

TRIBUNALE DI CAGLIARI



ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PER LA CAUSA ISCRITTA AL N° 91/22



DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa S. COCCO



Creditore Pignorante: Buonconsiglio4 SRL



C.T.U. Dott. Ing. RAFFAELE NONNOI



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cagliari,
con Ordinanza del 27/11/2023 la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Nonnoi, residente a Cagliari con studio professionale in Viale Regina Margherita n. 26 in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3848 ed iscritto all'Albo dei Periti di questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa iscritta al n° 262/23 del ruolo generale delle esecuzioni civili; pertanto, con il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico e s'impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) 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 relative richiesta;acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando*

eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- 2) *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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modifica in violazione della normativa urbanistica-edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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 del credito per cui si interviene o procede siano 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 dell'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 28/02/1985 n: 47 ovvero dell'art. 46,. Comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 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. 3giugno 1940 n°1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato da debitore e i suoi familiari (è di regola



sarà 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** (e 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 di 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

- 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 con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

QUESITO 1

Elenco Trascrizioni e Iscrizioni a favore e contro [REDACTED]

Immobilie sito in Villasimius via Madrid n° 28/30 piano S1/T/1 foglio **22**
particella **1104** sub **3/4/6**

- 1) **Iscrizione del 16/12/2013 n. 29940/3573:** Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/12/2013 Rep. 173788/32454 Notaio Dott. Squintani Angelo a favore di Banca di credito cooperativo laudense lodi società cooperativa sede Lodi contro [REDACTED]

Esec. Imm. 262/23

- [REDACTED]
- 2) **Iscrizione del 21/04/2015 n. 10382/1297**: Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo del 09/03/2015 Rep. 298 emesso da Tribunale sede Lodi a favore di Banca di credito cooperativo di borghetto lodigiano soc. coop. sede Borghetto contro [REDACTED]
 - 3) **Iscrizione del 14/11/2016 n. 31686/4259**: Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo del 07/11/2016 Rep. 1376 emesso da Tribunale sede Lodi a favore di Banca Popolare di Vicenza spa sede Vicenza contro [REDACTED]
 - 4) **Trascrizione del 09/05/2017 n. 13158/9889**: Verbale di pignoramento immobili del 10/04/2017 Rep. 1821/2017 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello sede Cagliari a favore di Banca di credito cooperativo laudense lodi società cooperativa sede Lodi contro [REDACTED]
 - 5) **Iscrizione del 01/03/2019 n. 5971/843**: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del 12/10/2017 Rep. 1332 a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo società cooperativa sede Lodi contro [REDACTED]
 - 6) **Trascrizione del 03/11/2023 n. 35881/27129**: Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Uff. Giud. Corte d'Appello di Cagliari in data 12/10/2023 rep. 4447 a favore di Buonconsiglio4 srl contro [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO 2

Il bene, all'atto dell'acquisto, è stato intestato a entrambi i coniugi; pertanto, non si ritiene necessario la richiesta del Certificato di Matrimonio.



QUESITO 3

La corretta individuazione del bene oggetto della perizia è avvenuta in base alle ricerche effettuate presso gli Uffici del Catasto.

Dall'esame della **Visura Catastale** risulta attualmente:

PIANO PRIMO VIA MADRID 28/30

- Comune censuario: **Villasimius**

Intestazione: [REDACTED] proprietario per
1/2;

- Sez. **A** Foglio: **22** Mappale: **1104** sub: **3** zona cens. : sup. catast.: **76**

mq. Totale escluse aree scoperte: **70** mq.

Categoria: **A/3** Classe: **3** Consistenza: **4 vani** Rendita Cat.: **€ 237,57**

Ubicazione: **Via Madrid n° 28/30, piano 1**

PIANO INTERRATO/TERRA VIA MADRID 28/30

- Comune censuario: **Villasimius**

Intestazione: [REDACTED] proprietario per
1/2;

p

- Sez. **A** Foglio: **22** Mappale: **1104** sub: **4** zona cens. : sup. catast.: **90**

Esec. Imm. 262/23

Categoria: **C/2** Classe: **8** Consistenza: **70 mq.** Rendita Cat.: **€ 350,67**

Ubicazione: **Via Madrid n° 28/30, piano S1-T**

POSTO AUTO VIA MADRID 28/30

- Comune censuario: **Villasimius**

Intestazione:



proprietario per

1/2;

p




- Sez. **A** Foglio: **22** Mappale: **1104** sub: **6** zona cens. : sup. catast.: **19**

mq.

