

*Ing. Marco Corrias – Via S. Restituta n. 49 – 09124 Cagliari
marco.corrias@ingpec.eu*

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. ES. N. 365/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FLAMINIA IELO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTRO



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Corrias



1. Premessa

Il.mo sig. Giudice dell'esecuzione, in data 4 luglio 2022, io sottoscritto, Ing. Marco Corrias nato a Oristano il 29/01/1968, con studio in Cagliari Via Santa Restituta n. 49, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5551, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, venni nominato Consulente Tecnico d'ufficio per l'esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 365/2020; prestato giuramento secondo la formula di rito, accettai l'incarico che qui di seguito si riporta.

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

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 ultraventennale (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 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.;

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.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in



precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle



condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di



registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



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;

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

La redazione della presente relazione sarà sviluppata secondo i punti seguenti:

1. premessa;
2. Risposta ai quesiti;
 - 2.1. verifica documentazione in atti;
 - 2.2. descrizione dell'immobile;
 - 2.3. conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;
 - 2.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;
 - 2.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;
 - 2.6. divisibilità in più lotti;
 - 2.7. possesso dell'immobile;
 - 2.8. vincoli sui beni pignorati;



2.9. censo, livello o uso civico sui beni pignorati

2.10. valore dell'immobile;

2.11. spese di gestione;

3. Conclusioni

2. Risposta ai quesiti

2.1. Verifica documentazione in atti

La documentazione rinvenuta in atti contiene la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, attestante le provenienze e le formalità relative all'immobile pignorato, per il periodo antecedente alla trascrizione del pignoramento fino a tutto il 17/10/1948, pertanto la ricostruzione storica dell'immobile copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, atteso che il pignoramento risulta trascritto in data 01/12/2020.

Sulla base della certificazione notarile rinvenuta in atti e dall'esame delle visure catastali risulta quanto di seguito descritto.

Immobile: Fabbricato in corso di costruzione in Maracalagonis (CA) Foglio 4 particella 5866 Subalterno 4 graffate Particella 5866 subalterno 6 Natura C – Indirizzo Via Venezia n. 13 Piano T-1.

Dagli accertamenti effettuati risultano pubblicate le seguenti formalità.

Quadro sinottico della provenienza

- Trascrizione nn. 7808/7287 del 16/11/1948

Atto di vendita del 17/10/1948 - Notaio Corvetto Tomaso rep. 3035

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Immobili: Il terreno sul quale sarebbero sorti successivamente gli immobili



oggetto della procedura esecutiva.

- Trascrizione nn. 28109/20725 del 27/07/2001

Atto di compravendita del 10/07/2011 Notaio Elisabetta Geddo Lehmann

N. di repertorio 7222

Favore: [REDACTED], la quota pari a ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Contro: [REDACTED] a Maracalagonis (CA)

Immobili: Maracalagonis Foglio 4 Particella 1557 sub 5 – particella 2397 sub 1

- Trascrizione nn. 25594/17421 del 23/07/2008

Atto di donazione accettata del 15/07/2008 Notaio Elisabetta Geddo

Lehmann

Favore: [REDACTED] (esecutato) quota dell'intero in piena proprietà

Contro: [REDACTED]

Immobili: Maracalagonis Foglio 4 Particella 1557 sub 9 – particella 2397 sub 4. (Dalle visure catastali esaminate dal sottoscritto CTU si evince che per allineamento mappe le particelle soppresse 1557 sub 9 e 2397 sub 4 hanno generato le particelle 5866 sub 6 e 5866 sub 4)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Iscrizione nn. 11141/1827 del 14/04/2009

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del

10/04/2009 rep. 13705/5221 Notaio Elisabetta Geddo Lehmann



Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED],
[REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 150.000,00 Totale 225.000,00 durata 30 anni

Grava sull'immobile oggetto di relazione

- Trascrizione nn. 31368/22963 del 01/12/2020

Nascente da Verbale di pignoramento immobili del 14/11/2020 rep. 3400

Emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'appello di Cagliari

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Grava sull'immobile oggetto di relazione

2.2. Descrizione degli immobili

A seguito dell'accesso effettuato in data 04/11/2022 (si allega verbale di accesso Allegato A2) è stato rilevato quanto segue.

