

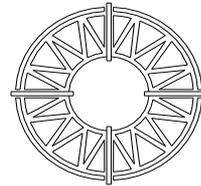
# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## Ufficio Esecuzioni Civili

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

N°37-22



Incarico del 9 gennaio 2023

Rinvio al 14 marzo 2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Ing. ANDREA BIANCHI**



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## Ufficio Esecuzioni Civili

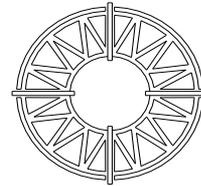
### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°37-2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flaminia Ielo

Debitore: [REDACTED]

Creditore Pignorante: MAIOR SPV S.r.l.



Incarico del 9 gennaio 2023  
Rinvio al 14 marzo 2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Ing. ANDREA BIANCHI**  
via Alziator 15, 09126 CAGLIARI  
Tel. +39-335/81.02.401  
E-MAIL [andrea.bianchi.ca@gmail.com](mailto:andrea.bianchi.ca@gmail.com)  
PEC [andrea@giuseppe.bianchi@ingpec.eu](mailto:andrea@giuseppe.bianchi@ingpec.eu)





## Sintesi delle attività peritali

-**premessa:** Il procedimento di esecuzione immobiliare n°37-2022: creditore procedente MAIOR SPV S.r.l., debitore [REDACTED] comprende un immobile di cui all'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 23/02/2022: **Abitazione sita nel Comune di Carbonia (SU), località Genna Corriga snc, censita nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 9, part. 1132, sub.6, cat. A/3, consistenza 2,5 vani.**

-**punto n°1** dell'incarico: L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente al [REDACTED], Liquidatore della società debitrice, nel corso del sopralluogo del 16 novembre 2023 presso l'immobile oggetto di valutazione.

-**punto n°2:** a) La documentazione in atti pertinente al quesito in esame è completa; b) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è riportato al paragrafo 2.2; da quanto alla relazione Notarile, evidenziando le note indicate in merito alle trascrizioni di accettazione eredità, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio. c) La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente consente l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento; la stessa è stata integrata nel corso delle attività peritali. d) L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto agli esecutati in forza all'atto di compravendita dei terreni ove è stato edificato il bene del 17 settembre 2010, trascritto entro il ventennio dalla data del pignoramento. e) Il quesito è inapplicabile in quanto il procedimento esecutivo è a carico di persona giuridica.

-**punto n°3:** Oggetto di verifica è un appartamento in frazione di Carbonia (SU), località Genn'e Corriga, a circa 6 km a nord del centro città, in fabbricato di recente edificazione adiacente alla SP2 Carbonia Villamassargia. Al catasto fabbricati l'immobile è definito al **foglio 9 Comune di Carbonia, particella 1132, sub. 6.** Il lotto, è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina plurifamiliare con ingresso dal cortile antistante. Lo stabile è realizzato con struttura in cls, tamponatura in laterizio, solai in laterocemento, tetto a falde senza sottotetto. L'accesso avviene tramite una scala esterna, in parte condivisa con l'appartamento adiacente, direttamente dal cortile-parcheggio. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, è dotato di un soggiorno con angolo cottura, una camera, un piccolo disimpegno ed un unico servizio oltre ad un balcone prospiciente la SP2. L'altezza dei locali è variabile dai 2,50 m del prospetto est ai 4,15 m verso l'appartamento adiacente. L'immobile è di recente realizzazione, mai abitato, i componenti edilizi e le finiture sono generalmente di buona qualità, in ottimo stato di conservazione e manutenzione. La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 41,50 m<sup>2</sup>, per una superficie commerciale di **52,00** m<sup>2</sup>. Da quanto comunicato dal liquidatore della società esecutata non sono presenti vincoli condominiali. Non vi è alcuna evidenza della disponibilità in esclusiva di spazio comune adibito a parcheggio quale pertinenza dell'immobile.

-**punto n°4:** I riferimenti contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali dei beni e consentono la loro univoca identificazione. L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento è generico (località Genn'e Corriga s.n.c.), nel corso del sopralluogo, sulla recinzione perimetrale del lotto di appartamenti, nei pressi di un quadro elettrico, è stata rilevata una targa con il numero 40 della 'via Provinciale'.

-**punto n°5:** I dati catastali dei fabbricati sono aggiornati e sono presenti le planimetrie nell'archivio dell'Agenzia del Territorio. Dal confronto tra lo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e quanto definito dalla planimetria catastale, non si rileva alcuna differenza, il documento catastale è aggiornato.

-**punto n°6:** L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia in zona B2.7, di 'Completamento Residenziale'-'Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi' le cui prescrizioni sono regolate dalle norme attuative del P.U.C. articolo 7.10. Esaminata la documentazione approvata resa disponibile dal Comune di Carbonia, sulla base dei sopralluoghi e verifiche effettuate si ritiene l'immobile **urbanisticamente conforme, corrispondente a quanto indicato nelle tavole allegate alla concessione edilizia n°48-2010.** Nella documentazione resa disponibile dal Comune di Carbonia **Non è presente il certificato di agibilità dell'immobile.** Da quanto verificato nel corso delle operazioni peritali, non è evidente alcuna motivazione che possa ostacolare la richiesta ed il relativo rilascio.



- punto n°7:** L'immobile è accatastato come entità autonoma e, data la conformazione e dimensioni, non si ritiene possibile procedere alla sua divisione in più lotti.
- punto n°8:** L'immobile è pignorato per l'intero ed è di piena ed esclusiva proprietà della Società Narcao Costruzioni Immobiliari S.r.l.
- punto n°9:** il bene oggetto di perizia è libero da occupazione. Da quanto potuto verificare nel corso delle operazioni peritali lo stesso presumibilmente non è mai stato utilizzato dall'epoca di edificazione.
- punto n°10:** Non sussistono le condizioni indicate dal quesito.
- punto n°11:** Dalle verifiche effettuate nessuno dei vincoli indicati dal quesito è gravante sull'immobile.
- punto n°12:** Letta la relazione notarile allegata al fascicolo, non vi è evidenza dei vincoli oggetto del quesito.
- punto n°13:** La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata eseguita secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI. È stato utilizzato il metodo MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) avvalendosi di dati relativi a reali recenti compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato. Rimandando per maggiori informazioni al capitolo 13 ed all'allegato 10 contenente il dettaglio delle tabelle di stima, la valutazione di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stata stimata pari a 65.000,00 €, ridotti a **58.000,00 €** applicando le detrazioni per assenza di garanzia e oneri per il ripristino della regolarità urbanistica.
- punto n°14:** Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dal liquidatore della società esecutata, l'immobile oggetto di verifica non è soggetto a vincoli condominiali o fondiari.
- punto n°15:** Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina.



## 0.0 PREMESSA

Con ordinanza del 9 gennaio 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.587 è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo di redigere, relativamente alla causa iscritta al numero 37 del Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 2022, una Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai quesiti meglio evidenziati nel seguito.

### 0.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con nota del 27 gennaio 2023 depositata telematicamente lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato giuramento, dando avvio alle operazioni peritali.

Prima di concordare una data per il sopralluogo è stata eseguita un'analisi della documentazione disponibile agli atti e le verifiche presso l'Agenzia del Territorio, dove sono state acquisite le visure e gli estratti di mappa disponibili per gli immobili in esame (allegato 2).

È stata presentata via PEC istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia con richiesta di copia della documentazione presente in archivio.

