



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Valentina Angius



Ruolo Esecutivo n. 274/2021



CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]



DEBITORI

[REDACTED]



Il Giudice:

Dott.ssa Silvia Cocco



Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Valentina Angius



Cagliari, 20/12/2023

1 di 31



Piazza Italia 35, Cagliari

Tel. 3402446274 e-mail: van.angius@archica.it



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Angius, nata a Cagliari il 25/07/1978, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5300, iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stata nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio. Il giorno 18/05/2023 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in modalità telematica avendo ricevuto con provvedimento in data 12/05/2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Silvia Cocco, il seguente incarico:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

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'art. 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

con iuge 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 obbligazioni 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'ultima 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;

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote al medesimo 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo completa, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Oggetto dell'incarico è la stima del valore economico dei seguenti beni:

- in Catasto Terreni del Comune di Pula, censiti al foglio 34:

- particella 530, T terreno, are 2, centiare 09, per la piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- particella 569, T terreno, are 2, centiare 39, per la piena proprietà de Sig. [REDACTED];
- particella 1099, T terreno, are 2, centiare 73, per la piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- particella 1100, T terreno, are 2, centiare 69, per la piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- in Catasto Fabbricati del Comune di Selargius, censiti al foglio 41, particella 3393:

- subalterno 1, categoria C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - mq. 33, Via Giuseppe Verdi n. 44, piano T, per $\frac{1}{2}$ della proprietà del Sig. [REDACTED];
- subalterno 8, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 10, Via Giuseppe Verdi n. 52, per $\frac{1}{2}$ della proprietà del Sig. [REDACTED];
- subalterno 9, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 6, Via Giuseppe Verdi n. 52, per $\frac{1}{2}$ della proprietà del Sig. [REDACTED].

OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione del mandato conferitogli per la procedura esecutiva in oggetto, il C.T.U. Dott. Ing. Valentina Angius, svolgeva le seguenti operazioni:

- In data 11 Luglio 2023 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Verdi 52 nel Comune di Selargius (Ca) (*Allegato 2: Verbale di sopralluogo*), dopo aver convocato l'esecutato per mezzo di comunicazione formale tramite mail PEC inviata all'Avvocato dell'esecutato;
- in data 30 Maggio 2023 effettuava richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili oggetto della presente stima tramite l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius (Ca);

- In data 21 Settembre 2023 la sottoscritta riceveva tramite mail dal Comune di Selargius le copie digitali degli elaborati tecnici;
- In data 26 Maggio 2023 la sottoscritta acquisiva visura storica, visura semplice e copia delle planimetrie catastali degli immobili (*Allegato 3: Visure e planimetrie catastali*);
- in data 20 Settembre 2023 contattava tramite mail PEC l'Agenzia dell'Entrate, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili registrati a nome del Sig. Locci;
- in data 23 Ottobre 2023 acquisiva dal Comune di Pula il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (*Allegato 8: Certificato di Destinazione Urbanistica*);
- svolgeva attività di ricerca fra gli operatori Immobiliari presenti sul territorio del Comune di Selargius (Ca) mediante Interrogazione del Servizio Telematico sulle quotazioni Immobiliari fornito dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e mediante pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni simili;
- in data 30 novembre 2023 la sottoscritta riceve dall'Avv. Giacobelli le osservazioni all'elaborato tecnico: si apportano alla relazione le dovute integrazioni e i chiarimenti richiesti dalle parti.

QUESITO N. 1

La sottoscritta ha provveduto a inviare al sig. Locci l'informativa per il debitore in data 22 Maggio 2023 tramite lettera raccomandata.

QUESITO N. 2

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a nome del Dott. Alessandro Taddei, relativo ai beni oggetto del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili:

- Iscrizione del 10/09/2020, Reg. Gen. 22025, Reg. Part. 3123

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/08/2020, Rep. N. 1366, capitale di euro 2.591.690,11 e Iscrizione di euro 2.591.690,11.

Immobili per 1/2:

- Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 part. 3393 subalterno 1, categoria C6 – stalle, scuderia, rimesse, autorimesse - mq. 33, Via Giuseppe Verdi n. 44, piano T
- Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 part. 3393 subalterno 8, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 10, Via Giuseppe Verdi n. 52
- Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 part. 3393 subalterno 9, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 6, Via Giuseppe Verdi n. 52

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Trascrizione del 02/09/2021, Reg. Gen. 28344, Reg. Part. 21108

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili: atto di pignoramento del 22/06/2021, rep. N. 2376

Immobili per 1/2:

- Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 part. 3393 subalterno 1, categoria C6 – stalle, scuderia, rimesse, autorimesse - mq. 33, Via Giuseppe Verdi n. 44, piano T
- Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 part. 3393 subalterno 8, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 10, Via Giuseppe Verdi n. 52
- Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 part. 3393 subalterno 9, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 6, Via Giuseppe Verdi n. 52

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Terreni:

- Iscrizione del 20/05/2004, Reg. Gen. 18593, Reg. Part. 2939

Ipoteca Volontaria del Notaio Carlo Marlo de Magistris del 05/05/2004, Rep. N. 104882, capitale di euro 50.000,00 per Iscrizione di euro 50.000,00.

