

sugiometrasatta STUDIO TECNICO

Geometra Marco Satta

Via San Giuseppe 7 – 07030 Martis (SS)
Telefono 079/566383 – Mobile3478922057
webmail: satta.marco@alice.it pec: marco.satta.it@geopec.it



Tribunale Ordinario di Sassari

II Sezione Civile

CAUSA n. r.g. 331/2019

Giudice dott.ssa M. Giuseppima Sanna

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

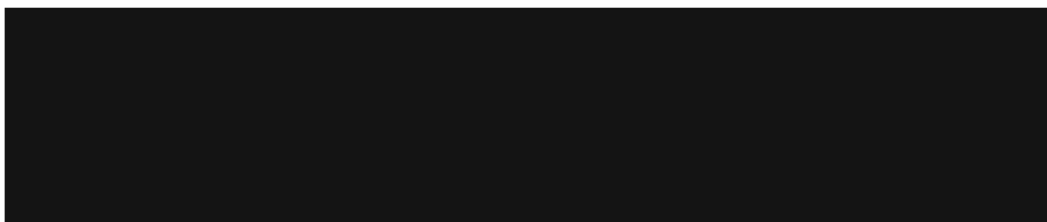
C.T.U. geom. Marco Satta

nella causa promossa da:

attori:

- BANCA CARIGE S.P.A.** (C.F. 03285880104) con il patrocinio
- dell'avv. SILVESTRI MARCO, Salita di Santa Caterina Genova
 - dell'avv. PES SEBASTIANO, Via F. Magellano 2 07026 Olbia

contro



terzo chiamato



DELEGATO ALLA VENDITA

avv. Tiziana IBBA Sassari



sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU

Carrela de Santu Zuseppe 7 Martis (Tàtari)

CUNTATOS: Telefòneddu: + 39 3478922057 - Ufìtziu: Tel. 079 566383

email: satta.marco@alice.it pec: marco.satta@geopec.it



PREMESSA

Nell'udienza del 27 luglio 2022, l'Ill.mo Sig. Giudice, dott.ssa M.Giuseppina Sanna, ha posto al sottoscritto geom. Marco Satta il seguente quesito:

“dispone nuova consulenza di stima (oggetto solo il valore attuale dell'immobile).”

Previo giuramento telematico, veniva fissato l'inizio delle operazioni per il giorno 9 settembre 2022, alle ore 9.30, sul posto.

Esame degli atti in causa

dalla perizia CTU del dott. agr. Giuseppe Bianco di cui alla E.I. 67/07 del 24 novembre 2008

Premesso

- l'avv. Tiziana Ibba, delegato alla vendita, forniva allo scrivente copia della perizia CTU, a firma del dott. Giuseppe Bianco disposta nella E.I. 67/07, relativa alla stima dell'appartamento in Sassari Via e Alfredo Oriani 17, il cui valore è corrispondente al prezzo base d'asta, indicato nell'AVVISO DI VENDITA A BASE DI BENI IMMOBILE P° ESPERIMENTO del 24/10/2018.

da pagina 5 della relazione CTU

Descrizione dei beni

Gli immobili pignorati, si trovano nell'abitato di Sassari, e comprendono due distinte unità immobiliari, la prima è costituita da un appartamento in Via Oriani n. 17 piano sesto, e la seconda omissis

Descrizione dell'appartamento di via Oriani n. 17

L'appartamento si trova al sesto e ultimo piano di un palazzo realizzato con i criteri dell'edilizia economica-popolare. Ed è ubicato sul lato destro del pianerottolo per chi sale le scale, mentre l'ascensore del palazzo arriva sino al piano quinto. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2003, ed è costituito da un ingresso-salone, dal quale si accede ad un angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un terrazzo.

La pavimentazione è realizzata in parquet e battiscopa in legno, tranne la cucina e nel terrazzo la cui pavimentazione è realizzata in monocottura 25x25 con battiscopa in ceramica. Gli infissi interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e persiane in pcv. L'impianto elettrico è realizzato a norma. L'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a pellet. Attualmente l'appartamento è occupato dalla Signora S..... V..... proprietaria della nuda proprietà. L'immobile si presenta in perfetto stato di manutenzione e conservazione.



L'appartamento è stato ampliato rispetto al progetto originario, in particolare sul terrazzo è stato realizzato un vano adibito a cucina con attiguo ripostiglio, la superficie dell'ampliamento è risultata di mq 13,00.

La superficie lorda dell'immobile è risultata di mq 76,00 oltre al terrazzo la cui superficie netta è di mq 85,00.

da pagina 7 della relazione CTU

Accatastamento in Via Oriana 17

Non è necessario procedere ad aggiornamento dei dati catastali poiché questi corrispondono a quelli reali.

da pagina 8 della relazione CTU

Conformità alla normativa – sanabilità

La costruzione del fabbricato è avvenuta antecedentemente al 1967, i lavori hanno avuto nel 1964 ed ultimati nel 1965. L'appartamento oggetto della presente relazione è stato ristrutturato ed ampliato nel 2006. Dall'accertamento compiuto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sassari, non si è riscontrata alcuna pratica edilizia relativa ai lavori di cui sopra.

