

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
SECONDA INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA IMMOBILE PIGNORATO

Creditore precedente	Rappresentante legale
Creditore intervenuto	
Debitrice pignorata	

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa nell'ambito della procedura in epigrafe, ha conferito l'incarico di C.T.U. (nomina del) per l'aggiornamento del valore del compendio pignorato, entro il .

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Una prima integrazione alla Relazione finale CTU del 06/03/2016 è stata depositata dal sottoscritto in data 13/11/2022 ([ALLEGATO 1](#)), a differenza di quanto asserito dall'avv. Viola Andrea, dove a seguito di sopralluogo in data 05/10/2022 emerge una nuova situazione con il decesso del Sig.

da 4 anni circa rispetto al primo sopralluogo effettuato in data 25/02/2016. In base a quanto scritto dal Giudice ([ALLEGATO 2](#)) e dai legali rappresentanti dei nuovi creditori intervenuti

sull'estratto dell'atto di matrimonio del Sig. , dal quale risulta il regime di comunione dei beni, si evince che il bene è pignorato per intero come risulta dalla nota di trascrizione del secondo pignoramento avente , riunito al presente in data 19/09/2017. La casa, attualmente, è abitata esclusivamente dalla Sig.ra .

Per acquisire informazioni aggiornate sul mercato immobiliare della zona e altri elementi utili ai fini della stima, mi sono recato presso alcune Agenzie immobiliari di Calangianus, ad esempio Immobiliare, Tecnocasa, ed effettuato ricerche di inserzioni di vendita sul web come Immobiliare.it e Casa.it. I valori di mercato di abitazioni come quella analizzata sono invariati, anzi risulta un abbassamento di tali valori nell'ultimo triennio.

3. ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.

La procedura esecutiva n. 4/2014 contro il Sig. è stata promossa
 rappresentata legalmente dall' avvocato . I nuovi creditori
 intervenuti (sono rappresentati legalmente da

catastale in Via identificato al Foglio 4 mappale 2172
 subalterno 4 costituito da seminterrato, piano terra e primo piano.

3.1.1 IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI

L'immobile pignorato, costituito da Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, ha una superficie catastale di 120 m² e risulta individuato nell'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio Servizi Catastali - Comune di Calangianus, intestato per la proprietà di 1/1 alla Sig.ra , via , al Foglio 44 mappale 2172 subalterno 4.

Fabbricato	Foglio	Mappale	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	m ² netti	Balconi m ²
Seminterrato	44	2172	4	Via Europa Unità 1	A2	S	46,00	---
Piano Terra	44	2172	4	Via Europa Unità 1	A2	T	40,05	12,36
Piano Primo	44	2172	4	Via Europa Unità 1	A2	1	42,00	7,75

	Foglio	Mappale	Sub.	Indirizzo	Classe	m ² netti
Giardino	44	2172	4	Via Europa Unità 1	A2	60,00

3.1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica (A) e all'elaborato 1 per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile di seguito riportato.

Il fabbricato è composto da Seminterrato destinato a cantina e garage, Piano Terra per zona giorno e Piano Primo per zona notte, mentre il giardino annesso è di 60,00 m². Le fondazioni sono costituite da plinti in c.a.; la struttura verticale è anch'essa costituita da pilastri in C.A.; la struttura orizzontale, invece, è costituita da solai in latero - cemento; i muri perimetrali sono costruiti in blocchi di calcestruzzo da 25 cm, 2,5 cm di sughero e i tamponamenti in forati da 8(cm)·15(cm)·30(cm); i tramezzi sono costituiti da mattoni in laterizio forato dello spessore di 8 cm; gli intonaci interni sono fatti alla civile in malta bastarda; gli intonaci esterni sono di tipo rustico o "graffiato"; i pavimenti al piano terra e al primo piano sono in piastrelle di ceramica color cotto medio/scuro, mentre al piano seminterrato sono in granito tipico della zona così come il rivestimento della scala che porta dal piano seminterrato al piano terra; i rivestimenti interni inceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semilavabile ed esterna inesistente; i battiscopa sono in ceramica; l'impianto elettrico è sottotraccia a regola d'arte e secondo le norme vigenti; l'impianto idrico e fognario è sottotraccia con allaccio alle reti urbane. Lo stato di conservazione dell'intero edificio residenziale risulta all'esterno in buone condizioni (a parte qualche piccola lacerazione nella parte inferiore dei poggioli in calcestruzzo armato) non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Ottimo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno nella parte interna e di alluminio nella parte esterna, con vetrocamera. L'abitazione si presenta ben curata e in ordine. il giardino annesso all'immobile ha una superficie di 60 m². Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 40,05 m²; una superficie lorda di 45,40 m² con altezza dei locali di 2,70 m; due balconi di superficie complessiva pari a 12,36 m². La superficie netta dei vani/ambienti è la seguente:

PIANO TERRA	Superficie netta
Soggiorno	21,23 m ²
Cucina	9,62 m ²
Bagno	1,70 m ²
Andito - corridoio	4,50 m ²
Vano scale	3,00 m ²
Balconi	12,36 m ²
	Totale 52,41 m ²

Il primo piano ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 42,00 m²; una superficie lorda di 47,25 m² con altezza dei locali di 2,70 m; tre balconi di superficie complessiva pari a 7,75 m². La superficie netta dei vani/ambienti è la seguente:

