

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2015 cui è riunita la P.E. R.G.E.N. 155/2016

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Per la stima dei Beni Immobili

Giudice Dell'esecuzione:

Dott.ssa Flaminia Ielo

Creditore pignorante: xxxxxxxx xxx xxx

l'esperto stimatore

Contro: xxxx xxxxx, xxxx xxxxx, xxxxxxxx xxxxx e +

Ing. Paolo Lixi



1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 04 maggio 2023 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, nominava il sottoscritto Ing. Paolo Lixi, libero professionista con studio in Cagliari, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri al N° 8203 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, quale esperto stimatore nel procedimento indicato limitatamente ai beni pignorati per l'intero siti in Quartu Sant'Elena via xxxxxx, censiti al catasto fabbricati al foglio 59 mappali 3039 e 3036, con il seguente incarico:

1. *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;*
2. *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;*
3. *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;*
4. *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
5. *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.;*
6. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
7. *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;
8. 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;
 9. 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;
 10. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 11. 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;



12. *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);*
13. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
14. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
15. *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;*
16. *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;*
17. *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;*
18. *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;*

In data 17 maggio 2023 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento secondo la formula di rito con deposito nel fascicolo telematico della procedura.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto formalmente inizio in data 11 ottobre 2023, con l'invio alle parti delle relative comunicazioni contenenti le indicazioni circa le modalità di accesso ai beni, proseguendo con



l'acquisizione della documentazione catastale relativa agli immobili. In questa occasione sono stati acquisiti, ove presenti, le visure catastali storiche per immobile, gli estratti di mappa catastale, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici.

Al fine di poter verificare la conformità edilizia ed urbanistica, in data 12 giugno 2023 il sottoscritto inoltra tramite PEC richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Quartu sant'Elena, richiedendo la documentazione relativa agli immobili coinvolti nel procedimento, in particolare richiedeva di poter ottenere copia di:

- Titoli edilizi
- Relazioni e disegni di progetto
- Autorizzazioni edilizie per modifiche all'immobile e relative documentazioni
- Certificato di agibilità / abitabilità
- Eventuali altri documenti di interesse riferibile all'immobile in oggetto.

Nella medesima data il sottoscritto inoltra tramite PEC la richiesta dei certificati di stato civile, di residenza e di matrimonio, con indicazioni delle annotazioni a margine all'ufficio anagrafe e stato civile del medesimo comune, ricevendo i relativi certificati che si allegano alla presente.

In data 19 ottobre 2023 l'ufficio tecnico del comune trasmetteva telematicamente la documentazione edilizia reperita.

In data 21 novembre 2023 si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili, al fine di verificare lo stato dei luoghi e compiere i necessari rilevamenti planimetrici e fotografici.

Venivano quindi, in ultimo, aggiornate le ispezioni ipotecarie acquisendo:

- Gli elenchi sintetici delle formalità per immobile,
- Gli elenchi sintetici delle formalità per soggetto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono entrambi parte di un maggior fabbricato a destinazione residenziale di tipologia villa bifamiliare ubicata nel comune di Quartu Sant'Elena, località Sant'Andrea, nella via xxxxxx e risultano catastalmente censiti come riportato in tabella:

N°	Titolarità	Comune	Fg	P.Ila	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	xxxx' xxxxx	Quartu Sant'Elena	59	3036	A/2	6	7 vani	795,34 €
2	xxxxxxx xxxxx xxxxx xxxxx	Quartu Sant'Elena	59	3039	A/2	6	7 vani	795,34 €



4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mancanti o inidonei

La documentazione acquisita dal fascicolo telematico consente di ricostruire i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli, si riportano nell'allegato 3 le formalità aggiornate, acquisite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate.

4.2. predisponga, sulla base della documentazione [...] relativamente all'ultimo ventennio;

Si rimanda a quanto riportato nell'allegato 3 relativamente all'indicazione delle formalità e alle visure aggiornate, acquisite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate.

4.3. acquisisca, [...] dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Non pertinente.

4.4. acquisisca l'atto di provenienza [...] acquisti mortis causa non trascritti;

Si rimanda a quanto riportato nell'allegato 3 relativamente all'indicazione delle formalità, l'atto di provenienza ultraventennale è individuato dalla documentazione in atti.

