

INDICE

<i>Premessa e descrizione dell'incarico</i>	<i>Pag. 1</i>
<i>Risposta ai quesiti: svolgimento delle operazioni</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>1.1. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>Pag. 8</i>
<i>1.2. Certificazioni catastali</i>	<i>Pag. 13</i>
<i>2. Descrizione del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>3. Conformità identificativa del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 42</i>
<i>4. Conformità catastale del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 42</i>
<i>5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	<i>Pag. 42</i>
<i>6. Conformità edilizia del bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 43</i>
<i>7. Eventuale suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 44</i>
<i>8. Proprietà/comproprietà dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 44</i>
<i>9. Stato di occupazione dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 44</i>
<i>10. Eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale</i>	<i>Pag. 45</i>
<i>11. Eventuali vincoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 45</i>
<i>12. Eventuali diritti demaniali sui beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 45</i>
<i>13. Stima del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento:</i>	
<i>13.1. La metodologia estimativa</i>	<i>Pag. 46</i>
<i>13.2. Determinazione del valore dell'immobile</i>	<i>Pag. 57</i>



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROCEDURA R.ES. N. 662/2013

CRON.2963/14

PROMOSSA DA: BARCLAYS BANK PLC

CONTRO:

[REDACTED]

C.T.U.: MURRU ING. MAURIZIO



Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Enzo Luchi, con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Murru Ing. Maurizio, nato a Cagliari il 05/09/1969, domiciliato in Iglesias via Cilea n.14, tel./fax. 0781/22911, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4608 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 11/12/2014. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

- I. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, 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'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. **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. **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.
4. **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
5. **Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;**
6. **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 al 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli**



estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
8. *Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
9. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*



12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. **Determini** il valore dell'immobile 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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa);

alleggi 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);

alleggi 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;

b) **invi**, 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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;

c) **depositi quaranta 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale:**



- e) *formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- f) *predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In adempimento al mandato conferitomi, davo inizio alle operazioni peritali in data 13/01/2015 con l'acquisizione della documentazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari.

Iniziao quindi la predisposizione della relazione di stima nella sua parte introduttiva, trascrivendo i quesiti da svolgere e redigendo le comunicazioni preliminari da inviare alle parti interessate.

Inoltravo in data 05/02/2015 all'Avv. *Irene Desolina Brolo* e all'Avv. *Maria Nina Nieddu* a mezzo posta elettronica certificata (irene.brolo@milano.pecavvocati.it e studiolegalenieddu@legalmail.it) la comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali e contestuale richiesta del fondo spese di Euro 500,00 mediante Fattura n.3 del 04/02/2015, rimasta inevasa fino al 31/03/2015.

In data 30 marzo 2015 iniziavo comunque le prime indagini catastali con la richiesta delle planimetrie e delle visure storiche relative all'unità immobiliare sita a Villacidro in via Pineta n.62-64 e distinta al Foglio 1 Sezione F Mappali 4120 e 4127.

Trasmettevo inoltre richiesta di accesso agli atti al Comune di Villacidro a mezzo posta elettronica certificata e il giorno seguente venivo ricontattato telefonicamente dalla sig.ra [REDACTED] per comunicarmi che la ricerca negli archivi comunali a nome di [REDACTED]



o [REDACTED] era stata infruttuosa e non risultava alcuna corrispondenza con l'unità immobiliare indicata.

In data 7 aprile 2015 predispono l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli sulla base del certificato notarile ed effettuavo nuove ispezioni ipotecarie al fine di avere una visione chiara degli eventi che nel tempo hanno portato alla definizione delle diverse quote di proprietà sui beni oggetto di pignoramento.

In data 8 aprile 2015 ricontattavo la sig.ra [REDACTED] del Comune di Villacidro al n.070/93442224 e fornivo nuovi nominativi utili per la ricerca negli archivi comunali: i venditori [REDACTED] che ereditarono dai genitori [REDACTED]

Inviavo inoltre ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] comunicazione della data fissata per il sopralluogo a mezzo raccomandata A/R n.14361214005-6 (consegnata e accettata il giorno successivo) e agli avvocati *Irene Desolina Brolo* e *Nieddu Maria Nina* a mezzo posta elettronica certificata.

In data 10 aprile 2015 ricontattavo la sig.ra [REDACTED] che nel frattempo aveva trovato una pratica di ristrutturazione edilizia risalente al 1989 a nome di [REDACTED]. Mi accordavo per l'invio tramite posta elettronica di una copia delle planimetrie, ricevute in data 20 aprile 2015 ma appartenenti all'immobile adiacente.

In data 21 aprile 2015 comunicavo alla sig.ra [REDACTED] che sarei passato personalmente in Municipio dopo le operazioni di sopralluogo.

In data 23 aprile 2015, alle 10:30 in punto, accompagnato dall'Ing. [REDACTED] mi presentavo in via Pineta n.62 e gentilmente i coniugi [REDACTED] rilasciati i preliminari chiarimenti sulle operazioni che avremo dovuto compiere, si



rendevano disponibili durante la visita fornendo informazioni sui vari ambienti e acconsentendo all'acquisizione di tutta documentazione ritenuta necessaria.

L'acquisizione dell'atto di compravendita ha consentito di individuare la **Concessione Edilizia n.161 del 1 settembre 1978, prot.3503**, a nome del primo proprietario ██████ relativa alla realizzazione di un bagno e un ripostiglio al piano primo rialzato, nella parte posteriore del fabbricato, la cui scarna documentazione è stata acquisita fotograficamente negli uffici comunali.

Da nuova ricerca informatica della sig.ra ██████ non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie relative all'immobile in esame, edificato anteriormente al 1967.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ✓ **TRASCRIZIONE 22391/30465 DEL 28/11/1989** – Denuncia di successione del 15/04/1989 in morte di [REDACTED] per l'immobile sito nel Comune di Villacidro in via Pineta n.60 e distinto al NCEU al Foglio 1

Sezione F Mappale 4120 (ex Mappali 416 e 1088) a favore di

- [REDACTED] (quota 1/3);
- [REDACTED] (quota 2/9);
 - [REDACTED] (quota 2/9);
 - [REDACTED] (quota 2/9).

- ✓ **TRASCRIZIONE 37214/48954 DEL 06/12/2001** – Denuncia di successione del 14/06/1999 in morte di [REDACTED] per le unità immobiliari site nel Comune di Villacidro in via Pineta e così distinte al NCEU:

- Foglio 1 Sezione F Mappale 4120 (ex Mappali 416 e 1088), civico 60, (proprietà per la quota pari a 1/3);
- Foglio 1 Sezione F Mappale 4127 (ex Mappale 414), civico 62-64, (proprietà per la quota pari a 1/1, in forza di acquisto ultratrentennale);
- Foglio 1 Sezione F Mappale 4141 (ex Mappali 415 e 1514), civico 62-64, (proprietà per la quota pari a 1/2, su atto del 01/06/1969);

a favore di (ciascuno per la quota di 1/3):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



✓ **TRASCRIZIONE 23673/33452 E 23674/33453 DEL 15/10/2009** – Atto pubblico del Notaio Pierfrancesco Clarkson di Dolianova del 15/10/2009, repertorio 2296/1984

– **accettazione tacita di eredità** di [REDACTED] per le unità immobiliari site nel Comune di Villacidro in via Pineta e così distinte al NCEU:

- Foglio 1 Sezione F Mappale 4120, civico 60, (proprietà per 1/3);
- Foglio 1 Sezione F Mappale 4127, civico 62-64, (proprietà per 1/1, in forza di acquisto ultratrentennale);
- Foglio 1 Sezione F Mappale 4141, civico 62-64, (proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita del 01/06/1969, Rep.24416 Notaio Dott. Ugo Pasolini, registrato all'Ufficio del Registro il 06/06/1969 al n.7604, Voltura n.4662.1/1969 in atti dal 23/04/2009);

a favore di (ciascuno per la quota di 1/3):

- [REDACTED] (quota 1/3 sui Mappali 4120 e 4127 e quota 1/6 sul Mappale 4141);
- [REDACTED] (quota 1/3 sui Mappali 4120 e 4127 e quota 1/6 sul Mappale 4141);
- [REDACTED] (quota 1/3 sui Mappali 4120 e 4127 e quota 1/6 sul Mappale 4141).

✓ **TRASCRIZIONE 23672/33451 DEL 15/10/2009** – Atto pubblico del Notaio Pierfrancesco Clarkson di Dolianova del 14/10/2009, repertorio 2296/1984 –

compravendita per le unità immobiliari site nel Comune di Villacidro in via Pineta e così distinte al NCEU:

- Foglio 1 Sezione F Mappale 4120, civico 60;



- Foglio 1 Sezione F Mappale 4127, civico 62-64;
- Foglio 1 Sezione F Mappale 4141, civico 62-64;



a favore di

- [redacted] codice fiscale:
[redacted] (quota 1/2);



- [redacted] codice
fiscale: [redacted] (quota 1/2);

contro

- [redacted] (proprietà per 1/3);
- [redacted] (proprietà per 1/3);
- [redacted] (proprietà per 1/3).

- ✓ **ISCRIZIONE 6063/33486 DEL 15/10/2009 – Ipoteca volontaria** per un importo capitale di Euro 80.000,00 per la durata di 30 anni, garantito dalla somma ipotecaria di Euro 120.000,00, sulle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Villacidro in via Pineta e distinte al NCEU al **Foglio 1 Sezione F Mappale 4120 e Foglio 1 Sezione F Mappale 4127;**

a favore di Barclays Bank PLC. con sede in Milano, codice fiscale: 80123490155,

contro

- [redacted] codice fiscale:
[redacted] (quota 1/2);
- [redacted] codice
fiscale: [redacted] (quota 1/2).



- ✓ **TRASCRIZIONE 23318/29706 DEL 12/12/2013 – Verbale di pignoramento, fino**
alla concorrenza di Euro 81.568,35 oltre interessi successivi e spese occorrente,
delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Villacidro in via Pineta e così
distinte al NCEU:

- Foglio 1 Sezione F Mappale 4120, civico 60;
- Foglio 1 Sezione F Mappale 4127, civico 62-64;

contro

- [REDACTED] codice fiscale:
[REDACTED] (quota 1/2);
- [REDACTED] codice
fiscale: [REDACTED] (quota 1/2);

a favore di Barclays Bank PLC., con sede in Milano, codice fiscale: 80123490155.

Gli atti di provenienza ultraventennale risultano indicati nel certificato notarile del Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano, del 25/02/2014 e depositato in atti. Una successiva ispezione ipotecaria ha consentito di verificare e integrare l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

In particolare, nella nota di Trascrizione n.23674/33453 del 15/10/2009, si rileva l'unità immobiliare identificata al NCEU al **Foglio 1 Sezione F Mappale 4141** (costituita da posto auto coperto, ripostiglio e cortile al piano terra, camera e terrazza non praticabile al piano primo), di fatto comunicante con l'adiacente Mappale 4127 ma non oggetto di pignoramento, proprietà dei coniugi [REDACTED] in forza di compravendita del Notaio Pierfrancesco Clarkson del 14/10/2009, Rep.2296/1984, trascritto il 15/10/2009 al n.23672/33451 e presente in allegato.



Segue un elenco sintetico delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni immobili oggetto di pignoramento.

Atto	Descrizione	Bene immobile	A favore di	Contro
Trascrizione n.22391/30465 del 28/11/1989	Denuncia di successione del 15/04/1989	Comune di Villacidro, NCEU (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4120	[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione n.37214/48954 del 06/12/2001	Denuncia di successione del 14/06/1999	Comune di Villacidro, NCEU (1/3) Foglio 1 Sezione F Mappale 4120 (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4127 (1/2) Foglio 1 Sezione F Mappale 4141	[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizioni n.23673/33452 e n.23674/33453 del 15/10/2009	Notaio Pierfrancesco Clarkson Accettaz. eredità del 15/10/2009 Rep.2296/1984	Comune di Villacidro, NCEU (1/3) Foglio 1 Sezione F Mappale 4120 (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4127 (1/2) Foglio 1 Sezione F Mappale 4141	[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione n.23672/33451 del 15/10/2009	Notaio Pierfrancesco Clarkson Compravendita del 14/10/2009 Rep.2296/1984	Comune di Villacidro, NCEU (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4120 (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4127 (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4141	[REDACTED]	[REDACTED]
Iscrizione n.6063/33486 del 15/10/2009	Ipoteca volontaria	Comune di Villacidro, NCEU (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4120 (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4127	Barclays Bank PLC CF: 80123490155	[REDACTED]
Trascrizione n.23318/29706 del 12/12/2013	Verbale di pignoramento	Comune di Villacidro, NCEU (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4120 (1/1) Foglio 1 Sezione F Mappale 4127	Barclays Bank PLC CF: 80123490155	[REDACTED]



1.2 CERTIFICAZIONI CATASTALI

- ✓ Porzione di fabbricato sita nel Comune di **Villacidro** in via Pineta n.62 (il civico 60 indicato in catasto è inesatto), distinta al NCEU al **Foglio 1 Sezione F Mappale 4120** (piani terra, primo e secondo, Categoria A/3 classe 3, vani 8), ex Mappali 416 e 1088, **unita di fatto ai Mappali 4127 e 4141** e intestata a:

- [REDACTED] (quota 1/2);
- [REDACTED] (quota 1/2).

