

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2013

PROMOSSA DA

BARCLAYS BANK PLC

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Enzo Luchi

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

Via della Pineta, 167
09126 CAGLIARI
Tel. 0703481524

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI 150/2013

Causa civile iscritta al n. 150/2013 del R.E. promossa da Barclays Bank PLC con sede in Milano, Via della Moscova n. 18, 17, C.F. 80123490155, P.I. 04826660153, nella persona del procuratore, munito della rappresentanza processuale Dott.ssa Clara Di Luca, elettivamente domiciliata in Cagliari, Piazza Repubblica n. 22, presso lo studio dell'Avv. Irene Madeddu che la rappresenta e difende in virtù di procura generale,

contro

[REDACTED], entrambi residenti in
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 17 luglio 2014, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Enzo Luchi nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via della Pineta n° 167, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*"1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della Documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** 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. 830, 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 dai documenti 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 relativa difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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, 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 dallo 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28.2.1985 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.L.vo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione 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, **solo previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni** alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli*

proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
ceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo
piutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche
la luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c.
dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo
attimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando
esso ha data certa anteriore alla trascrizione del
moramento; 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).

2) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di franchizzazione o riscatto;*

3) *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*

4) *Predisponga l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati."*

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, riservandosi di fissare la data per l'inizio delle operazioni peritali. Dopo numerosi tentativi presso l'immobile in oggetto, a cui hanno fatto seguito due RAC, si è riusciti ad contattare la Sig.ra [REDACTED] seguito di quest'ultimo contatto telefonico è stato fissato un sopralluogo per il giorno 08 dicembre 2014, alle ore 12:00, presso l'abitazione di via della Fauna n. 27, in Cagliari (Ca).

PREMESSA

Sopralluogo

Quindi il sottoscritto si recava nella data fissata presso l'appartamento suindicato, per accertarne la consistenza e le caratteristiche.

Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- [REDACTED] eseguita.

la volta rilevato l'immobile di via *della Fauna* e dopo aver
realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi
allegato n. 1), il sottoscritto, dichiarava concluse le operazioni
ritali.

Consistenza del bene

La villetta in oggetto è sita in *Cagliari* (Ca), via *della Fauna* n.
27, distribuita su due livelli, piano terra e primo, composto da
5 vani.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui
all'Art. 567, 2° comma c.p.c. e si segnala che il bene suddetto
è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED],
rispettivamente per una quota pari a 1/2. Come da quesito, si
è predisposto, sulla base della relazione notarile in atti,
l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che si
è allegato alla presente relazione (vedi allegato n. 2).

Quesito n. 2

UBICAZIONE

La proprietà, oggetto dell'esecuzione, si trova in *Cagliari*,
Località *Medau Su Cramu*, via *della Fauna* n. 27, distribuita
su due livelli con relativo giardino. Vi si accede tramite un
cancello carrabile (vedi foto n. 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra (vedi foto n.

11). Trattasi di una costruzione che insiste all'interno di un lotto interamente recintato, confinante sul fronte principale con la Via della Fauna (vedi rappresentazione grafica, allegato n. 3), e proseguendo in senso orario con l'immobile ubicato in Via della Fauna n. 8, con il cortile interno di esclusiva proprietà e con la costruzione ubicata in via della Fauna n. 12. Le pareti esterne del fabbricato evidenziano una buona manutenzione ordinaria, (vedi foto n. 3). Dalla Via della Fauna, superato un cancello carrabile, si accede al giardino di pertinenza, da cui si può raggiungere un portone in legno e vetro direttamente all'ingresso, dal quale si distribuiscono i diversi ambienti. Si procederà ad un'analisi dettagliata degli ambienti interni:

PIANO TERRA

- *Ingresso (n. 1)*: i pavimenti sono in piastrelle di cotto rosso di dimensioni 30x30 cm, posate in diagonale con relativo battiscopa. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno e vetrocamera con maniglia e relativa persiana, sempre in legno.
- *Sala da pranzo (n. 2)*: vedi le caratteristiche del n. 1.
- *Cucina (n. 3)*: per i pavimenti, vedi quanto scritto al n. 1. Si specifica che le pareti della zona cottura sono rivestite con piastrelle bianche di dimensione 10x10 cm (vedi foto n. 4). Per gli infissi interni ed esterni, vedi quanto scritto al n. 1.