4.5. verifichi se il creditore precedente [...] al creditore precedente ed al G.E.;

Si allegano i certificati rilasciati dal comune di Quartu Sant'Elena.

4.6. descriva, previo necessario accesso, [...] portineria, riscaldamento ecc.);

Gli immobili pignorati rappresentano le due porzioni speculari di una villa bifamiliare ubicata nel comune di Quartu Sant'Elena, località Sant'Andrea, nella via xxxxxx con accessi rispettivamente dal civico 39 e 39/a. Gli immobili sono stati edificati con un unico intervento nell'ambito del piano della lottizzazione "Serena" (Lotto N° 28) e risultano catastalmente censiti al foglio 59, particelle 3036 (corrispondente alla frazione di fabbricato con accesso dal civico 39, sulla sinistra per chi guarda l'edificio dal prospetto principale sulla via xxxxxx) e 3039 (corrispondente alla frazione di fabbricato con accesso dal civico 39/a sulla destra per chi guarda l'edificio dal prospetto principale sulla via xxxxxx). Il fabbricato si articola in due livelli fuori terra ed uno completamente interrato, la copertura è a falde inclinate con manto in tegole portoghesi mentre la struttura portante è in cemento armato su fondazioni c.a. e solai in latero cemento. Le due unità immobiliari, individuate come detto dalle particelle catastali 3036 e 3039, costituiscono due entità indipendenti, sia dal punto di vista distributivo che impiantistico, ciascuna è quindi funzionalmente autonoma e non esistono ambienti in comune. Nel complesso il lotto su cui risultano edificati confina per due lati con la strada di lottizzazione (sempre denominata via xxxxxx) e con le particelle catastali 6329 e 2377 rispettivamente a nord e a sud. Gli immobili risultano allacciati alla rete idrica ed elettrica e sono provvisti di impianto di climatizzazione



e impianto di trattamento delle acque reflue autonomo, l'intera lottizzazione non risulta infatti ad oggi servita dalla fognatura pubblica.

Le due unità, sostanzialmente speculari, si articolano nei seguenti locali: ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra; disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto (singola e matrimoniale) al piano primo ed un locale di sgombero con bagno e ripostiglio al piano interrato. Ogni unità ha inoltre un giardino con accesso sia carrabile che pedonale, loggiato, verande e due balconi.

Tutti gli ambienti sono intonacati, tinteggiati e rifiniti con elementi di buona qualità ad eccezione dei bagni rivestiti in piastrelle ceramiche. Le condizioni generali sono discrete per quanto riguarda i piani terra e primo, anche se si segnala un principio di rigonfiamento degli intonaci nella camera matrimoniale e nel ripostiglio dell'immobile individuato dalla particella 3039 (allegato 5.B foto 22 e 26). Per quanto riguarda i seminterrati, in entrambi i casi si rilevano invece persistenti segni di umidità con ammaloramenti diffusi degli intonaci e dei ferri. Tali persistenti infiltrazioni sono dovute al fatto che, in entrambe le porzioni della bifamiliare, il cavedio perimetrale inizialmente previsto in progetto ed avente funzione di disconnessione dell'ambiente interrato dalle pareti contro terra, con conseguente miglior isolamento e possibilità di ventilazione, è stato eliminato e inglobato in un unico ambiente (e in parte nel bagno) che, conseguentemente, risulta soggetto ad infiltrazioni legate principalmente all'innalzamento dei livelli di falda ed alla carente impermeabilizzazione delle strutture sovrastanti.

4.7. accerti la conformità tra la descrizione attuale [...] compendio pignorato;

L'identificazione attuale dei beni coincide con quella contenuta nel pignoramento.

4.8. proceda -prima di tutto- all'accatastamento [...] in caso di semplici difformità;

Non pertinente.

4.9. indichi l'utilizzazione prevista [...] il 2 per cento delle misure progettuali;

I beni rientrano, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in zona "F", zone turistiche. L'intervento edilizio è stato realizzato nell'ambito della Lottizzazione "Serena", convenzionata con atto del 19 dicembre 1972, registrato a Cagliari il 31 marzo 1978 rep. 4833 ed autorizzato con la C.E. N°16 del 30 gennaio 1998, unica pratica edilizia riscontrata dall'ufficio tecnico comunale.