Terreni per piena proprietà:

- in Catasto Terreni del Comune di Pula, censiti al foglio 34:
 - Foglio 34, particella 530, T terreno, are 2, centiare 09
 - Foglio 34, particella 569, T terreno, are 2, centiare 39
 - Foglio 34, particella 1099, T terreno, are 2, centiare 73
 - Foglio 34, particella 1100, T terreno, are 2, centiare 69

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Piazza Italia 35, Cagliari
Tel. 3402446274 e-mail: van.angius@archica.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
8 di 31

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Iscrizione del 10/09/2020, Reg. Gen. 22025, Reg. Part. 3123

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/08/2020, Rep. N. 1366, capitale di euro 2.591.690,11 e iscrizione di euro 2.591.690,11.

Terreni per piena proprietà:

- In Catasto Terreni del Comune di Pula, censiti al foglio 34:
 - Foglio 34, particella 530, T terreno, are 2, centiare 09
 - Foglio 34, particella 569, T terreno, are 2, centiare 39
 - Foglio 34, particella 1099, T terreno, are 2, centiare 73
 - Foglio 34, particella 1100, T terreno, are 2, centiare 69

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Trascrizione del 02/09/2021, Reg. Gen. 28344, Reg. Part. 21108

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento Immobili: atto di pignoramento del 22/06/2021, rep. N. 2376

Terreni per piena proprietà:

- in Catasto Terreni del Comune di Pula, censiti al foglio 34:
 - Foglio 34, particella 530, T terreno, are 2, centiare 09
 - Foglio 34, particella 569, T terreno, are 2, centiare 39
 - Foglio 34, particella 1099, T terreno, are 2, centiare 73
 - Foglio 34, particella 1100, T terreno, are 2, centiare 69

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

La sottoscritta ha quindi acquisito:

- le planimetrie catastali e le visure catastali dei beni pignorati, (*Allegato 3: Visure e planimetrie catastali*);
- il progetto edilizio del 10/07/1992 (approvato) con concessione edilizia n. 14518 del 15/03/1994, pratica Suape per Incremento volumetrico con recupero sottotetti ai fini abitativi del 11/11/2019, pratica Suape per Ampliamento volumetrico "plano casa" e contestuale recupero del sottotetto ai fini abitativi con Incremento volumetrico del 30/06/2020 con successivo Provvedimento

Unico n° 173 del 21/08/2020 per incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente, pratica Suape per Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria del 18/05/2022 (*Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio e Concessioni edilizie*);

- copia del certificato di stato civile dell'esecutato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sestu in data 24/07/2023 da cui risulta coniugato in data 107/09/1980 e certificato di matrimonio (*Allegato 6: Certificato di stato civile dell'esecutato*);

- l'atto di compravendita a rogito del Dott. Pier Franco Princivalle in data 10/11/1986, presso lo studio notarile (*Allegato 7: Atto di compravendita*);

- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso il Comune di Pula in data 20.10.2023.

QUESITO N. 3

I beni sono così ubicati:

- In Catasto Fabbricati del Comune di Selargius, censiti al foglio 41, partic. 3393:
 - subalterno 1, categoria C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - mq. 33, Via Giuseppe Verdi n. 44, piano T, per 1/4 della proprietà del Sig. ██████████;
 - subalterno 8, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 10, Via Giuseppe Verdi n. 52, per 1/4 della proprietà del Sig. ██████████;
 - subalterno 9, categoria A2 – abitazione di tipo civile – vani 6, Via Giuseppe Verdi n. 52, per 1/4 della proprietà del Sig. ██████████.

- in Catasto Terreni del Comune di Pula, censiti al foglio 34:

- particella 530, T terreno, are 2, centiare 09, per la piena proprietà del Sig. ██████████;
- particella 569, T terreno, are 2, centiare 39, per la piena proprietà de Sig. ██████████;
- particella 1099, T terreno, are 2, centiare 73, per la piena proprietà del Sig. ██████████;
- particella 1100, T terreno, are 2, centiare 69, per la piena proprietà del Sig. ██████████;

Il fabbricato sito nel Comune di Selargius in Via Verdi 52 si presenta in buone condizioni.

Nell'edificio sono in corso i lavori di ultimazione relativi al Provvedimento Unico n° 173 del 21/08/2020 per Ampliamento volumetrico "piano casa" con contestuale recupero del sottotetto ai fini abitativi e con incremento volumetrico e i lavori relativi alla pratica Saupe per Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria del 18/05/2022.

L'immobile risulta articolato su tre livelli, terra, primo e sottotetto ed è formalmente suddiviso in due unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati con sub. 8 (Unità A) e col sub. 9 (Unità B).

