

*Dott. Ing. Elisabetta Muntoni*  
Via Alziator 15 - 09126 Cagliari  
elisabetta.muntoni@gmail.com; fax: 070513926; tel: 3406776773

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**RELAZIONE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n° 414/2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

**CREDITORE PIGNORANTE**

**PENELOPE SPV S.r.l.**

(Avv. MARIA LAURA RACHELE)

**CREDITORE INTERVENUTO**

**IVG SARDEGNA S.r.l.**

████████

████████████████████

████████████████

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Giudice  
**Dott.ssa SILVIA COCCO**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. ELISABETTA MUNTONI**

Via Alziator n° 15 -09126 Cagliari

tel. -3406776773

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



---

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

Relazione inerente alla procedura esecutiva Reg. Gen. n°414/2021  
promossa da:

**PENELOPE SPV S.r.l.**

Rappresentato dall'Avv. **MARIA LAURA RACHELE**

**CONTRO**

**Creditore intervenuto**

**IVG SARDEGNA SRL**

**• PREMESSE**

In data 14 giugno 2023 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 è stata incaricata dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.<sup>ssa</sup> Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la procedura in epigrafe.

Venivano posti alla scrivente i seguenti quesiti:

- 1. Provveda -prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;**
- 2.**
  - a. Verifichi il consulente 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 dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed 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 precedente 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 coniugio acquisisca il certificato di matrimonio  
rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato,  
con indicazioni 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'identificazione del bene; c) se i dati  
indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli  
attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile



**rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

- 5. Proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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 delle Esecuzioni, 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 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 dell'applicazione dell'ultimo comma dell'art 40L47/1985, 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; quantificando 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 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 spettanti; dica



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

9. Accerti se l'immobile è libero o occupato dal "debitore e suoi familiari" (e, 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 ed 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 ed 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 od 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 d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità;**
- 12. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usi civili e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcune 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 dei 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 wordzip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.**

La sottoscritta, al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione allegata al fascicolo, il 16/06/2023 ha provveduto ad inviare per posta la raccomandata al debitore con l'informativa e la data di accesso per il primo sopralluogo (All.1). La raccomandata non è stata recapitata ed è ritornata al mittente.

Si è quindi recata sul posto in data 19 luglio 2023 presso l'immobile per cui è causa sito in Sanluri Via Tuveri 25 per lasciare di persona l'avviso. Durante l'accesso si è preso visione dello stato di abbandono dell'immobile.

Avvisata quindi la società IVG, nominata custode dell'immobile, sono state avviate le procedure di rilascio con la forza pubblica e con contestuale accesso della sottoscritta per i rilievi del caso. L'accesso è quindi avvenuto il 18/10/2023 alla presenza dei Carabinieri e del



---

funzionario dell'IVG e di un fabbro per la sostituzione della serratura di ingresso.

In tale data la scrivente, assistita dal collaboratore p.ind.le Enrico Dessì, ha effettuato rilievi, dimensionali e fotografici dello stato dei luoghi (All. 2).

In seguito agli accertamenti effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

**In merito al quesito n°1**

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

L'informativa per il debitore è stata inviata all' esecutato in data 16/06/2023.

**In merito al quesito n°2.a)**

- **a) Verifichi il consulente la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**
- **2.a Individuazione dell'immobile pignorato;**

Dalla documentazione in mio possesso, rilevata dal fascicolo di causa, in particolare dall'**Atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 14/12/2021**, documento alla base del Procedimento di Esecuzione Immobiliare **n°414/2021** risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:



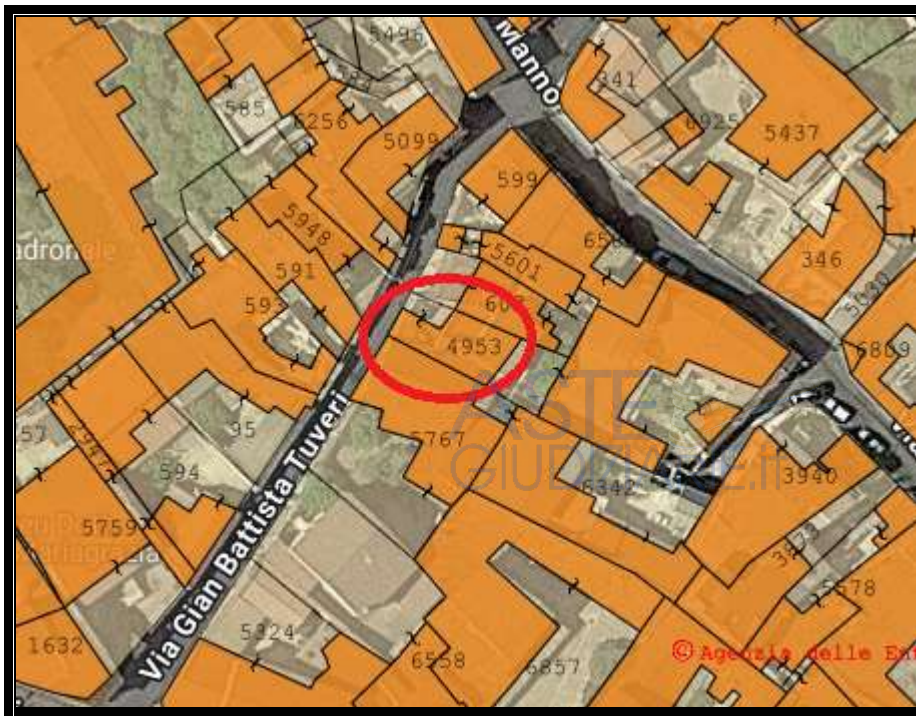
---

Immobilie attualmente censite al Comune di Sanluri Via Tuveri n°

31:

- Al N.C.E.U. sez. urbana, Foglio 27, particella 4953, piani t -1, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale 109 mq, rendita 206,58 €.

N.B. Si segnala che il numero civico riscontrato sul posto è il n° 25 e non il n°31 come riportato nella visura catastale. Il riscontro con gli identificativi catastali è infatti indubbio.



- 2.a.1 Completezza della documentazione ipo-catastale;**

Dall'esame del certificato notarile presente tra gli atti di causa, a firma del Notaio in Arcisate Dott. Candore Carmelo datato 10/01/2022 si può affermare che detto certificato risulta completo.



• **2.a.2 Cronistoria della provenienza ventennale;**

Si riporta la cronistoria della provenienza:

**1° ATTO DI COMPRAVENDITA**

- **Trascrizione:** Reg. Gen. n° 36162 - RAG Part. n°. 23892 del 05/12/2000;
- **A favore:** [REDACTED]
- **Contro:** [REDACTED]
- **Rogito** notaio Gianmassimo Sechi
- Con tale atto [REDACTED] acquisisce la piena proprietà dell'immobile distinto al Foglio 27, particella 2571, cat. A/4.

**Esiste la continuità delle trascrizioni dell'ultimo ventennio**

• **2.a.3 Documentazione catastale;**

Dalla lettura della documentazione allegata al fascicolo di causa e dalle verifiche aggiornate realizzate dalla scrivente (**All. 3**), si può evidenziare la seguente cronistoria:

**+ CATASTO FABBRICATI:**

Attualmente censito al Comune di Sanluri Via Tuveri n° 31 (in realtà n° 25):

**Al N.C.E.U. sez. urbana, Foglio 27, particella 4953, piani t -1, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale 109 mq, rendita 206,58 €.**

Dall'esame della visura catastale si evincono i seguenti:

La particella n°4953 deriva dalla soppressione della particella n°2571 per allineamento mappe.

**- 1 CLASSAMENTO**



---

- Classamento in data **30/07/1984** in atti dal 09/11/1995 n°440/1984 : Foglio 27 part. 2571 classe 2. Consistenza 6 vani, rendita L. 726; l'intestatario catastale risulta il Sig. [REDACTED] del [REDACTED] del 04/12/2000 Repertorio n. 53332 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23892.1/2000 Reparto PI di CAGLIARI - Pratica n. 26742 in atti dal 06/03/2001

**- 2 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**

- variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario: NCEU foglio 27 part. 2571 cat. A/4, classe 2 , consistenza 6 vani, rendita 309,87 €.