L'area risulta inoltre censita dai seguenti strumenti pianificatori:

- Piano di gestione del rischio di alluvioni: D4 / Danno potenziale molto elevato
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna:
 - fascia costiera, beni paesaggistici ambientali (art.143 D.Lgs.42/2004) bene paesaggistico d'insieme,
 - Oasi Permanenti di Protezione Faunistica.

Gli immobili presentano numerose e analoghe difformità rispetto al progetto approvato (unico per l'intera bifamiliare) che consistono nella realizzazione di superfici e volumi aggiuntivi, nella modifica



dei prospetti e nella variazione delle sistemazioni interne e delle destinazioni d'uso di alcuni ambienti.

Nel dettaglio si rilevano le seguenti difformità:

- annessione del cavedio perimetrale al locale di sgombero del piano interrato con demolizione dei tramezzi, rimozione delle aperture finestrate e sostituzione delle bocche di lupo con lucernai in vetro mattone che non consentono l'areazione del locale così come prevista in progetto e prevista dal regolamento edilizio comunale,
- realizzazione di una apertura finestrata non prevista al piano interrato con relativa bocca di lupo e griglia di aerazione a pavimento quota piano terra,
- diversa disposizione del caminetto al piano interrato con realizzazione di una seconda canna fumaria in copertura (nel caso della p.lla 3039 si riscontra la presenza di due canne fumarie dismesse e il caminetto è del tutto assente),
- realizzazione al piano interrato di un bagno con doccia e tutti i sanitari e di un angolo cottura, oltre alla presenza di rifiniture che indicano un uso del locale evidentemente differente da quello previsto,
- modifiche alle tramezzature al piano interrato in corrispondenza del vano scala,
- rimozione di parte della ringhiera laterale nel vano scala tra piano terra e piano interrato,
- prolungamento lungo i prospetti laterali di entrambi i balconi al piano primo,
- copertura a falda continua in luogo della pergola ad aria passante prevista in prossimità dal prospetto frontale,
- recinzione del lotto e punti di accesso difformi da quanto previsto in progetto,
- realizzazione di una tettoia con struttura in legno e coperture in tegole in continuità tra le due unità immobiliari,
- chiusura della veranda posta in corrispondenza della cucina al piano terra,
- realizzazione di diversi manufatti in muratura nell'area pavimentata del giardino in corrispondenza del prospetto posteriore.

Le difformità su elencate sono solo parzialmente sanabili, si prevede quindi la rimozione o la messa in pristino di quelle escluse da ogni ipotesi di sanatoria con costi di cui si è tenuto conto analiticamente in sede di stima.

4.10. dica se è possibile vendere i beni [...] approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili pignorati rappresentano le due porzioni di una villa bifamiliare individuate dalle particelle catastali 3036 e 3039 del foglio 59. Costituiscono due entità indipendenti sia dal punto di vista distributivo che impiantistico, ciascuna è funzionalmente autonoma.

4.11. se l'immobile è pignorato solo pro quota, [...] e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

A seguito della riunione della procedura r.es. n° 155/2016 alla n° 19/2015 i beni risultano pignorati per intero.



4.12. accerti se il bene è “libero” [...] i documenti rinvenuti o esibiti);

I beni risultano ad oggi occupati dagli esecutati.

4.13. ove l’immobile sia occupato [...] assegnazione della casa coniugale;

Non pertinente.

4.14. indichi l’esistenza sui beni [...] di inalienabilità o di indivisibilità;

In base agli accertamenti compiuti non risultano ulteriori vincoli oltre a quelli evidenziati al precedente punto 4.6.

4.15. verifichi se i beni pignorati [...] alcuno dei suddetti titoli;

In base agli accertamenti compiuti non risultano gravami da censo, livello o uso civico.