L'immobile è ubicato in Maracalagonis (CA), nella Via Venezia n. 11, fa parte di un fabbricato multipiano edificato su due livelli fuori terra, ubicato in un contesto urbanistico disciplinato secondo i canoni urbanistici di legge; la zona comprende prevalentemente edilizia di tipo civile.

Il fabbricato in esame è di tipo civile, con tipologia costruttiva in muratura portante.

L'immobile in oggetto ha l'accesso indipendente dalla via pubblica tramite cancello carrabile che si apre su un piccolo spazio esterno, dal quale si perviene ad una scala che permette di raggiungere l'abitazione situata al piano primo.

L'immobile confina con Via Venezia su un lato, su altri lati con gli immobili distinti al



Catasto terreni al Foglio 4 Particella 5260, al Foglio 4 Particella 2008, al Foglio 4 Particella 6030; confina inferiormente con abitazione civile distinta al Catasto fabbricati al Foglio 4 Particella 5866 Sub 3 graffato Foglio 4 Particella 5866 Sub 5.

Come rilevato in sopralluogo, l'abitazione (individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 5866 sub 9, ex 1557 sub 9) è costituita da: salone, soggiorno-angolo cottura, due disimpegni, due bagni, due camere, un locale di sgombero, la veranda, come visibile nel documento allegato riportante la planimetria dello stato di fatto (Allegato A3).

Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente al salone avente una superficie utile di m² 20,65 circa, dal quale si accede al soggiorno con angolo cottura, ambiente avente una superficie calpestabile di m² 28,52 circa, il locale soggiorno è dotato di camino, dal soggiorno è possibile accedere alla veranda; tramite due disimpegni, di superficie utile rispettivamente m² 2,00 e m² 4,03, si accede alle due camere aventi superficie utile di m² 14,74 circa e m² 18,96 circa, e ad un servizio igienico avente una superficie utile di m² 7,59 circa; da una camera si accede ad un secondo servizio igienico, avente una superficie utile di m² 7,33 circa, e da esso al locale di sgombero nel quale è stata ricavata una lavanderia, il locale di sgombero, che ha una superficie utile complessiva di m² 13,12 circa, comunica direttamente con la veranda; la veranda scoperta, che cinge tre lati dell'immobile, ha una superficie utile complessiva di m² 38,31.

Gli affacci sono sui lati nord, est, sud. L'altezza utile dei vani è m 3,00 circa in tutti i locali ad eccezione del locale di sgombero (altezza utile m 2,45 circa), dei disimpegni dove è presente un controsoffitto e l'altezza è m 2,58 circa, e del soggiorno cucina, dove l'altezza utile è m 2,90 circa.

Al piano terra lo spazio esterno disponibile ha una larghezza di m 2.55 circa, l'estensione è di m² 23,11 circa, non vi è una separazione fisica completa tra l'area in



oggetto (individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 5866 sub 4, ex 2397 sub 4) e il resto dell'area scoperta.

L'allegato A1 riporta la documentazione fotografica di tutti gli ambienti.

Le caratteristiche interne dell'immobile sono le seguenti.

I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate con finitura rasata e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio, le porte sono in legno tamburato.

Non è presente un impianto di riscaldamento per tutti gli ambienti, il caminetto a legna nel soggiorno permette di scaldare gli ambienti della zona notte con un sistema ad aria forzata; per la produzione dell'acqua calda sanitaria è utilizzato uno scaldacqua elettrico. Non è presente impianto di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico è realizzato con condutture sottotraccia. E' presente l'impianto citofonico.

L'impianto di scarico è comune alle due unità immobiliari del fabbricato, non risulta realizzata la separazione degli scarichi; si segnala a riguardo che nel progetto di frazionamento tale separazione non era prevista, mentre nella relazione tecnica relativa al completamento si prevedeva tale separazione (vedasi Allegato A6).

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione complessive, sono però rintracciabili alcune tracce di umidità in alcune pareti.

2.3. Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Il bene oggetto di perizia è così descritto nell'atto di pignoramento immobiliare:

Appartamento ad uso civile abitazione, catastalmente ancora in corso di costruzione, articolato sui piani terra e primo, censito al Catasto dei fabbricati al Comune di Maracalagonis al Foglio 4, particella 5866 sub 4 graffato con il sub 6, (già foglio 4



particella 1557 graffata con la 5866 (ex 2397), sub 9 graffato col sub 4) in corso di costruzione.