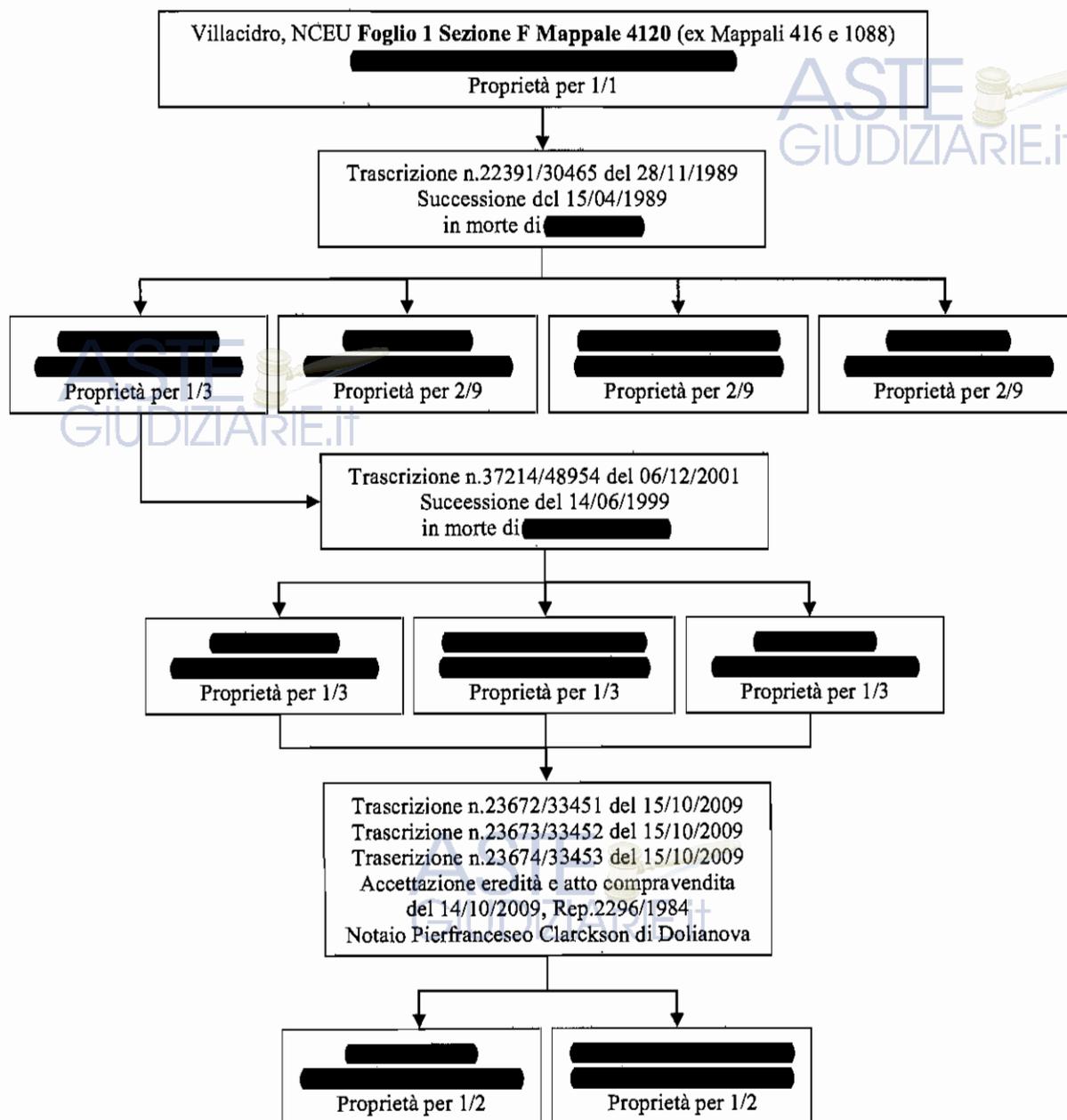
- ✓ Porzione di fabbricato sita nel Comune di **Villacidro** in via Pineta n.62 (il civico 60 indicato in catasto è inesatto), distinta al NCEU al **Foglio 1 Sezione F Mappale 4127** (piani terra, primo e secondo, Categoria A/3 classe 2, vani 4), ex Mappale 414, **unita di fatto ai Mappali 4120 e 4141** e intestata a:

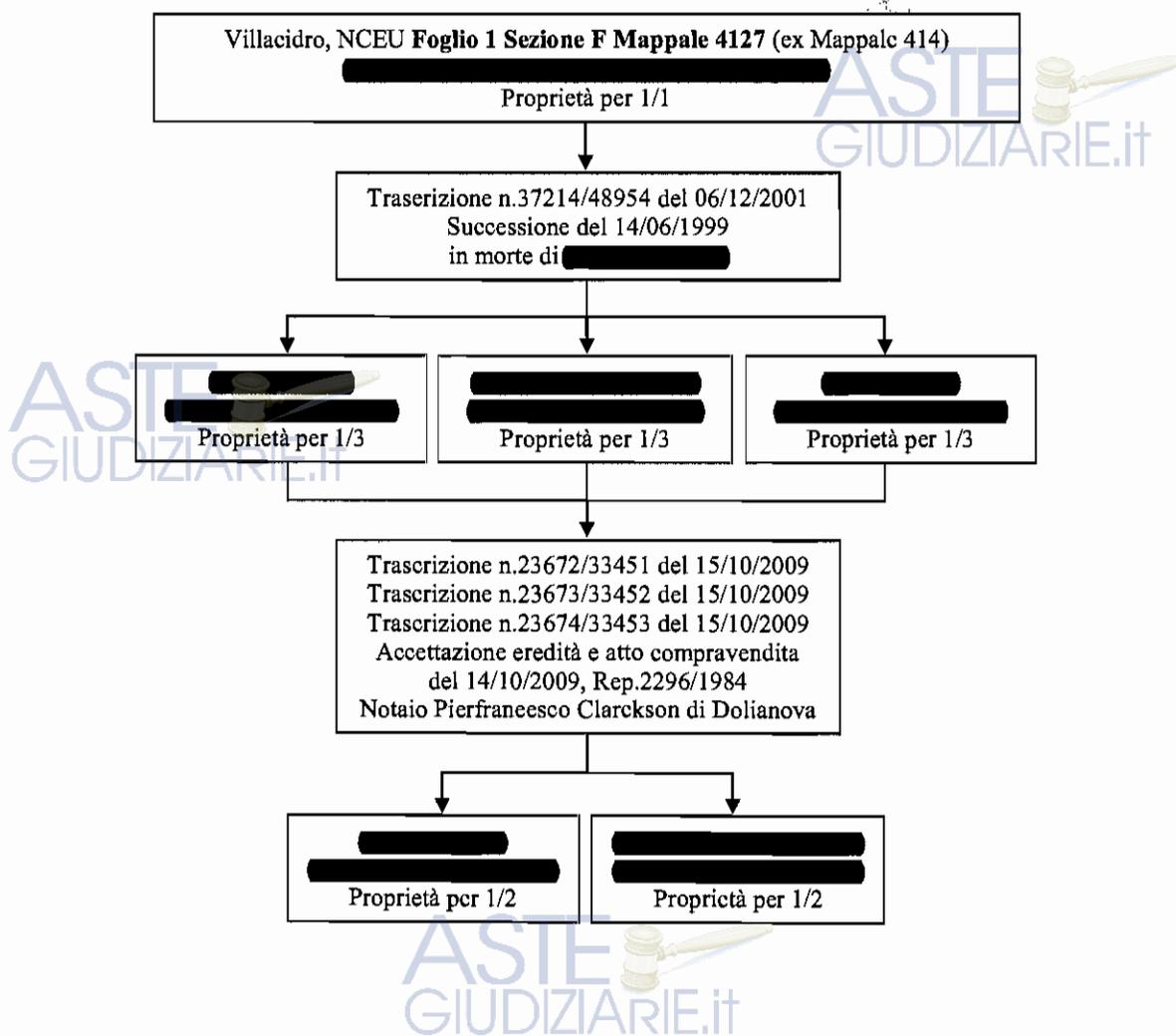
- [REDACTED] (quota 1/2);
- [REDACTED] (quota 1/2).

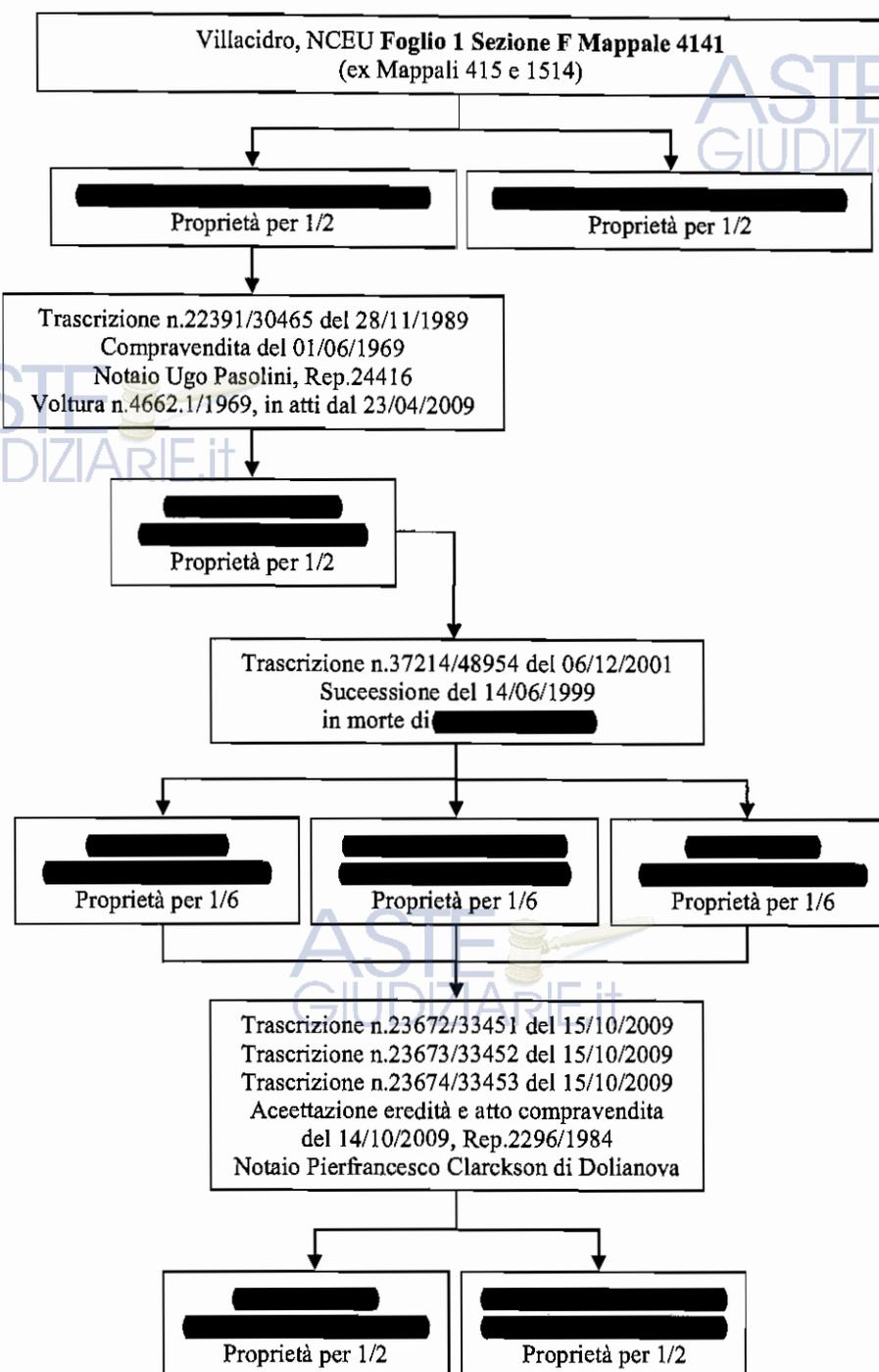
- ✓ Porzione di fabbricato sita nel Comune di **Villacidro** in via Pineta n.64 (il civico 62 indicato in catasto è inesatto), distinta al NCEU al **Foglio 1 Sezione F Mappale 4141** (piani terra e primo, Categoria A/3 classe 2, vani 2), ex Mappali 415 e 1514, **unita di fatto ai Mappali 4120 e 4127** e intestata a:

- [REDACTED] (quota 1/2);
- [REDACTED] (quota 1/2).









2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

CIVILE ABITAZIONE UBCATA A VILLACIDRO IN VIA PINETA N.62-64 E IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 1 SEZIONE F MAPPALI 4120, 4127 E 4141.

Il fabbricato è sito nel Comune di Villacidro in via Pineta n.62-64 a circa 300 metri dal Municipio e ricade in zona urbanistica A, esternamente al centro matrice.

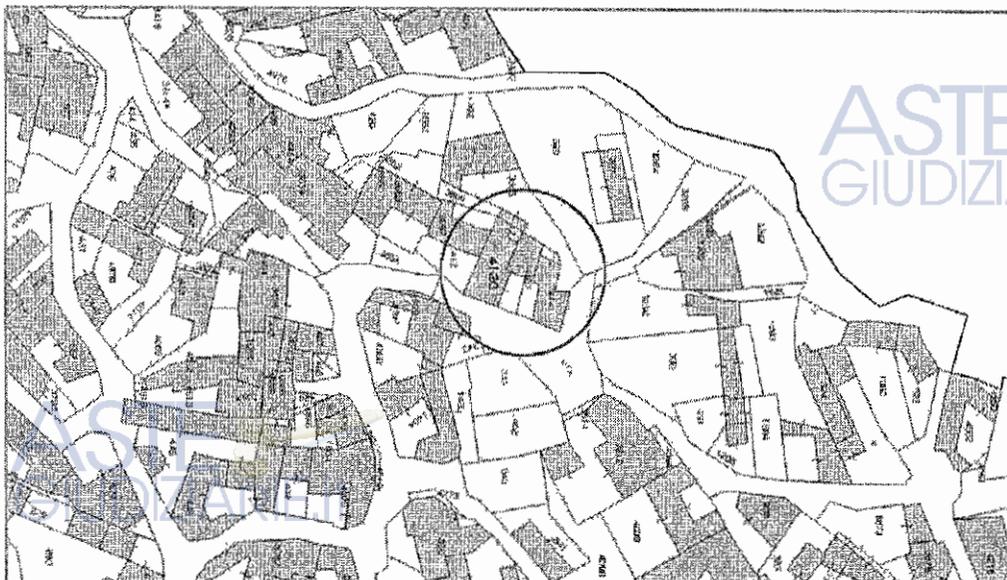


Google Earth – Vista satellitare



Estratto dello Strumento Urbanistico





NCEU - Estratto di mappa

Edificato anteriormente al 1967, si sviluppa su tre particelle catastali contigue distinte al NCEU al Foglio 1 Sezione F Mappali 4120, 4127 e 4141, divise a loro volta trasversalmente in due aree altimetricamente sfalsate che individuano una parte bassa a livello strada più antica, realizzata in muratura portante di fango e pietrame, e una parte rialzata più recente dove prevalgono i blocchi di cemento e laterizio.

Detto sfalsamento si verifica non solo a livello terreno ma anche ai piani primo e di copertura, generando di fatto corpi di fabbrica indipendenti, comunicanti esclusivamente a mezzo della rampa scale ricavata nelle due verande esterne.

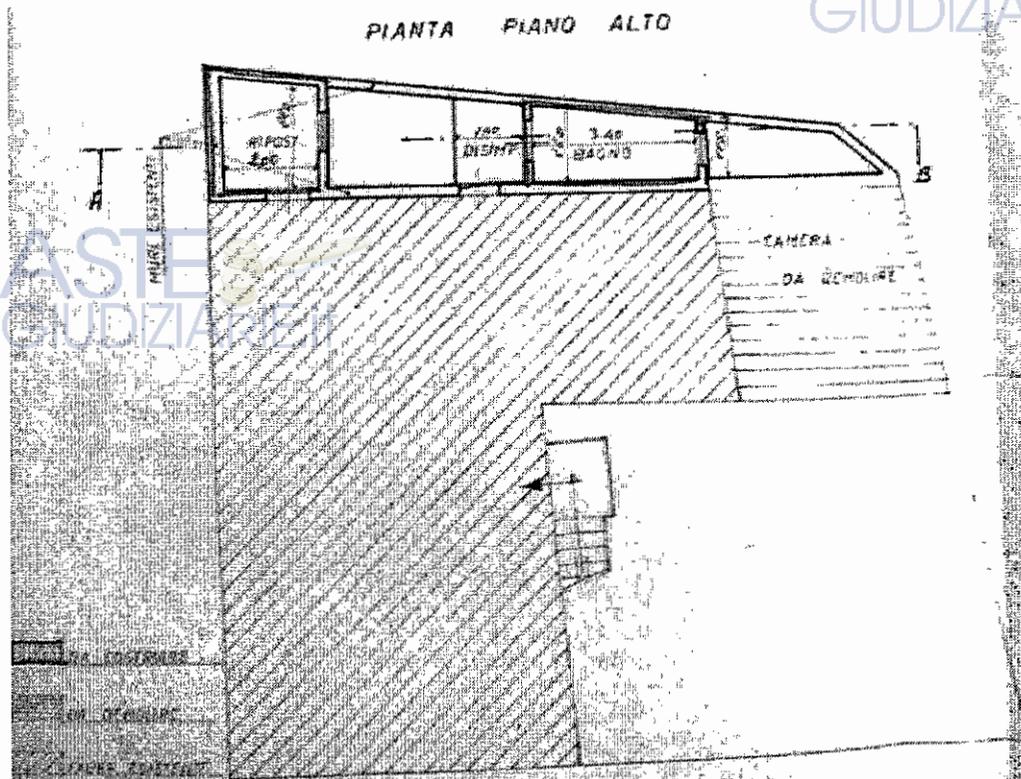
L'accesso al piano primo avviene direttamente dal cortile interno a mezzo di scala metallica e pedate in legno, sormontata da copertura ondulata di materiale plastico.