4.16. determini il valore dell’immobile, [...] per le eventuali spese condominiali insolute;

In generale, per la valutazione del valore di mercato degli immobili, si dovrebbe fare riferimento, per quanto possibile, alle metodologie previste dagli standard di stima internazionali (IVS), tra le quali il Market Comparison Approach. Tuttavia, tale metodologia, presuppone la possibilità di individuare un campione di immobili che siano comparabili con quelli in esame, ovvero che abbiano caratteristiche abbastanza simili a questo da poter essere utilizzati come confronto diretto. Considerata la situazione del settore di mercato immobiliare locale, i pochi beni individuati come possibili comparabili non consentono la convergenza del metodo di stima, producendo scostamenti percentuali superiori ai valori di verifica del metodo stesso e rendendo pertanto inutilizzabile tale criterio di stima. Per quanto detto, si ritiene corretto adottare il criterio di stima sintetico comparativo, anche detto “a valore di mercato”. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile di un immobile da stimare sulla base di un’indagine effettuata, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). Il valore di mercato dell’immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche il più possibile simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali del mercato, anche dell’ubicazione, della disponibilità di servizi, dell’accessibilità, della consistenza, delle caratteristiche tecniche, delle finiture, dello stato d’uso e manutenzione. Il prezzo a metro quadro rilevato dall’osservatorio del mercato immobiliare per la tipologia “ville e villini” in stato di conservazione “normale” oscilla tra 1’600,00 e 2’200,00 €/m², con un valore medio di 1’900,00 €/m². Le diverse agenzie interpellate suggeriscono invece, per gli immobili rientranti nella zona d’interesse ed aventi caratteristiche il più possibile simili a quello di interesse, un prezzo a metro quadro medio pari a 1’990,00 €/m² quindi sostanzialmente in linea con quanto anche suggerito dalle banche dati OMI. Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobili si ritiene quindi adatto assumere questo ultimo valore come prezzo unitario. Moltiplicando quindi l’importo unitario per le superfici commerciali degli ambienti (identiche per ciascuno dei due immobili) si ottiene quanto



riportato nella tabella seguente riferito a una sola delle due porzioni di bifamiliare e valido per entrambe.

Ambiente	Superficie Lorda	Coefficiente mercantile	Superficie Commerciale
sgombero (interrato)	58,10	0,60	34,86
Cavedio	36,20	0,10	3,62
piano terra	50,10	1,00	50,10
verande e loggiati PT	25,16	0,40	10,06
piano primo	51,09	1,00	51,09
balconi P1	24,50	0,30	7,35
giardino (entro 100 mq)	100,00	0,10	10,00
giardino (eccedenza)	124,74	0,05	6,24
Superficie Commerciale TOT			173,32

Si ottiene quindi un primo valore di stima pari a 344'908,79 €.

Al valore così ottenuto andrà applicato un fattore compensativo per tenere conto della migliore esposizione della porzione corrispondente alla P.la 3039 rispetto alla 3036. I prospetti esposti in direzione sud risultano infatti in una posizione più vantaggiosa rispetto a quelli orientati a Nord. Adottando come riferimento i coefficienti di riduzione previsti dalla circ. Min. L.L.P.P. 12480/66 si ricava un fattore correttivo pari a 0,05 che porta ai seguenti valori di stima:

- Per la frazione di bifamiliare individuata dalla particella catastale 3036 (sul lato sinistro per chi osserva l'edificio dal prospetto principale sulla via xxxxxx) si ottiene un primo valore di stima corretto pari a 336'286,07 €,
- Per la frazione di bifamiliare individuata dalla particella catastale 3039 (sul lato destro per chi osserva l'edificio dal prospetto principale sulla via xxxxxx) si ottiene un primo valore di stima corretto pari a 353'531,51 €.

Ai prezzi così determinati si dovranno detrarre i costi per la regolarizzazione delle non conformità. Il costo complessivo, analiticamente calcolato come segue, è identico per entrambe le unità poiché le non conformità riscontrate hanno in entrambi i casi la medesima natura:

Lavorazione	Importo
demolizioni e rimozioni (incluso trasporto e compenso a discarica)	3'389,18 €
rispristini elementi in muratura e opere connesse	8'013,86 €
onere a corpo per modifiche e revisione impianto elettrico	6'000,00 €
onere a corpo per modifiche e revisione impianto idrico fognario	6'000,00 €
Fornitura e posa di infissi, serramenti, ringhiere e altre chiusure	6'987,01 €
TOT	30'390,05 €

All' importo lavori così calcolato si aggiungano le seguenti voci:



- imprevisti, pari al 10%,
- oneri di sicurezza, pari al 3%,
- compensi al coordinatore per la sicurezza, pari all'7%,
- oneri per la direzione lavori, pari all'8%,
- oneri per presentazione pratiche, quantificabili in € 5'000,00.