L'unità immobiliare A, distinta al foglio 41 particella 3393 sub. 8 ha accesso principale dalla Via Verdi e risulta articolata su tre livelli: terra, primo e sottotetto. Al piano terra si trova ubicata la zona giorno composta da Ingresso-Soggiorno, Disimpegno, Pranzo, Cucina, Servizio Igienico con antibagno e studio oltre all'ampio cortile esterno.

Attraverso una scala interna posta nel disimpegno si accede al piano primo nel quale è ubicata la zona notte composta da disimpegno, tre camere da letto (due singole ed una matrimoniale) più un servizio igienico; dalle camere si accede ad una terrazza esterna e ad un piccolo balcone.

Il piano sottotetto non è più accessibile dalla scala interna di questo immobile, come rappresentato negli elaborati del progetto del 2020 e del 2022 e nella planimetria catastale, ma attraverso la scala posta all'Ingresso del fabbricato che mette in comunicazione le due unità immobiliari. Il piano sottotetto facente parte dell'Unità A è ora accessibile solo dal piano sottotetto dell'unità B in quanto è stata demolita la parete di separazione tra i due locali. Ora, nel sottotetto dell'unità A, sono in corso di realizzazione i lavori di ampliamento volumetrico ai sensi della L.R. 8/2015, art. 30 comma 3 e il recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 32 di cui al Provvedimento Unico n° 173 del 21/08/2020. Tale provvedimento, come anche la pratica di lavori di ristrutturazione del 2022, non prevedono la comunicazione tra i due locali sottotetto. Al momento del sopralluogo l'Unità C si presentava dunque allo stato

prezzo delle finiture (mancanza di rivestimenti a pavimento e a parete, intonaco, integgiature, etc), stato degli impianti non terminato e assenza di sanitari.

L'unità immobiliare B, distinta al foglio 41 particella 3393 sub. 9 ha accesso dalla Via Verdi ed è distribuita su tre livelli: terra, primo e sottotetto.

Al piano terra si trova la zona ingresso in comune con l'unità A identificata col sub. 10 BCNC e la scala di accesso al piano superiore.

Al primo piano si accede all'unità immobiliare composta da un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un disimpegno ed un servizio igienico. Dalla camera da letto e dalla cucina si accede al balcone esterno.

Nel progetto presentato e nella planimetria catastale era presente una scala interna che portava al piano sottotetto: tale scala è stata rimossa. Il piano sottotetto relativo all'unità B è stato unito al locale sottotetto appartenente all'unità A e quindi risulta accessibile solo da questo. In tali locali sottotetto sono attualmente in corso i lavori di ampliamento volumetrico ai sensi della L.R. 8/2015 art. 30 ed di recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 32 di cui al Provvedimento Unico n° 173 del 21/08/2020 sopraccitato.

Quindi ora le unità immobiliari realizzate sono tre:

- Unità A: piano terra e piano primo;
- Unità B: Piano Primo
- Unità C: piano sottotetto con i due locali uniti.

Il sub.1 presenta un garage attrezzato a servizio degli immobili.

È presente un locale deposito attrezzato, adiacente al garage, non presente nell'ultimo progetto agli atti. A questo locale si accede dal cortile. Per questo locale dovrà essere prevista la demolizione di pareti ed infissi per dare luogo ai parcheggi previsti nel progetto: uno per ogni unità immobiliare.

L'edificio confina con la Via Verdi, ai lati con altri fabbricati e nel prospetto posteriore il cortile confina con altre proprietà.

Al piano terra l'altezza netta utile interna è di 3,08 m, al piano primo di 2,70 m

mentre al piano sottotetto abbiamo un'altezza media di 2,40 m nelle camere e 2,20 m nel bagno (non considerando le aree con altezza inferiore a 1,50 m che dovranno essere destinate ad arredi).

La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

→ **UNITA' A**

Piano Terra	
Ingresso - Soggiorno	mq 31,90
Pranzo	mq 26,80
Cucina	mq 8,70
Antibagno	mq 3,10
Servizio igienico	mq 2,30
Studio	mq 13,40
Totale superficie utile	mq 86,20
Cortile esterno	mq 150,00
Totale superficie esterna	mq 150,00
Garage	mq 44,50
Piano Primo	
Camera	mq 15,00
Camera	mq 15,60
Disimpegno	mq 4,00
Servizio igienico	mq 6,90
Totale superficie utile	mq 41,50
Terrazza	mq 19,50
Balcone	mq 2,50
Totale superficie esterna	mq 22,00
Piano Secondo (Unità C)	
Camera	mq 21,00

Camera	mq 12,20
Servizio igienico	mq 7,80
Disimpegno	mq 8,20
Ripostiglio	mq 2,30
Totale superficie utile	mq 51,50
Terrazza	mq 11,50
Totale superficie esterna	mq 11,50