**- 3 VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA**

- Variazione del 18/02/2000 in atti dal 18/02/2000 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. A00775.1/2000) NCEU foglio 27 part. 2571 cat. A/4, classe 2 , consistenza 4 vani, rendita 206,58 €.

**- 4 CONVALIDA DITTA**

- Atto del 04/12/2000 Pubblico ufficiale NOT. G. SECCHI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 53332 - COMPRAVENDITA (CONVALIDA DITTA) Voltura n. 23210.1/2001 - Pratica n. CA0026742 in atti dal 11/08/2006\_ NCEU foglio 27 part. 2571



**- 5 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE**

**- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/10/2006**

Pratica n. CA0276799 in atti dal 16/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

(n. 30412.2/2006). L'immobile è ora identificato al NCEU Foglio 27 part. 4953, categoria A/4, classe 2, vani 4, rendita 206,58 €. sempre intestato alla Ditta catastale [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1;

**- 6 VARIAZIONE PER INSERIMENTO DATI SUPERFICIE**

**- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'immobile è ora identificato al NCEU Foglio 27 part. 4953, categoria A/4, classe 2, vani 4, Superficie catastale di 109**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Come a tutt'oggi risulta presso il N.C.E.U.**


**✚ In merito al quesito n°2.b)**


\* b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

**• 2.b Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;**

**✚ ISCRIZIONI**



- 
- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** iscritta il 05/12/2000, Registro generale n. 36164 - Registro particolare n. 5984, Notaio SECHI GIANMASSIMO del 04/12/2000, repertorio 53333/15379
  - Capitale £ 110.000.000 - Totale £ 220.000.000
  - Immobile sito nel Comune di Sanluri
    - N.C.E.U. Foglio 27 Particella 2571, cat. A/4
  - A favore: CIS S.p.A.
  - Contro:   
- per il diritto di piena proprietà

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta il 18/07/2007 Registro generale n. 29287 - Registro particolare n. 5577, Notaio LOBINA MARIA CRISTINA del 12/07/2007 Numero di repertorio 31805/9000.
- Capitale € 62.000,00 - Totale € 93.000,00
- Immobile sito nel Comune di Sanluri
  - N.C.E.U. Foglio 27 Particella 4953, cat. A/4
- A favore: INTESA SANPAOLO S.p.A.
- Contro:   
- per il diritto di piena proprietà

Debitori non datori di ipoteca





 **TRASCRIZIONI**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 17/12/2021 - Registro generale n. 40601- Registro particolare n. 30137, Ufficiale Giudiziario del 18/11/2021 Numero di repertorio 4326/2021

Immobilie sito nel Comune di Sanluri

N.C.E.U. Foglio 27 Particella 4953, cat. A/4

A favore: Penelope SPV S.r.l.

Contro:



**QUADRO A: il pignoramento è effettuato in forza di precetto per euro 69.771,74 oltre interessi e spese.**

L'elenco dei documenti è riportato in allegato **(All. 4)**.

 **In merito al quesito n°2.c)**

\* 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;

• **2.c- Mappe censuarie**

Le mappe del N.C.E.U. **(All.3)** consentono inequivocabilmente l'individuazione degli immobili oggetto d'esecuzione.







Dagli atti in mio possesso risulta che il Sig. [REDACTED] sia unico proprietario dell'immobile; dalle trascrizioni non risulta che l'abitazione sia stata assegnata al coniuge separato e nulla risulta nelle trascrizioni pregiudizievoli. L'immobile infatti è libero, da tempo in stato di abbandono e per l'accesso si è fatto ricorso alla forza pubblica.

L'atto di precetto è stato notificato al coniuge separato in data 29/09/2021.

Non risulta invece notificato l'atto di pignoramento al coniuge separato.


Si ribadisce che l'immobile è di proprietà del [REDACTED] per la quota di 100/100 e che al momento del sopralluogo non era occupato.

### In merito al quesito n°3

\* Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

### • 3- Descrizione degli immobili;

L'immobile individuato successivamente quale **lotto A** è ubicato in Sanluri (VS) nella via Tuveri al numero civico n°25 (**Foto nn° 1-2**).