Pertanto dal sopralluogo effettuato e dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio tecnico comunale si può affermare "che le opere di ampliamento realizzate nel terrazzo, in assenza di concessione edilizia non possono essere sanate".

da pagina 10 della relazione CTU

Regime vincolistico

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Determinazione del valore

Criteri di valutazione

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, si è ritenuto opportuno procedere alla doppia stima.

A) Per via Analitica, attraverso la capitalizzazione del Reddito Netto che si determina sulla base del canone locativo annuo.

B) Per via Sintetica, seguendo la stima per coefficienti di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti correttivi o maggiorativi che tengono conto delle diverse ubicazioni, panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

La media dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato.



LOTTO N. 1 APPARTAMENTO in Via Oriani n. 17 Sassari

A) STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

A seguito d'indagine di mercato è risultato che il canone medio, ordinario praticato per locazione di immobili consimili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche ascende a € 520 mensili.omissis

da pagina 11 della relazione CTU

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Esaminati i saggi desunti da altri investimenti di fabbricati simili a quello in esame, ricadenti in zone limitrofe, ricavata la media di essi, comparando con le caratteristiche proprie del bene da valutare e dei beni esaminati, si è pervenuti al saggio di capitalizzazione da appiccare pari al 3%.

Calcolo del probabile valore di mercato

Pertanto applicando la formula $R_n : r$, si otterrà il più probabile valore di mercato

$$V = R_n : r = € 4.595,63 : 0,03 = € 153.187,66$$

Da tale valore si vede detrarre un deprezzamento per le opere realizzate in assenza di concessione edilizia.

L'abuso realizzato consiste nell'ampliamento dell'appartamento per una superficie di mq 13,00.

Per determinare il deprezzamento da applicarsi al valore di cui sopra, si considera una detrazione pari al valore delle opere realizzate in assenza di concessione.

$$\text{Valore al mq} = \text{Valore complessivo} : \text{Superficie} = 153.187,66 : \text{MQ } 97,25 = € 1.575,19$$

$$\text{Valore di incremento} = \text{mq } 13,00 \times € 1.575,19 = € 20.477,47$$

$$\text{Valore al netto del deprezzamento} € 132.710,19$$

E in cifra tonda Euro 133.000,00.

B) PER VIA SINTETICA

Sulla base delle informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato, riferito al 2007, praticato per compravendite di immobili del tipo civile di nuova costruzione in quella zona in periferica o ad esso adiacente nella città di Sorso, ascende a € 2.100,00.

Tenendo come base tale prezzo unitario, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame:

da pagina 12 della relazione CTU

diverso valore posizionale

diverse caratteristiche tecnico costruttive

grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del bene da valutare;

grado di vetustà del bene oggetto di stima.



Sulla base di tali differenziazioni si sono determinati per l'immobile in esame, i seguenti coefficienti di merito che vanno moltiplicati per il prezzo di mercato preso come termine di paragone ed assunto, su basi certe in € 2.100 al mq.

a) Caratteristiche posizionali:	zona coeff. 1,00
b) Caratteristiche ambientali intrinseche:	buone coeff. 1,00
c) Caratteristiche tecnico funzionali:	buone coeff. 1,00
d) Caratteristiche tipologiche:	civile coeff. 1,00
e) Stato di conservazione e manutenzione:	buono coeff. 1,00
f) Vetustà:	40 annicoeff. 0,75
g) Caratteristiche ambientali estrinseche:	buone coeff. 1,00

Sulla base di tali coefficienti il probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito al metro quadrato, è così determinato:

$$€ 2.100,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,00 = € 1.575,00$$

Superficie commerciale = Sup. lorda appartamenti + 25% sup. terrazzo - Superficie abuso

$$\text{Sup. Commerciale mq } 76,00 + 0,25 \times 85,00 - \text{mq } 13,00 = \text{mq } 84,25.$$

$$\text{Valore dell'immobile mq } 84,25 \times € 1.575,00 = € 132.693,75$$

ed in cifra tonda Euro 133.000,00.

Pertanto mediando i risultati ottenuti, si avrà il più probabile valore di mercato:

A) Valore di mercato per Capitalizzazione del Reddito	€ 133.000,00
B) Valore di mercato per via Sintetica	€ <u>133.000,00</u>
Sommano	€ 266.000,00
Media dei due valori € 266.000,00: 2 =	€ 133.000,00

Più probabile valore di mercato € 133.000,00omissis

Svolgimento delle operazioni peritali

Nel giorno e ora stabilito, previo accordo telefonico con l'I.V.G. di Sassari, il quale ha provveduto tempestivamente ad avvisare l'esecutata sulle modalità dell'accesso sopralluogo, ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo alla ricognizione dello stato dei luoghi, eseguendo il rilievo metrico diretto, seguito da un servizio fotografico.