Complessivamente, la quantità a detrarre è pari a 45'114,87 € per ciascuna delle due unità.

Nota: le spese di demolizione della tettoia sono ripartite per necessità nella misura del 50% tra ciascuna delle due unità. Nella realtà, considerate anche le tempistiche previste per l'eliminazione delle difformità, non si potrà procedere con una rimozione parziale ma solo con un intervento integrale e unitario, che dovrà prevedere un coordinamento tra le due eventuali future proprietà e la possibilità di accedere contestualmente a entrambe le unità. Si fa notare come, virtualmente, questa circostanza potrebbe far gravare l'intero onere di demolizione e smaltimento a carico di un singolo eventuale acquirente.

In definitiva, il valore commerciale più probabile, in c.t., delle due unità risulta il seguente:

- Per la frazione di bifamiliare individuata dalla particella catastale 3036 (sul lato sinistro per chi osserva l'edificio dal prospetto principale sulla via xxxxxx) si stima un valore complessivo di **290'000,00** (diconsi euro duecentonovantamila/00),
- Per la frazione di bifamiliare individuata dalla particella catastale 3039 (sul lato destro per chi osserva l'edificio dal prospetto principale sulla via xxxxxx) si stima un valore complessivo di **310'000,00** (diconsi euro trecentodiecimila/00).

4.17. acquisisca informazioni sull'importo [...] giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sono state riferite spese deliberate o non pagate.

4.18. predisponga la check list [...] che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Sulla base delle indicazioni fornite della cancelleria è stata predisposta la lista dei controlli, depositata per via telematica contestualmente alla presente relazione.

5. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in 10 pagine completata da n°7 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

Cagliari, venerdì, 2 febbraio 2024

L'esperto stimatore.

Ing. Paolo Lixi



SOMMARIO

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI	1
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
4.1. verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mancanti o inidonei.....	5
4.2. predisponga, sulla base della documentazione [...] relativamente all'ultimo ventennio;.....	5
4.3. acquisisca, [...] dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;.....	5
4.4. acquisisca l'atto di provenienza [...] acquisti mortis causa non trascritti;	5
4.5. verifichi se il creditore procedente [...]al creditore procedente ed al G.E.;.....	5
4.6. descriva, previo necessario accesso, [...] portineria, riscaldamento ecc.);.....	5
4.7. accerti la conformità tra la descrizione attuale [...] compendio pignorato;	6
4.8. proceda -prima di tutto- all'accatastamento [...] in caso di semplici difformità;	6
4.9. indichi l'utilizzazione prevista [...]il 2 per cento delle misure progettuali;.....	6
4.10. dica se è possibile vendere i beni [...] approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;.....	7
4.11. se l'immobile è pignorato solo pro quota, [...] e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;	7
4.12. accerti se il bene è "libero" [...] i documenti rinvenuti o esibiti);.....	8
4.13. ove l'immobile sia occupato [...] assegnazione della casa coniugale;.....	8
4.14. indichi l'esistenza sui beni [...] di inalienabilità o di indivisibilità;	8
4.15. verifichi se i beni pignorati [...] alcuno dei suddetti titoli;.....	8
4.16. determini il valore dell'immobile, [...] per le eventuali spese condominiali insolute;.....	8
4.17. acquisisca informazioni sull'importo [...] giudiziari relativi al bene pignorato;	10
4.18. predisponga la check list [...] che dovrà precedere le risposte ai quesiti;.....	10
5. CONCLUSIONI.....	10



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1..... Provvedimento nomina ed estremi dell'incarico
- ALLEGATO 2..... Documentazione catastale
- ALLEGATO 2.A..... Visure catastali
- ALLEGATO 2.B..... Planimetrie catastali
- ALLEGATO 3..... Documentazione Servizio di pubblicità immobiliare
- ALLEGATO 3.A..... Elenco formalità per immobile
- ALLEGATO 3.B..... Elenco formalità per nominativo
- ALLEGATO 4..... Documentazione edilizia, urbanistica e paesaggistica
- ALLEGATO 5..... Rilievo Fotografico
- ALLEGATO 6..... Verifica contratti di locazione
- ALLEGATO 7..... Certificati stato civile