Sul lato opposto della corte si accede al garage coperto, interamente realizzato in blocchi di cemento e avente ingresso indipendente dal civico n.64.

In base all'unica documentazione fornita in Municipio, relativa alla Concessione Edilizia n.161 del 01/09/1978 per la realizzazione di un servizio igienico e un ripostiglio nel retro del fabbricato e per la demolizione di una camera pericolante, si evidenzia dagli



elaborati grafici di progetto ad opera dell'Ing. Fedele Collu che l'attuale garage non era stato rappresentato e che la relativa area era totalmente destinata a cortile.



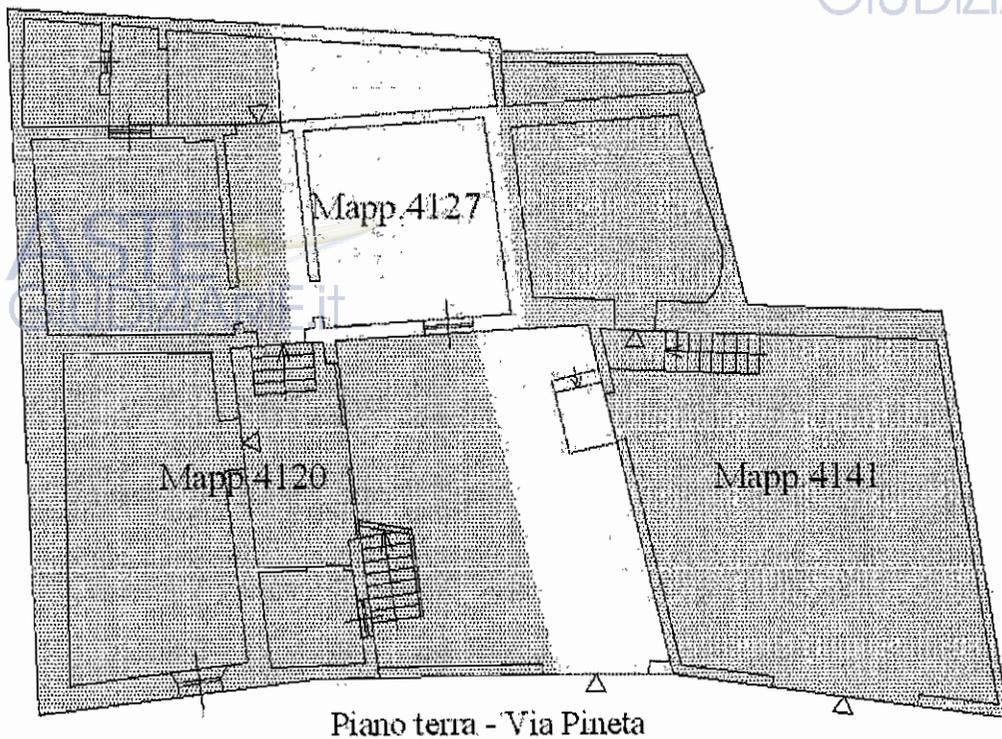
Allegato a C.E. n.161 del 01/09/1978

Gli unici elaborati grafici utili alla descrizione del fabbricato nella sua attuale situazione sono quelli prodotti dal *geom. Carlo Curreli* di Villacidro, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cagliari al n.2386, in occasione del rilievo strumentale commissionato dai precedenti proprietari per la regolarizzazione catastale, in vista della imminente compravendita del 14 ottobre 2009 a favore dei coniugi [REDACTED]

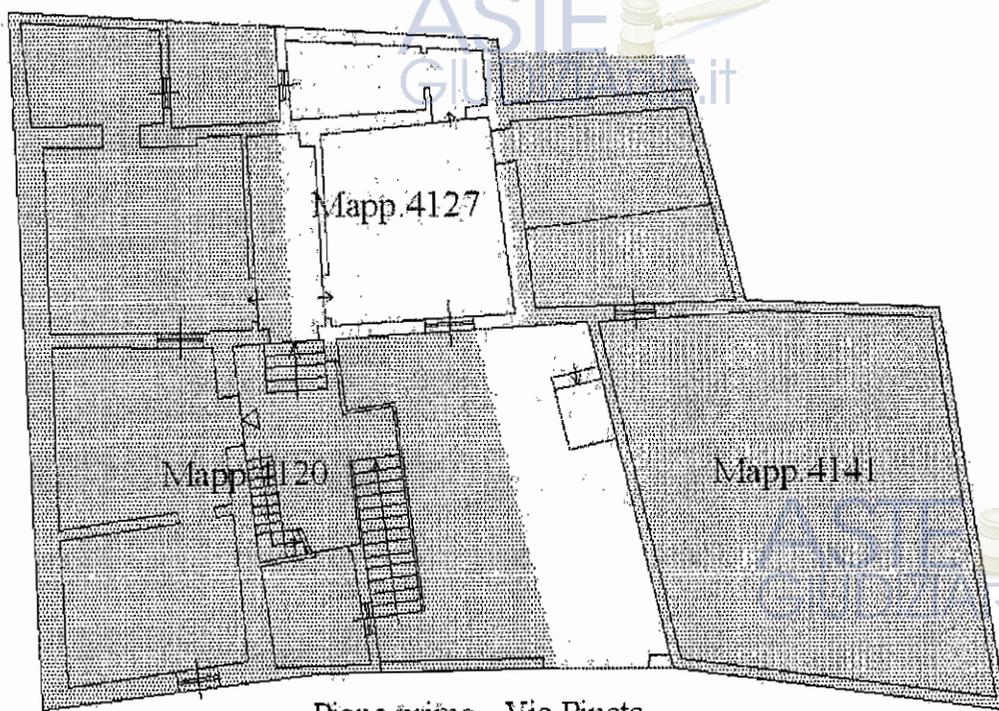
La suddetta variazione catastale mantiene la divisione dell'area di sedime in tre distinti mappali che tagliano gli ambienti del fabbricato secondo le proprie linee di confine, talvolta dividendo in due parti una stessa camera, comportando una rappresentazione



grafica parziale dell'immobile per ogni particella e fornendo l'impressione fuorviante di unità immobiliari indipendenti in sede di visura.

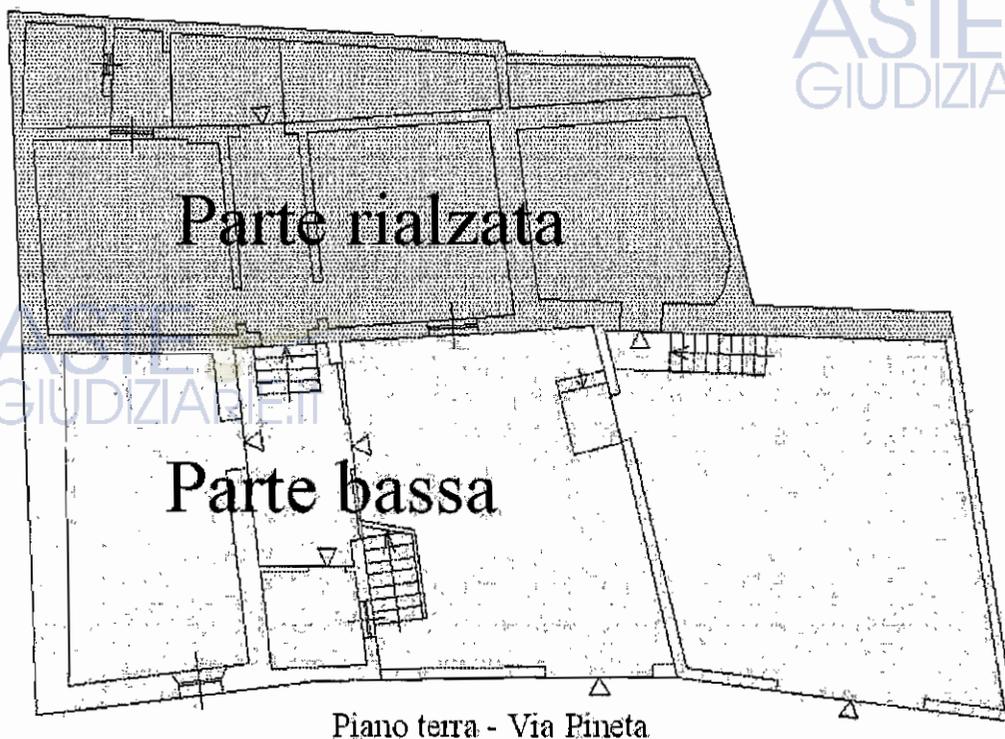


Piano terra - Via Pineta

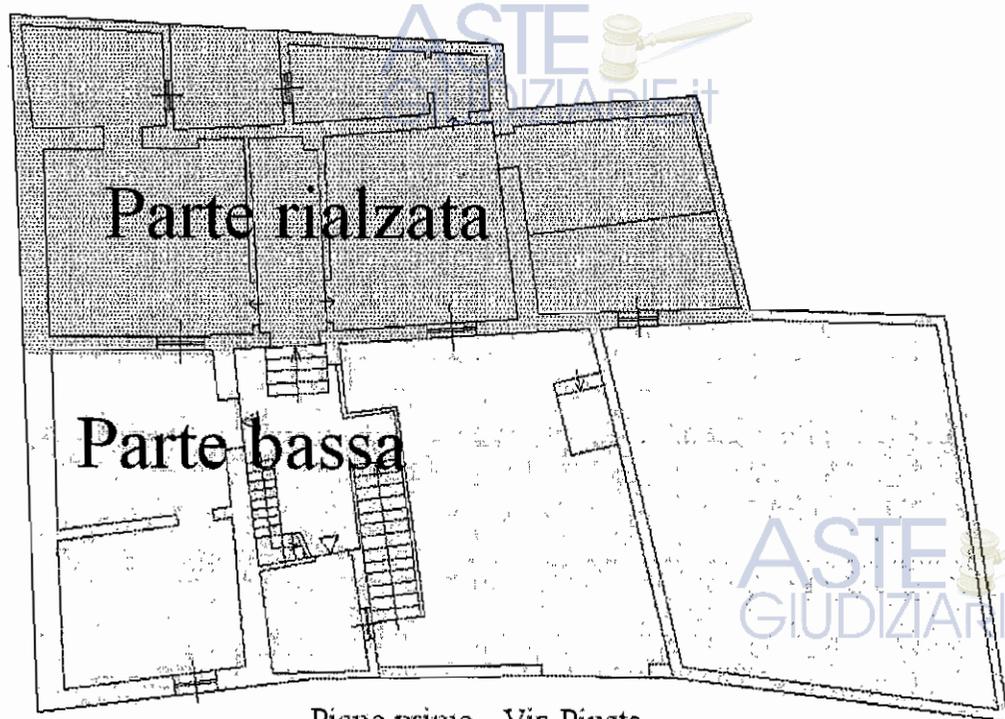


Piano primo - Via Pineta





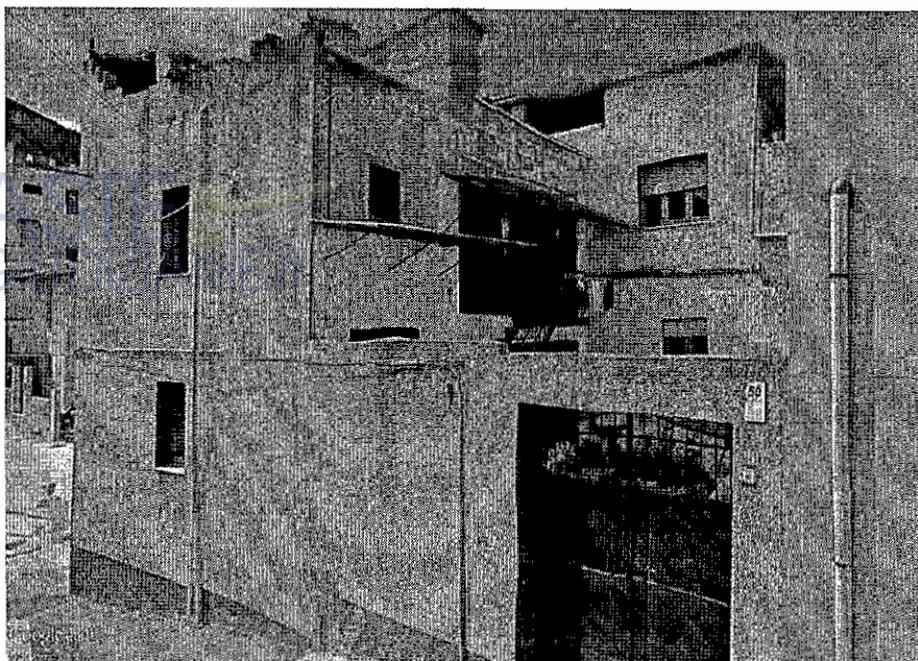
Piano terra - Via Pineta



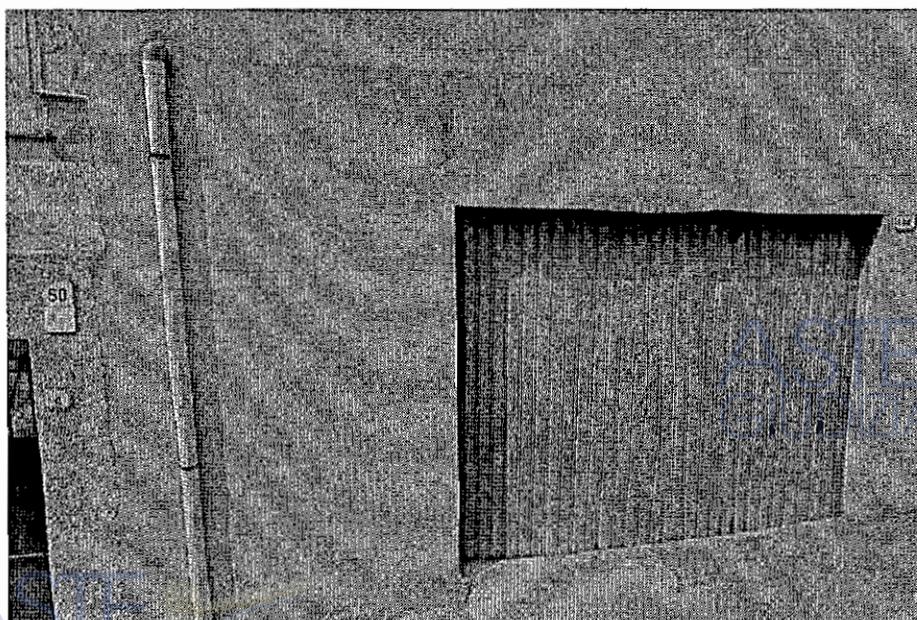
Piano primo - Via Pineta



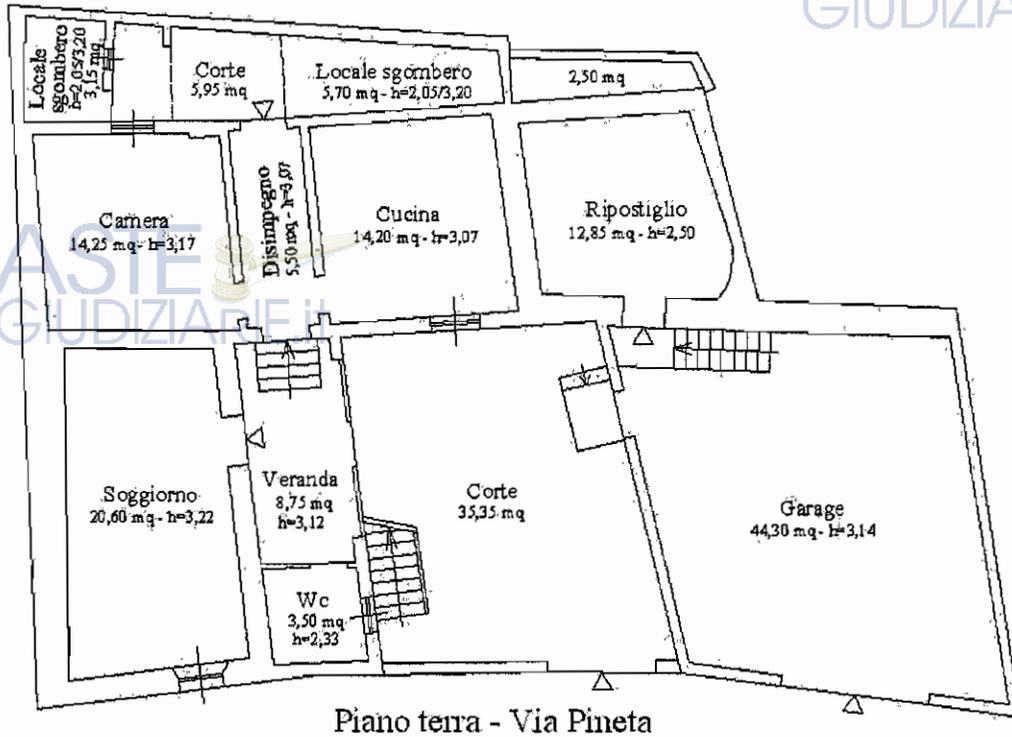
L'accesso al fabbricato, come detto, avviene dalla via Pineta n.62, sebbene ancora visibili i vecchi numeri civici, attraverso un cancello metallico che introduce sulla corte interna, esattamente come rappresentato dalla foto seguente reperibile su *Google Earth*.