Categoria: **C/6** Classe: **1** Consistenza: **19 mq.** Rendita Cat.: **€ 47,10**

Ubicazione: **Via Madrid n° 28/30, piano T**

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

Il giorno fissato per il sopralluogo, il 16/05/2024 alle ore 10,00, mi sono ritrovato nella via Madrid n° 28/30, a Villasimius, in presenza di un proprietario, sig.  in compagnia del figlio  oltre il rappresentante dell'IVG (Istituto Vendite Giudiziarie), sig. 

L'immobile in oggetto è facente parte di una villetta bifamiliare, costituita da



due piani fuori terra e un piano seminterrato (All. 2 foto n° 1/2/4), al piano terra è presente solo il disimpegno per accedere al piano seminterrato.

Attraverso una scala esterna, si arriva al pianerottolo che conduce all'appartamento, (All. 1 foto n° 3), al quale si accede, attraverso una portoncino in legno, che apre su un soggiorno con angolo cottura, dove è presente a fianco al portoncino una finestra che dà sempre sul pianerottolo, mentre sul lato opposto all'angolo cottura è presente una portafinestra che conduce ad un balcone (All. 1 foto n° 5/6).

Sul disimpegno, che divide la zona giorno da quella notte, affacciano due camere da letto e un bagno (All. 1 foto n° 7); la camera matrimoniale ha una portafinestra dalla quale si accede ad un piccolo balcone (All. 1 foto n° 9/10), mentre la cameretta ha sempre una portafinestra senza balcone (All. 1 foto n° 8).

Al piano interrato si accede da un disimpegno al piano terra chiuso dall'esterno con un portoncino; scese le scale interne (All. 1 foto n° 14), si accede ad un ampio vano con angolo cottura e sul quale affacciano due vani e un bagno (All. 1 foto n° 15/16/17/18/20)

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione e non necessita di nessun intervento; l'impianto elettrico è a norma.

Gli infissi interni sono in legno massello colore marrone, con vetro ghiacciato.

Gli infissi esterni sono in legno colore marrone con vetro singolo.

Lo scaldino è elettrico

Il pavimento è in ceramica 30x30 cm e il battiscopa è in ceramica.

Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica, dim 15x15, di ceramica per un'altezza di cm. 210, di cui circa 120 cm dal pavimento di colore marrone

Esec. Imm. 262/23



chiaro e posato orizzontalmente, il restante colore panna posato diagonalmente, separato da una cornice fantasia bianca, a chiudere con una fila di piastrelle posate orizzontalmente dimensioni 20*20.

L'intero immobile al primo piano è tinteggiato di colore bianco ed esternamente e intonacato e tinteggiato di colore beige, con alcune parti rivestite con pietra sarda a vista.

L'immobile non è provvisto di pompe di calore, e non ha riscaldamento; è presente una lampada con ventola nel soggiorno.

Infine, la struttura è in c.a e tramezzi in mattoni laterizi forati cm. 8; i solai sono in travetti laterizi prefabbricati.

QUESITO 4

I dati catastali indicati in pignoramento, sono corretti e consentono la perfetta individuazione del bene.

QUESITO 5

L'immobile risulta accatastato regolarmente, ma con difformità dal progetto approvato.

QUESITO 6

L'immobile ricade nella zona **“Zone C” del Programma di Fabbricazione del Comune di Villasimius** .

L'immobile è stato realizzato con **Concessione edilizia n° 123 del 21/12/2000 (Pratica Edilizia n° 378/a Prot. 4493 del 04/05/1994)** rilasciata
Esec. Imm. 262/23

dal Comune di Villasimius intestato al sig. ██████████ procuratore della società “SI.BI.CI – Sistemi srl” con sede in Lodi via Versilia n° 13 (cod Fisc. 05902730158).

Presso il Comune di Villasimius è presente una richiesta di autorizzazione di abitabilità, prot. n° 2803 del 16/02/2006, partica edilizia n° 20 del 20/02/2006, ad oggi non ancora rilasciata.

Dal sopralluogo, ho potuto, accertare che l’immobile non è conforme al progetto originario approvato, in quanto al piano interrato oltre ad esserci una cucina, angolo cottura, sono presenti due stanze e un bagno.