 **LOTTO A -Immobile sito in Sanluri, in Via Tuveri n°31 (n°25), censito Al N.C.E.U. sez. urbana, Foglio 27, particella 4953, piani t -1, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale 109 mq, rendita 206,58 €.**



---

**Si segnala che nella visura catastale il numero civico è errato: l'immobile è ubicato al civico n.25 e non al n° 31 della via Tuveri.**

Dalla Via Tuveri n°25, tramite un cancello metallico, si accede all'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un piccolo cortile (**Foto n° 4**) ed un fabbricato realizzato con struttura portante in pietrame e solai di tipo misto, avente due livelli fuori terra (**Foto nn° 7-8**); per chi entra dal cancello, sulla destra, una parte di cortile è stato chiuso per realizzare una cucina, con accesso diretto dal cortile stesso, ed un piccolo disimpegno con un bagno. La cucina è realizzata con tamponature laterali in muratura e copertura in latero cemento, visibilmente ammalorata e con pericolo di crollo. Le infiltrazioni meteoriche dalla copertura ed il peso della riserva idrica sovrastante sono tali da sconsigliare l'ingresso e la permanenza nell'ambiente. La cucina ha altezza netta di 2,00 m, è rivestita con piastrelle 20cmx20 cm fino a 1.80 m, mentre la pavimentazione è in gres; il tutto in pessimo stato d'uso e manutenzione. A fianco alla cucina, tramite un piccolo disimpegno, si accede all'unico bagno dell'unità immobiliare, rivestito con piastrelle 20 cm x 20 cm fino a 1,80 m di altezza dotato di sanitari (vaso, bidet, doccia, lavabo) in ceramica bianca. Il pavimento è realizzato con piastrelle diverse dalla cucina e con forma ondulata. Il tutto in pessimo stato di manutenzione e con notevoli infiltrazioni idriche dalla copertura (**Foto da n° 5-6 e da n°9 a n°19**).

Sul solaio di quest'ultimo è stato realizzato un piccolo vano tecnico (soppalco) in muratura senza accesso se non con scala a libro da



---

posizionarsi dal cortile **(Foto nn° 5-6 e 9 e da n° 31 a 32)**. Il vano tecnico ha copertura in lastre ondulate contenente presumibilmente cemento amianto. Gli infissi esterni ed interni del blocco sono in pvc e vetro. Non sono presenti tapparelle o sportelloni esterni.

Il corpo di fabbrica principale si snoda su due livelli, uniti da una scala interna.

Da una porta a doppia anta in pvc e vetro, protetta da una tettoia, dal cortile si accede direttamente ad un ampio ingresso con camino in muratura e ad un ambiente adibito a soggiorno privo di finestre **(Foto da n° 20 a n°27)**. E' presente una pompa di calore per la climatizzazione. I vani sono intonacati e tinteggiati ed hanno pavimentazione in gres. L'unica superficie finestrata presente al piano terra è rappresentata dalla porta di ingresso.

Anche al piano terra, sul vano scala, sono presenti abbondanti segni di umidità sia di risalita che meteorica proveniente dall'innesto della copertura della cucina **(Foto da n° 28 a n°30)**. Dalla scala interna si accede al primo piano costituito da un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio senza finestre ed una terrazza **(Foto da n° 33 a n°47)**.

Sono presenti tapparelle avvolgibili in materiale plastico solo al primo piano e la stanza da letto è dotata di pompa di calore. La pavimentazione è in piastrelle diverse dal piano terra e gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno.

Uscendo nella terrazza si notano sul prospetto principale sotto la copertura ad una falda inclinata, due finestrelle metalliche con vetro



lavorato che indicano l'esistenza di un sottotetto però inaccessibile dall'interno. Non sono state individuate infatti botole o accessi interni. Per motivi di sicurezza la scrivente non ha potuto rilevare internamente questo locale, limitandosi a visionare dall'esterno il fatto che fosse vuoto e che fosse effettivamente un sottotetto non abitabile. Si presume che anche la copertura dell'intero fabbricato sia realizzato con lastre ondulate contenenti cemento amianto il cui stato di conservazione non è verificabile. Anche negli ambienti del primo piano si riscontrano segni di umidità. Le condizioni di manutenzione del fabbricato principale possono definirsi cattive.