→ **UNITA' B**

Piano Primo	
Soggiorno - Pranzo	mq 18,50
Disimpegno	mq 2,30
Antibagno	mq 2,70
Servizio igienico	mq 5,90
Camera	mq 12,80
Camera	mq 11,20
Totale superficie utile	mq 53,40
Terrazza	mq 19,15
Balcone	mq 2,50
Totale superficie esterna	mq 21,65
Piano Secondo (Unità C)	
Pranzo	mq 25,20
Servizio igienico	mq 11,00
Disimpegno	mq 2,15
Ripostiglio	mq 2,00
Soggiorno	mq 14,20
Totale superficie utile	mq 54,55
Terrazza	mq 18,55
Totale superficie esterna	mq 18,55

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture risultano essere in ottime condizioni.

La scala interna comune alle unità immobiliari presenta pedate ed alzate in marmo con parapetto in ferro battuto. Dall'ingresso del piano terra (Sub. 10) si accede all'unità A ed alle scale che conducono all'Unità B ed all'Unità C.

Gli infissi esterni sono in legno e maniglie in ottone dorato, dotate di zanzariera, tutti in ottimo stato.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica (ad un'altezza di 2,40 m).

La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti in piastrelle di gres porcellanato in ottimo stato, ed è presente il battiscopa dello stesso materiale alto 8 cm.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici e impianto solare termico.

L'impianto di condizionamento è presente negli ambienti giorno e notte tranne che per i bagni e la cucina al piano terra con le unità esterne poste nel balcone e nella parete del cortile al piano terra. L'impianto risulta recente e funzionante.

Sono presenti l'impianto citofonico e telefonico.

Tutte le stanze sono ben illuminate sia in maniera naturale che artificiale.

I sanitari nei servizi igienici si presentano in ottime condizioni.

I Terreni:

I terreni oggetto del pignoramento si trovano nel Comune di Pula e si distinguono in 4 lotti, tra loro suddivisi in due lotti contenenti due terreni adiacenti tra loro. I lotti di terreno siti nel comune di Pula e distinti in catasto al Foglio 34 mappali 530-569-1099-1100, dal vigente programma di fabbricazione approvato con D.A. n°1641/U del 21.12.1989, sono stati classificati zona "C" (espansione urbana) e ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "S'Olivariu de su Baroni", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 16.05.2003, con le seguenti prescrizioni:

Foglio 34 mappali 530-569: costituiscono il lotto n. 22

LOTTO n.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME RESIDENZIALE
22	R3- Residenziale	455.00 mq	955.00 mc

Foglio 34 mappali 1099-1100: costituiscono il lotto n. 57

LOTTO n.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME COMM / DIREZION.
57	CD2 - Servizi connessi (Commerciale/Direzionale)	542.00 mq	900.00 mc

Due terreni si affacciano su Via Ceruti (lotti 530 e 569) e due terreni su Via Gennaro Pesce (lotti 1099 e 1100).

I terreni si presentano pianeggianti e con vegetazione sparsa.

I terreni oggetto di pignoramento così come rappresentati sull'estratto di mappa

In Catasto, confinano rispettivamente con:

particella 530

lato Nord: lotto distinto al fg.34 con particella 1105;

lato Est: lotto distinto al fg.34 con particella 534 – parcheggio pubblico;

lato Sud: lotto distinto al fg.34 con particella 533 – strada pubblica, Via Ceruti;

lato Ovest: lotto distinto al fg.34 con particella 569;



particella 569

lato Nord: lotto distinto al fg.34 con particella 1105;

lato Est: lotto distinto al fg.34 con particella 530;

lato Sud: lotto distinto al fg.34 con particella 566 – strada pubblica, Via Ceruti;

lato Ovest: lotto distinto al fg.34 con particella 997;

particella 1100

lato Nord: lotto distinto al fg.34 con particella 1099;

lato Est: lotto distinto al fg.34 con particella 638;

lato Sud: lotto distinto al fg.34 con particella 590 – strada pubblica, Via G. Pesce;

lato Ovest: lotto distinto al fg.34 con particella 612;

particella 1099

lato Nord: lotto distinto al fg.34 con particella 612;

lato Est: lotto distinto al fg.34 con particella 638;

lato Sud: lotto distinto al fg.34 con particella 1100;

lato Ovest: lotto distinto al fg.34 con particella 612;

I terreni non presentano recinzioni.

QUESITO N. 4

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati è emerso che gli immobili e i terreni corrispondono a quanto descritto nel verbale di pignoramento.

QUESITO N. 5

Gli immobili oggetto della perizia risultano accatastati in data 29/05/2020. Le planimetrie catastali non risultano conformi alla situazione rilevata: Infatti sono in corso lavori che prevedono l'unione dei due locali sottotetto attigui con la demolizione di una parete divisoria; in questo modo si crea una terza unità

immobiliare: non saranno due (A e B) ma ci sarà una terza unità nel sottotetto, l'Unità C. Non è possibile ancora accatastare l'immobile in quanto i lavori sono in corso.