I dati indicati in pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene pur non corrispondendo a quelli attuali in quanto l'immobile pur catastalmente ancora in corso di costruzione, in realtà non è più in corso di costruzione.

La descrizione attuale del bene è pertanto la seguente: "Appartamento ad uso civile abitazione, catastalmente ancora in corso di costruzione, articolato sui piani terra e primo, con accesso dalla Via Venezia n. 11, censito al Catasto dei fabbricati al Comune di Maracalagonis al Foglio 4, particella 5866 sub 4 graffato con particella 5866 sub 6."

2.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;

Nella visura catastale l'immobile è classificato in corso di costruzione (categoria F3) ma risulta ultimato in quanto atto all'uso, inoltre è riportato l'indirizzo Via Venezia n.5, mentre il numero civico corretto è 11.

Essendo ancora accatastato come unità immobiliare in corso di costruzione, occorrerà pertanto presentare all'Agenzia delle Entrate un atto di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati (variazione per ultimazione fabbricato urbano) con la planimetria attuale dell'immobile (attualmente, essendo in corso di costruzione è presente in Catasto il solo elaborato planimetrico che si riporta nell'allegato A4).

2.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;

Secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano Urbanistico Comunale e relative norme di attuazione) l'immobile per cui è causa ricade nella zona B1 – Completamento residenziale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis, Il



fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato realizzato in virtù della Pratica di Costruzione edile n. 80 rilasciata dal Sindaco del Comune di Maracalagonis in data 20/07/1971, il medesimo Comune ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n. 298 del 09/11/1996.

In data 16/06/2006 il Comune di Maracalagonis ha rilasciato la Concessione n. 31 per il "Progetto di ampliamento e frazionamento di due unità residenziali di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Via Venezia".

In data 27/04/2009 è stata richiesto e autorizzato il rinnovo della concessione edilizia per il completamento dei lavori (n. protocollo 5085).

Non sono state richieste ulteriori concessioni o autorizzazioni edilizie, né presentate SCIA. L'immobile non risulta dotato di dichiarazione di agibilità.

Sulla base del sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'immobile pignorato non è pienamente conforme al progetto approvato, le difformità sono descritte nei punti seguenti:

- a) nell'abitazione lievi differenze delle dimensioni in pianta del fabbricato rilevate rispetto a quelle approvate, che per la singola unità immobiliare non comportano violazione di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta superiori al 2%;
- b) differenti partizioni e distribuzione degli ambienti rispetto al progetto approvato;
- c) differenti aperture di porte e finestre nel soggiorno e nel locale di sgombero rispetto al progetto approvato;
- d) al piano terra la parte sottostante la scala esterna è chiusa su tre lati determinando di fatto un ambiente sottoscala, che in progetto non era previsto e se accessibile andrebbe conteggiato nella volumetria totale, eccedendo quella assentita;



- e) l'area che nel progetto originario è destinata a parcheggio del fabbricato risulta divisa in due parti separate da una muratura.

In merito alla sanabilità degli illeciti riscontrati, previa chiusura del vano sottoscala, le difformità rilevate sono riconducibili a opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire: tali difformità non risultano sanabili in base all'art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i., in quanto trattasi di opera non rientrante nel campo di sanabilità previsto dalla L. 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i., ma risultano comunque sanabili ai sensi dell'art. 36 comma 1° del DPR 6 giugno 2001 n.380 (accertamento di conformità per mancata SCIA) previa chiusura del vano sottoscala, pertanto saranno necessari due titoli autorizzativi.

2.6. divisibilità in più lotti

Per le caratteristiche dell'immobile si ritiene non conveniente la divisibilità in più lotti.

2.7. possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria e dal coniuge.

2.8. vincoli sui beni pignorati

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2.9. Censo, livello o uso civico sui beni pignorati

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

2.10. valore dell'immobile

Dopo aver compiuto adeguato sopralluogo, per determinare il valore di mercato dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la stima col metodo del Market Comparison approach, metodo del confronto di mercato.



Il metodo del confronto di mercato è basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione, definito "subject", con immobili simili compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima, definiti "Comparabili". Il metodo prevede la rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confronto possono essere quantitative o qualitative.