Contattato il delegato di I.V.G., custode del bene, è stato appurato che l'immobile oggetto di verifica risulta non abitato e chiuso. Da quanto comunicato dallo stesso, i tentativi di contattare la ditta oggetto del pignoramento sono risultati vani, pertanto in data 9 ottobre 2023 lo scrivente ha presentato istanza di proroga causa impossibilità di accesso all'interno dell'immobile.



Ai primi del mese di novembre 2023 sono stato contattato dal delegato I.V.G. per la programmazione del sopralluogo a seguito risposta agli avvisi da parte del Liquidatore della società debitrice dott. Ugo Puddu.

Verificate le disponibilità dei partecipanti, l'accesso presso l'immobile in Carbonia è stato fissato il giorno 16 novembre 2023 alle ore 14.00.

In tale data lo scrivente si è presentato presso l'abitazione oggetto di valutazione ed ha proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi in esame.

Nel corso dell'incontro è stata consegnata a mano al dott. Puddu, liquidatore della società debitrice, l'informativa per il debitore come da incarico ricevuto (allegato 1).

## **0.2 Documenti in atti**

La documentazione agli atti, depositata nel fascicolo telematico del procedimento, contiene per quanto di interesse e pertinente i quesiti posti, i seguenti documenti:

### Deposito del 04 febbraio 2022

- -Atto di pignoramento del 30-12-2021
- -Atto di precetto (senza data)

### Deposito del 07 febbraio 2022

- -Istanza di vendita

### Deposito del 02 marzo 2022

- - Certificazione notarile del 01-03-2022 Notaio Tiecco
- -Estratto mappa catastale



### 0.3 Elenco immobili oggetto di verifica

Dall'esame dei documenti di causa, come da fascicolo telematico, il procedimento di esecuzione immobiliare n°37-2022 comprende l'immobile censito catasto fabbricati del Comune di Carbonia al **Foglio 9, Particella 1132, subalterno 6**, cat. A/3, vani 2,5.

Premesso quanto in precedenza ed in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:



**1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1**

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

L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente al [REDACTED], Liquidatore della società debitrice, nel corso del sopralluogo del 16 novembre 2023 presso l'immobile oggetto di valutazione.

Si riporta nell'allegato 1 la ricevuta di consegna e nell'allegato 3 la copia del verbale di sopralluogo con indicazione dell'avvenuta consegna controfirmato dal [REDACTED].



## 2.0 IN MERITO AL PUNTO 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; 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; 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; d) acquisisca l'atto di provenienza ultaventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali 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 acquisca 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.;*

### 2.1. Punto a): Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione disponibile nel fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento trascritto il 23/02/2022, si rileva che il bene immobili oggetto di perizia, come da incarico ricevuto è il seguente:



- COMUNE DI CARBONIA

*Abitazione sita nel Comune di Carbonia (CA), località Genna Corriga snc, censita nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 9, part. 1132, sub.6, cat. A/3, consistenza 2,5 vani.*

La documentazione pertinente al quesito in esame allegata agli atti di causa è completa, composta dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco.

## 2.2. Punto b): Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile oggetto di procedimento è pervenuto alla ditta eseguita da compravendita dei terreni pervenuti da Coni Bruno, descritta nel successivo paragrafo 2.2.1.

Da quanto indicato nel Certificato Notarile depositato in atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (**23 febbraio 2022**), in ordine cronologico, quanto di seguito si elenca:

### 2.2.1 COMPRAVENDITA

#### Trascrizione del 17/09/2010 NN.31248/19850

a Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Descrizione: atto notarile pubblico di vendita a rogito notaio Vittorio Romagno Giuseppe Werther del 16/09/2010 rep. 19891/10355 relativo all'acquisto dei terreni di cui al Foglio 9, particella 1126 (oggi 1132), ex particella 487 ed ex 145. (**N.B. v. nota a fine paragrafo**)



**2.2.2 IPOTECA VOLONTARIA****Iscrizione del 25 maggio 2011 NN. 15147/2724**

a Favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Descrizione: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, rogito notaio Romagno rep. 21446/11560 del 24/05/2011, per € 300.000,00 capitale di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

**2.2.3 IPOTECA GIUDIZIALE****Iscrizione del 16 dicembre 2015 NN. 33954/4199**

a Favore: BANCA DI SASSARI S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Descrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Cagliari rep. 4189/2015 del 27/11/2015.

**2.2.4 IPOTECA****Iscrizione del 24 ottobre 2018 NN. 31026/4583**

a Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro: [REDACTED]

Descrizione: Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione rep. 3471/2518 del 22/10/2018.



**2.2.5 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE****Trascrizione del 23/02/2022 NN.5092/3615**a Favore: **MAIOR SPV SRL.**

Contro: [REDACTED]

Descrizione: atto di pignoramento rep. 245/2022, del 26 gennaio 2022 dall'Ufficiale Giudiziario UNEP di Cagliari.

Premesso quanto in precedenza, dalla lettura del certificato notarile prodotto in atti, la provenienza del terreno di edificazione del bene (rif. atto di compravendita di cui al par. 2.2.1) è pervenuto alla parte cedente in data precedente al ventennio dall'iscrizione del pignoramento per effetto delle successioni:

**2.2.6 SUCCESSIONE****Trascrizione del 15 febbraio 1980 NN. 3226/2664** (antecedente il ventennio)

a Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Descrizione: Denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Iglesias al n°41 vol 493. **NOTA NON RISULTA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA'.****2.2.7 SUCCESSIONE****Trascrizione del 05 ottobre 1982 NN. 20804/16896** (antecedente il ventennio)

a Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Descrizione: Denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Iglesias al n°5 vol 506. **NOTA NON RISULTA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA'.**

### 2.2.8 DIVISIONE EREDITARIA

Trascrizione del 14 aprile 1981 NN. 8132/6730 (antecedente il ventennio)

Parti: ██████████ - coeredi non specificati

Descrizione: atto di divisione ereditaria a rogito notaio Paola Vassena del 20/03/1981 rep. 6757/1565 in **cui viene assegnata a ██████████ la piena ed esclusiva proprietà dei terreni sui quali oggi sorge il fabbricato oggetto di perizia.**

**Da quanto indicato nella relazione Notarile in atti, a meno delle note precedentemente indicate in merito alle trascrizioni di accettazione eredità, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.**

### 2.3. Punto c): Acquisizione mappe e identificazione dei beni

La documentazione in atti prodotta dal creditore precedente comprende la mappa catastale, le indicazioni contenute nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile, **consentono l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.**

È stata acquisita la documentazione catastale aggiornata, nell'allegato 2 si riporta copia della documentazione catastale completa delle visure storiche dell'immobile, e planimetrie catastali.



#### **2.4. Punto d): Atto di provenienza ultraventennale**

Dall'esame del Certificato Notarile si evidenzia che gli immobili in esame sono pervenuti all'impresa eseguita in forza dell'atto di compravendita di cui al precedente par. 2.2.1:

##### **2.2.1 COMPRAVENDITA**

###### **Trascrizione del 17/09/2010 NN.31248/19850**

a Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Descrizione: atto notarile pubblico di vendita a rogito notaio Vittorio Romagno Giuseppe Werther del 16/09/2010 rep. 19891/10355 relativo all'acquisto dei terreni di cui al Foglio 9, particella 1126 (oggi 1132), ex particella 487 ed ex 145.

L'atto sopra citato è stato stipulato nel 2010 ossia entro i vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (23 febbraio 2022).