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dal rilievo effettuato (All.7) è pari a **mq 114,04** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Via Tuveri 25</b>			
<b>Piano terra</b>			
Blocco cucina/bagno (altezza 2 m)	14,95	0,60	8,97
<b>Piano terra</b>			
Tettoia	4,30	0,20	0,86
Cortile	7,82	0,15	1,17
Ingresso	21,90	1,00	21,90
Soggiorno senza finestre	38,70	0,80	30,96
<b>Piano primo</b>			



<b>Piano primo</b>	38,45	1,00	38,45
<b>Terrazza scoperta</b>	16,15	0,25	4,04
<b>Sottotetto</b>	38,45	0,20	7,69
<b>Totale</b>			<b>114,04</b>

Le finiture interne risultano di scarso livello, ed in particolare sono così realizzate:

**Pavimentazioni:** si riscontrano piastrelle di diverse epoche e diversa fattura nei diversi ambienti. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione;

**Rivestimenti interni:** le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle 20 cm x 20 cm fino a 1,80 m. La rimanente parte è intonacata e tinteggiata in pessime condizioni d'uso.

Le pareti del corpo principale sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.

**Rivestimenti esterni:** Il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato in cattivo stato di manutenzione.

**Umidità ed infiltrazioni:** rilevate abbondanti infiltrazioni idriche nel corpo bagno/ cucina, ma anche nel fabbricato principale.

**Infissi:** Gli infissi esterni sono in pvc e vetro e alluminio e vetro. Le tapparelle sono presenti solo al primo piano. Gli infissi interni del primo piano sono in legno.

**Servizi:** il bagno è costituito da vaso, bidet lavello e doccia, in pessimo stato di manutenzione.

**Impianti:** L'impianto elettrico è parte sotto traccia e parte fuori traccia in cattivo stato di manutenzione. Non sono state visionate le



certificazioni di conformità ma si ritiene che l'impianto debba essere integralmente rivisto; l'impianto idrosanitario è in cattivo stato d'uso; sono presenti due pompe di calore. Sopra la copertura della cucina è presente una riserva idrica e nel soppalco sopra il bagno uno scaldabagno.

**Nessuna dichiarazione di conformità degli impianti è stata rinvenuta.**

**Le coperture del soppalco sopra il bagno e del fabbricato principale sono realizzate presumibilmente con cemento amianto.**

Si riscontra che l'immobile è attualmente pieno di ingombri quali, mobilio, tessuti, suppellettili, giocattoli, il tutto ammassato alla rinfusa ed in stato di abbandono che dovranno essere smaltiti.

La scrivente fa notare che il locale dove è stata attualmente ubicata la cucina non ha l'altezza di 2,70 m e pertanto dovrà essere spostata in un altro ambiente della casa e quello attuale restituito alla destinazione da progetto, ossia ripostiglio.

Nel fabbricato principale invece, solo l'ingresso al piano terra ha una superficie finestrata pari ad almeno 1/8 della superficie dell'ambiente; il locale adibito a soggiorno infatti è del tutto privo di finestre.

#### **In merito al quesito n°4**

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



---

consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nell'atto di pignoramento depositato in cancelleria consentono univocamente l'individuazione degli immobili in esame; si rileva unicamente la differenza del numero civico: nella visura catastale e nel pignoramento è riportato Via Tuveri n°31 ma in realtà è il n° 25. I dati catastali però consentono l'esatta identificazione dell'immobile.

#### **In merito al quesito n°5**

\* Proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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 delle Esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate e le planimetrie catastali dei beni sono riportate in allegato **(All.3)**.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per la presenza della cucina in luogo di una tettoia sul cortile e per la diversa destinazione d'uso degli ambienti del piano terra.

Tali differenze potranno essere regolarizzate presso l'Agenzia del Territorio espletando una pratica.

#### **In merito al quesito n°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 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 dell'applicazione dell'ultimo comma dell'art 40L47/1985, 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; quantificando 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 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;

- **Punto 6.1**

Essendo un lotto edificato, il presente quesito perde di significato. L'immobile è individuato nel P.U.C. di Sanluri nella Zona A - centro storico e soggetto alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato pubblicato sul BURAS al Bollettino n. 60 del 09/11/2023, e diventato definitivamente efficace il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/06/2023 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 12/09/2023. Rispetto al PPC, il fabbricato in esame ricade nell'isolato n°16 unità UMI 4 ad alto livello di trasformabilità **(All. 9)**.