- *Bagno pt (n. 4):* per i pavimenti, vedi quanto scritto al n. 1.

Le pareti sono rivestite sino ad una quota di 2,37 m con piastrelle di dimensione 20x20 cm, oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno e vetrocamera con maniglia e relativa persiana, sempre in legno. Si specifica che al suo interno è stato posizionato uno scaldasalviette, collegato all'impianto a gas.

- *Camera da letto pt (n. 5):* vedi le caratteristiche del n. 1.

PIANO PRIMO

- *Sala TV (n. 6):* i pavimenti sono in piastrelle di cotto rosso di dimensioni 30x30 cm, posate in diagonale con relativo battiscopa. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno e vetrocamera con maniglia e relativa persiana, sempre in legno.

- *Camera da letto (n. 7):* vedi le caratteristiche del n. 6 (vedi foto n. 5).

- *Bagno 1° p (n. 8):* i pavimenti sono del tipo a finto mosaico di dimensioni 25x25 cm. Le pareti sono rivestite sino ad una quota di 2,10 m con piastrelle di dimensione 25x25 cm, oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Per gli infissi interni ed esterni vedi quanto scritto al n. 6. Si specifica che al suo interno è stato posizionato uno scaldasalviette, collegato all'impianto a gas.

➤ *Camera matrimoniale (n. 9):* vedi le caratteristiche del n. 6.

L'interpiano del piano terra è variabile, con una altezza media pari a 2,60, sempre al di sotto dei 2,70 m (anche nel punto più alto). L'interpiano del piano primo è anch'esso del tipo a falde con una quota media pari a circa 2,50 m. L'impianto elettrico da una verifica a vista è del tipo a norma, anche se non è stata fornita la relativa certificazione. Tutti gli ambienti sono riscaldati con termosifoni alimentati da un impianto a gas (vedi foto n. 6). Si è accertato che esistono varie difformità rispetto allo stato presentato con la domanda di sanatoria. Alcune riguardano differenti posizionamenti di porte e finestre, una seconda riguarda un notevole incremento della superficie della terrazza al primo piano, una terza riguarda il porticato che circonda tre lati della casa, altre riguardano incrementi di volumetria. In particolare sul lato sinistro, per chi guarda dalla *Via della Fauna*, è stato ricavato un locale di sgombero abusivo (vedi foto nn. 7 e 8), mentre in fondo al lotto, lato dx, è stata ricavata, sempre abusivamente, una legnaia (vedi foto n. 9). Si noti che sempre sul retro del giardino è stato realizzato un piccolo forno a legna (vedi foto n. 10).

Quesito n. 3

Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Si noti che al momento del sopralluogo il numero civico indicato era il n. 27.

Quesito n. 4

L'immobile in questione è distinto al N.C.E.U. di *Cagliari* al foglio 29, mappale 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani (vedi allegato n. 4). Agli atti è presente la planimetria catastale (vedi allegato n. 5), pur difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Quesito n. 5

L'immobile secondo lo strumento urbanistico (PUC) ricade in zona AR – Parco di *Is Arenas* (vedi allegato n. 6). Identifica la fascia dunale di *Medau su Cramu*, delimitata dallo stagno di *Molentargius* e dalle saline, interessata da usi agricoli e da insediamenti abusivi diffusi. In tale ambito vige il P.T.P. *Molentargius*, che detta norme di salvaguardia per i diversi areali, con l'obiettivo più generale della valorizzazione del territorio come parco regionale.

Quesito n. 6

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente la documentazione riguardante la regolarità edilizia dell'immobile sopra elencato, ed in particolare gli sono state consegnate:

- ✓ Domanda di sanatoria a nome di *Piangiamore Carlo Maria* per opere rientranti nella tipologia di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, Prot. n. 7743/A del 27/03/1986 con attestazione di pagamento di Lire 436.000 e di Lire 150.000 (vedi

allegato n. 7);

- ✓ Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Cagliari in data 24/01/1990 (vedi allegato n. 8);
- ✓ Attestazione di versamento per Oblazione Abusivismo Edilizio di Lire 512.300 (vedi allegato n. 9);
- ✓ Attestazioni di versamento per Oblazione Abusivismo Edilizio rispettivamente di Lire 440.500, Lire 490.500, Lire 451.800, Lire 479.600, Lire 501.400 e Lire 468.700 (vedi allegato n. 10).