QUESITO N. 6

Il fabbricato oggetto del pignoramento, ricade nel Comune di Selargius in zona B1, isolato B.1.4, del vigente Piano Urbanistico Comunale: "Zona B1: Completamento Residenziale".

La sottoscritta C.T.U. ha acquisito la documentazione progettuale relativa all'unità oggetto del pignoramento, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Selargius, che consiste in:

- copia della concessione edilizia n. 14518 del 15/03/1994 e copia dei relativi elaborati progettuali approvati;
- pratica Suape per incremento volumetrico con recupero sottotetti ai fini abitativi del 11/11/2019;
- pratica Suape per Ampliamento volumetrico "piano casa" e contestuale recupero del sottotetto ai fini abitativi con incremento volumetrico del 30/06/2020 con successivo Provvedimento Unico n° 173 del 21/08/2020 per incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente;
- pratica Suape per Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria del 18/05/2022.

Il fabbricato è attualmente oggetto di lavori in corso di svolgimento. Si eseguono, al momento del sopralluogo da parte della sottoscritta, i lavori di recupero piano sottotetto e lavori di manutenzione straordinaria come da pratiche edilizie presenti agli atti. Inoltre sono in corso i lavori di unione dei due locali situati nel piano sottotetto in difformità rispetto alla situazione assentita. Tale difformità non viola la normativa urbanistico edilizia ma è difforme rispetto alla distribuzione delle unità immobiliari presente agli atti dell'Amministrazione comunale e del Catasto: agli atti i locali sottotetto sono divisi da una parete dove attualmente è presente un varco di comunicazione. In questo modo è stata

creata un'unità immobiliare indipendente al secondo piano. È possibile sanare tale condizione difforme tramite una pratica di accertamento di Conformità con successivo accatastamento degli Immobili.

Non è presente l'agibilità relativa agli Immobili.

(Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio e Concessione edilizia).

QUESITO N. 7

Al momento del sopralluogo le unità Immobiliari risultano essere tre con Ingressi autonomi e utenze distinte. Per questo motivo è possibile vendere i beni pignorati in maniera distinta e nel calcolo della stima verranno suddivisi.

I quattro terreni possono essere venduti in due lotti come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO N. 8

L'immobile sito nel Comune di Selargius è pignorato per 1/2 della quota. Il comproprietario per la restante quota è la signora [REDACTED], attualmente coniuge del Sig. Locci in regime di separazione dei beni dal 20.03.2003.

L'immobile è divisibile in quanto distinto in tre unità immobiliari. In relazione alla stima di ciascuna unità immobiliare verrà valutata la forma di conguaglio in denaro.

I terreni sono interamente intestati all'esecutato, il Sig. [REDACTED].

QUESITO N. 9

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 11/07/2023, la sottoscritta ha potuto constatare che l'immobile oggetto del pignoramento risultava occupato dal Sig. Locci e dai suoi familiari.

È stata richiesta copia, presso lo studio Notarile Pier Franco Princivalle, dell'atto di compravendita stipulato tra [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] che ne attesta quindi la proprietà. L'atto ha data 10/11/1986,

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
antecedente alla data di Trascrizione del pignoramento, ovvero 02/09/2021
(Allegato 7: Atto di compravendita).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, si è verificato che non esistono contratti di locazione attivi, registrati relativamente al bene pignorato.

E' stato tuttavia registrato da ██████████, in data 29.03.2021, il contratto di comodato serie 3 n. 444, nei confronti del figlio, avente ad oggetto l'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 41, particella 3393 sub 9, di cui si allega copia.

(Allegato 5: Certificazione Agenzia delle Entrate)

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO N. 10

Quesito non applicabile.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO N. 11

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che sui beni non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO N. 12

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO N. 13

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Per determinare il valore commerciale degli Immobili e dei terreni oggetto della perizia si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativa. La stima verrà definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio e a pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto

riguarda beni simili. Si sono inoltre applicati i coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, valutando in tal modo situazioni contingenti riguardanti sia l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sia lo stabile del quale quest'ultimo fa parte.

- **Rif. Osservazioni all'elaborato tecnico: VALORI UNITARI**
Verranno inseriti in seguito i riferimenti delle pubblicazioni rilevate dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

- **Rif. Osservazioni all'elaborato tecnico: VALORI OMI**
Nella stima elaborata sotto sono stati inseriti valori OMI aggiornati all'anno 2023. Risultano aggiornati anche i valori dei coefficienti sotto riportati.