Capitolo 1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 Dati catastali



Il fabbricato in oggetto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sassari non ha subito variazioni rispetto a quanto indicato nella CTU:

Catasto Fabbricati

Immobile in Sassari Via Oriani 17 -Piano 6°

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita
108	484	27	A/3	1	Via A. Oriani 17	vani 5	Euro 322,79

1.2 Inquadramento territoriale

Il fabbricato, si trova, catastalmente nella Via Oriani 17, mentre in realtà, quella via, come indicato nella targa in ceramica posta all'angolo del fabbricato, riporta il nome di Via Lu Fangazzu, la quale si diparte da Via Vincenzo Dessì, che collega Viale Adua con Via Oriani.



1.3 Inquadramento urbanistico

L'area su cui ricade l'immobile è compreso attualmente all'interno del P.U.C. del Comune di Sassari, adottato in via definitiva dal Comune di Sassari con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 del 18 novembre 2014, Pubblicato nel BURAS con Determinazione RAS n° 3280 del 2 dicembre 2014 in Zona B - AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - sottozona B.1.5.

Tale verifica si è resa necessaria al fine di verificare l'attuale condizione urbanistica considerata l'entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici rispetto al 2008.

Capitolo 2 DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

2.1 Caratteristiche generali

La relazione CTU, di cui alla E.I. 67/07, descrive chiaramente lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, ossia al 29.02.2008.

Nulla è cambiato rispetto alla consistenza pertanto saranno considerate le superfici rilevate dal dott. G.Bianco nel 2008, tuttavia lo scrivente ha voluto acquisire le planimetrie catastali attuali e quelle d'impianto, risalente al 1966 per raffrontare la situazione originaria con quella attuale, ed è possibile evidenziare la porzione di fabbricato in ampliamento, priva del titolo abilitativo di cui ha riferito il CTU nel procedimento EI 67/07.

L'ispezione condotta ha consentito di visionare l'appartamento, dove nel gennaio 2022 si è sviluppato un incendio, arrecando consistenti danni all'unità immobiliare di che trattasi.

Di seguito la descrizione dello stato attuale dei luoghi, accompagnata da un compendio fotografico, per rendere edotto chi legge, della situazione riscontrata.

L'appartamento fa parte di una palazzina di 5 piani fuori terra oltre un pian terreno adibito ad autorimesse e un piano attico, proprio dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia.



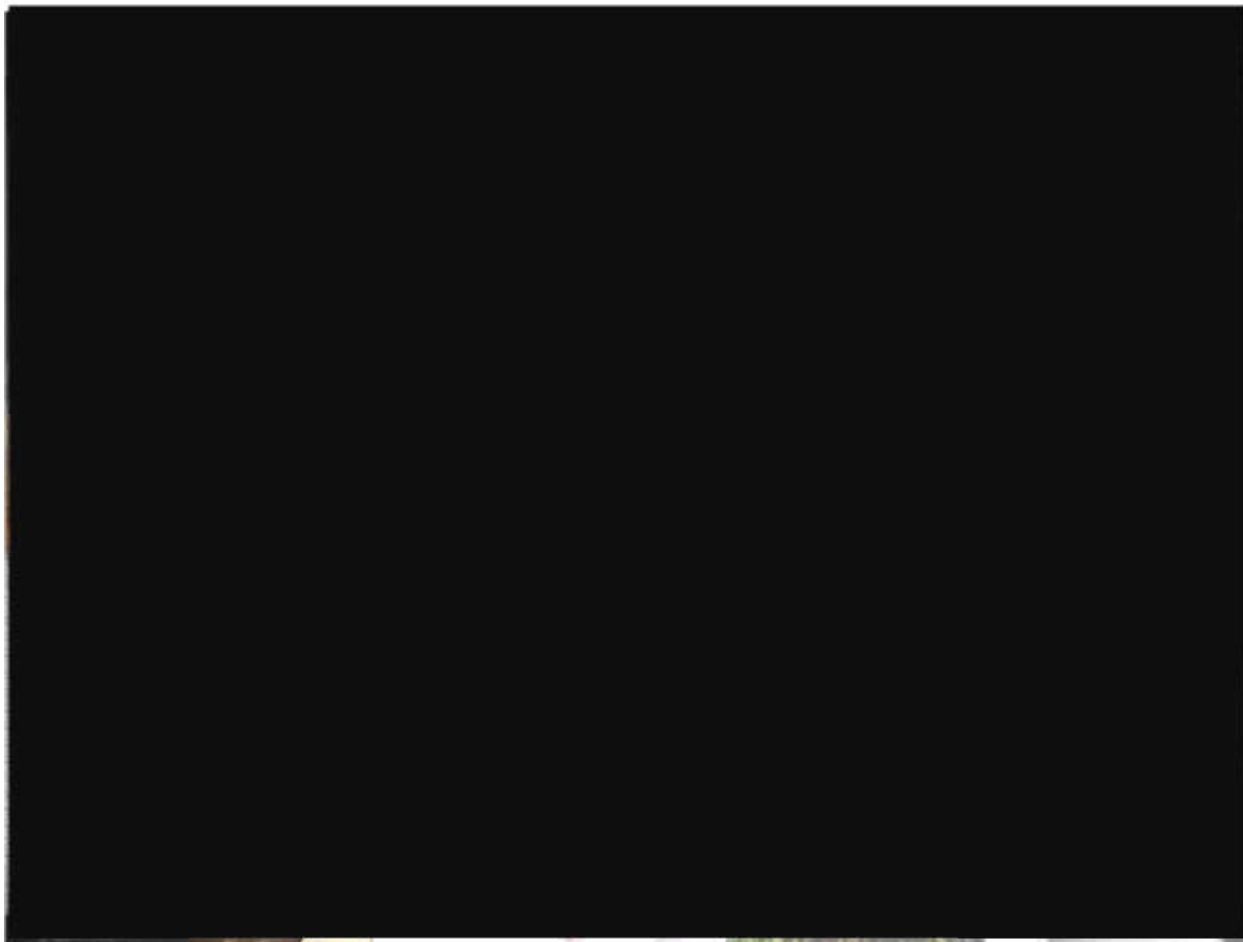
L'architettura ha forma regolare, con prospetti semplici e lineari, privo di valenze architettoniche di rilievo, e rispecchia i canoni dell'edilizia civile ed economica, tipica degli anni '60, con murature perimetrali e di spina di grosso spessore realizzata con cantoni calcarei squadrati, solai piani in latero cemento del tipo SAP, gettati in opera.