PIANO PRIMO	Superficie netta
Camera da letto matrimoniale	14,85 m ²
Cameretta da letto	9,62 m ²
Bagno	4,44 m ²
Andito - corridoio	4,56 m ²
Vano scale	8,53 m ²
Balconi	7,75 m ²
	Totale 49,75 m ²

Il Piano seminterrato ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 46,00 m²; una superficie lorda di 51,40 m² con altezza dei locali di 2,40 m; La superficie netta dei vani/ambienti è la seguente:

PIANO SEMINTERRATO	Superficie netta
Cantina	18,12 m ²
Garage	16,00 m ²
Bagno	2,26 m ²
Locale caldaia	1,62 m ²
Vano scale	8,00 m ²
	Totale 46,00 m ²

3.2 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il Sig. _____ era proprietario per _____ in regime di comunione dei beni e risulta defunto dal 2018. La Sig.ra _____ è proprietaria per _____ in regime di comunione dei beni e risulta possessore dell'immobile.

3.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

3.3.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile, destinato alla vendita giudiziaria, costituito da Piano Terra, Primo Piano e Piano Interrato, va stimato secondo l'attuale valore di mercato. La disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la

valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (sintetica monoparametro), ovvero al valore €/m² di superficie interna netta (o di calpestio) del fabbricato. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo all'immobile preso in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità abitativa ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinario (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

3.3.2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutto il territorio comunale di Calangianus, negli ultimi 5 anni, le compravendite di Immobili a destinazione residenziale si sono ulteriormente (rispetto alla contrazione iniziata nel 2013) e bruscamente ridotte. Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità, di accesso al credito/mutui fondiari, incertezza sulla validità delle forme di investimento (anche di natura immobiliare), recessione dei settori produttivi e terziari ecc. La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei Valori (riferiti al parametro €/m²) degli appartamenti offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB (Immobiliare.it);
- Agenzie immobiliari attive nella zona di Calangianus (Immobiliare);
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

3.3.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

Alla luce di quanto esposto, prendendo maggiormente in considerazione quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati, si ritiene, ponderatamente, di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima dell'immobile i valori seguenti:

- 700 €/m² per il Piano Terra e per il Piano Primo;
- 600 €/ m² per il Piano Seminterrato;
- 240€/ m² per il giardino di pertinenza all'abitazione;

3.3.4 STIMA DELL'IMMOBILE

La stima del più probabile valore di mercato del fabbricato costituito da Piano Terra, Piano Primo, Piano Seminterrato e Giardino annesso, da destinare alla vendita giudiziaria, si ottiene considerando la superficie interna netta del Piano Terra di 40,05 m²; la superficie utile non residenziale dei balconi (25% della superficie non residenziale, quindi s.n.r./4, cioè 12,36/4 m² = 3,09 m²) in modo da avere una superficie interna netta totale del Piano Terra (comprensiva della superficie dei balconi ragguagliata a s.u.n. di 43,14 m²). La superficie interna netta del Piano Primo è di 42,00 m²; la

superficie utile non residenziale dei balconi (25% della superficie non residenziale, quindi s.n.r./4, cioè $7,75/4 \text{ m}^2 = 1,94 \text{ m}^2$) in modo da avere una superficie interna netta totale del Piano Terra (comprensiva della superficie dei balconi ragguagliata a s.u.n. di $43,94 \text{ m}^2$).

La superficie non residenziale del Piano seminterrato è di $46,00 \text{ m}^2$. La superficie utile non residenziale della cantina è data da $23,00 \text{ m}^2$ (50% della superficie non residenziale come da progetto, quindi s.n.r./2, cioè $46,00/2 \text{ m}^2 = 23,00 \text{ m}^2$). La superficie del giardino, annesso all'immobile, è di $60,00 \text{ m}^2$ circa e il terreno ha una pendenza di circa 20° verso sud; la superficie utile non residenziale del giardino è data da $12,00 \text{ m}^2$ (20% della superficie non residenziale come da progetto, quindi s.n.r./5, cioè $60,00/5 \text{ m}^2 = 12,00 \text{ m}^2$)

Si ha quindi che il valore base dell'immobile è di:

$$700 \text{ €/m}^2 \cdot (43,14 + 43,94 + 23,00 + 12,00) \text{ m}^2 = 700 \text{ €/m}^2 \cdot 122,08 \text{ m}^2 = \text{€ } 85.456,00$$

Valore dell'intero bene = $85.456,00 \text{ €}$

In conclusione, il più probabile Valore dell'intero bene, riferito al mese di novembre 2022, arrotondato in conto tondo, viene stimato in: $\text{€ } 85.456/00$

(OTTANTACINQUEMILAQUATTROCENTOCINQUANTASEI/00 euro).

Il Valore a base d'asta per 1/1 dell'immobile, da destinare alla vendita giudiziaria, riferito al mese di luglio 2024, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

VALORE DEL BENE PER 1/1 DA PORRE A BASE D'ASTA = $85.456,00 \text{ €}$

$\text{€ } 85.456/00$ (OTTANTACINQUEMILAQUATTROCENTOCINQUANTASEI /00 euro)

INDICE

1.	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
3.	ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI
3.1	IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI
3.1.1	IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI
3.1.2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
3.2	PROVENIENZA DEI BENI DEL DEBITORE ESECUTATO E RELATIVA QUOTA DI PROPRIETÀ
3.3	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
3.3.1.	SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA
3.3.2.	FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI
3.3.3.	INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO
3.3.4	STIMA DELL'IMMOBILE

Santa Teresa Gallura, 19/07/2024

il C. T. U.
Ing.