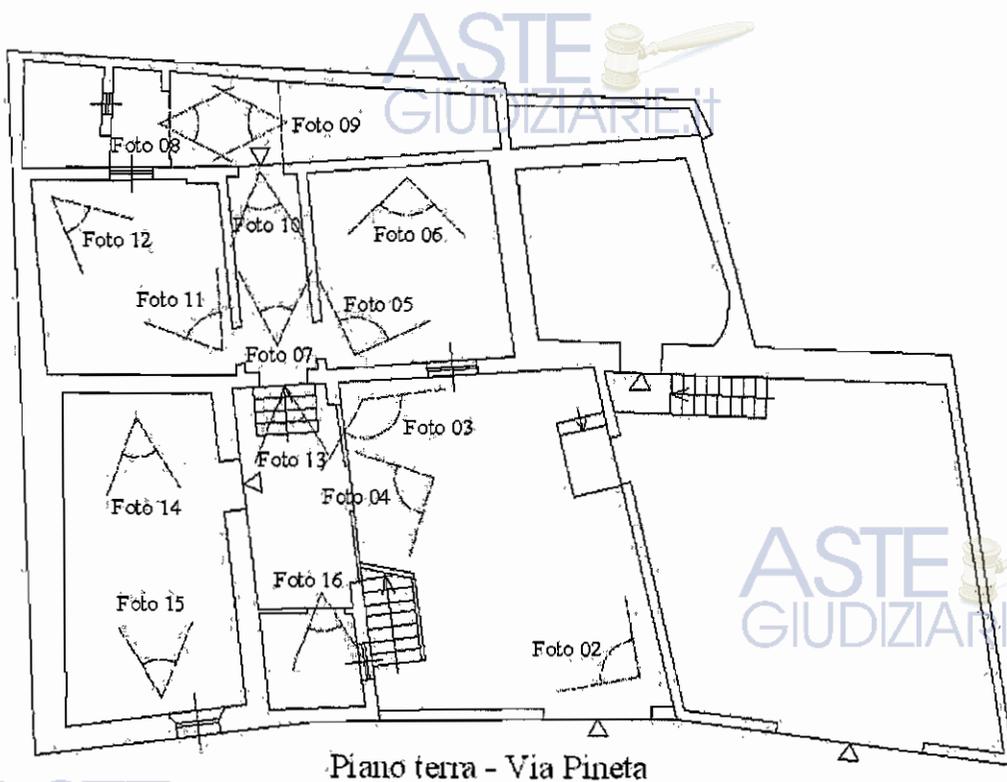
Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è piuttosto carente, con evidenti intonaco e tinteggiatura da ripristinare. Sulla destra l'ingresso al garage di cui al civico 64 testimonia l'intonaco di più recente realizzazione.



A supporto della descrizione, si ritiene utile inserire le planimetrie del fabbricato e l'indice grafico della documentazione fotografica.



Piano terra - Via Pineta



Piano terra - Via Pineta



Si premette che alcune immagini sono rielaborazioni panoramiche di più scatti a favore di una visione d'insieme degli ambienti che può comportare deformazioni visive.

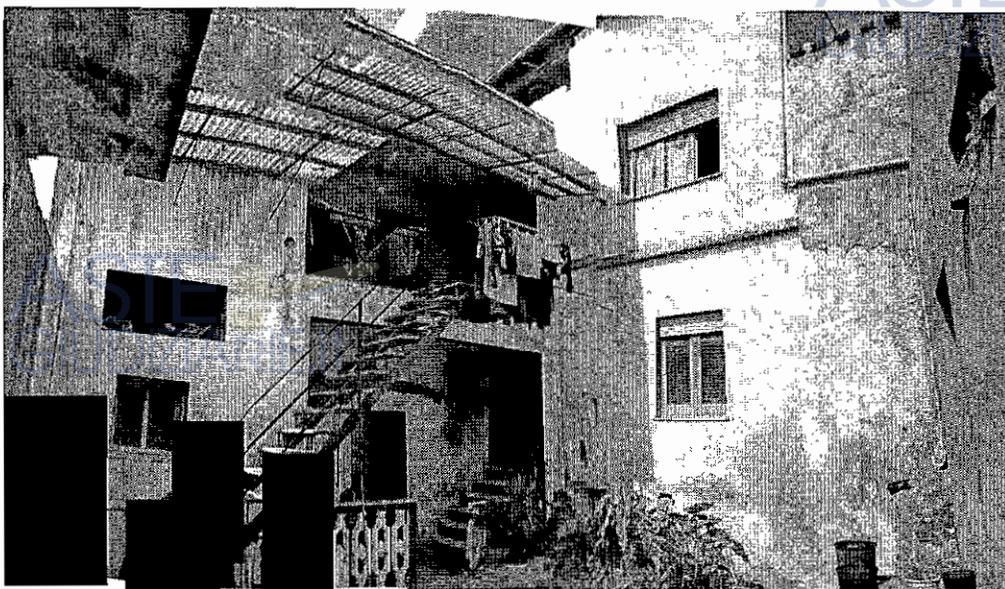


Foto 02 – Corte e prospetti interni

Anche lo stato di manutenzione dei prospetti interni risulta carente e bisogno di interventi di ripristino degli intonaci e della tinteggiatura, oltre che della rimozione di opere provvisorie quali la copertura della scala esterna che conduce al piano primo.

L'inquadratura successiva mostra come il garage adiacente, di cui non sono stati ritrovati negli archivi comunali specifici titoli edilizi autorizzativi, venduto agli attuali proprietari a seguito di dichiarazione di possesso ultraventennale nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Pierfrancesco Clarkson, identificato dal Mappale 4141 e non presente nell'atto di pignoramento, comunicati di fatto con l'immobile in esame.

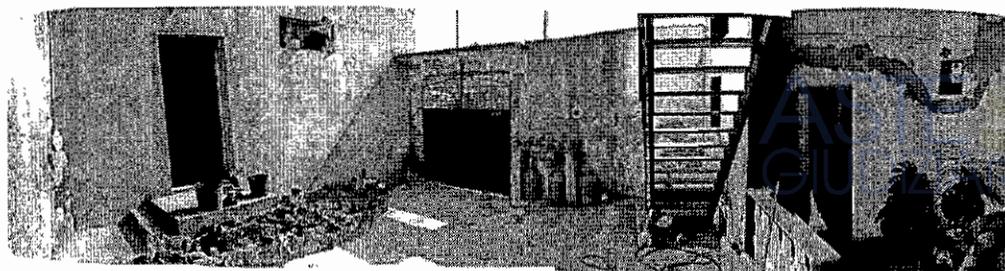


Foto 03 – Corte e prospetti interni





Foto 04 – Veranda esterna coperta

Le pareti che si affacciano sulla veranda esterna risultano prive di intonaco in alcuni punti e ne lasciano intravedere i materiali utilizzati: mattoni di fango e pietrame.

Sul lato destro è visibile la rampa di scale che conduce al piano rialzato, composto essenzialmente da due camere separate da un corridoio centrale che conduce alla piccola corte/cavedio retrostante.

Nel vano identificato catastalmente come cucina, alla destra del corridoio, sono visibili alcuni interventi edilizi di rivestimento delle pareti esistenti con elementi in laterizio e la realizzazione di un portale di rinforzo che anticipa presumibilmente l'apertura di un prossimo varco per l'unione dei due ambienti.

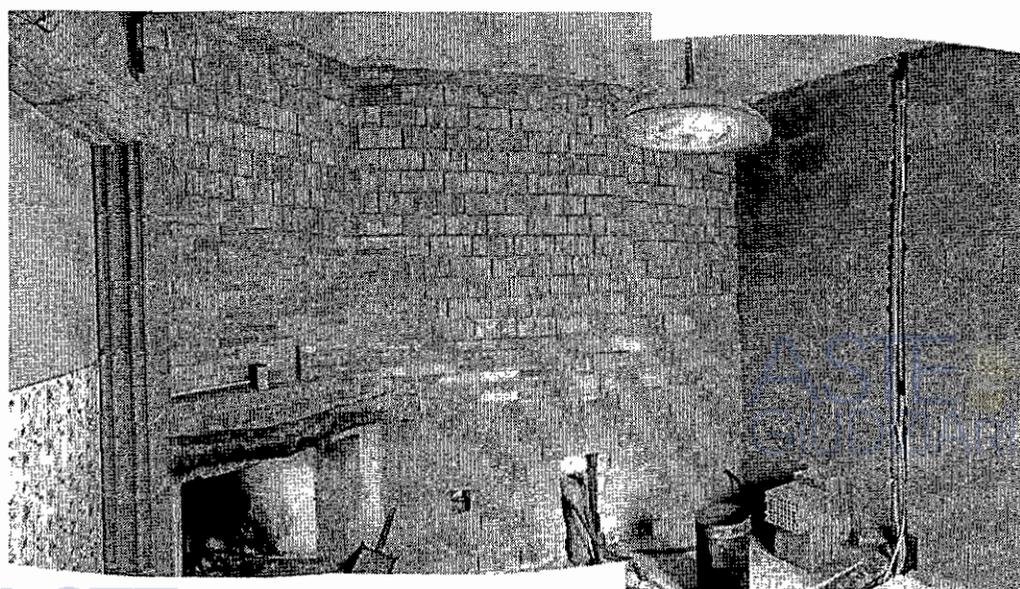


Foto 05 – Cucina



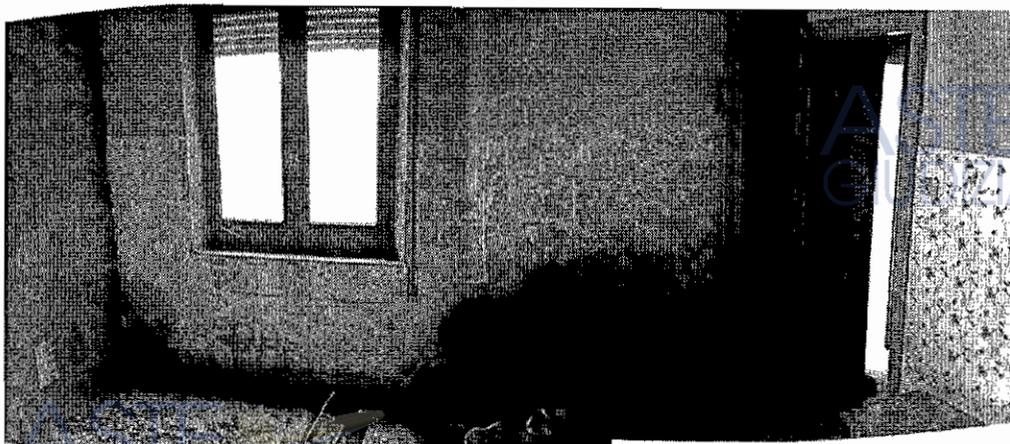


Foto 06 -- Cucina



Foto 07

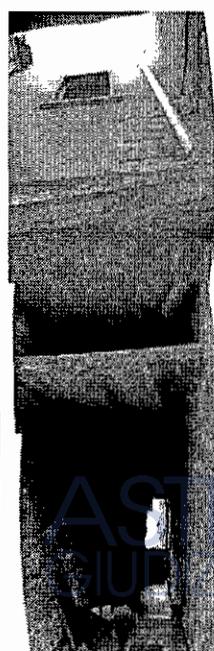


Foto 08

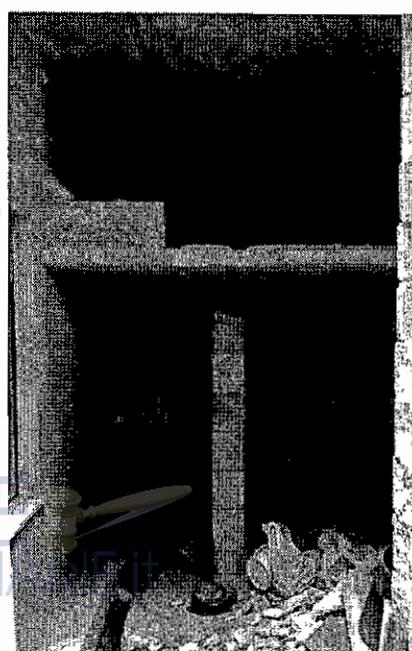


Foto 09

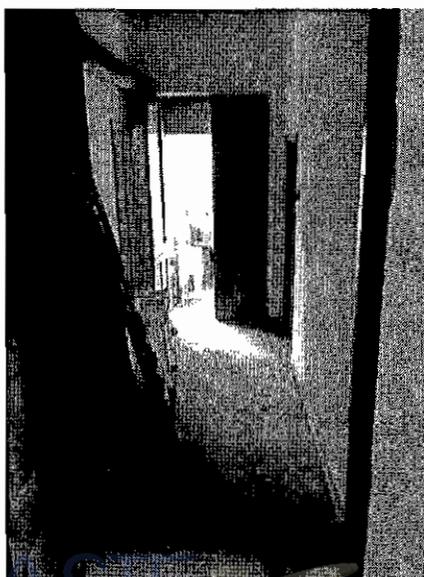
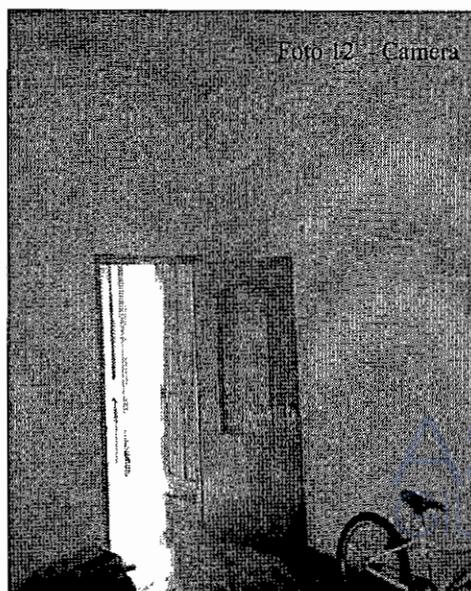


Foto 10

Anche nel corridoio è possibile intravedere dei lavori di rivestimento della parete esistente con elementi in laterizio e la realizzazione di un portale di rinforzo in vista di un futuro ampliamento della cucina.