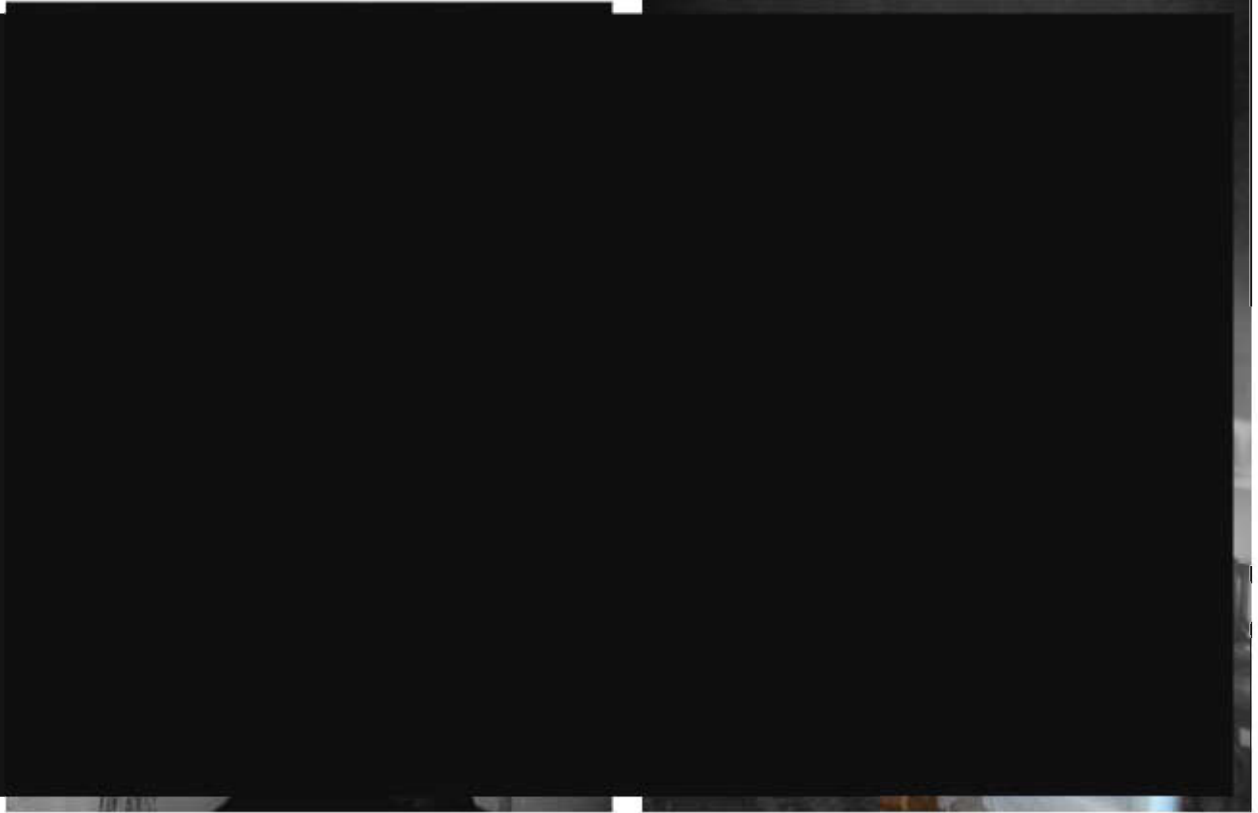
Le finiture esterne sono del tipo civile: pareti intonate, la tinteggiatura è quasi inesistente.