Per il calcolo del valore dell'immobile col metodo del confronto di mercato sono state analizzate le caratteristiche di tre comparabili, simili a quello da valutare tra quelli oggetto di compravendita individuati nella stessa zona omogenea OMI del comune di Maracalagonis negli ultimi due anni.

Si riportano di seguito le tabelle dei dati e dei calcoli.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

COMPARABILI:	COMP. A	COMP. B	COMP. C
LOCALIZZAZIONE:	zona OMI D1: periferica	zona OMI D1: periferica	zona OMI D1: periferica
DESTINAZIONE:	unità immobiliare residenziale	unità immobiliare residenziale	unità immobiliare residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	appartamenti usati in fabbricato con altre unità immobiliari	appartamenti usati in fabbricato con altre unità immobiliari	appartamenti usati in fabbricato con altre unità immobiliari
TIPOLOGIA EDILIZIA:	abitazione su unico piano facente parte di fabbricato a più piani	abitazione su unico piano facente parte di fabbricato a più piani	abitazione su unico piano facente parte di fabbricato a più piani



PROVENIENZA ATTO:	Atto di compravendita Notaio Cristina Sannia Rep. 3826 Raccolta 3085 data 07/12/2021	Atto di compravendita Notaio Italo Carta Rep. 806 Raccolta 749 data 11/05/2022	Atto di compravendita Notaio Carlo Mario De Magistris Rep. 144233 Raccolta 337059 data 07/03/2022
-------------------	--	--	--

TABELLA DATI

Caratteristica/prezzo	U.M.	comp.A	comp.B	comp.C	SUBJECT
Prezzo	€	82 000,00	90 000,00	120 000,00	
DAT Data contratto	mesi	-14	-9	-11	0
SUP Superficie principale	mq	57	149	101	141
BAL Superficie balconi/verande	mq	38	7	6	42
SUE superficie esterna	mq	0	13	182	32
SER numero di servizi igienici	n	1	1	2	2
IMP impianto riscaldamento completo (0 assente / 1 presente)	livello	1	0	1	0
STM Stato di manutenzione (1 scarso / 2 discreto / 3 buono/ 4 ottimo)	livello	2	2	1	3
ANNO COSTRUZIONE		1997	1981	1995	2009

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	
p(DAT)/PRZ (annuale) fase di contrazione 2% annuale	-0,02
p(BAL)/p(SUP)	0,3
p(SUE) /p(SUP)	0,1
Costo impianto a nuovo SER (€)	10000
Vetustà (anni)	12
Vita media (anni)	30
Costo impianto a nuovo IMP (€)	4000
Vetustà (anni)	12
Vita media (anni)	30
Costo intervento manutenzione STM (€) per passare da un livello all'altro	13300



TABELLA PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DATA	€	136,67	150,00	200,00
CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE SUP				
	U.M.			
Superficie principale SUP	mq	57	149	101
Superficie balconi BAL	mq	38	7	6
Superficie esterna SUE	mq	0	13	182
Superficie commerciale	mq	68,4	152,4	121
prezzo comparabile	€	82 000,00	90 000,00	120 000,00
Calcolo prezzo marginale	€	1 198,83	590,55	991,74
PREZZO MARGINALE SUP	€	590,55	590,55	590,55
PREZZO MARGINALE BAL	€	177,17	177,17	177,17
PREZZO MARGINALE SUE	€	59,06	59,06	59,06
PREZZO MARGINALE SER	€	6 000,00	6 000,00	6 000,00
PREZZO MARGINALE IMP	€	2 400,00	2 400,00	2 400,00
PREZZO MARGINALE STM	€	13 333,00	13 333,00	13 333,00

DIFFERENZE SUBJECT-COMPARABLE

Caratteristica/prezzo	U.M.	comp.A	comp.B	comp.C
DAT Data contratto	mesi	-14	-9	-11
SUP Superficie principale	mq	84	-8	40
BAL Superficie balconi/verande	mq	4	35	36
SUE superficie esterna	mq	32	19	-150
SER numero di servizi igienici	n	1	1	0
IMP impianto termico	liv	-1	0	-1
STM Stato di manutenzione	liv	1	1	2