Rimane incomprensibile invece la funzione dei doppi solai rilevati nei retrostanti locali di sgombero.





Le ostruzioni realizzate nel retrostante cavedio lasciano la camera alla sinistra del corridoio quasi completamente al buio, richiedendo una illuminazione artificiale continua.

Ritornando in veranda al piano basso, si raggiunge sulla destra il locale soggiorno, attualmente utilizzato come deposito, e frontalmente il piccolo bagno.

In quest'ultimo sono evidenti alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore, una lesione sulla parete di fondo e l'impianto elettrico ancora da ultimare.

Non è stata acquisita alcuna documentazione fotografica relativa al locale garage e annesso ripostiglio in quanto non oggetto di pignoramento.





Foto 14 - Soggiorno

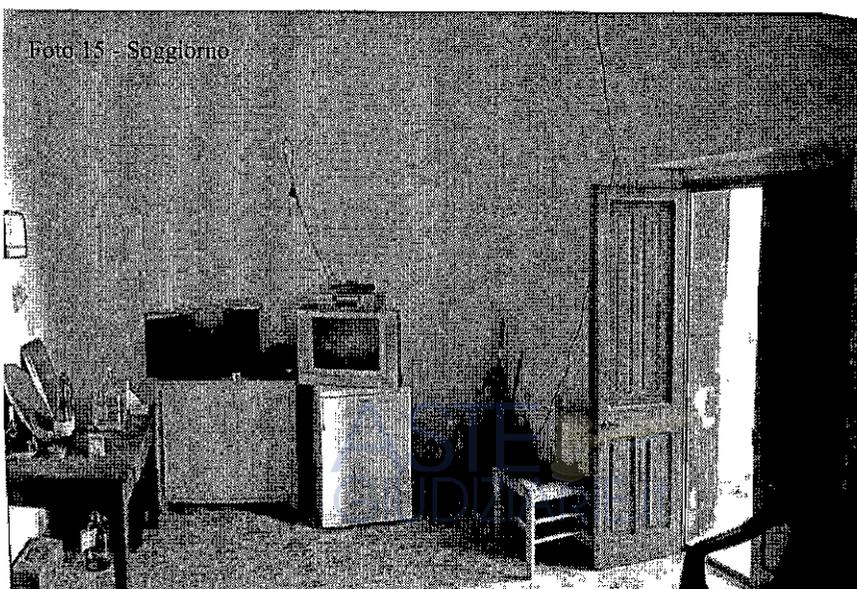


Foto 15 - Soggiorno

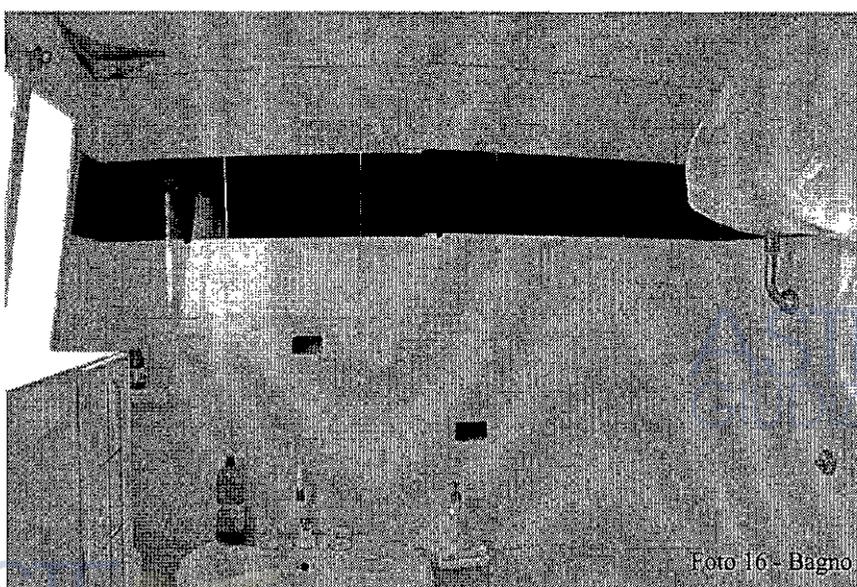
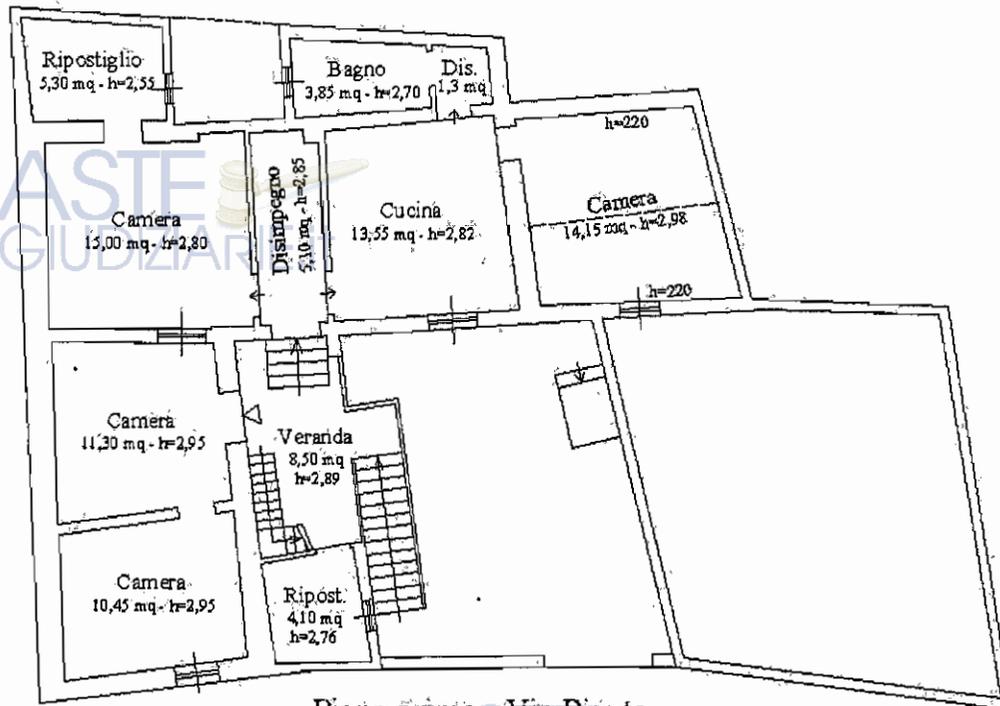


Foto 16 - Bagno

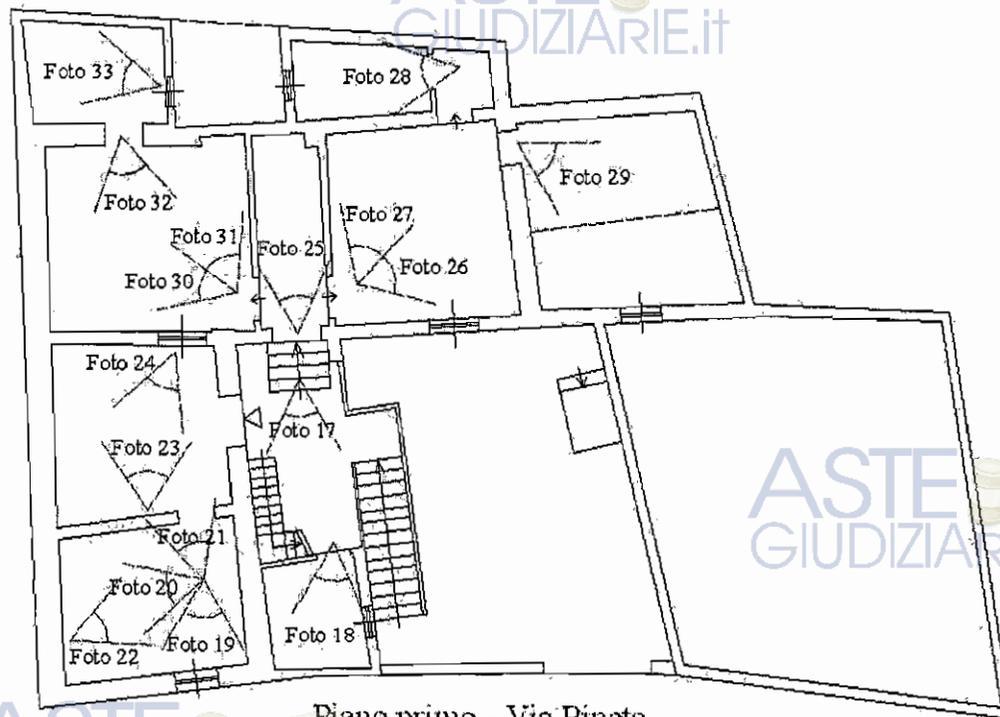
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al piano primo la distribuzione degli ambienti ripete quanto già visto per il livello sottostante: una parte bassa e una rialzata prospettanti su una veranda aperta. Il piano primo rialzato è l'unico ad essere effettivamente occupato dagli attuali proprietari.



Piano primo - Via Pineta



Piano primo - Via Pineta





Foto 17 - Veranda

In evidenza la stretta rampa di scale priva di parapetto che dalla veranda conduce al piano secondo di copertura.

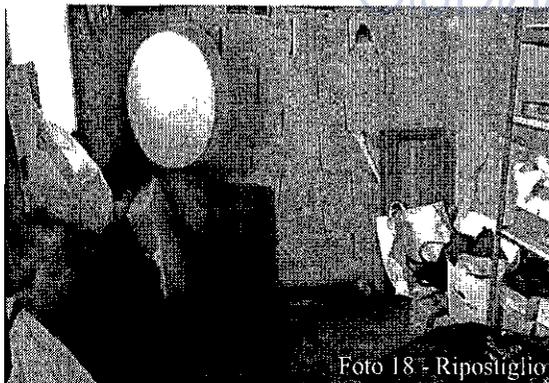


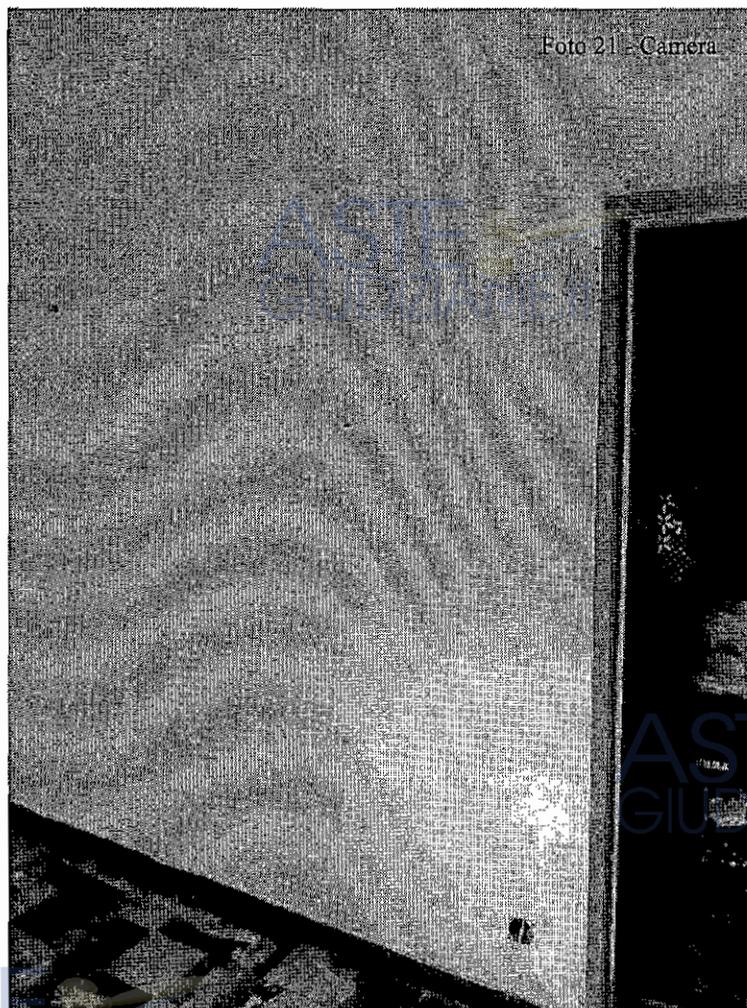
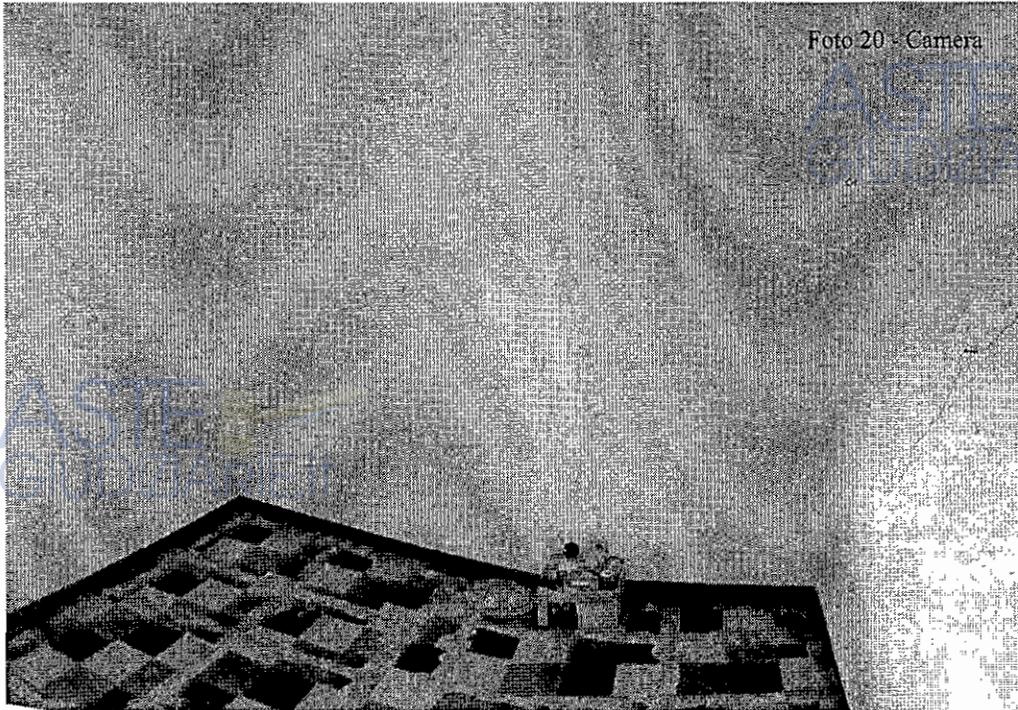
Foto 18 - Riposiglio



Foto 19 - Camera

La camera prospettante sulla via Pineta mostra i segni del tempo e ne testimonia la scarsa manutenzione condotta dai precedenti proprietari: una serie di lesioni longitudinali segnano la parete esterna poco sopra la finestra e il distacco dell'intonaco consente di intravedere i materiali edilizi utilizzati (il mattone di fango), avvalorando l'ipotesi della maggiore vetustà del fabbricato della parte bassa. Le foto seguenti documentano le lesioni rilevate sulle altre pareti della camera.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