Unità A

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze giardino (0,18)
- Coefficienti delle pertinenze balconi (0,25)
- Coefficienti delle pertinenze veranda (0,30)
- Coefficienti di livello di piano (0,95)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,90)
- Coefficienti correttivi (1,10 dotazione parcheggio, 1,06 edificio plurifamiliare con giardino, 1,00 impianto climatizzazione)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a mq **202,75** (comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali, 0,30 per le verande, 0,25 per i balconi e 0,18 per il giardino).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate, aggiornato all'anno 2023, è stimato pari a 1.900,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (coeff. di età, qualità e stato, coeff. livello di piano, coeff. correttivi) si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda

ASTE
GIUDIZIARIE®

pari a **1.894,17 €/mq:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,06 \times 1,00 = 1.894,17 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$1.894,17 \text{ €/mq} \times 202,75 \text{ mq} = 384.042,97 \text{ € arrotondato a } 384.043,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità B

I coefficienti applicati sono:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Coefficienti delle pertinenze balconi (0,25)
- Coefficienti delle pertinenze veranda (0,30)
- Coefficienti di livello di piano (1,00)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,90)
- Coefficienti correttivi (1,10 *dotazione parcheggio*, 1,06 *edificio plurifamiliare con giardino*, 1,00 *impianto climatizzazione*)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a mq 73,13 (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali, 0,30 per le verande e 0,25 per i balconi*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.900,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e stato, coeff. livello di piano, coeff. correttivi*) si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **1.993,86 €/mq:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,06 \times 1,00 = 1.993,86 \text{ €/mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$1.993,86 \text{ €/mq} \times 73,13 \text{ mq} = 145.810,99 \text{ € arrotondato a } 145.811,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piazza Italia 35, Cagliari

Tel. 3402446274 e-mail: van.angius@archica.it

22 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®



I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze balconi (0,25)
- Coefficienti delle pertinenze veranda (0,30)
- Coefficienti di livello di piano (0,80)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,80)
- Coefficienti correttivi (1,10 dotazione parcheggio, 1,06 edificio plurifamiliare con giardino, 1,00 impianto climatizzazione)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a mq **149,33** (comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali, 0,30 per le verande e 0,25 per i balconi).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.750,00 €/mq (si è considerato il valore medio e non il massimo in quanto non si ha evidenza dell'opera finita essendo ancora allo stato grezzo) che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (coeff. di età, qualità e stato, coeff. livello di piano, coeff. correttivi) si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **1.305,92 €/mq**:

$$1.750,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,80 \times 1,10 \times 1,06 \times 1,00 = 1.305,92 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$1.305,92 \text{ €/mq} \times 149,33 \text{ mq} = 195.013,03 \text{ € arrotondato a } 195.013,00 \text{ €}$$

- **Rif. Osservazioni all'elaborato tecnico: IMMOBILI SIMILARI RICAVALI DA TRASFERIMENTI**

Si riportano sotto le rilevazioni individuate nel sito dell'Agenzia delle Entrate, individuate all'interno della medesima zona in cui ricadono gli immobili oggetto della stima, partendo dai dati più recenti pubblicati:

1. Marzo 2023, immobile censito A/2 di 93 mq per un valore di 150.000,00 €
2. Febbraio 2023, Immobile censito A/2 di 144 mq per un valore di 153.000,00 €
3. Febbraio 2023, Immobile censito A/2 di 109 mq per un valore di 215.000,00 €

La media dei valori individuati è la seguente:

$$(1612,90 + 1062,5 + 2087,38)/3 = \underline{1.587,59 \text{ €/mq}}$$

Da tale calcolo si evince come la quotazione media riferita agli immobili oggetto di stima

$$(1.894,17 + 1.993,86 + 1.305,92)/3 = \underline{1.731,31 \text{ €/mq}}$$

sia in linea con il valore medio ottenuto dalle pubblicazioni sopra riportate (1.587,59 €/mq).

○ **Rif. Osservazioni all'elaborato tecnico: IMMOBILI SIMILARI DA RICERCHE IMMOBILIARI**

Le quotazioni rilevate in riferimento agli immobili in vendita nella stessa zona dei beni oggetto della presente perizia sono in linea con le stime riportate sopra, come dimostrato anche dai calcoli riportati.

○ **Rif. Osservazioni all'elaborato tecnico: CALCOLO DELLE SUPERFICI DEGLI IMMOBILI STIMATI**

In fase di stima (come sopra riportato) sono stati considerate tutte le pertinenze relative agli immobili, compreso il cortile ed i parcheggi come da progetto approvato. Per dar luogo ai parcheggi previsti si dovrà eseguire la demolizione delle pareti e degli infissi nel manufatto presente. Nel calcolo di stima sono espresse le motivazioni dei coefficienti individuati.

Terreni

La vendita dei beni pignorati sarà effettuata considerando i lotti catastalmente adiacenti (530 e 569, 1099 e 100) , come un unico lotto fondiario ai fini urbanistici.

Nella determinazione del valore venale in comune commercio dell'area, la sottoscritta ha fatto riferimento alla zonizzazione del Piano di Fabbricazione attualmente in vigore nel Comune di Pula, alle disposizioni imposte ai fini della tutela paesaggistica e alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

Tali strumenti urbanistici hanno diretta rilevanza sul valore del fondo in oggetto.