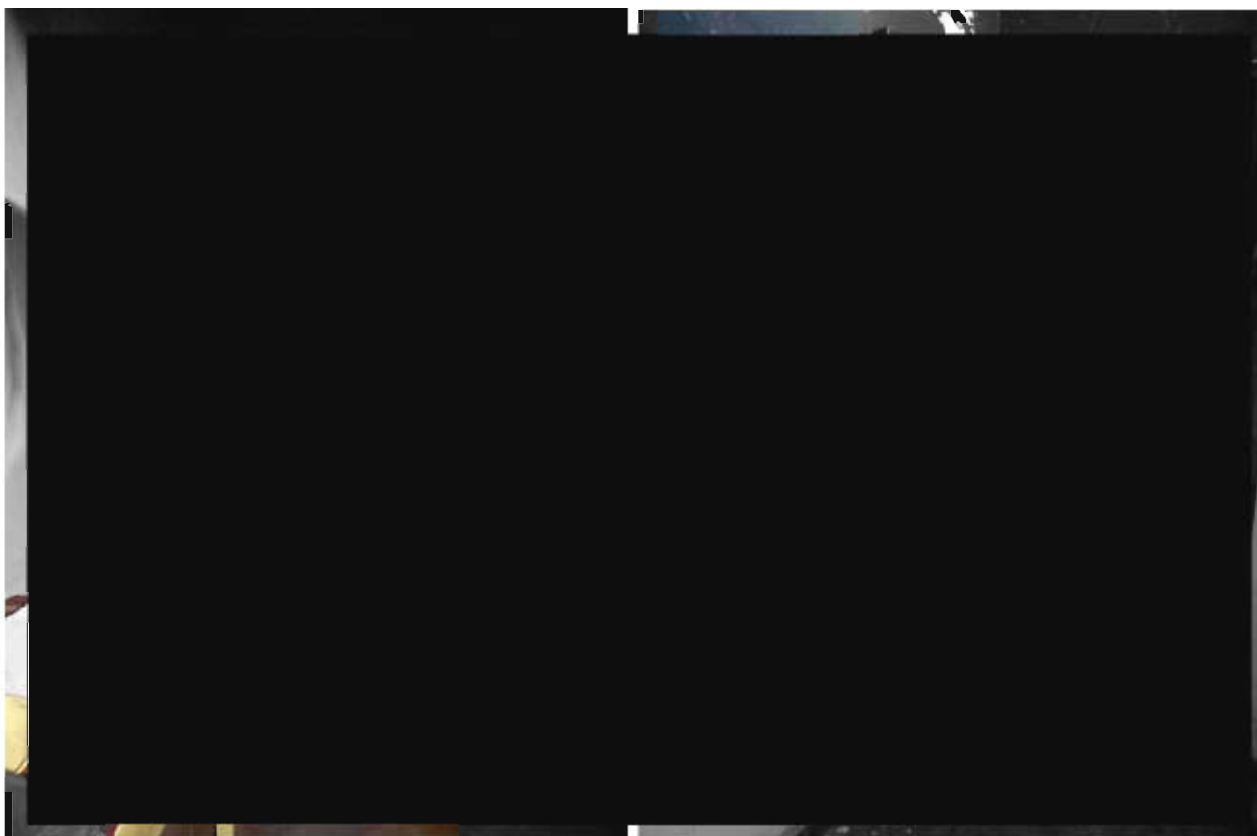
Il complesso edilizio è dotato di ascensore condominiale che raggiunge il piano 5°, dal quale tramite due rampe di scale si giunge all'unità immobiliare soprastante, oggetto di perizia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