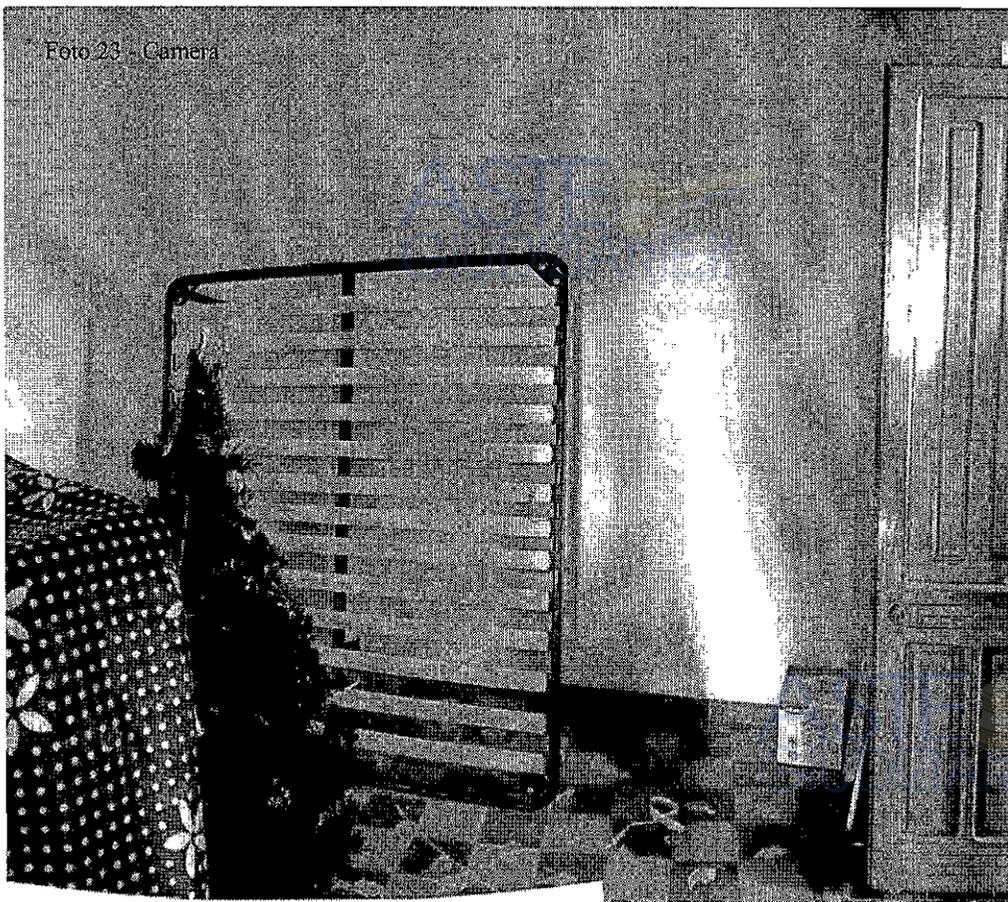
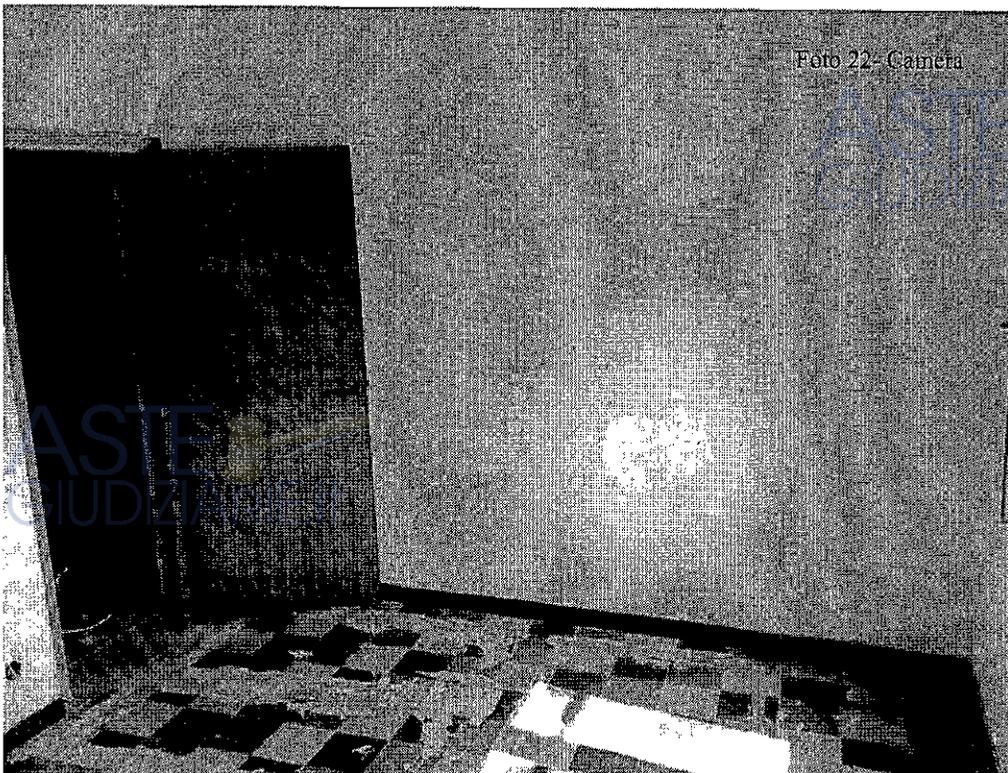




Foto 24 - Camera

Visibile anche sul lato opposto la lesione diagonale che segna il tramezzo di separazione fra le due camere, probabile conseguenza dell'eliminazione del corrispondente divisorio al piano sottostante.

Ritornati nella veranda, è ora possibile raggiungere il piano primo rialzato il cui ingresso immette su un disimpegno centrale: alla sua destra trovasi la cucina e il bagno, alla sinistra la camera da letto e un ripostiglio, attualmente adibito a cameretta. Gli ambienti al piano rialzato sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione.

Comunica con la cucina anche un'altro vano, ricadente sul Mappale 4141 e non oggetto di pignoramento, il cui solaio ligneo pericolante lascia intuire le motivazioni per cui nella richiesta di Concessione Edilizia n.161 del 1 settembre 1978 risultasse in demolizione, lavori evidentemente mai effettuati.







Foto 27 - Cucina

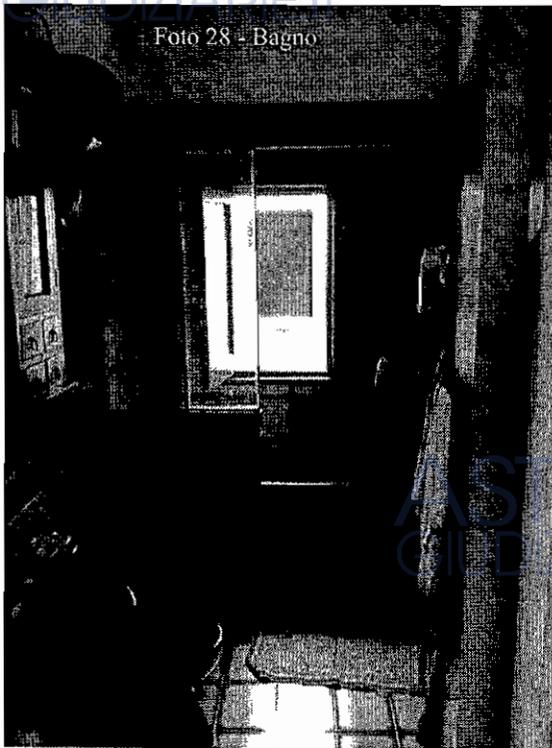


Foto 28 - Bagno



Foto 29
Copertura
e solaio in legno
del vano previsto in demolizione,
di cui al Mappale 4141 non soggetto a pignoramento.

AGIL
GIUDIZIARIE.IT





Foto 30 - Camera

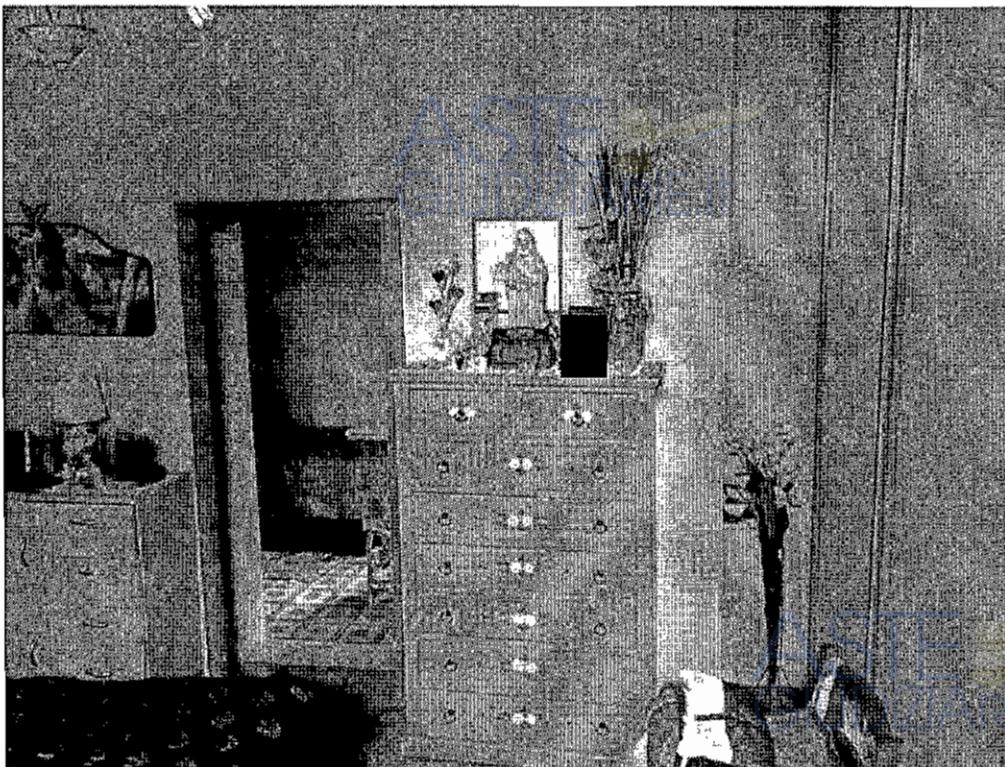
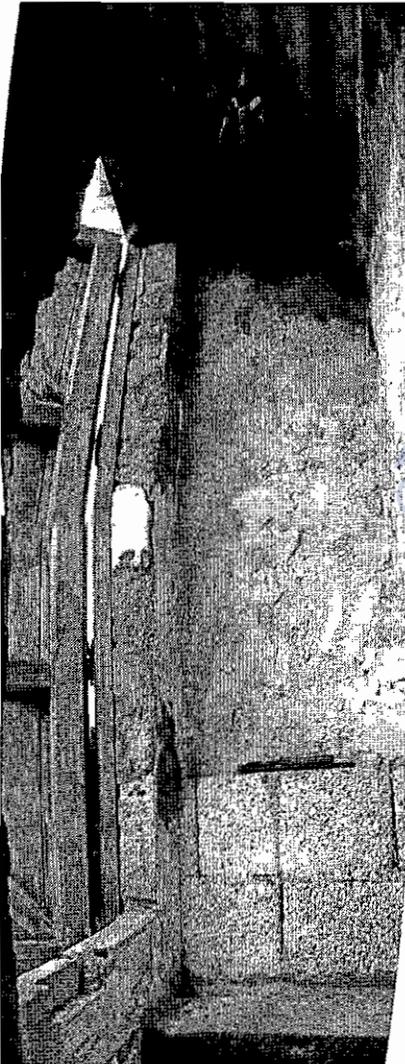


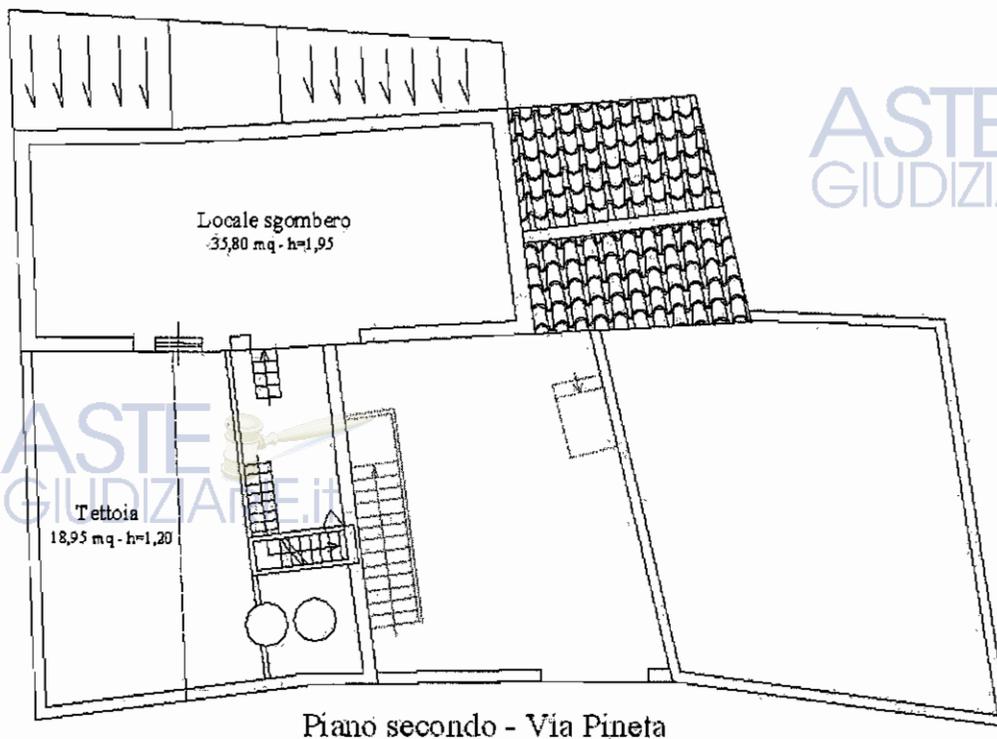
Foto 31 - Camera



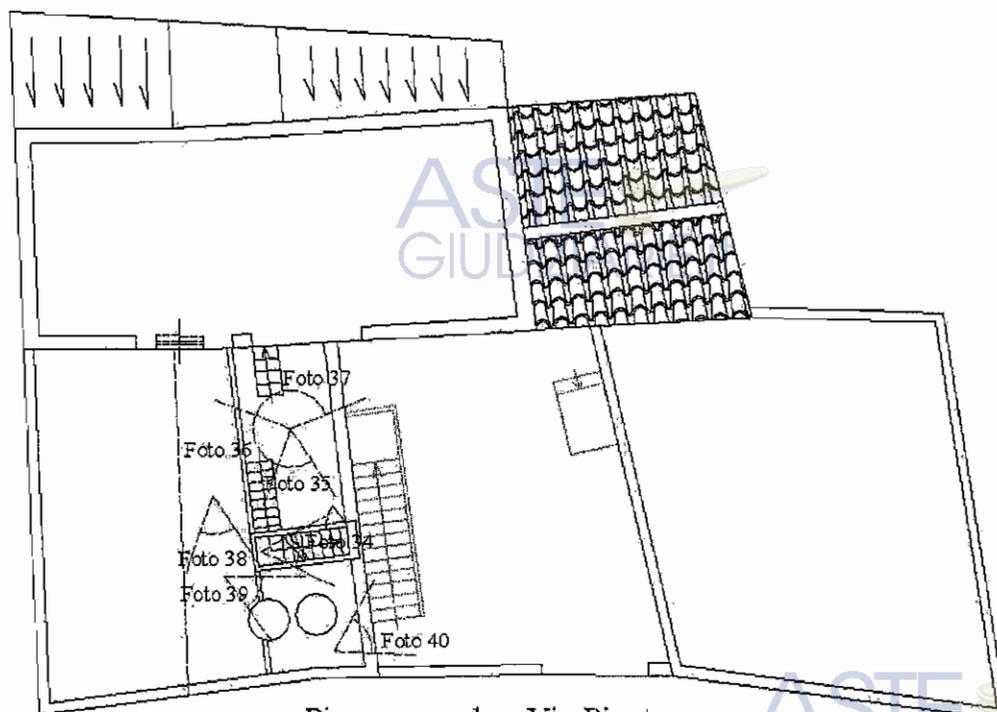


La stretta scala che dalla veranda del piano primo conduce alla copertura risulta riparata da un angusto vano scala realizzato in estrema economia.