#### **2.5. Punto e): Certificato stato civile**

Il quesito è inapplicabile in quanto il procedimento esecutivo è a carico di persona giuridica.



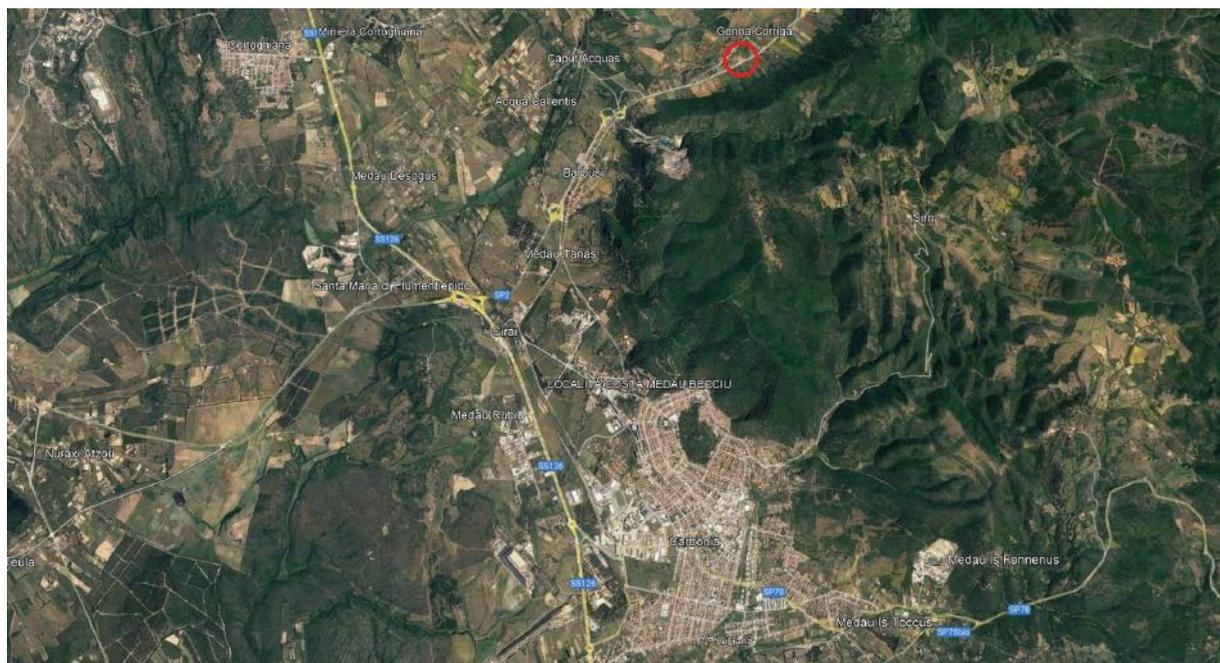
### 3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 3

*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.).*

Oggetto di verifica è un appartamento, inutilizzato al momento del sopralluogo, in fabbricato di recente edificazione in frazione di Carbonia (SU), località Genn'e Corriga.

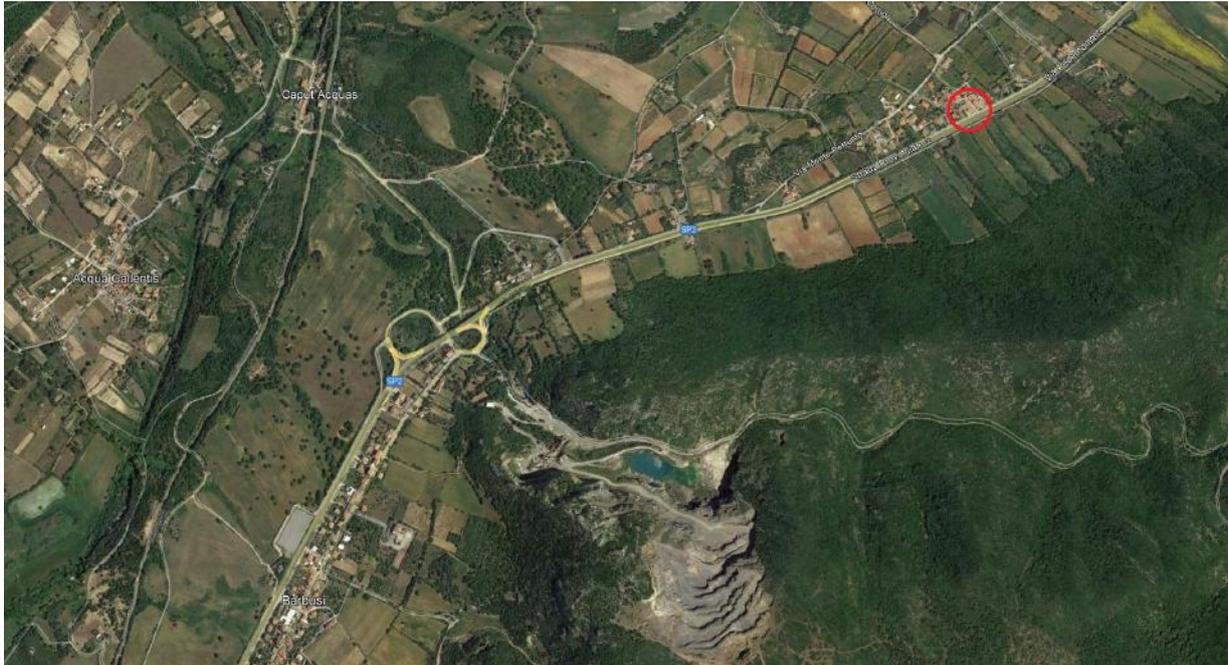
### 3.1 Inquadramento territoriale

Il bene si trova nel comune di Carbonia (SU), a circa 6 km dal centro, in piccolo agglomerato.



La frazione di Genn'e Corriga si trova a nord della città, in direzione Villamassargia, subito dopo l'abitato di Barbusi





L'immobile fa parte di una palazzina plurifamiliare su due livelli edificata ai bordi della Strada Provinciale n°2.



Le coordinate geografiche, corrispondenti al fabbricato sono **39°12'49.78"N– 8°31'35.71"E**.



Il bene oggetto di valutazione è l'appartamento al primo piano a destra fronte SP2 (fotografia 1).



In tutta la documentazione in atti e catastale, l'indirizzo dell'immobile è indicato come loc. Genn'e Corrigo senza numero civico.

Nel corso del sopralluogo, sulla recinzione perimetrale del lotto di appartamenti, nei pressi di un quadro elettrico, è stata rilevata una targa con il numero 40 della 'via Provinciale' (fotografia 2).

### 3.2 Dati Catastali e confini

Al catasto fabbricati, l'immobile è definito al foglio 9 Comune di Carbonia, particella 1132, sub. 6 come da figura.





Catastalmente i confini del lotto sono definiti da:

- verso N: subalterno 7 stessa particella;
- verso S: cortile antistante la SP2, sub.12 piano terra;
- verso W: subalterno 5 stessa particella;
- verso E: cortile antistante la SP2, sub. 12 piano terra.

L'allegato 2 contiene la visura, planimetria ed elaborato planimetrico aggiornati.

**Non vi è alcuna evidenza della disponibilità in esclusiva di spazio comune adibito a parcheggio o altre pertinenze dell'immobile.**

### 3.3 Descrizione

Il lotto, è costituito da un appartamento al primo piano di una palazzina plurifamiliare con ingresso dal cortile antistante la viabilità parallela alla Strada Provinciale 2 che si trova di fronte al fabbricato (fotografie 3,4).