A quanto dichiarato dai tecnici del comune, il fabbricato di Via della Fauna n. 27 non è ancora stato oggetto di rilascio di Concessione in sanatoria, visto che la domanda di integrazione di cui all'allegato n. 8, è rimasta inevasa. Il fatto stesso che la domanda non sia stata respinta implicitamente fa dedurre che qualora la proprietà decidesse di presentare la documentazione mancante, non ci dovrebbero essere motivi ostativi al suo rilascio. Chiaramente, fatto salvo un'ulteriore presentazione di Accertamento in conformità per la regolarizzazione delle opere che non hanno determinato aumento di volumetria (variazione nel posizionamento in facciata degli infissi, incremento della terrazza, realizzazione di porticato) e la demolizione delle volumetrie aggiuntive non oggetto della pratica di condono (vedi allegato n. 3). Si fa presente, come già indicato, che all'immobile in questione

mancono i requisiti minimi igienico-sanitari relativi alle altezze minime degli ambienti residenziali, fissati in m 2,70 e riducibili a m 2,40 per:

- corridoi;
- disimpegni in genere;
- bagni;
- gabinetti;
- ripostigli.

Si specifica che sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta anche con concessione a sanatoria ex Art. 35 della Legge n. 47/85 e successive modificazioni (CASO IN QUESTIONE).

Quesito n. 7

Vista la tipologia, la metratura e la disposizione degli immobili in questione, non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; come tale l'immobile dovrà essere venduto singolarmente.

Quesito n. 8

Poiché l'immobile è pignorato pro quota, si indicheranno i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote spettanti ai medesimi:

INTESTATARI	PROPRIETÀ
	1/2

Inoltre, come indicato al quesito precedente, si conferma che il bene in questione non è divisibile.

Quesito n. 9

Al momento del sopralluogo l'immobile in questione, era in pieno possesso della Sig.ra [REDACTED] la quale ha dichiarato di risiederci con la propria famiglia.

Quesito n. 10

Come risposto nel precedente quesito, al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato da uno dei debitori esecutati.

Quesito n. 11

Si è accertata la non esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità, né l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito n. 12

Si è accertata la non esistenza sui beni pignorati di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né d'usi civici.

Quesito n. 13

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo a coefficienti in base ai valori di

mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò, il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra

domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Infine si procederà ad una controprova con un secondo metodo, quello della stima analitica per capitalizzazione dei redditi, a seguito del qual si procederà ad ottenere la media.

1° MEDODO – STIMA COMPARATIVA A COEFFICIENTI

Si ritiene opportuno procedere alla stima dell'immobile, tenendo conto del fatto che potrebbe evidenziare una scarsa appetibilità di mercato a causa della mancata ultimazione dell'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria. Dalle indagini svolte risulta che per villette ad uso residenziale di dimensioni simili, ubicati in *Cagliari, zona di Medau Su Cramu*, nuovi e con rifiniture signorili, il prezzo di mercato oscilla fra gli 900,00 €/mq ed i 1.300,00 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2014, vedi allegato n. 11). Nel nostro caso, tenendo presenti la particolare posizione dell'immobile, il fatto che non ha ancora ottenuto la Concessione in Sanatoria, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 1.100,00. In questo primo procedimento si utilizzerà

il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto, s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi.

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9$$

A tale scopo si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale:

k ₁	Coefficiente di piano (con verde)	1,050
k ₂	Coefficiente di esposizione	0,980
k ₃	Coefficiente di finitura	0,950
k ₄	Coefficiente Urbanizzazione	0,960
k ₅	Posto auto esclusivo	1,010
k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Cortile esclusivo	1,050
k ₈	Comoda divisibilità	0,980
k ₉	Altezza interpiano	0,970
k ₁₀	Riscaldamento autonomo (SI)	1,000
k ₁₁	Vetustà impianti	0,990
k ₁₂	Età – facciate da ristrutturare	0,980

k ₁₃	Mancata ultimazione Condono	0,940
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,863

La superficie del giardino è stata calcolata nel seguente modo:

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ai sensi del DPR 138/98, inoltre, che la superficie dei balconi e/o terrazze va computata come di seguito, visto che le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- - nella misura del 30% fino a mq 25,
- - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

La scala interna è stata computata al piano terra, una sola volta nella sua proiezione. Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 202,27 mq (vedi "Consulente Immobiliare" – Francesco Tamborrino e allegato n. 3), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K$$

$$V = 202,27 \times 1.100,00 \times 0,863 = 191.965,78 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla

banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (1° Semestre 2014), fissando un minimo pari a 3,20 €/mq ed un massimo pari a 4,70 €/mq (vedi allegato n. 11). Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, la particolare posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore di €/mq 3,95 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min	Max	Media
Manutenzione	4	8	6,0
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3,0
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile risulterebbe pari a 9 575,80 € (3,95 € x 202,27 mq x 12 mesi), si avrà che:

a = Reddito lordo annuo - Spese →

→ a = 9 587,42 - 9 587,42 € x 34,50% = € 6 279,76.

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare*, edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso residenziale ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 4,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi manutenzione straordinaria	0,000
Difficoltà di locare	0,050
Possesso di certificato di Abitabilità	0,100
Mancanza della Concessione in Sanatoria	0,050
Ubicazione periferica del medesimo	0,100
Dimensioni subordinate del cespite	0,050
TOTALE	0,350

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,000
Presenza di posto auto	0,600
Manutenzione e sicurezza strutturale	0,100

Ultimazione urbanizzazione	0,000
Facilità di locazione	0,100
TOTALE	0,800

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 4,00%, si avrà che:

$$r = 4,00 + 0,35 - 0,80 = 3,55 \%$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V = a/r = 6\,279,76/0,0355 = 176\,894,61 \text{ €}.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (191\,965,78 + 176\,894,61)/2 = \mathbf{184\,403,20 \text{ €}}.$$

Si noti che allo stato attuale sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allegata alla pratica di condono, a seguito della realizzazione di un locale di sgombero e di una legnaia. Come tale si procederà alla valutazione dell'immobile al netto del

costo necessario alla demolizione delle due costruzioni, ripristino di un tratto di muro, intonaco e pittura della muratura esterna. Inoltre si tenga conto che si dovranno conteggiare gli onorari di un tecnico abilitato che presenti un progetto per un accertamento in conformità, inclusi i relativi oneri, per poi ultimare la pratica di condono. Sulla base della propria esperienza professionale si ritiene che l'importo complessivo a corpo sia pari a 10 000,00 €. A tali costi vanno sommati i costi necessari agli onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia relativa ad i lavori suddetti ed all'accatastamento in variante, che andranno quantificati in 3.000,00 €. A seguito di quanto premesso si avrà:

$$V_{\text{immobile}} = 184\,403,20 - 13\,000,00 = 171\,403,20 \text{ €}.$$

Pertanto il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 170.000,00.

Si tenga presente che il Sig. [REDACTED] sono rispettivamente proprietari di 1/2 dell'intero immobile.

Quesito n. 14

Come da incarico del Sig. Giudice delle Esecuzioni, si è predisposto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile pignorato (vedi allegato n. 12), da cui si determina che è in classe G.

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Fotografie rappresentanti lo stato dell'immobile in

questione;

2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni;
3. Rappresentazione grafica dello stato attuale dell'immobile sito in *Cagliari, Via della Fauna n. 27*, come rilevato dal sottoscritto CTU;
4. Visura catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Elaborato E.55 del PUC del Comune di Cagliari, Variante pubblicata nel BURAS in data 23.02.2008
7. Domanda di sanatoria a nome di *Piangiamore Carlo Maria*;
8. Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Cagliari in data 24/01/1990;
9. Attestazione di versamento per Oblazione Abusivismo Edilizio di Lire 512.300;
10. Altre attestazioni di versamento per Oblazione Abusivismo Edilizio;
11. Banca dati delle Quotazioni immobiliari zona di *Medau Su Cramu*;
12. Attestato di prestazione energetica dell'immobile pignorato.

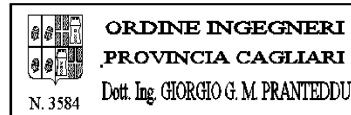
CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 25 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, lì 26 gennaio 2015.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giorgio Pranteddu".

