilasciate dal Comune di Iglesias.

Quesito 7

Le caratteristiche fisiche sia dell'immobile 1 non suggeriscono la suddivisione in più lotti degli stessi.

Quesito 8

L'immobile 1 è pignorato per la quota intera.

Quesito 9

L'immobile 1 è occupato dal debitore ; queste ultime, come si può apprendere dal certificato notarile allegato all'atto di pignoramento, sono titolari del diritto di usufrutto generale a seguito della donazione fatta a della nuda proprietà dell'immobile. Inoltre un atto successivo al precedente individua la donazione della quota intera di usufrutto in favore di

Quesito 10

Nessun provvedimento

Quesito 11

Sugli immobili non esistono vincoli artistici, storici o di altra natura, ne esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito 12

Su gli immobili non esistono diritti demaniali, ne gravano usi civici

Quesito 13.

Nel caso di specie, vista la tipologia dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche e la sua destinazione d'uso, ho ritenuto opportuno utilizzare due metodologie estimative finalizzate all'ottenimento del più probabile Valore di Mercato; i procedimenti estimativi che seguiranno sono denominati nella letteratura estimativa: *Metodo di Stima Analitica* e *Metodo di comparazione diretta*.

1) Metodo di Stima Analitica.

La stima analitica del Valore di Mercato, viene effettuata attraverso la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti; si basa sul principio che un bene immobiliare che produce reddito vale per quanto rende e un'unità immobiliare a destinazione abitativa inserita in un contesto urbano centrale è sicuramente capace di produrre reddito attraverso il canone locativo.

Questo metodo è definito analitico in quanto consente di determinare il Valore di Mercato a mezzo di una formula di matematica finanziaria $V_m = R_n / r$, dove:

V_m : è il Valore di mercato dell'immobile e dunque il valore da determinare;

R_n : è il reddito netto annuo;

r : è il saggio di capitalizzazione che indica il prezzo d'uso riferito ad un periodo di tempo finito del bene economico trasformato in capitale (cioè investito nell'acquisto di un bene economico). Il Capitale è quindi, per definizione un "fondo" di beni economici considerato in un determinato istante di tempo; il reddito è invece il "flusso" di servizi (generalmente monetari) provenienti da tale fondo e considerati in un determinato periodo di tempo. Il saggio di Capitalizzazione si configura, quindi, come l'elemento in grado di collegare l'entità di fondo dei beni (valore istantaneo) al flusso (del reddito) attraverso la sopracitata relazione.

Dal reddito lordo annuo ordinario è possibile determinarsi il reddito netto **R_n** , attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Nella zona urbana di Iglesias il mercato locativo di appartamenti aventi una metratura prossima all'immobile 1 suggerisce un valore medio di circa 500,00 €/mese per un reddito lordo annuo pari a € 6.000,00. Non essendo, l'immobile1, sottoposto a locazione allo stato attuale, ed essendo questa, una procedura di simulazione finalizzata all'ottenimento del più probabile Valore di mercato, l'entità delle spese possibili che dovrebbe sostenere il proprietario in tale ipotesi sono state valutate in relazione allo stato manutentivo dell'immobile, al contesto immobiliare in cui è inserito e alla pressione fiscale sui redditi derivanti da fabbricati.

	Val. Assegnazione %
Spese di Manutenzione	4 %
Spese per servizi ed amministrazione.	2 %
Alee per sfitti ed inesigibilità.	0 %
Spese per assicurazione.	1,5 %
Aliquote annua di ammortamento.	2 %
Aliquote per imposte e tasse.	30 %
TOT.	39,5 %

Il reddito netto è quantificabile pertanto in : $6.000 \text{ €} - (6.000 \text{ €} \times 39,5\%) = \mathbf{3.630,00 \text{ €}}$

Per un'analitica determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che nello specifico caso, influiscono sulla misura dello stesso saggio. Il centro urbano di Iglesias lo si può identificare come un centro di dimensioni limitata con un valore medio percentuale del saggio pari al 4%; questo valore deve essere limato ed adeguato attraverso aggiunte e detrazioni in relazione alle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive dell'immobile.

Nella seguente tabella sono pertanto indicati i valori in percentuali che possono essere assegnati per ogni caratteristica in relazione allo stato di fatto dell'immobile 1:

		<i>Caratteristiche</i>	<i>± Val. %</i>	<i>Val. Assegnazione %</i>
LOCALIZZAZIONE	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	- 0,20 %
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	- 0,15 %
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	- 0,15 %
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	- 0,04 %
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	+ 0,00 %
POSIZIONE	6	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	+ 0,20 %
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	- 0,15 %
	8	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	+ 0,04 %
	9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	- 0,05 %
TIPOLOGICHE	10	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	- 0,07 %
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	- 0,05 %
	12	Età dell'edificio.	± 0,10 %	+ 0,10 %
PRODUTTIVE	13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	- 0,06 %
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	0,00 %
		Totale		- 0,58 %

Si ottiene pertanto un valore per il saggio di capitalizzazione pari a: $4\% - 0,58\% = 3,42\%$.

Il **Valore di mercato** che otteniamo è: $3.630,00 \text{ €} / 0,0342 = 106.140,35 \text{ €}$

Posto che la Superficie commerciale è di 122,65 mq, si ottiene dunque un valore commerciale unitario pari a $106.140,35 \text{ €} / 122,65 \text{ mq} = 865,39 \text{ €/mq}$

2) Metodo di comparazione diretta.

In questo caso è stato possibile definire il valore di mercato indagando su immobili presenti nel mercato immobiliare attuale aventi caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive simili a quelle riscontrate per l'immobile 1, ottenendo così un patrimonio dati sufficiente alla stima. L'indagine pertanto si è svolta innanzitutto effettuando accurati sopralluoghi in tutta la zona, esaminando il contesto urbano, attingendo notizie utili attraverso colloqui con i tecnici comunali ed inoltre acquisendo informazioni presso agenzie immobiliari di Iglesias e consultando l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Da ciò è emerso che nel Comune di Iglesias esiste un discreto mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto in considerazione delle caratteristiche che già sono state analizzate precedentemente e che fanno capo sempre alle quattro grandi categorie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

Il Valore di Mercato rilevato e definito all'unità di superficie risulta essere pari a **950,00 €/mq**.

Valore di mercato: $950,00 \text{ €} \times 122,65 = 116.517,75 \text{ €}$

3) Valutazione Finale.

Il Valore Commerciale più opportuno da attribuire all'**immobile 1**, è il Valore medio fra i due ottenuti attraverso la *Stima Analitica* e la *Stima per Comparazione Diretta* :

Vm: (106.140,35 € + 116.517,75 €) /2= 111.329,05 € che approssimando in eccesso è **111.350,00 €.**



4. Conclusioni.

In data 4 Maggio 2012 ho provveduto ad inoltrare a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), copia dell'elaborato peritale all' Avv. Antonio Maxia Ferraris (Procuratore del Creditore Pignorante), e a mezzo di Raccomandata al Sig. fissando il termine di 15 giorni per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni a riguardo. Nessuna osservazione è stata ricevuta, pertanto nel rassegnare la presente perizia, ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V. III. ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Selargius, 22 Maggio 2012

II C.T.U

Ing. Massimo Piras