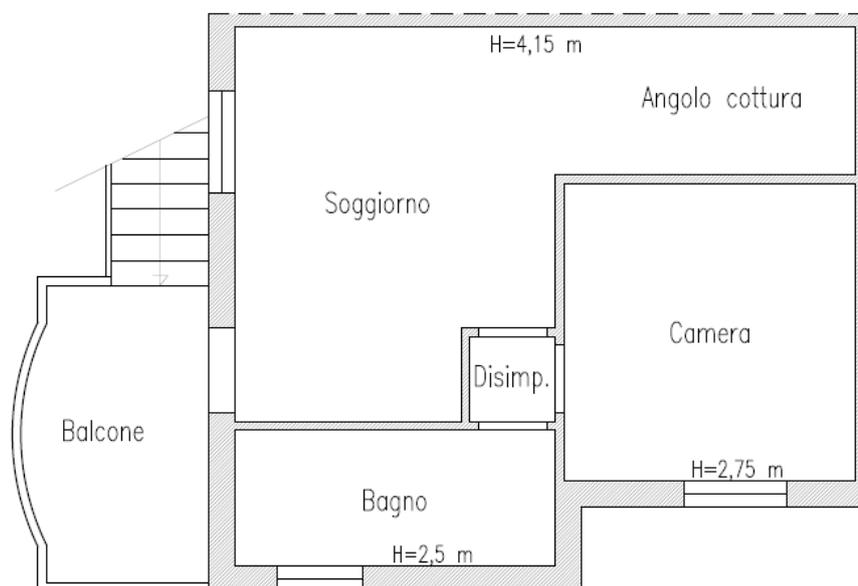
Lo stabile è realizzato con struttura in cls, tamponatura in laterizio, solai in laterocemento, tetto a falde senza sottotetto.

L'accesso avviene tramite una scala esterna, in parte condivisa con l'appartamento adiacente, direttamente dal cortile-parcheggio (fotografia 5),

Nel corso del sopralluogo del 16 novembre 2023 è stato eseguito il rilievo dell'edificio che si riporta nell'allegato 6.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, è dotato di un soggiorno con angolo cottura (fotografie 6, 7), una camera (fotografie 8, 9), un piccolo disimpegno (fotografia 10) ed un unico servizio (fotografie 11, 12) oltre ad un balcone prospiciente la SP2 (fotografie 4, 13).

La figura seguente riporta (fuori scala) lo stato rilevato nel corso del sopralluogo.



L'altezza dei locali, è variabile dai 2,50 m del prospetto est ai 4,15 m verso l'appartamento adiacente subalterno 5.



### 3.4 Finiture e stato d'uso

L'immobile è di recente realizzazione, mai abitato, i componenti edilizi e le finiture sono generalmente di buona qualità, in ottimo stato di conservazione e manutenzione, come nel seguito dettagliato.

#### Pavimenti

I pavimenti dell'abitazione sono della stessa tipologia in tutti i locali, compresi i servizi, realizzati con piastrelle in cotto quadrate di colore chiaro di qualità media, commerciale (fotografie 6, 7, 8, 9, 12).

In generale tutti i pavimenti, così come i battiscopa in gres e le soglie e gradini della scala in esterna, sono in ottime condizioni, senza visibili segni di degrado (fotografie 14, 15).

L'unico balcone è pavimentato con mattonelle in gres adatte per l'installazione all'aperto (fotografia 4).

#### Pareti e soffitti

Tutte le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione è buono senza alcun segno di muffe o infiltrazioni.

Anche le pareti esterne in muratura, tutte intonacate e tinteggiate, sono in ottime condizioni, senza visibili punti di distacco dell'intonaco (fotografia 16).

Nell'angolo cottura è presente un rivestimento in piastrelle in gres ad altezza 1,6 metri circa (fotografia 17).

Il bagno è completamente placcato ad altezza 2,0 m con piastrelle in gres poste in opera a formare una fascia di diverso colore con diversa inclinazione, separate da una fila di pezzi speciali (fotografie 18,19).



I solai sono integri ed in ottime condizioni, compresi quelli esterni e, per quanto visibile, anche il tetto finito con tegole è in ottime condizioni.

### Servizio

L'unico servizio dell'immobile è in ottimo stato ed è dotato di vaso, bidet, piatto doccia e lavabo (fotografie 18, 19).

I sanitari e la rubinetteria sono di normale qualità in buone condizioni, mai utilizzati.

E' presente la predisposizione per l'installazione di lavatrice e scaldacqua elettrico.

### Infissi

Tutti gli infissi esterni sono in pvc rivestito in legno di buona qualità con persiane (fotografia 20). Gli infissi interni, tutti in legno di qualità commerciale, si presentano in ottime condizioni (fotografia 21).

Il portoncino blindato è invece in pessime condizioni causa degrado del rivestimento esterno (fotografia 22).

### Impianti ed accessori

L'edificio è dotato di impianto elettrico realizzato con vie cavi incassate nella muratura e componenti nuovi di qualità media (fotografia 14-23).

Non è installato nessun impianto di climatizzazione estiva-invernale e non sono visibili predisposizioni per installazione split. All'esterno sul balcone è visibile la predisposizione per l'installazione di caldaia murale a gas (fotografia 24).



Nessuna informazione si ha in merito della presenza delle obbligatorie dichiarazioni di conformità, da un primo esame gli impianti sembrano comunque realizzati a regola d'arte e certificabili.

### 3.5 Superfici

Si riporta nelle seguenti tabelle il riepilogo delle superfici calpestabili e commerciali dell'immobile:

<b>Superfici calpestabili</b>		
<b>CARBONIA Foglio 9 Part. 1132 Sub.6</b>		
<b>Piano Primo</b>		
Soggiorno-cottura	22,40	m <sup>2</sup>
Camera	11,90	m <sup>2</sup>
Disimpegno	1,20	m <sup>2</sup>
Bagno	6,00	m <sup>2</sup>
<b>Superficie calpestabile</b>	<b>41,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Si precisa che il dato della superficie commerciale è puramente indicativo e non è stato utilizzato per la stima immobiliare effettuata con differente metodologia come descritto nel seguito.



<b>Stima Valore Lotto UNICO</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie</b>
<b>CARBONIA Foglio 9 Part. 1132 Sub.6</b>	<b>Lorda</b>	<b>Mercantile</b>	<b>Commerciale</b>
<b>Superficie lorda appartamento</b>	49,00 m <sup>2</sup>	100%	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Superfici accessorie</b>			
Balcone primo piano	7,70 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
Subtotale superfici accessorie	7,70 m <sup>2</sup>		
Fino a 25 m <sup>2</sup>	7,70 m <sup>2</sup>	35%	2,70 m <sup>2</sup>
Oltre i 25 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	10%	- m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	A		<b>52,00 m<sup>2</sup></b>
Superficie calpestabile	B		<b>41,50 m<sup>2</sup></b>

### 3.6 Parti comuni condominiali

Dai quanto comunicato dal liquidatore nel corso del sopralluogo, non vi è alcun vincolo condominiale.

Non vi è alcuna evidenza della disponibilità in esclusiva di spazio comune adibito a parcheggio o altra pertinenza dell'immobile.



#### 4.0 IN MERITO AL PUNTO 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)*

L'atto di pignoramento disponibile nel fascicolo del procedimento, definisce i beni come riportato nel precedente paragrafo **2.1 a)** a cui si rimanda per maggiori dettagli.