Il valore di un'area edificabile non è direttamente legato all'utilizzo edificatorio, ma trae il proprio valore dalla connotazione giuridica.

Il valore di un'area edificabile, come di ogni altro bene immobile, dipende dalle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche. Le prime dipendono essenzialmente dalla sua posizione, le seconde dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno. A titolo esemplificativo si elencano alcuni aspetti essenziali per l'inquadramento corretto della valutazione estimativa: Ubicazione, Cubatura edificabile, Dimensione, Forma, Coerenze, Pendenza, Esposizione, Vista, Natura del terreno, Servitù, Vincoli.

Nella valutazione di un'area edificabile va inoltre considerato l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso dell'area, come riportato negli strumenti urbanistici sia generali che attuativi.

Criterio di stima

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato;
- valore di trasformazione;
- valore complementare.

Per determinare tale valore, di norma, si procede secondo una stima sintetica del probabile valore di mercato delle aree edificabili, nella quale si attribuisce il valore sulla base di un'accurata indagine di mercato attraverso la comparazione con beni aventi caratteristiche e possibilità edificatorie simili.



Per potere applicare tale criterio di stima, quindi, deve esistere un numero congruo di aree simili che siano state oggetto di compravendita. Questa circostanza, a causa della progressiva edificazione delle aree adiacenti o per altre motivazioni, non di rado viene a mancare.

Il valore dell'area edificabile può allora essere determinato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, anche perché la trasformazione in fabbricato si può considerare quasi sempre per un'area edificabile come la destinazione ordinaria. Secondo tale criterio il valore dell'area edificabile scaturisce dalla sua "potenzialità edificatoria" data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per la trasformazione da area edificabile in area edificata. Secondo tale criterio in definitiva l'appetibilità ultima di un'area edificabile è strettamente in rapporto alle sue potenzialità edificatorie reali.

In considerazione del limitato mercato delle aree edificabili, di caratteristiche simili a quella in oggetto e non essendo disponibili sufficienti valori acquisiti dall'Agenzia delle Entrate e da altri enti specializzati in materia, la sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno. Il criterio che sostiene la stima analitica secondo il procedimento del valore di trasformazione consiste nel riconoscere che il valore di mercato di un edificio è costituito dal valore della costruzione sommato a quello dell'area sulla quale essa sorge; ne deriva che il valore della sola area edificabile è rappresentato dalla differenza tra il valore globale dell'edificio sottratto il costo della costruzione. Va precisato che nel costo della costruzione sono compresi tutti gli oneri relativi all'edificazione stessa, quali il costo della costruzione dei volumi a servizio, gli oneri concessori, le spese tecniche, gli oneri finanziari e l'utile dell'imprenditore.

Individuazione del valore di base del terreno edificabile.

Per quanto concerne il più probabile valore della costruzione, non essendo possibile ottenere informazioni sui costi di costruzione da imprese edili, se non in

termini non ufficiali, per individuare il suddetto parametro la sottoscritta ha fatto riferimento al costo totale di intervento di nuova edificazione per la Regione

Sardegna (Allegato alla Delibera G.R. n. 29/20 del 22.9.2022) con:

Costo Base di Realizzazione (C.B.N.):	1.188,04 €/mq
Costo di Realizzazione Tecnica (C.R.N.): (20%+2%+2%+5%)	344,53 €/mq
Oneri Complementari: (14%+2%)	190,08 €/mq
Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)	1.722,65 €/mq

Il valore ordinario di mercato, secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del fabbricato che si potrà edificare è di 2.000,00 €/mq per il residenziale, di 1.600,00 €/mq per il commerciale, mentre il costo di costruzione incide per 1.722,65 €/mq. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,5 mc/mq e l'altezza massima consta di 2 piani.

o **Particelle 530 e 569**

Volume residenziale fuori terra:

955,00 mc

Superficie lorda di pavimento (altezza lorda del piano 3 m):

955 mc : 3m = 318,33 mq

Superficie coperta:

318,33 mq : 2 piani = 159,16 mq

Superficie commerciale del fabbricato:

		Superficie totale (mq)	Coefficiente destinazione	Superficie Commerciale (mq)
Superficie residenziale				
lorda (incidenza parti comuni 5%):	318,33 mq x 95% =	302,41 mq	100 %	302,41 mq
Balconi	318,33 mq x 8 % =	25,46 mq	35 %	8,91 mq
Cantine	159,16 mq x 40 % =	63,66 mq	25 %	15,91 mq
Box interrati	159,16 mq x 60 % =	95,49 mq	40 %	38,19 mq
Totale				365,41 mq