• **Punto 6.2**

Trattandosi di un fabbricato realizzato nel Centro Matrice, la sua primaria edificazione è anteriore al 1967. Dall'accesso agli atti effettuati dalla scrivente, risulta che per l'immobile in esame sono state rilasciate la seguenti autorizzazioni dal Comune di Sanluri (All.8):

- Licenza di esecuzione di opere edili del 21 agosto 1974 rilasciata al sig. [REDACTED] per sopraelevazione della propria casa abitazione;

- Denuncia di inizio attività prot. 1162 del 27/01/2003 - presentata da XXXXXXXXXX per lavori di manutenzione straordinaria dell'abitazione di Via Tuveri n. 31.

Dal confronto tra il progetto approvato nel 1974 (All.8) con lo stato dei luoghi rilevato (All.7) sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Diversa destinazione uso degli ambienti del piano terra;
2. Assenza del tramezzo al piano terra tra due ambienti nell'attuale soggiorno;
3. Aumentata dimensione dell'apertura ricavata nel muro di spina tra ingresso e soggiorno;
4. Diversa disposizione delle tramezzature interne al primo piano;
5. Modifica di finestre prospettanti i cortili interni (vano scala);
6. Lievi differenze nelle misure planimetriche del corpo centrale presumibilmente nate con l'edificazione del fabbricato;
7. Altezza interna del controsoffitto del primo piano maggiore rispetto al progetto approvato ma senza variazioni di volume rispetto al fabbricato originario;
8. Maggior dimensione planimetrica del blocco cucina/bagno e diversa disposizione delle tramezzature interna e destinazione d'uso degli ambienti: la cucina attuale è ricavata in luogo di un ripostiglio ed è presente un disimpegno con accesso al bagno che invece in origine era raggiungibile direttamente dal cortile.
9. L'altezza netta interna del blocco cucina/bagno è di 2,00 in luogo dei 3,40 m da progetto;



10. Presenza di una tettoia non assentita al piano terra;
11. Presenza di un vano tecnico sopra il solaio del bagno (soppalco);
12. Diversa disposizione delle terrazze: nel progetto approvato la terrazza sopra l'attuale ingresso era in comunicazione con quella sopra l'attuale cucina. A causa della diversa altezza con cui è stato realizzato il blocco bagno/cucina le due terrazze non sono alla stessa quota e non sono comunicanti.

A causa della presenza del sottotetto non ispezionabile, la scrivente non ha potuto verificare con esattezza i volumi realizzati ma si ritengono compatibili con quelli indicati nelle tavole di dettaglio del piano particolareggiato del centro storico ossia 397,09 mc.

Alcune difformità riscontrate, a parere della scrivente, sono conformizzabili con accertamento di conformità ed accertamento di compatibilità paesaggistica ad eccezione della tettoia esterna al piano terra e del vano tecnico (soppalco) sopra il solaio del bagno che andranno in demolizione in quanto non presenti nel progetto originario. L'attuale blocco cucina / bagno, dovrà essere riportato alle dimensioni planimetriche originarie, così come l'altezza del solaio.

**L'immobile è sprovvisto di agibilità.**

I costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontano ad indicativi:

- 1.000,00 € rimozione e smaltimento copertura amianto soppalco;



- 
- Demolizione tettoia e soppalco, demolizione e ricostruzione solaio e tamponatura esterna del blocco cucina/bagno = indicativi 6.000,00 €
  - 2.000,00 € oneri tecnici, regolarizzazione catastale e sanzioni.

Si stimano quindi **9.000,00 €**, incluse sanzioni, oneri tecnici (iva esclusa) e la regolarizzazione presso la banca dati catastale.

**Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli altri Enti preposti (Soprintendenza, Tutela del Paesaggio etc) in sede di presentazione della pratica.**

 **In merito al quesito n°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.**

Non è possibile vendere l'immobile pignorato in più lotti in quanto trattasi di singola unità abitativa di modeste dimensioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



 **In merito al quesito n°8**

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

L'immobile è pignorato per l'intero. L'esecutato risulta essere una persona fisica e pieno proprietario dell'intero immobile.