Le modifiche operate, relativamente alla formazione di nuovi ambienti attraverso la realizzazione di tramezzi rispettano la normativa urbanistico-edilizia vigente, e quindi possono essere regolarizzate attraverso una Mancata CILA.

Mentre l’angolo cottura e il bagno essendo superfici residenziali vanno rimosse.

Il costo per regolarizzare l’immobile è costituito dagli oneri professionali per la redazione della Mancata CILA, stimati in € 1.500,00 oltre accessori, la sanzione di € 500,00 e i diritti di segreteria di € 30,00, quest’ultimi da versare sul conto del Comune di Villasimius.

Il costo della rimozione della cucina e del bagno è stimato in € 2.000,00 oltre IVA.

QUESITO 7

No, il bene pignorato non può essere agevolmente diviso in più lotti, nelle condizioni in cui si trova attualmente.

QUESITO 8

L'immobile è pignorato pro quota:

 per 1 / 2 
 per 1 / 2

QUESITO 9

L'immobile non è al momento occupato.

QUESITO 10

Sui beni pignorati, ad oggi, non esistono vincoli di sorta.

QUESITO 12

Non esistono diritti demaniali

QUESITO 13

Valore dell'immobile

Al fine del calcolo del valore di mercato¹ il sottoscritto si è avvalso degli I.V.S. International Valuations Standards (redatti dalla International Valuations Standards Committee), che in Italia vengono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Tecnoborsa società delle Camere di Commercio), nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria Italiana), nel Manuale di Best Practice del CRIF ecc.. L'attuale versione delle Linee Guida ABI (2022) è finalizzata a rispondere

¹ La definizione è riportata negli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"
Esec. Imm. 262/23



ai principi previsti dal quadro normativo vigente, in particolare dall'art. 120-duodecies del TUB, che richiede l'adozione di «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili».

Gli standard valutativi rappresentano la Best Practice estimativa, ossia l'insieme dei metodi e delle tecniche valutative che mostrano risultati oggettivi rispetto a quelli raggiunti con altri metodi e tecniche. I metodi e le tecniche di stima avvalorate dagli standard si basano su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili.

Metodologia di stima: MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il metodo MCA² è un procedimento comparativo pluriparametrico che può essere utilizzato quando si è in presenza di un mercato attivo delle compravendite³. Il metodo è fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata

² ABI N.1.3.1 - Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

³ ABI N.1.1.1 - Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Esec. Imm. 262/23



attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale"⁴. Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Individuazione del set dei comparabili nel procedimento del MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si presuppone di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparabili) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La metodologia estimativa MCA implica la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile. Per il reperimento dei dati di mercato si sono condotte le opportune indagini nell'ambito degli atti di compravendita.

⁴ ABI N.1.2.5 Prezzo marginale - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione), capitolo 9 nota 3.7 "Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica...")
Esec. Imm. 262/23



Nell'individuare i comparabili sono stati cercate compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato: immobili con categoria catastale A/2 e A/3, ubicati nella zona in prossimità dell'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto quindi a consultare il servizio dell'Agenzia delle Entrate denominato "Consultazione dei valori immobiliare dichiarati"⁵.

La ricerca ha permesso di estrarre i seguenti comparabili, in prossimità dell'immobile oggetto di stima, relativi a vendite reali tra il marzo 2024 e giugno 2024:

Residenziale - Marzo 2024	Residenziale - Maggio 2024	Residenziale - Giugno 2024
Numero immobili: 1	Numero immobili: 1	Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 180.000 €	Corrispettivo dichiarato: 280.000 €	Corrispettivo dichiarato: 166.000 €
Dettaglio scheda	Dettaglio scheda	Dettaglio scheda
Comune di VILLASIMIUS	Comune di VILLASIMIUS	Comune di VILLASIMIUS
Zona OMI: D1	Zona OMI: D1	Zona OMI: D1
Immobilie: RES A03 56 m2	Immobilie: RES A02 97 m2	Immobilie: RES A03 45 m2
Quota trasferita 100%	Quota trasferita 100%	Quota trasferita 100%

⁵ Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati a partire dal 1° gennaio 2019.