L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, ed in tutta la documentazione catastale è generico (località Genn'e Corrigo). Nel corso del sopralluogo, sulla recinzione perimetrale del lotto di appartamenti, nei pressi di un quadro elettrico, è stata rilevata una targa con il numero 40 della 'via Provinciale' (fotografia 2).

Nelle tavole allegate alla concessione edilizia (v. capitolo 6 seguente), il bene oggetto di perizia è indicato quale **unità n°7**.

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento **sono conformi ai riferimenti catastali attuali e consentono l'univoca identificazione dei beni.**



### 5.0 IN MERITO AL PUNTO N° 5

*Proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.*

Il fabbricato oggetto di pignoramento è catastalmente definito, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio è disponibile la planimetria catastale (allegato 2).

Dal confronto tra lo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e quanto definito dalla planimetria catastale, **non si rileva alcuna differenza, il documento catastale è aggiornato.**

Si riporta comunque nell'allegato 6 la planimetria rilevata nel corso dei sopralluoghi in scala compatibile con gli standard catastali.

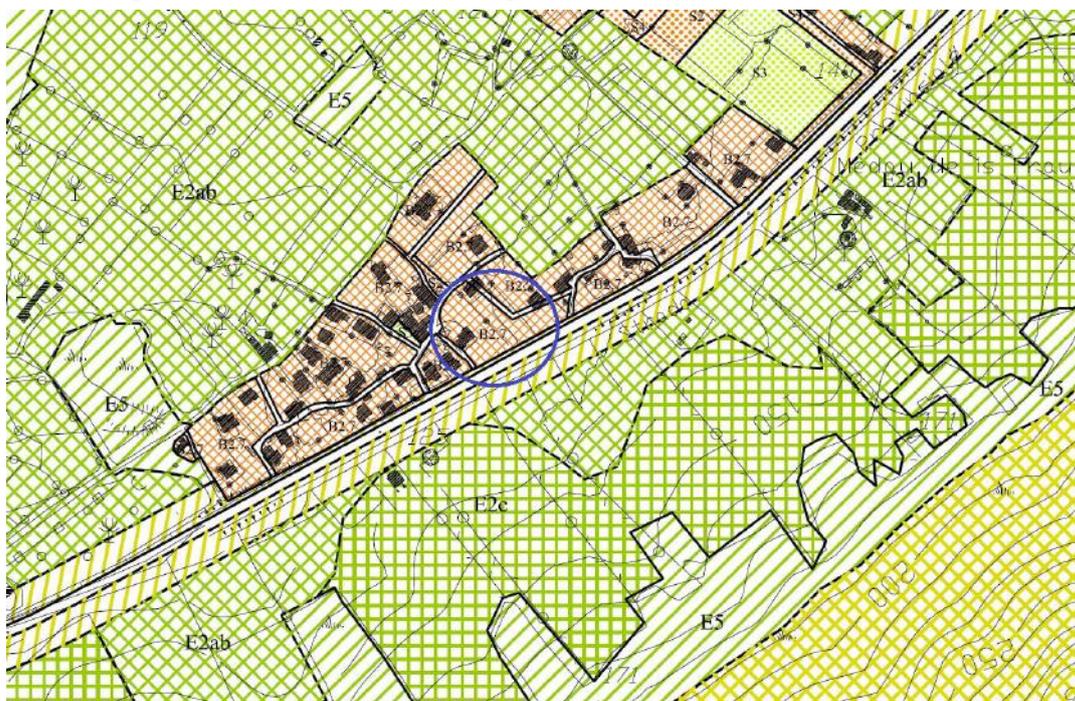


**6.0 IN MERITO AL PUNTO N° 6**

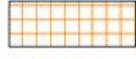
Il punto n°6 dei quesiti peritali comprende le richieste che verranno separatamente evidenziate nel seguito:

**6.1 Strumento Urbanistico**  
*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia in zona B2.7, di 'Completamento Residenziale', come da estratto tavola Z.2.1 variante n°2 al P.U.C. 'Classificazione degli insediamenti sparsi e delle zone agricole settore nord' in figura:



**Zona B - Completamento residenziale**

<p> <b>B1.1</b> Espansioni compiute sino agli anni cinquanta in Carbonia - Serbania immediatamente a ridosso del nucleo originario antico</p> <p> <b>B1.3</b> Espansioni compiute sino agli anni cinquanta nelle frazioni di Bacu Abis e Barbusi</p> <p> <b>B2.2</b> Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Nord e Est, Cortoghiana e Bacu Abis</p> <p> <b>B2.4</b> Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare in Carbonia Centro Zona Sud, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta</p> <p> <b>B2.6</b> Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Cortoghiana, Bacu Abis e Flumentepido</p>	<p> <b>B1.2</b> Espansioni compiute sino agli anni cinquanta in Carbonia Centro Immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta quartieri di "Monte Rosmarino" e "Campo Prigiorleri"</p> <p> <b>B2.1</b> Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Est, Cortoghiana e Bacu Abis</p> <p> <b>B2.3</b> Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Sud e Est</p> <p> <b>B2.5</b> Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Ovest, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta</p> <p> <b>B2.7</b> Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Gannaus, S'ra', Barbusi e nei nuclei sparsi</p>
--	---



La zona B2.7 'Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi', è regolata dalle norme attuative del P.U.C. articolo 7.10 che per la zona in esame prevede:

**ART. 7.10 – SOTTOZONA B2.7:****Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi.**

Si applica nelle Frazioni minori di Is Gannaus, Sirai e Barbusi, nonché nei nuclei dei medaus sparsi nel territorio di Carbonia.

Le frazioni minori (Is Gannaus, Sirai e Barbusi) si attuano mediante Piani Particolareggiati con indice di edificabilità fondiario max pari a 1,50 mc/mq.

Sono fatti salvi i Piani Particolareggiati vigenti e non decaduti.

Negli Insedimenti Sparsi si è già realizzata una situazione urbanistica, connessa al pre-vigente PRG, di edificazione addensata rispetto al modello originario del medau.

Si tratta di piccole entità per le quali si ritiene di poter assentire concessioni dirette senza piano particolareggiato, con i seguenti parametri:

Indice fondiario: 0,80 mc/mq;

Rapporto di copertura max.: 0,35 mq/mq

Altezza massima 6,50 m, con due piani fuori terra

Tipologia: Tradizionale, secondo la modalità a cellule del medau

Allineamenti: in aderenza ai confini oppure con distacchi non inferiori a 5 m dai confini.

Coperture: a doppia falda inclinata senza sfalsamenti, con incidenza di eventuali terrazzi non superiore al 25%

Negli Insedimenti Storico Sparsi (I.S.S.), classificati dal P.U.C. come Beni Paesaggistici (vedi Allegato 1\_Arredo Storico Culturale), ad integrazione dei parametri urbanistico-edilizi di cui sopra, si rimanda alla Normativa Beni Paesaggistici - Arredo Storico Culturale.

Nell' allegato 8 si riporta la tavola PUC e le norme attuative citate in precedenza.

**6.2 Documentazione disponibile**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.*

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia con PEC datata 12 luglio 2023.

Accettata l'istanza, il Comune ha messo a disposizione la documentazione tecnica presente in archivio, in copia nell'allegato 7.



Dall'esame della documentazione, la pratica edilizia relativa al fabbricato oggetto di verifica è:

- -CONCESSIONE EDILIZIA N. 48 DEL 24/05/2010 (Pratica Edilizia 124/2010) rilasciata alla società N.C.I. S.r.l., legale rappresentante [REDACTED]

Da quanto reso disponibile dal Comune di Carbonia, non è presente nessun altra pratica edilizia, compreso condoni, sia precedente che successiva.