**L'immobile non è comunque divisibile.**

 **In merito al quesito n°9**

\* Accerti se l'immobile è libero o occupato dal "debitore e suoi familiari" (e, 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 ed 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 ed 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 od esibiti) .

L'immobile alla data degli accessi risultava **libero ed in stato di abbandono**. L'accesso è stato eseguito con la forza pubblica.

 **In merito al quesito n°10**

\* Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile è libero, disabitato da tempo e non occupato dal coniuge separato. Non risultano trascrizioni presso la conservatoria dei



---

registri immobiliari con indicazione dell'assegnazione della casa al coniuge. E' stato acquisito il verbale nel porcedimento di separazione consensuale tra coniugi (All. 10), dal quale si evince che la casa è rimasta assegnata al Sig. [REDACTED] ove vi risiederà con la figlia maggiorenne.

 **In merito al quesito n°11**

\* **Indichi l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità;**

L'immobile ricade nel centro matrice di Sanluri ma su di esso non gravano vincoli storici o artistici.

 **In merito al quesito n°12**

\* **Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usi civili e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcune dei suddetti titoli.**

Per quanto a conoscenza della scrivente nessun diritto demaniale o uso civico è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

 **In merito al quesito n°13**

\* **Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dei 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**

**Critério e metodo di stima adottato**

 **Critério e metodo di stima adottato**



Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile. Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito: *“Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.* Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale *“International Valuation Standard”* a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato)





Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti. La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, **reali** compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizione compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

**🚧 LOTTO A -Immobile sito in Sanluri, in Via Tuveri n°31 (n°25), censito Al N.C.E.U. sez. urbana, Foglio 27, particella 4953, piani t -1, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale 109 mq, rendita 206,58 €.**

### [RICERCA COMPARABILI](#)



La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul foglio catastale n° 27 del Comune di Sanluri verificando possibili compravendite di immobili.

Sono stati trovati diversi atti n°3 atti (**All. 11**) di immobili categoria A/4 in centro storico, due di luglio 2023 e duno di settembre 2022.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 29.200,00 € per l'immobile sito in Via Villasanta (Comparabile A), 12.000,00 € per l'immobile sito in Via degli Orti (Comparabile B), 120.000,00 € per il comparabile C in Via San Lorenzo.

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

<b>Market Comparison Approach</b>					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
<b>VIA</b>	<b>Via Villasanta</b>	<b>Via degli orti</b>	<b>Via San Lorenzo</b>	<b>Via Tuveri</b>	
Prezzo (€)	29.200	12.000	120.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	5,8	5,4	15,77	0	0
Data atto	12/07/2023	24/07/2023	15/09/2022	01/01/2024	
Superficie principale (mq)	102,87	57,68	143,75	91,31	Indice mercantile 1
Logge	0,00	0,00	24,79	0,00	Indice mercantile 0,60
Depositi (mq)	0,00	16,72	35,66	14,95	Indice mercantile 0,60
Cortile	22,12	52,67	64,30	11,50	Indice mercantile 0,10
terrazze	18,71	0,00	0,00	21,90	Indice mercantile 0,25
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	0	3	1	costo impianto = 6.000 € vita economica = 15 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	0	0	3	1	Costo marginale da 0 a 1 = 50000 € Costo marginale da 0 a 2 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 75.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 100.000 €



---

---

## **DATA DEL CONTRATTO**

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi, come da siti specializzati per la vendita di immobili, per mq commerciale in Sanluri (CA) non sono variati nell'ultimo anno per cui il saggio è nullo (fonte OMI).

## **SUPERFICIE PRINCIPALE**

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i tre.