Piano secondo - Via Pineta

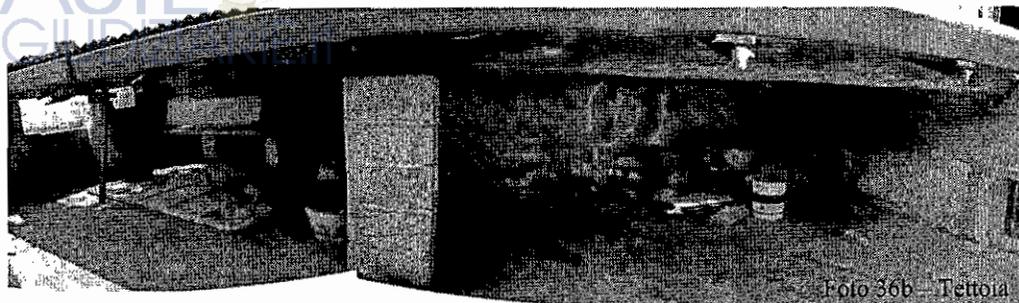
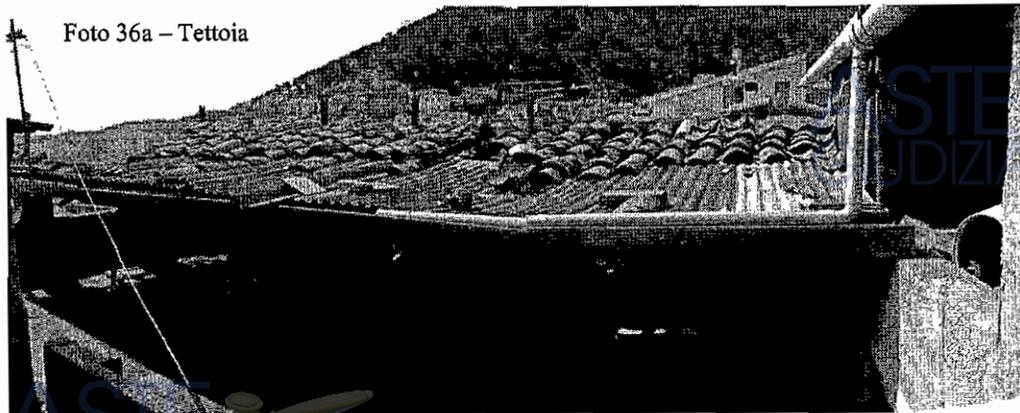


Piano secondo - Via Pineta

Lateralmente una tettoia abusiva realizzata con lamiera e altri materiali di scarto

occupa parte della terrazza, probabilmente utilizzata un tempo per il ricovero degli animali.





Frontalmente, nella parte rialzata, si estende il locale di sgombero la cui copertura di circa 40 mq è interamente realizzata in lastre di cemento amianto, vetuste e facilmente sfarinabili. Visibile nella parte bassa la lastra trasparente posta a protezione della finestrella che fornisce illuminazione alla camera da letto.



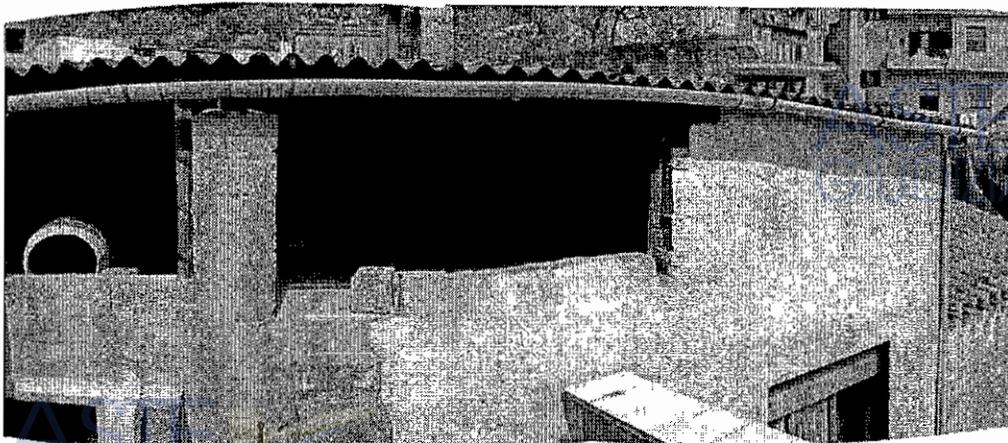


Foto 37b – Locale di sgombero

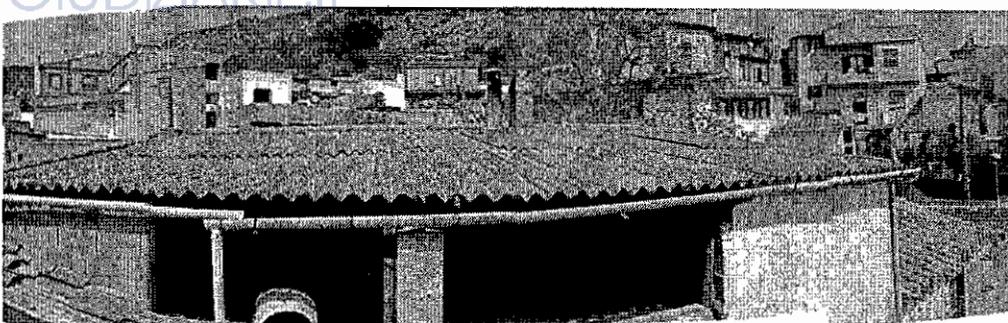


Foto 37c – Locale di sgombero

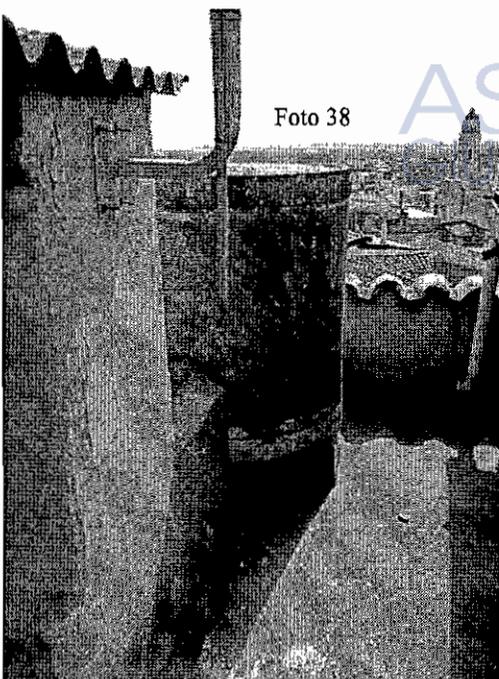


Foto 38

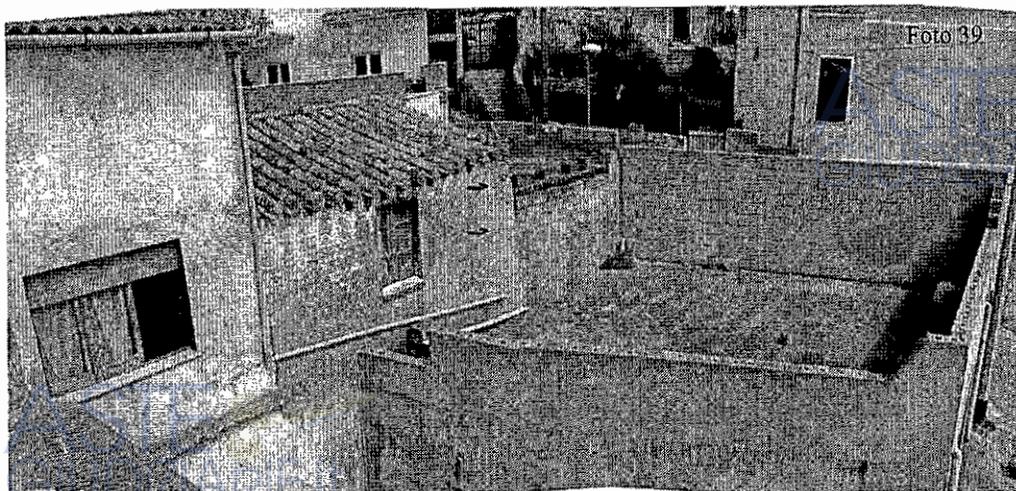
Altri manufatti in cemento amianto sono rappresentati dai due serbatoi idrici posizionati dietro il vano scala e la copertura di quest'ultimo.



Foto 39

A completamento della documentazione fotografica, segue una vista dall'alto dei locali di cui al subalterno 4141, comunicanti con l'immobile oggetto di pignoramento.





Si riepilogano nella tabella seguente le superfici calpestabili dell'immobile:

Immobile sito a Villacidro in via Pineta n.62-64 distinto al NCEU al Foglio 1 Sezione F Mappali 4120, 4127 e 4141	
Descrizione dei locali	Superficie utile (mq)
Piano terra – Soggiorno	20,60
Piano terra – Veranda	8,75
Piano terra – Bagno	3,50
Piano terra – Corte	35,35
Piano terra – Garage (Mappale 4141)	44,30
Piano terra rialzato – Disimpegno	5,50
Piano terra rialzato – Cucina	14,20
Piano terra rialzato – Camera	14,25
Piano terra rialzato – Corte posteriore (cavedio)	5,95
Piano terra rialzato – Locale di sgombero (sinistra)	3,15
Piano terra rialzato – Locale di sgombero (destra)	5,70
Piano terra rialzato – Corte non accessibile (Mappale 4141)	2,50
Piano terra rialzato – Ripostiglio (Mappale 4141)	12,85
Piano primo – Veranda	8,50
Piano primo – Ripostiglio	4,10
Piano primo – Camera	11,30
Piano primo – Camera	10,45
Piano primo rialzato – Disimpegno	5,10
Piano primo rialzato – Cucina	13,55
Piano primo rialzato – Disimpegno	1,30
Piano primo rialzato – Bagno	3,85
Piano primo rialzato – Camera	15,00
Piano primo rialzato – Ripostiglio	5,30
Piano primo rialzato – Camera (Mappale 4141)	14,15
Piano secondo – Vano scala	1,05
Piano secondo – Terrazza	19,65
Piano secondo – Tettoia	18,95
Piano secondo rialzato – Locale di sgombero	35,80



3. CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I dati indicati in pignoramento sono sostanzialmente corretti e consentono di individuare il bene oggetto di pignoramento.

L'immobile è composto infatti da tre particelle catastali contigue comunicanti: Mappali 4120 e 4127 con accesso comune dalla via Pineta n.62 (trovasi affisso ancora il vecchio civico 50) e Mappale 4141 avente accesso dalla via Pineta n.64 (non oggetto di pignoramento, comprende un garage al piano terra, un ripostiglio al piano terra rialzato e una camera al piano primo rialzato, quest'ultima prevista in demolizione già nella richiesta di C.E. n.161 del 01/09/1978).

4. CONFORMITÀ CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La situazione catastale è stata aggiornata in data 08/05/2009, poco prima dell'atto di compravendita del 14/10/2009 a favore degli attuali proprietari, e rispecchia quanto rilevato durante il sopralluogo, fatta eccezione per la modifica della destinazione d'uso di una camera al piano primo rialzato ora adibita a cucina.

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'unità immobiliare ricade in **zona urbanistica A** esternamente al centro matrice e, compatibilmente con la conservazione del patrimonio edilizio, lo strumento urbanistico consente la presenza di abitazioni, esercizi di vicinato alimentari di superficie inferiore ai 100 mq, esercizi di vicinato non alimentari negli immobili di pregio o altre attività



commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, sedi istituzionali e attrezzature polico-amministrative, impianti tecnici di scala urbana, attrezzature culturali e locali di spettacolo di modesta dimensione, piccoli uffici e studi professionali, attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, collegi, convitti e conventi, artigianato di servizio, verde pubblico e privato, coltivazioni agricole in ambito urbano.



6. CONFORMITÀ EDILIZIA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare è antecedente al 01/09/1967 e l'unico documento che è stato possibile reperire presso gli archivi del Comune di Villacidro è la richiesta di C.E. n.161 del 01/09/1978 ad opera dell'Ing. Fedele Coltu per la realizzazione al piano primo rialzato, sul retro del fabbricato, di un ripostiglio e un servizio igienico (quest'ultimo nella realtà è stato ridimensionato a favore di un piccolo disimpegno frapposto con la cucina). La planimetria allegata descrive la parte in ampliamento ma trascura quella esistente, per cui non è possibile da essa desumere informazioni utili sulla distribuzione degli ambienti.

Negli elaborati si menziona invece della demolizione di una camera pericolante prospettante su quella parte di cortile attualmente occupata dal garage, entrambi ricadenti nel Mappale 4141 (non oggetto di pignoramento) e comunicanti col resto del fabbricato.

Altre opere probabilmente non autorizzate sono l'instabile copertura ondulata in materiale plastico della scala esterna di accesso al piano primo, oppure la tettoia per il ricovero degli animali rilevata al piano secondo o lo stesso locale di sgombero, la cui copertura in lastre di cemento amianto ne richiede l'urgente rimozione per il pessimo stato di conservazione, analogamente ai due serbatoi per la raccolta dell'acqua (il cui costo indicativo, comprensivo di rimozione, trasporto e smaltimento, si aggira sui 30 Euro/mq).



7. EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sebbene lo sfalsamento altimetrico dell'area di sedime suddivida il fabbricato in una zona bassa e una rialzata, sia a livello terreno che al piano primo, e ipoteticamente si possa pensare di distinguere quattro locali indipendenti con accesso da veranda e corte comuni, le dimensioni sarebbero talmente esigue da renderli invivibili e i costi di trasformazione tecnici e edili, valutata anche la vetustà e lo stato di conservazione dell'edificio, non ne giustificerebbero vantaggioso l'intervento.

Si ritiene dunque più ragionevole valutare l'immobile come lotto unico.

8. PROPRIETÀ/COMPROPRIETÀ DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Proprietari dell'immobile, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale, sono i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], entrambi residenti a [REDACTED].

9. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile risulta occupato dai proprietari [REDACTED] e dal proprio bambino, in virtù di atto di compravendita del notaio *Pierfrancesco Clarkson* del 14/10/2009, repertorio 2296/1984, presente in allegato.



10. EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sussistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e l'immobile risulta occupato da entrambi i coniugi e dal proprio bambino.

11. EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare ricade in **zona urbanistica A**, quella parte del territorio più antica che preserva inalterati sia i tracciati che la tipologia edilizia storici, sebbene esternamente al centro matrice.

Gli interventi autorizzati dallo strumento urbanistico mirano in generale alla ristrutturazione del centro storico, consentendo l'ampliamento degli spazi liberi esistenti o l'apertura di nuove finestre nei vani privi di luce diretta, ma preservando l'aspetto ambientale e viario, l'allineamento e la consistenza fisica dei fabbricati, la tipologia della copertura e l'assetto storico dei lotti.