Nella documentazione consegnata dal Comune di Carbonia non è contenuto il certificato di agibilità dell'immobile.

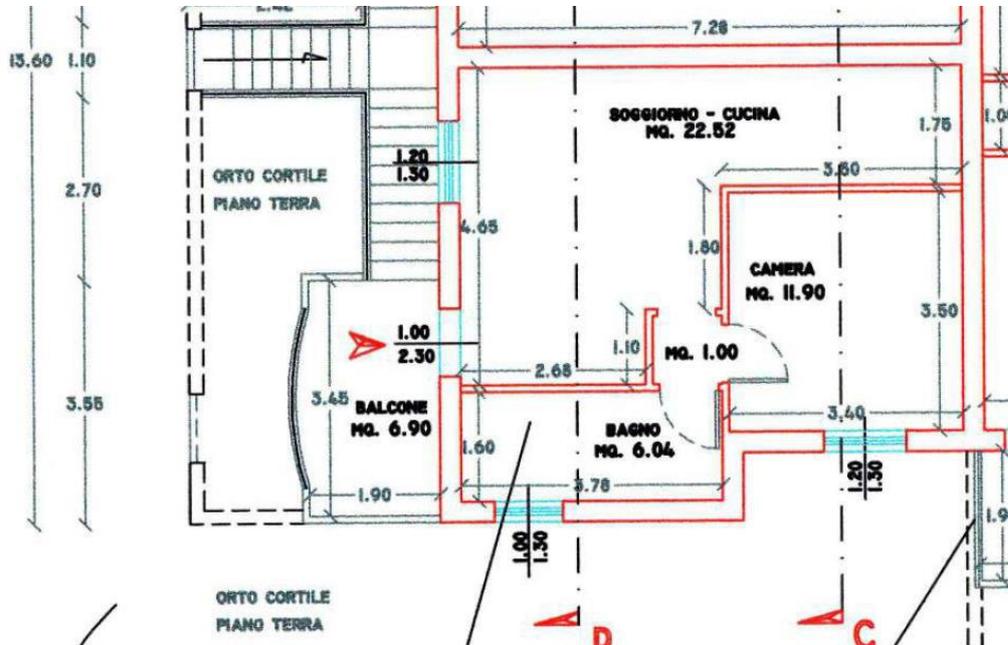
### 6.3 Verifica di conformità

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati 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'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del 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;*

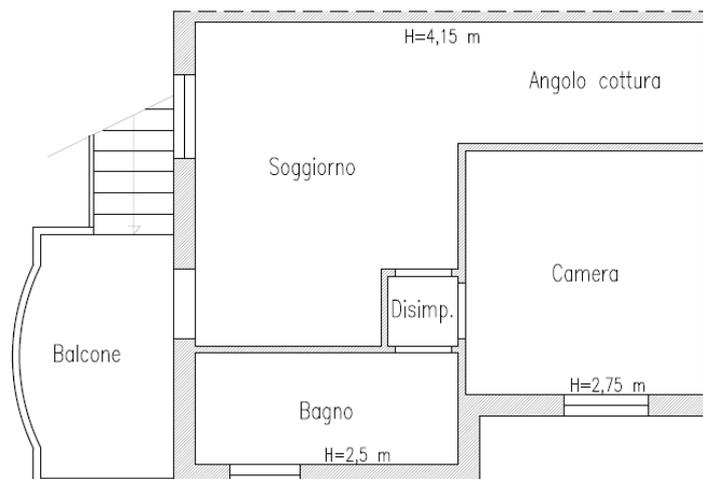
Dall'esame della documentazione disponibile (allegato 7), la situazione di confronto corrispondente all'ultima pratica edilizia approvata, Concessione Edilizia n°48-10, è definita dalle tavole ALLEGATO 4, ALLEGATO 5, ALLEGATO



6, di cui si riporta l'estratto nella successiva figura, nelle quali l'immobile oggetto di verifica è indicato quale **UNITA' N°7**.



Le differenze rispetto a quanto realizzato sono minime, la situazione rilevata nel corso del sopralluogo è riportata nella tavola allegato 6 da cui l'estratto (fuori scala):



Non si rilevano difformità a meno di piccoli scostamenti rientranti nelle tolleranze esecutive.

#### 6.4 Conclusioni

Come analizzato nei precedenti paragrafi l'immobile ricade, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, in zona B2.7 di *'Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi'*.

Dal confronto tra la documentazione progettuale approvata e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, non si rilevano difformità.

Nella documentazione consegnata dal Comune di Carbonia non è contenuto il certificato di agibilità dell'immobile. Da quanto verificato nel corso delle operazioni peritali, non è evidente alcuna motivazione che possa ostacolare la richiesta ed il relativo rilascio.



**7.0 IN MERITO AL PUNTO N° 7**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è accatastato come entità autonoma e, data la conformazione e dimensioni, non si ritiene possibile procedere alla sua divisione in più lotti.



### 8.0 IN MERITO AL PUNTO N° 8

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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.*

Esaminati l'atto di pignoramento e la relazione notarile è evidente che l'immobile oggetto di valutazione è pignorato per l'intero ed è di piena ed esclusiva proprietà della Società [REDACTED]

Per tale motivo non si ritiene necessaria un'ulteriore suddivisione in lotti di vendita in funzione delle quote di proprietà dei beni.



### 9.0 IN MERITO AL PUNTO N° 9

*Accerti se l'immobile 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).*

Come evidente nel corso del sopralluogo del 10 novembre 2023, **il bene oggetto di perizia è libero da occupazione.**

Da quanto potuto verificare nel corso delle operazioni peritali lo stesso presumibilmente non è mai stato utilizzato dall'epoca di edificazione.



**10.0 IN MERITO AL PUNTO 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.*

Il procedimento esecutivo è riferito ad una società di capitali, non sussistono le condizioni indicate dal quesito.



**11.0 IN MERITO AL PUNTO N° 11**

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

Per quanto a conoscenza dello scrivente, letti gli atti, sentita la proprietà, a seguito verifiche presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia, letto il certificato notarile prodotto dal creditore precedente, nessun vincolo, tra quelli indicati nel quesito, è gravante sull'edificio.

Ad integrazione del quesito, sono state eseguite ulteriori verifiche consultando il sito della Regione Sardegna all'indirizzo <http://www.sardegnageoportale.it> ed il sito Urbismap.com.

Si riporta nell'allegato 5 il report vincoli gravanti per la zona di edificazione dell'immobile.

Sulla base dei dati reperiti, è possibile affermare che sulle aree oggetto di verifica non ricadono vincoli che possano compromettere la vendita dell'immobile.



**12.0 IN MERITO AL PUNTO 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.*

Letta la relazione notarile allegata al fascicolo, non vi è evidenza dei vincoli oggetto del quesito.



### 13.0 IN MERITO AL PUNTO 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

La valutazione è stata eseguita [secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.](#)

In particolare, esaminate le caratteristiche dell'immobile, tenuto conto della disponibilità di recenti dati di compravendite di edifici simili e nella stessa zona, è stata utilizzata la tipologia di stima ritenuta più adatta, il 'Market Comparison Approach'.

#### 13.1 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

È stato applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto ritenuto il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile del tipo di quello in esame.