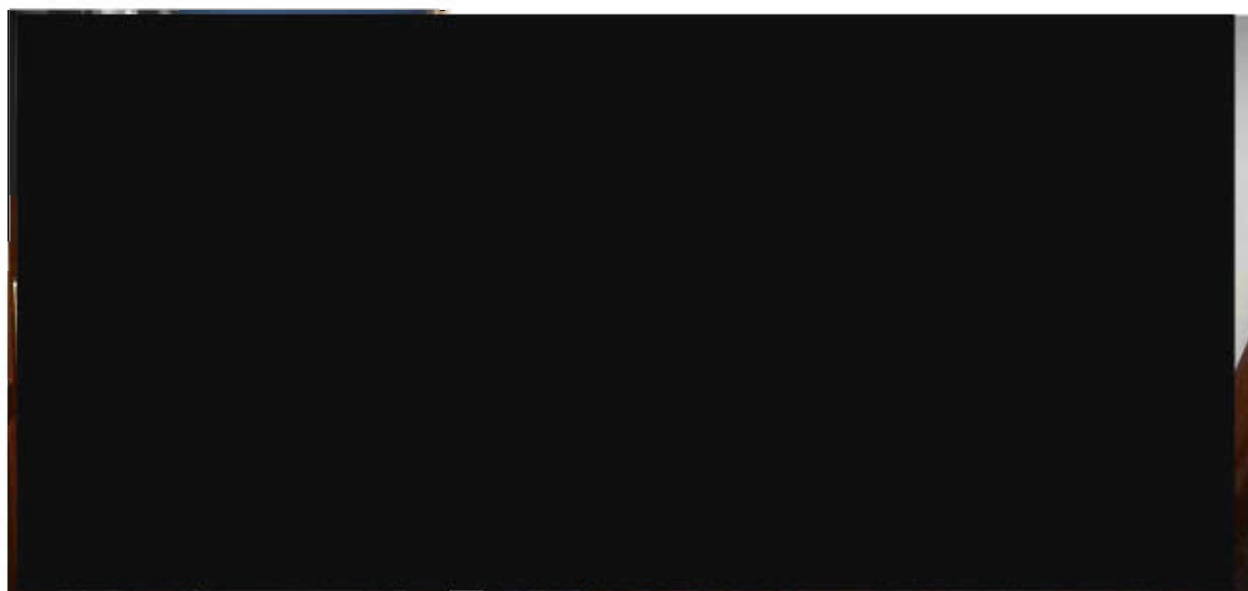
INTERNI



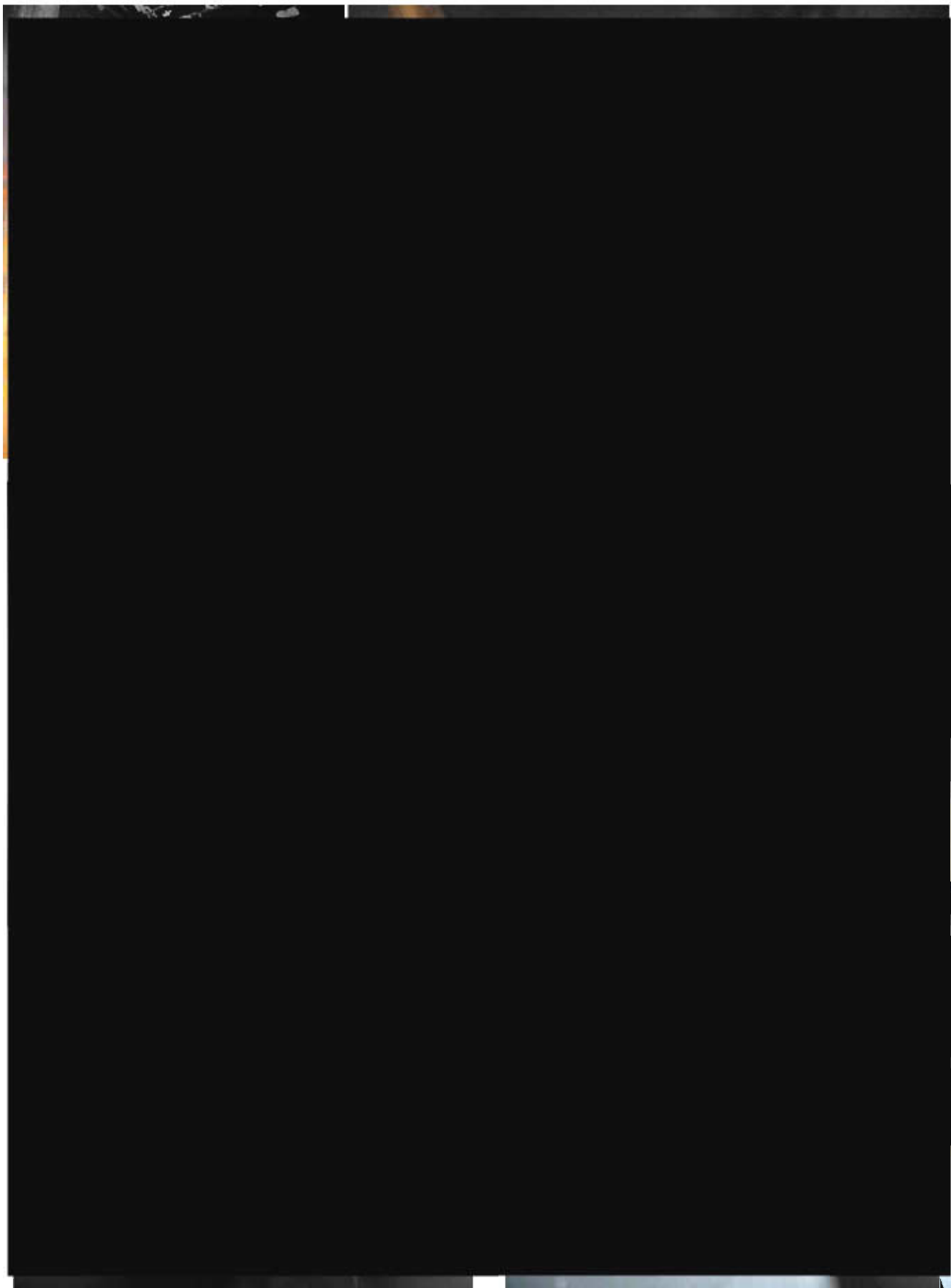


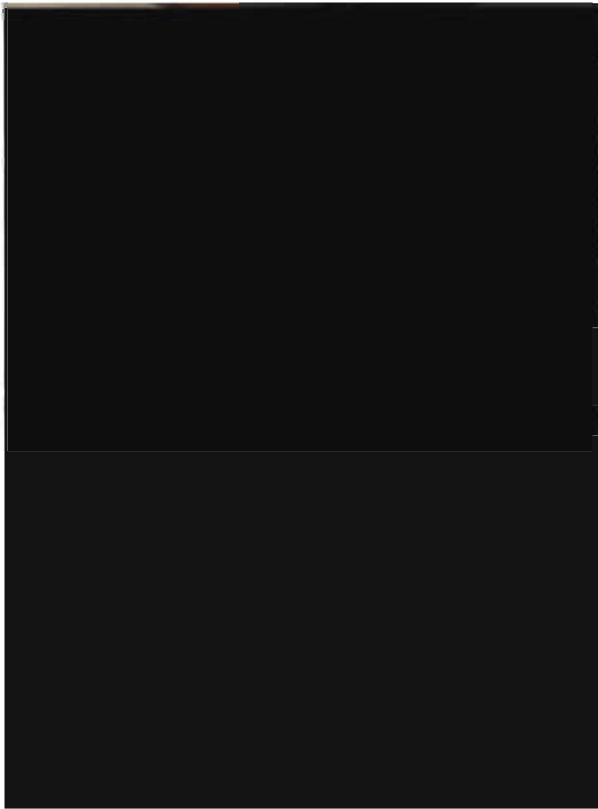
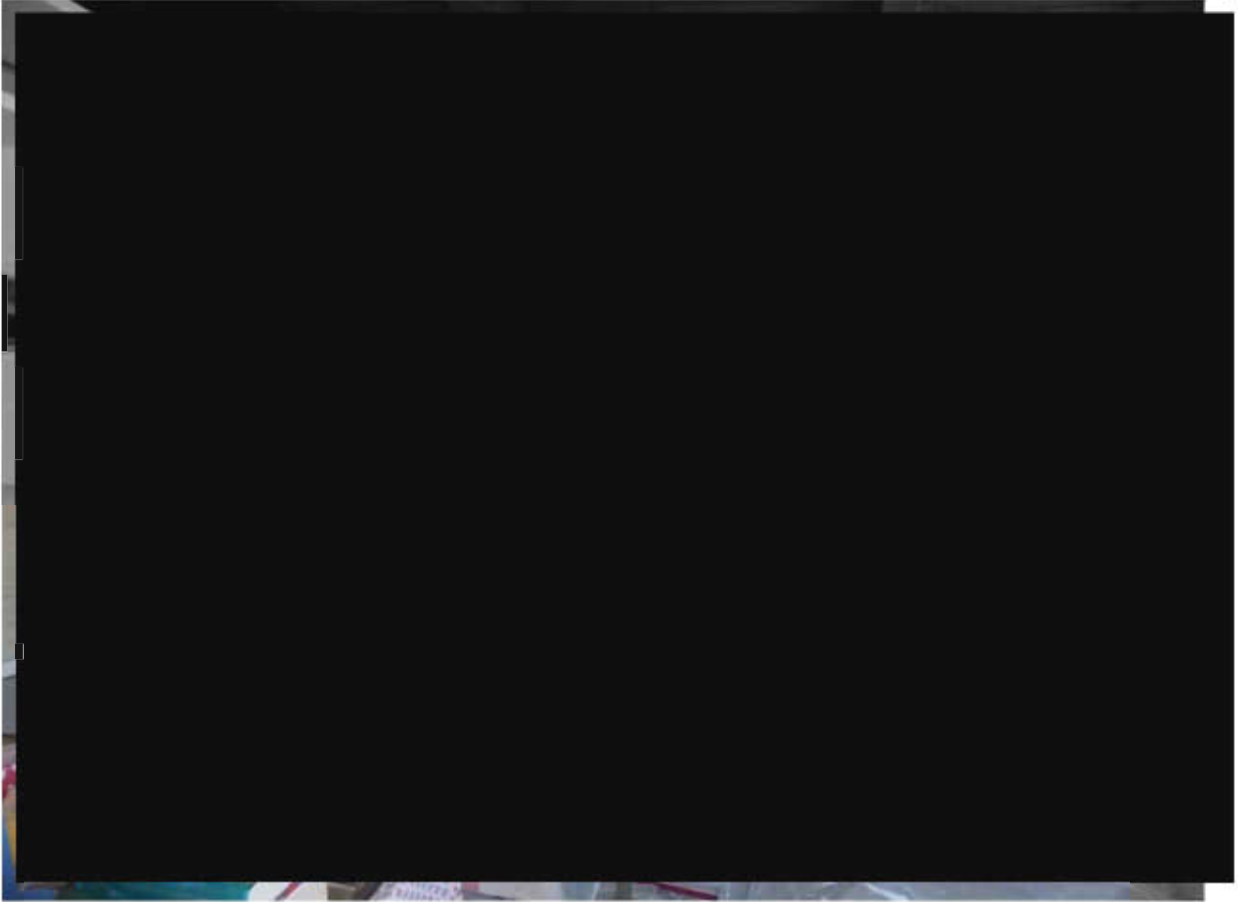


Particolare porta accesso al terrazzo a livello, e del parquet.



ALTRI PARTICOLARI





particolare quadro elettrico



ESTERNI





macerie





Prima di procedere alla descrizione, lo scrivente ha voluto documentare attraverso la documentazione fotografica sopra riprodotta, l'entità del danno al momento del sopralluogo, in modo da offrire una visione dettagliata dello stato dei luoghi.