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$29.200,00 \text{ €} / 109,76 \text{ mq} = 266,04 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$12.000,00 \text{ €} / 72,98 \text{ mq} = 164,43 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile C si avrà

$$120.000,00 \text{ €} / 180,25 \text{ mq} = 665,74 \text{ €/mq}$$



Il prezzo marginale della superficie principale assunto è il valore minimo, **164,43 €/mq.**

### **SUPERFICI SECONDARIE**

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

<b>Caratteristica Superficie depositi</b>		
SUB = pS1 * Indice Mercantile depositi	€ 98,66	€/mq
<b>Caratteristica Superficie cortile</b>		
SUB = pS1 * Indice Mercantile cortile	€ 16,44	€/mq
<b>Caratteristica Superficie terrazze</b>		
SUB = pS1 * Indice Mercantile terrazza	€ 41,11	€/mq
<b>Caratteristica Superficie Loggia</b>		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Loggia	€ 98,66	€/mq

### **STATO DI MANUTENZIONE**

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 25.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento = 0

Stato conservativo discreto, decremento = € 25.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 50.000,00



---

Stato conservativo mediocre, decremento = € 75.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 100.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

## **IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti tecnologici ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale degli impianti è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetust\`a} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile condizionatori/pompe di calore 15 anni e costo € 6.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da un impianto di condizionamento realizzato con pompe di calore. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita.

<b>Market Comparison Approach</b>			
<b>Tabella Prezzi Marginali</b>			
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data (mesi)	-	-	-
Superficie principale (mq)	€ 164,43	€ 164,43	€ 164,43
Balconi (mq)	€ 41,11	€ 41,11	€ 41,11
Logge	€ 98,66	€ 98,66	€ 98,66
Depositi	€ 98,66	€ 98,66	€ 98,66
Cortile	€ 16,44	€ 16,44	€ 16,44
Terrazze	€ 41,11	€ 41,11	€ 41,11
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 4.800,00	€ 5.600,00	€ 533,33
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.



<b>Market Comparison Approach</b>			
<b>Tabella di Valutazione</b>			
<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Prezzo</b>	<b>29.200,00</b>	<b>12.000,00</b>	<b>120.000,00</b>
Data (mesi)	-	-	-
Superficie principale (mq)	-1.900,79	5.529,73	-8.622,64
Balconi	-228,97	-233,08	-198,14
Logge	0,00	0,00	-2.445,71
Depositi (mq)	1.474,92	-174,62	-2.043,19
Cortile (mq)	-174,62	-676,95	-868,18
Terrazze	131,13	900,25	900,25
Stato di Manutenzione (Conservazione)	25.000,00	25.000,00	-50.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	5.600,00	-1.066,67
<b>Prezzo corretto</b>	<b>53.501,67</b>	<b>47.945,33</b>	<b>55.655,72</b>
<b>Sitensi di Stima</b>			
<b>D% = (max-min)/min &lt; 10%</b>		16,08%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra A e B</b>	50.723,50	11,59%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra B e C</b>	51.800,53	16,08%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra A, B e C</b>	52.367,57	16,08%	>10%
<b>Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri                      Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla                      media dei comparabili con il minimo d%</b>			

Valore di mercato immobile(media tra A e B) = 50.723,50 €

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

a) Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale 9.000,00 €

$V_{comm} = 50.723,50 \text{ €} - 9.000,00 \text{ €} = 41.723,50 \text{ €}$

Si arrotonda a:  $V_{comm.} = 41.700,00 \text{ €}$

#### **In merito al quesito n°14**

\* **Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Non è stato costituito condominio. Le spese fisse sono quelle di una normale manutenzione ordinaria di un immobile.

#### **In merito al quesito n°15**

\* **Predisponga la chek 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 wordzip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.**

La chek list compilata è riportata in allegato **(All.12)**.

#### **CONCLUSIONI**

Riepilogando il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:





**Dott. Ing. Elisabetta Muntoni**  
Via Alziator 15 - 09126 Cagliari  
elisabetta.muntoni@gmail.com; fax: 070513926; tel: 3406776773

**LOTTO A -Immobile sito in Sanluri, in Via Tuveri n°31 (n°25),  
censito Al N.C.E.U. sez. urbana, Foglio 27, particella 4953,  
piani t -1, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale  
109 mq, rendita 206,58 €.**

**V<sub>comm.</sub> = 41.700,00 € (diconsi quarantunmilasettecento/00 euro) iva  
esclusa.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione a  
completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 03/01/2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 3911 Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

*Elisabetta Muntoni*

Inviata via pec Avv. Rachele Maria Laura in data 03/01/2024  
(rachele.caredda@legalmail.it)

Il debitore non è stato invece rintracciato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Es. Immobiliare N°R.G. 414/2021**

**Pagina 42 di 42**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