Ciò è stato possibile visto il mercato immobiliare attivo e dinamico in Carbonia per fabbricati simili, potendo, di conseguenza, avvalersi di dati relativi a [reali recenti compravendite](#) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata valutando le singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono i beni e che inducono quindi una variazione nel valore



complessivo, partendo dall'ipotesi che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi equivalenti.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il metodo applicato fornisce il valore più probabile dell'immobile in esame (Soggetto o **Subject**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (**Comparabili**).

Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente, è stato realizzato un 'aggiustamento' pari al prodotto della differenza, tra immobile di confronto e comparabile, della quantità della singola caratteristica poi moltiplicata per il suo prezzo marginale, in modo da poter direttamente confrontare a parità di caratteristiche l'immobile oggetto di stima con gli immobili di riferimento.

### 13.2 Ricerca dei Comparabili

È stato analizzato il mercato immobiliare in zona Carbonia, con particolare attenzione alla frazione di Genn'e Corruga al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Per aumentare la probabilità di ottenere sufficienti dati, vista la limitata estensione dello stock immobiliare sul foglio 9 oggetto di indagine, non potendo estendere la ricerca su fogli vicini vista la differente tipologia immobiliare delle frazioni limitrofe ed al fine di aumentare la probabilità di ottenere dei risultati utilizzabili, l'indagine è stata estesa temporalmente agli ultimi 48 mesi sul foglio catastale in cui è edificato l'edificio oggetto di valutazione.



E' stato quindi esaminato solo il foglio 9 del Comune di Carbonia, relativamente alle categorie catastali A2 e A3.

A fronte di uno stock immobiliare di soli 119+14 immobili, sono stati individuati 19 potenziali.

### COMUNE/CATASTO

Comune CARBONIA (SU)  
Catasto Fabbricati

### PERIODO DA ANALIZZARE

 Modifica

Dal 28/01/2024  
Al 28/01/2020  
Totale **48 mesi** (circa)

### FOGLI ANALIZZATI / CATEGORIE ANALIZZATE

+ Aggiungi Foglio

#### Foglio Fg.9

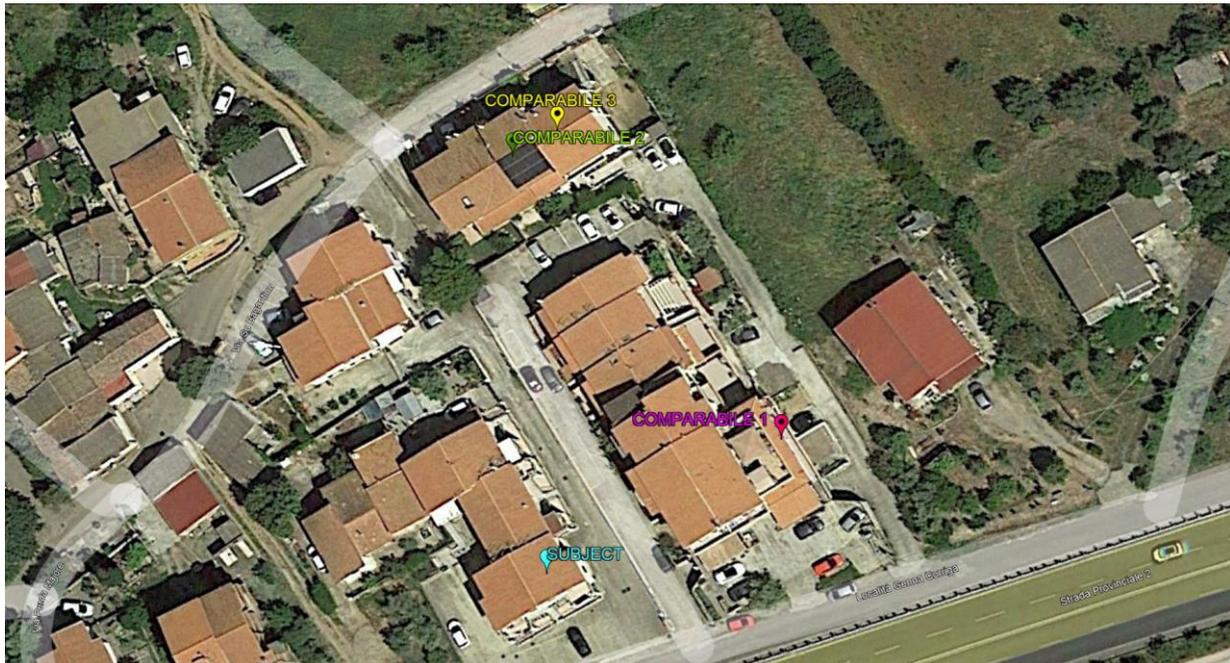
	A/2	A/3
<b>Stock immobiliare (*)</b>	14	119
<b>Atti già disponibili (*)</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Ricerca potenziali compravendite</b> dal 28/01/2024 al 28/01/2020 Potenziali recuperati 19 di 33 <a href="#">14 potenziali di altre categorie</a>	<b>Potenziali (*)</b> <u>2</u>	<b>Potenziali (*)</b> <u>17</u>
	<b>Verificati (*)</b> 0	6
	<b>Compravendite</b>	<u>3</u>

+ Aggiungi  
Categoria  
Potenziali GRATIS

Analizzati i risultati, è stata ristretta l'indagine a 3 atti di reali compravendite indicate quali Comparabile 1, Comparabile 2 e Comparabile 3 nella figura seguente.

[I tre atti ritenuti validi si riferiscono alla compravendita di appartamenti su singolo livello con balcone o veranda o corte, tutti edificati sul foglio 9 a meno di 500 m di distanza dal 'subject' \(in azzurro in figura\).](#)





Gli atti di compravendita (in copia nell'allegato 9) sono stati esaminati al fine di estrarre le caratteristiche di confronto con l'immobile da valutare, redigendo una tabella dei dati che ordina le caratteristiche dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

### 13.3 Analisi dei prezzi marginali

Per poter effettuare un confronto congruo, è stata eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche relativi a:

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

Dall'esame dei dati di mercato degli ultimi quattro anni per la zona di Carbonia è evidente una fluttuazione totale limitata del prezzo medio di vendita, nelle valutazioni è stato utilizzato un indice pari a **1,07 %** annuo.



**Superficie** - Il prezzo marginale della caratteristica 'superficie' è stimato pari al prezzo minimo dei prezzi medi moltiplicato il rapporto di posizione (rapporto valore minimo/valore massimo).

**Superfici accessorie** - Il prezzo marginale della caratteristica 'superficie accessoria' è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica 'superficie' moltiplicato per il relativo indice mercantile comunemente utilizzato nel mercato immobiliare, come da tabelle di calcolo di cui all'allegato 10.

**Bagni** - Il prezzo marginale della caratteristica 'Bagno' è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a 10.000,00 € deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 30 anni.

**Stato di manutenzione** - Il prezzo marginale della caratteristica 'Stato di manutenzione' è stimato pari a 16.000,00 € per ogni grado di qualità di differenza.

**Climatizzazione** - Il prezzo marginale della caratteristica 'Climatizzazione' è stimato valutando il costo marginale pari a 0,00 € se assente; 4.000,00 € se parziale e 8.000,00 € se completa.