27 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore del fabbricato che si potrà costruire:

$$365,41 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = 730.820,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Costo di costruzione del fabbricato

$$318,33 \text{ mq} \times 1.722,65 \text{ €/mq} = 548.371,17 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore dell'area edificabile:

$$730.820,00 \text{ €} - 548.371,17 \text{ €} = 182.448,83 \text{ € arrotondato a } 182.449,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

o **Particelle 1099 e 1100**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Volume commerciale/direzionale fuori terra:

900 mc

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie lorda di pavimento (altezza lorda del piano 3 m):

$$900 \text{ mc} : 3 \text{ m} = 300 \text{ mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie coperta:

$$300 \text{ mq} : 2 \text{ piani} = 150 \text{ mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie commerciale del fabbricato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Superficie totale (mq)	Coefficiente destinazione	Superficie Commerciale (mq)
Superficie commerciale lorda (incidenza parti comuni 5%):			
300,00 mq x 95% =	285,00 mq	100 %	285,00 mq
Terrazze 300,00 mq x 10 % =	30,00 mq	45 %	13,50 mq
Box interrati 150,00 mq x 60% =	90,00 mq	40 %	36,00 mq
Area esterna 150,00 mq x 40 % =	60,00 mq	20%	12,00 mq
Totale			346,50 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore del fabbricato che si potrà costruire:

$$310,50 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 554.400,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piazza Italia 35, Cagliari
Tel. 3402446274 e-mail: van.angius@archica.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

28 di 31



Costo di costruzione del fabbricato

300,00 mq x 1.496,96 €/mq = 405.676,20 €

Valore dell'area edificabile:

554.400,00 € - 405.676,20 € = 148.723,80 € arrotondato a 148.724,00 €

- **Rif. Osservazioni all'elaborato tecnico: VALORE AREE EDIFICABILI COMUNE DI PULA**

I valori presi come riferimento per il calcolo ed estratti dalle quotazioni rilevabili dall'OMI sono i coefficienti massimi, quindi per fabbricati in condizioni "ottime". A questi sono stati applicati i coefficienti come da Delibera Regionale G.R. n. 29/20 del 22.9.2022) che si esplicitano sotto:

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA

- **Costi connessi alla QUALITÀ ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ:**
per il raggiungimento dei livelli minimi di qualità e efficienza energetica e di sostenibilità previsti dalle norme vigenti

fino a + 20%
- **Costi connessi alla QUALITÀ AGGIUNTIVA:**
uso di materiali e processi costruttivi orientati alla riduzione delle necessità manutentive.

+ 2%
- **CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**, articolate, a seconda del numero di alloggi per intervento, con le seguenti modulazioni:

consistenza dell'intervento da 1 a 5 alloggi: +2%
- **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**, articolate secondo la seguente scala tipologica:
b. tipologia edilizia bifamiliare o plurifamiliare con meno di 3 piani fuori terra: + 5%

ONERI COMPLEMENTARI:

- **spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, spese di promozione commerciale ecc.):**

14%
- **prospezioni geognostiche e, se del caso, indagini archeologiche:**

2%

29 di 31



QUESITO N. 14

Quesito non applicabile.

CONCLUSIONI

Si riporta quindi di seguito un prospetto di riepilogo della stima economica:

DESCRIZIONE	Mq (sup. commerciale)	€/mq	€
- Unità A:	202,75	1.894,17	384.043,00
- Unità B:	73,13	1.993,86	145.811,00
- Unità C:	149,33	1.305,92	195.013,00
Totale valore immobili			724.867,00

- Terreni particelle 530 e 569	182.449,00
- Terreni particelle 1099 e 1100	148.724,00

Totale valore Immobili + Terreni	1.056.040,00
A dedurre:	
Oneri di sanatoria, pratica amministrativa e accatastamento	3.000,00
Oneri per demolizione locale esterno	6.550,60

QUADRO ECONOMICO	€
<u>TOTALE VALORE DEI BENI</u>	<u>1.046.489,40</u>

Il fabbricato sito a Selargius è divisibile in 3 immobili indipendenti: la quota spettante alla comproprietaria, la Signora [REDACTED], è di 1/2 della quota dell'intero fabbricato. Quindi alla signora [REDACTED] spetteranno i seguenti lotti:

- l'Unità B (145.811,00 €)
 - L'unità C (195.013,00 €)
 - Conguaglio di 21.609,50 €
- Totale: 362.433,50 € (Quota di 1/2 dell'intero valore delle unità immobiliari)

Sulla base degli accertamenti e delle valutazioni effettuate, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

La presente perizia è composta di 31 (trentuno) pagine e n. 9 allegati.

Cagliari, 20.12.2023

Il C.T.U.

Ing. Valentina Angius

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di sopralluogo
3. Visure e planimetrie catastali
4. Elaborati del Progetto Edilizio e concessioni edilizie
5. Certificazione Agenzia Entrate
6. Certificato di Stato civile
7. Atto di compravendita
8. Certificato di destinazione Urbanistica
9. Osservazioni all'elaborato tecnico
10. Computo demolizioni locale esterno