A parte le restrizioni tipiche della zona urbana di appartenenza, non si rilevano vincoli di natura storica, artistica o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e neppure di natura condominiale.

12. EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non si rileva la presenza di diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.



13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

13.1. LA METODOLOGIA ESTIMATIVA. I principi fondamentali dell'Estimo

contemporaneo quale disciplina dottrinarina, possono così essere enunciati:

- *Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.* Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.
- *La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.* Valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici. La stima è dunque la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti.
- *Il metodo di stima è unico e si basa esclusivamente sulla comparazione.* Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultino noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio.
- *Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido.* Esso dovrà quindi essere formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di più frequente. L'oggettività del confronto da istituire va perseguita nella scelta delle caratteristiche che maggiormente possano influire sullo scopo della stima: alla base della comparazione dovrà essere posta una opportuna serie di parametri, comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualifichino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.



Gli innumerevoli scopi che inducono all'esecuzione di una stima possono essere conseguiti mediante un ristretto numero di criteri di stima, ovvero attraverso la determinazione di uno dei seguenti aspetti del valore:

- *Valore di mercato*: rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta.
- *Valore di costo*: somma dei valori di mercato di tutti i fattori produttivi occorrenti per la produzione del bene stesso.
- *Valore complementare*: differenza fra il valore di mercato dell'intero complesso di beni tra loro complementari ed il valore che rimane al complesso medesimo dopo la separazione del bene in oggetto.
- *Valore di trasformazione*: differenza fra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione ed il costo delle opere necessarie alla trasformazione.
- *Valore di surrogazione*: prezzo di mercato di un secondo bene economico che presenti la medesima utilità di consumo o strumentale del bene oggetto di stima e che gli si possa pertanto sostituire.
- *Valore di capitalizzazione*: valore capitale corrispondente all'accumulazione di tutti i redditi futuri ordinariamente ritraibili dal bene al tempo di riferimento della stima.

I suddetti aspetti economici consentono di esprimere in termini monetari il valore di un bene in funzione dello scopo della stima. Nonostante il valore finale sia sempre quantizzato in moneta, **sarebbe erroneo mediare valori desunti da differenti criteri di stima poiché diversi sono i ragionamenti logici che hanno condotto a quei valori.**

Fra i criteri di stima quello che assume maggiore importanza nella pratica estimativa è il più probabile valore di mercato poiché sta alla base degli altri cinque. Pur



essendo il metodo di stima unico e basandosi sulla comparazione, la disciplina estimativa continua a distinguere per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, un *metodo di stima per comparazione diretta*, fondato sulla comparazione fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di compravendite avvenute nel tempo di elaborazione della stima medesima, e un *metodo di stima per comparazione indiretta o capitalizzazione dei redditi* che è incentrato prevalentemente sull'applicazione di alcuni concetti di matematica finanziaria.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.).
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.



- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale.



Caratteristiche tipologiche:

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive:

- Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.
- Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.



- Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.
- Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali.
- Modalità di pagamento del prezzo richiesto.
- Presenza di mutui bancari.
- Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.



Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, potremo realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
Caratteristiche di localizzazione	5 %	10 %	10 %	30 %	15 %	35 %
Caratteristiche di posizione	15 %	25 %	10 %	20 %	10 %	25 %
Caratteristiche tipologiche	15 %	30 %	20 %	25 %	5 %	20 %
Caratteristiche produttive	25 %	35 %	10 %	25 %	10 %	20 %
Totale	60 %	100 %	50 %	100 %	40 %	100 %

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si individuano quindi degli immobili di confronto di cui siano noti il valore di mercato, la superficie commerciale e tutte quelle informazioni necessarie all'elaborazione dei suddetti parametri, così da poter redigere una scala di valori (funzione della percentuale d'influenza complessiva) nella quale posizionare l'immobile oggetto di stima, come schematizzato in tabella:



Immobili di confronto	Percentuali d'influenza	Costo unitario
Immobile n.1	X1 %	Y1 Euro/mq
Immobile n.2	X2 %	Y2 Euro/mq
Immobile oggetto di stima	X %	Y (incognito)
Immobile n.3	X3 %	Y3 Euro/mq
Immobile n.4	X4 %	Y4 Euro/mq
Immobile n.5	X5 %	Y5 Euro/mq

Da un punto di vista analitico, si procederà con una regressione lineare che individua una retta interpolante in funzione dei valori noti e nella quale la somma algebrica delle singole deviazioni (differenze fra il prezzo reale del bene e quello calcolato con la stessa) è minima:

$$Y = a + bX$$

I coefficienti incogniti a e b si ricavano risolvendo un sistema di equazioni normali, essendo N il numero degli immobili di confronto:

$$\left\{ \begin{array}{l} a = \frac{\sum_{i=1}^N Y_i}{N} - b \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N} \\ b = \frac{N \sum_{i=1}^N X_i Y_i - \sum_{i=1}^N X_i \sum_{i=1}^N Y_i}{N \sum_{i=1}^N X_i^2 - \sum_{i=1}^N X_i \sum_{i=1}^N X_i} \end{array} \right.$$

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda invece sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto di cui si trascurava l'esposizione, conducono alla seguente relazione:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Reddito netto}}{\text{Saggio di capitalizzazione}}$$



La determinazione del valore di mercato di un immobile viene dunque ricondotta al calcolo del reddito annuo netto e del saggio di capitalizzazione.

Per quest'ultimo si fa solitamente riferimento ad un valore medio derivante da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e oscillanti fra i seguenti valori:

Saggio di capitalizzazione	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si partirà da un saggio di capitalizzazione medio r_m espresso dalla media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella per arrivare al saggio di capitalizzazione finale r conseguito dopo una serie di aggiunte (per giudizi negativi) o sottrazioni (per giudizi positivi) associate alle valutazioni attribuite ai singoli parametri di confronto.

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale.	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello inquinamento ambientale. Presenza verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie/supercordinarie degli spazi coperti/scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %



La determinazione del *reddito netto annuo* R_{netto} avviene sottraendo al reddito lordo annuo R_{lordo} le spese che il proprietario dell'immobile sosterrà durante l'intero anno:

$$R_{netto} = R_{lordo} - Spese$$

Il *reddito lordo annuo* R_{lordo} si calcola detraendo al canone di locazione annuo posticipato gli interessi legali derivanti dalle mensilità anticipate come fondo dall'affittuario e sommandovi l'interesse commerciale. La cauzione risulta fruttifera a favore dell'affittuario poiché il profitto derivante dall'investimento della cauzione a tasso d'interesse commerciale è inferiore a quello ottenibile a tasso d'interesse legale.

$$\begin{aligned} \text{Reddito lordo annuo} = & \text{Canone di locazione annuo posticipato} && - \\ & \text{Interessi legali sulla cauzione} && + \\ & \text{Interessi commerciali sulla cauzione} && \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Interessi legali sulla cauzione} = & \text{Canone mensile di locazione} && \times \\ & \text{Numero mensilità} && \times \\ & \text{Tasso d'interesse legale} && \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Interessi commerciali sulla cauzione} = & \text{Canone mensile di locazione} && \times \\ & \text{Numero mensilità} && \times \\ & \text{Tasso d'interesse commerciale} && \end{aligned}$$

Il *canone di locazione annuo posticipato* C_{ap} si determina posticipando alla fine dell'anno il canone mensile di locazione C_m secondo la relazione seguente, avendo indicato con r_{comm} il tasso di interesse commerciale:

$$C_{ap} = C_m \left(1 + r_{comm} \frac{12}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{11}{12} \right) + \dots + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{2}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{1}{12} \right)$$

Sommando i diversi termini, si perviene ad una forma più compatta:

$$C_{ap} = C_m \left(12 + r_{comm} \frac{78}{12} \right)$$



Il *canone mensile di locazione* C_m si determina sulla base di rilevazioni sul mercato immobiliare, spesso oggetto di pubblicazioni e verifiche di congruità da parte di enti quali l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio.

La tabella seguente riassume l'andamento del *tasso di interesse legale* verificatosi nel corso degli ultimi anni:

Data	Interesse legale	Data	Interesse legale
21/04/1942	5,0 %	01/01/2008	3,0 %
16/12/1990	10,0 %	01/01/2010	1,0 %
01/01/1997	5,0 %	01/01/2011	1,5 %
01/01/1999	2,5 %	01/01/2012	2,5 %
01/01/2001	3,5 %	01/01/2014	1,0 %
01/01/2002	3,0 %	01/01/2015	0,5 %
01/01/2004	2,5 %		

Restano infine da analizzare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene annualmente e che influiscono percentualmente secondo i seguenti valori:

Categorie di spesa	Percentuale di incidenza minima	Percentuale di incidenza massima
1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50 %	6,00 %
2) Spese per servizi e amministrazioni	0,50 %	4,00 %
3) Alee per sfitti e inesigibilità	0,00 %	2,00 %
4) Spese per assicurazioni	0,00 %	2,50 %
5) Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
6) Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Si definisce *Superficie utile* S_u di un immobile la sua superficie calpestabile misurata al netto dei muri interni e perimetrali nonché delle soglie di passaggio e degli sginci di porte e finestre.



Si definisce *Superficie commerciale* di un immobile la sua superficie coperta al lordo dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, maggiorata dagli eventuali vani accessori.

La tabella seguente riassume i criteri utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da *Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate*:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100 %	
Muri perimetrali	100 %	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50 %	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75 %	Altezza media minima di metri 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35 %	Altezza media minima inferiore a metri 2,40 e altezza minima di metri 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	Altezza media minima di metri 2,40
Soppalchi non abitabili	15 %	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	
Verande (con finiture inferiori ai vani principali)	60 %	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60 %	Altezza media minima di metri 2,40
Per il calcolo della superficie commerciale, limitatamente alle abitazioni per le quali non sia possibile provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione si potranno considerare le murature interne/esterne/comuni applicando una maggiorazione del 10 % alla superficie utile.		

Superfici secondarie		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastri solari	25 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi e logge	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi di attici (a tasca)	40 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Portici e patii	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Corti e cortili	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Giardini e aree di pertinenza (di appartamento)	15 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %
Giardini e aree di pertinenza (di ville e villini)	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Per le superfici non comunicanti con i vani principali, considerare il 50 % dell'incidenza		



Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	20 %	Altezza minima di metri 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35 %	Altezza minima di metri 2,40
Locali tecnici	15 %	Altezza minima di metri 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45 %	Dimensioni tipo del posto auto: 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60 %	
Box (non collegato ai vani principali)	50 %	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35 %	
Posti auto scoperti	20 %	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



13.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Premesso che l'unità immobiliare sita a Villacidro in via Pineta n.62-64 nel suo complesso è costituita dai mappali 4120 e 4127 per la parte residenziale e dal mappale 4141 per il garage e vani accessori, sebbene comunicanti fra loro quest'ultimo mappale non è ricompreso nella procedura di esecuzione immobiliare e le relative superfici non saranno computate nella determinazione della consistenza e indicate separatamente:

Villacidro, Via Pineta n.62 – Foglio 1 Sezione F Mappali 4120 e 4127				
Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano terra – Soggiorno	20,60 mq	28,95 mq	100 %	28,95 mq
Piano terra – Veranda	8,75 mq	9,25 mq	60 %	5,55 mq
Piano terra – Bagno	3,50 mq	5,30 mq	100 %	5,30 mq
Piano terra – Corte	35,35 mq	36,65 mq	10 %	3,66 mq
Piano terra rialzato – Disimpegno	5,50 mq	7,00 mq	100 %	7,00 mq
Piano terra rialzato – Cucina	14,20 mq	17,65 mq	100 %	17,65 mq
Piano terra rialzato – Camera	14,25 mq	17,95 mq	100 %	17,95 mq
Piano terra rialzato – Corte posteriore	5,95 mq	6,75 mq	10 %	0,67 mq
Piano terra rialzato – Locale di sgombero	3,15 mq	4,70 mq	15 %	0,71 mq
Piano terra rialzato – Locale di sgombero	5,70 mq	7,10 mq	15 %	1,07 mq
Piano primo – Veranda	8,50 mq	8,90 mq	60 %	5,34 mq
Piano primo – Ripostiglio	4,10 mq	5,65 mq	35 %	1,98 mq
Piano primo – Camera	11,30 mq	15,55 mq	100 %	15,55 mq
Piano primo – Camera	10,45 mq	15,20 mq	100 %	15,20 mq
Piano primo rialzato – Disimpegno	5,10 mq	6,35 mq	100 %	6,35 mq
Piano primo rialzato – Cucina	13,55 mq	16,25 mq	100 %	16,25 mq
Piano primo rialzato – Disimpegno	1,30 mq	2,25 mq	100 %	2,25 mq
Piano primo rialzato – Bagno	3,85 mq	5,40 mq	100 %	5,40 mq
Piano primo rialzato – Camera	15,00 mq	19,05 mq	100 %	19,05 mq
Piano primo rialzato – Ripostiglio	5,30 mq	7,45 mq	100 %	7,45 mq
Piano secondo – Vano scala	1,05 mq	1,60 mq	15 %	0,24 mq
Piano secondo – Terrazza	19,65 mq	22,10 mq	35 %	7,74 mq
Piano secondo – Tettoia	18,95 mq	21,05 mq	35 %	7,37 mq
Piano secondo rialzato – Locale di sgombero	35,80 mq	43,80 mq	35 %	15,33 mq
Totale				170,55 mq

Villacidro, Via Pineta n.64 – Foglio 1 Sezione F Mappale 4141 (Non oggetto di pignoramento)				
Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale
Piano terra – Garage	44,30 mq	51,70 mq	50 %	25,85 mq
Piano terra rialzato – Corte non accessibile	2,50 mq	3,35 mq	10 %	0,34 mq
Piano terra rialzato – Ripostiglio	12,85 mq	18,30 mq	20 %	3,66 mq
Piano primo rialzato – Camera	14,15 mq	18,30 mq	20 %	3,66 mq
Totale				33,51 mq



Il metodo di stima per comparazione diretta richiede ora la individuazione nel mercato omogeneo di immobili con caratteristiche simili a quello in esame e di cui siano noti i reali prezzi di compravendita; la valutazione dei parametri di confronto consentirà infine di determinare il più probabile valore di mercato.

Considerate le ridotte dimensioni del centro urbano, la posizione in centro storico prossima alla via principale che supplisce alla carenza di servizi di trasporto pubblico, la sufficiente qualificazione ambientale, la limitata disponibilità di aree verdi e per la sosta, la presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, supermercati, impianti sportivi, luoghi di culto), la sufficiente illuminazione, panoramicità, esposizione e prospicienza, lo scadente stato di conservazione interno ed esterno, la scarsa dotazione di impianti tecnologici, l'andamento al ribasso del mercato immobiliare degli ultimi anni, si stima equo un valore unitario lordo di circa 550 Euro/mq per il piano primo rialzato parzialmente ristrutturato ed un valore di 350 Euro/mq per le restanti superfici.

Moltiplicando detti valori unitari per le rispettive superfici commerciali e decurtando le spese necessarie alla rimozione dei vetusti manufatti a base di amianto, si individua il seguente probabile valore di mercato:

Valore di mercato =

$$(550 \text{ Euro/mq} \times 56,75 \text{ mq}) + (350 \text{ Euro/mq} \times 113,80 \text{ mq}) - 3.000 \text{ Euro} \cong 68.000 \text{ Euro}$$



Con quanto sopra, ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice *Dott. Enzo Luchi*, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati grafici e da tutta la documentazione ufficialmente acquisita e prodotta.

Si allega altresì la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, li 5 giugno 2015

Il C.T.U.

Murru Ing. Maurizio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it