### **13.4 Valutazione immobile oggetto di perizia**

Considerato lo stato generale dell'immobile, valutato buono, visto lo stato dei componenti edilizi, è stata compilata la tabella di raffronto seguente che confronta le caratteristiche degli immobili comparabili con quelle dell'immobile oggetto di valutazione:



LOTTO UNICO : EDIFICIO IN CARBONIA NCEU F. 9 PART. 1132 SUB 6							
Tabella Dati Market Comparison Approach							
		COMPARABILI			SUBJ.		
Prezzo di mercato e caratteristica		C1	C2	C3		Informazione mercantile	
P	Prezzo (€)	56.000	45.000	75.000		Valori da reali compravendite	
1	Data (mesi)	38	28	19	0	Tasso annuo (da analisi mercato)	1,07%
2	Superficie principale (mq)	39,70	58,70	80,50	49,00	Indice mercantile:	1,00
3	Terrazze (mq)	13,60	0,00	17,80	7,70	Indice mercantile:	0,35
4	Cortile-parcheggi (mq)	8,00	47,30	8,00	0,00	Indice mercantile:	0,10
5	Scantinato (mq)	0,0	0,0	0,0	0,0	Indice mercantile:	0,80
6	Locali tecnici - ripostigli (mq)	0,0	0,0	0,0	0,0	Indice mercantile:	0,35
7	Verande-Spazi esterni coperti (mq)	0,0	0,0	0,0	0,0	Indice mercantile:	0,35
8	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 30 anni;	
9	Climatizzazione (0 assente - 1 parziale - 2 totale)	2	2	0	0	Costo marginale da 0 a 1 = 10.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 20.000 €	
10	Stato di manutenzione 0 cattivo - 1 mediocre - 2 sufficiente - 3 buono	2	1	2	3	Costo marginale per grado di qualità	€ 16.000,00
11	Livello di piano	0	0	1	1	Indice % per piano	2,50%

[Nell'allegato 10 si riporta il confronto e riepilogo dei dati immobiliari dei tre comparabili con dettaglio per singolo immobile.](#)

Ricavati i prezzi marginali è stata impostata la tabella di valutazione del MCA dove, per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica, è stato calcolato, rispetto al subject, un aggiustamento al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.



**LOTTO UNICO : EDIFICIO IN CARBONIA NCEU F. 9 PART. 1132 SUB 6**

Prezzo e caratteristica		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
P	Prezzo	€ 56.000,00	€ 45.000,00	€ 75.000,00
1	Data	-€ 1.904,53	-€ 1.127,68	-€ 1.275,36
2	Superficie principale	€ 5.938,04	-€ 6.193,44	-€ 20.112,72
3	Verande	-€ 1.318,50	€ 1.720,76	-€ 2.257,09
4	Giardino	-€ 510,80	-€ 3.020,10	-€ 510,80
5	Scantinato - Garage	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6	Locale tecnico - Ripostigli	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
7	Terrazze	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	Servizi (bagni)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
9	Climatizzazione	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	€ 0,00
10	Stato di manutenzione	€ 16.000,00	€ 32.000,00	€ 16.000,00
11	Livello di piano	€ 1.400,00	€ 1.125,00	€ 0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 67.604,21</b>	<b>€ 61.504,53</b>	<b>€ 66.844,03</b>
<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE (media valori comparabili)</b>				<b>€ 65.317,59</b>
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO</b>				<b>€ 65.000,00</b>

Nell'allegato 10 è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

Il valore di mercato più probabile del lotto, stimato con le tecniche del Market Comparison Approach, mediante confronto con i tre comparabili i cui atti sono in copia nell'allegato 9 è stato calcolato pari a **65.000,00** euro, (**sessantacinquemila/00** euro).

Il valore di mercato è pari alla media della stima risultante dei comparabili rapportati alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.



È stata eseguita la verifica di corrispondenza dei parametri di valutazione, calcolata quale rapporto tra la differenza dei valori massimo e minimo ed il valore minimo, risultata pari a **9,92%**, inferiore al valore limite del 10%, **si ritiene il dato stimato attendibile.**

Ottenuto con il metodo MCA la stima del valore più probabile dell'immobile, è stata impostata la tabella di riepilogo nella quale sono stati introdotti coefficienti correttivi per tener conto di aspetti non valutabili per comparazione diretta ma legati al singolo immobile, applicando le **detrazioni per vendita senza garanzia (-5,0%) ed oneri per stato d'uso e manutenzioni (-5,0%).**

Visto lo stato generale dell'immobile, l'assenza di debiti condominiali (v. capitolo 14 seguente), l'assenza di vincoli, tenuto conto del limitato importo per le piccole manutenzioni necessarie per riportare l'immobile al livello di nuovo, non si ritiene di dover applicare ulteriori detrazioni.

Pertanto, **il valore stimato del lotto**, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche è pari a **58.000,00 euro (cinquantottomila/00 euro)**, come analizzato nel seguente riepilogo estratto dalle **tabelle di valutazione riportate nell'allegato 10**, cui si rimanda per maggiori dettagli.



<b>Lotto</b>	<b>UNICO</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie</b>
<b>CARBONIA Foglio 9 Part. 1132 Sub.6 NCEU</b>		<b>Lorda</b>	<b>Mercantile</b>	<b>Commerciale</b>
<b>Superficie lorda appartamento</b>		49,00 m <sup>2</sup>	100%	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Superfici accessorie</b>				
Balcone primo piano		7,70 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>
Subtotale superfici accessorie		7,70 m <sup>2</sup>		
Fino a 25 m <sup>2</sup>		7,70 m <sup>2</sup>	35%	2,70 m <sup>2</sup>
Oltre i 25 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>	10%	- m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			A	<b>52,00</b> m <sup>2</sup>
Superficie calpestabile (solo appartamento)			B	<b>41,50</b> m <sup>2</sup>
VALORE BASE SPECIFICO			C	1.250,00 €/m <sup>2</sup>
VALORE BASE IMMOBILE v. tabella comparabili			D	<b>65.000,00</b> €
Riduzione per assenza garanzia			E 5%	- <b>3.250,00</b> €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione			F 5%	- <b>3.250,00</b> €
Oneri per regolarizzazione urbanistica			G corpo	- €
Altri oneri (-)			H corpo	- €
Subtotale		[D-E-F-G-H]		58.500,00 €
<b>VALORE STIMATO IMMOBILE</b>		[si arrotonda]		<b>58.000,00</b> €



**14.0 IN MERITO AL PUNTO 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.*

Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato [REDACTED], liquidatore della società esecutata, [l'immobile oggetto di verifica non è soggetto a vincoli condominiali o fondiari.](#)



**15.0 IN MERITO AL PUNTO N° 15**

*Predisponga, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

Come da indicazioni del quesito, [la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina](#) ed allegata alla presente (allegato 11).

Il riassunto delle operazioni peritali ed i dati della procedura è riportato nel paragrafo sintesi attività peritali inserito in introduzione alla presente relazione.

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

Cagliari, 5 febbraio 2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA GAGLIARI  
Dr. Ing. ANDREA BIANCHI  
N. 2587

NOTA: Come da incarico, copia della relazione è stata inviata in data 5 febbraio 2023 via PEC all'avv.to



### **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1: Consegna informativa per il debitore**
- Allegato 2: Documentazione catastale**
- Allegato 3: Verbale sopralluogo**
- Allegato 4: Documentazione fotografica**
- Allegato 5: Report vincoli**
- Allegato 6: Tavole di rilievo**
- Allegato 7: Documentazione Comune di Iglesias**
- Allegato 8: Estratto PUC Comune di Iglesias**
- Allegato 9: Esito ricerche comparabili**
- Allegato 10: Tabelle stima immobiliare**
- Allegato 11: Check List**