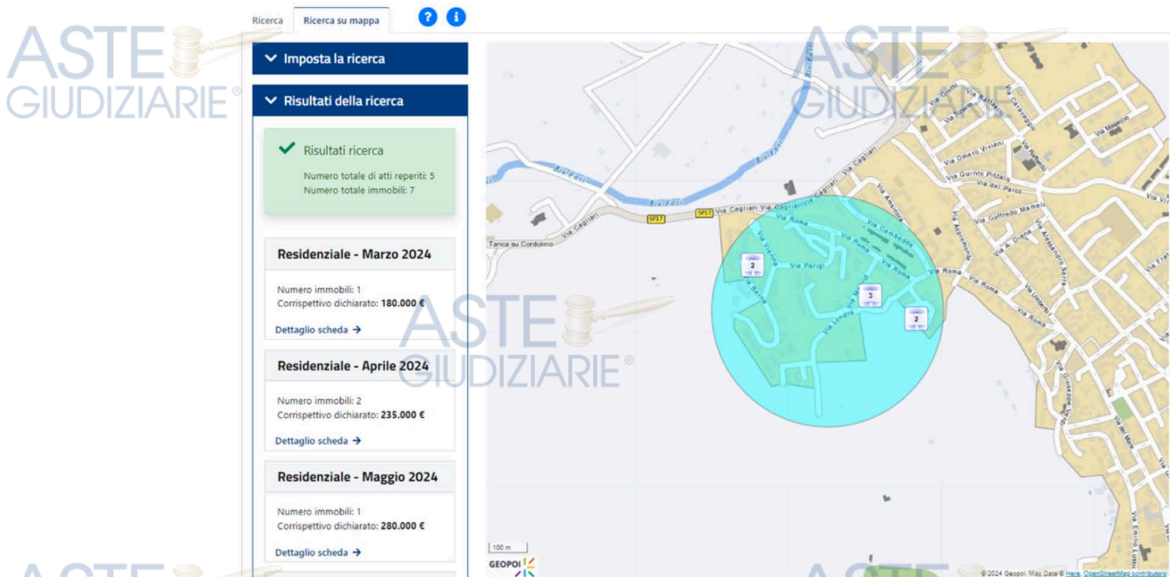
L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari compravendute situate nel territorio nazionale. Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati: - mese/anno di stipula dell'atto di compravendita; - tipologia dell'atto di compravendita; - numero degli immobili compravenduti nell'atto; - corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto; - comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza/superficie catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

Esec. Imm. 262/23



3.214,29 €	2.886,60 €	3.688,89 €
------------	------------	------------

Le vendite fanno riferimento a immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, avvenute nei mesi precedenti la data della stima e in prossimità



dell'immobile oggetto di stima.

Indici mercantili e prezzi marginali

Gli indici mercantili di superficie utilizzati per il calcolo dei prezzi marginali sono stati estratti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

Per il prezzo marginale della superficie principale è stato scelto quello tra i comparabili con il rapporto di posizione più basso.

Per quanto riguarda i saggi di valutazione/svalutazione, essi sono stati estratti dalla seguente pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate:

- Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale data di pubblicazione: 5 giugno 2024. Periodo di riferimento: anno 2023.



Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame dei dati della tabella di valutazione, si rilevi che uno o più prezzi corretti determinano uno scostamento medio (Δ medio) troppo ampio (nel caso di specie superiore al 10%), si eliminano dal set i corrispondenti comparabili.

In base ai calcoli eseguiti il valore di mercato, arrotondato, dell'immobile è pari a € € 248.000,00.

Il prezzo di mercato del posto auto e del locale interrato sono stati calcolati applicando il valore di mercato unitario determinato con l'immobile e gli indici mercantili estratti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

Il valore di mercato del **posto auto** è pari quindi a € $3.263 \times 0,25 \times 19 =$ € **15.500,00.**

Il valore di mercato del **locale interrato** è pari a € $3.263 \times 0,25 \times 70 =$ € **57.100,00.**

QUESITO 14

Trattandosi di un immobile non soggetto a regime condominiale non vi sono spese e/o ulteriori costi da quantificare.



CONCLUSIONI

Per rispondere al quesito posto si può affermare che il valore attuale aggiornato dei beni in oggetto è di **€ 248.000,00** per l'immobile , **€ 15.500,00** per il posto auto e **€ 57.100,00** per il piano interrato.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari 01/10/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Raffaele Nonnoi



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



1. **Verbale d'accesso;**
2. **Documentazione fotografica;**
3. **Accesso agli atti**
4. **Visura Catastale;**
5. **Planimetrie Catastali;**
6. **Planimetria Piano Interrato Variato**
7. **Valori MCA**
8. **Checklist**