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristica/prezzo	U.M.	comp.A	comp.B	comp.C
Prezzo	€	82 000,00	90 000,00	120 000,00
DAT (mesi) aggiustamento prezzo	€	-1 913,33	-1 350,00	-2 200,00
SUP (mq) aggiustamento prezzo	€	49 606,30	-4 724,41	23 622,05
BAL (mq) aggiustamento prezzo	€	708,66	6 200,79	6 377,95
SUE (mq) aggiustamento prezzo	€	1 889,76	1 122,05	-8 858,27
SER (n) aggiustamento prezzo	€	6 000,00	6 000,00	0,00
IMP (n) aggiustamento prezzo	€	-2 400,00	0,00	-2 400,00
STM IMM (n) aggiustamento prezzo	€	13 333,00	13 333,00	26 666,00
PREZZI CORRETTI	€	149 224,39	110 581,43	163 207,73



La presenza di prezzi corretti divergenti si valuta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min}$$

CALCOLO VALORE ATTESO

	valore	Divergenza d%	
valore di mercato medio tra A, B e C	141 004,52 €	47,59%	> 10%
valore di mercato medio tra A e B	129 902,91 €	34,95%	> 10%
valore di mercato medio tra A e C	156 216,06 €	9,37%	< 10%
valore di mercato medio tra B e C	136 894,58 €	47,59%	> 10%

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile, data la percentuale di divergenza assoluta più contenuta, il prezzo medio ottenuto tra i comparabili A e C.

Il valore totale atteso dell'immobile è pari a € 156.216,06.

Per calcolare il corrispondente valore unitario atteso in €/m² si calcola la superficie commerciale dell'immobile considerato.

La superficie commerciale dell'immobile, seguendo il principio adottato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (che fa riferimento al DM 23/3/1998 n.1308 Allegato C) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, che possono essere di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), verande/portici/tettoie;



- per balconi terrazze e similari la superficie omogeneizzata è computata nella misura del 30% sino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;
- la superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10% fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

La superficie commerciale dell'immobile esaminato è la seguente.

- Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali: m² 141,18 circa;
- Superficie omogeneizzata del balcone: m² 25 circa x 30% + (42 – 25) X 10% =
= m² 9,20;
- Superficie omogeneizzata dell'area esterna: m² 32 x 10% = m² 3,20

Superficie commerciale dell'immobile = m² 141,18+9,20+3,20 = m² 153,58

la misura della superficie commerciale dell'immobile, arrotondata al metro quadrato risulta m² 154.

Al valore atteso dell'immobile pari a € 156.216,06 corrisponde pertanto un valore atteso di 1.014,39 €/m².

Tenendo conto delle spese necessarie per i lavori di chiusura dell'ambiente vano scala , delle spese tecniche relative all'attivazione della procedura amministrativa (mancata SCIA + opere), stimate in € 2.000,00 (€ 500,00 di sanzione + € 1.500,00 di onorario presunto del professionista), delle spese per gli aggiornamenti catastali, stimate in € 700,00 per onorario professionista comprensivo di spese, il valore dell'immobile, decurtato di tali spese è pari a:



€ 156.216,06 – € 2.000,00 – 700,00 = € 153.516,06

Tenuto conto dello stato di manutenzione riscontrato, si considera una percentuale del 5% quale riduzione di prezzo per l'assenza di garanzia del bene venduto:

€ 153.516,06 x 5% = € 7.675,80 , con valore finale € 153.516,06 - € 7.675,80=
= € 145.840,26, arrotondato a € 145.840,00

pertanto il valore finale dell'immobile è il seguente: € 145.840,00

(Euro centoquarantacinquemilaottocentoquaranta/00)

2.11. Spese fisse di gestione e manutenzione

Non sono identificabili spese fisse di gestione o manutenzione.

3. Conclusioni

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione a cui sono allegati:

- A1 Documentazione fotografica;
- A2 Verbale n.1;
- A3 Piante stato di fatto;
- A4 Visura, estratto di mappa, elaborato planimetrico;
- A5 Estratto Pratica di Costruzione edile n. 80 del 20/07/1971 e Concessione edilizia in sanatoria n. 298 del 09/11/1996.
- A6 Estratto Concessione n. 31 del 16/06/2006

Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia accordata, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 26/02/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Corrias