L'alloggio presenta tutte le pareti, e i solai piani completamente anneriti, provocati dall'incendio sviluppatosi all'interno dell'abitazione, ad accezione della stanza da letto dove i danni sono meno ingenti, se si esclude la porta interna che la separa dal corridoio.

I serramenti esterni: porte e finestre, sono divelte, e molte di esse sono del tutto addenti.

Le porte interne porte, specialmente nella parte del telaio e dei montanti, che le costituiscono, sono carbonizzate, difficilmente recuperabili.



I pavimenti, ricoperti di fuliggine per buona parte, non presentano particolari segni di degrado, tuttavia a tratti si nota il rumore del “tonfo vuoto” segno che l’aderenza al supporto sottostante, è seriamente compromesso.

Il parquet, invece, pare abbia resistito all’incendio, ma anche in questo caso si nota, in corrispondenza della porta, collocata sul corridoio lato sinistro, per accedere al terrazzo a livello, che numerosi listelli seppure in una zona circoscritta, sono arsi dal fuoco.

L’impianto elettrico, condotto sottotraccia, avrà subito le conseguenze delle fiamme, infatti, mancano molte placche degli interruttori e delle prese, probabilmente anch’esse fuse dal calore.

Il quadro di comando apparentemente è integro, ma non è stato possibile constatarne la funzionalità, temendo una folgorazione nel caso di messa in funzione.

Verosimilmente anche i cavi unipolari delle linee elettriche avranno subito identiche conseguenze, considerata l’entità dell’evento, che ha interessato, tutto l’appartamento e non solo.

A proposito si nota all’esterno che le elevate temperature hanno interessato anche in parte il pavimento del terrazzo a livello, infatti, le piastrelle di ceramica sono sollevate, e staccate.

Nel solaio di copertura in piano, che copre l’appartamento, sul quale è posata la guaina impermeabile a protezione dello stesso, da ciò che stato possibile visionare, documentato nella foto a pagina 13 – Vista sul terrazzo a livello 1 - si nota che la stessa presenta numerose falle, non solo, si nota inoltre il cedimento dell’intonaco, e i ferri che costituiscono l’armatura del cordolo del solaio, sono pressoché a vista, e ossidati.

I sanitari, a vista, non presentano particolari difetti, in questo caso dovrà essere verificata la tenuta del materiale ceramico e della rubinetteria.

Da non sottovalutare inoltre che nel terrazzo a livello sono presenti ancora detriti i quali dovranno essere allontanati e conferiti in discarica autorizzata.



3. CRITERI DI STIMA

Al fine di rispondere al quesito, a parere dello scrivente è necessario procedere innanzitutto alla stima delle spese occorrenti per la bonifica e la ristrutturazione dell'interno appartamento che riguarderanno principalmente:

- demolizione e ricostruzione delle pareti divisorie non più recuperabili;
- bonifica delle superfici delle pareti orizzontali e verticali, mediante demolizione e rifacimento di intonaci e pitture;
- demolizione e rifacimento dei pavimenti (interni ed esterni) e del rivestimento delle pareti in ceramica;
- rimozione e ricollocazione del parquet compromesso nelle zone compromesse, con pulizia e lucidatura completa dell'appartamento;
- rimozione e rifacimento dell'impermeabilizzazione sia della copertura che del terrazzo;
- rimozione dell'orditura in legno grossa e minuta del vano cucina, di cui non si dispone titolo;
- rimozione e sostituzione di tutti i serramenti esterni compresi avvolgibili;
- rimozione e sostituzione di porte interne in legno massello;
- carico, trasporto e conferimento in discarica di tutte le macerie; sia di quelle presenti, che di quelle derivante dalle opere di demolizione;
- esecuzione di coibentazione termica;
- rifacimento ex novo dell'impianto elettrico e tv;
- oneri della sicurezza.

Alle suddette opere andranno a sommarsi:

- a) gli oneri professionali per progettazione direzione dei lavori e nomina del Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione;
- b) collaudo statico da parte un professionista specializzato e abilitato;
- c) IVA sui lavori.

La stima nel caso può essere condotta in due modi: o mediante procedimento analitico con redazione di computo metrico estimativo, oppure in alternativa ricercando il costo di ristrutturazione al mq coperto, avvalendosi in questo caso, oltre che delle proprie conoscenze peritali, dei costi al metro quadro coperto applicati generalmente da imprese edili specializzate nel settore delle ristrutturazioni, alle quali lo scrivente si è rivolto, tenendo conto del livello di piano, e della movimentazione dei carichi, considerando che l'appartamento è



ubicato al piano attico, ossia al 6°, se riferito al catasto, e che l'ascensore condominiale si limita a servire il piano sottostante.

Il costo medio dei lavori di ristrutturazione, tenendo conto dei fattori su esposti delle opere di ristrutturazione, nel caso può essere definito in euro 800,00 al metro coperto comprensivi degli oneri per la sicurezza, e delle spese tecniche di progettazione direzione dei lavori, comprensivi altresì di eventuali spese tecniche per la verifica strutturale, da parte di figura specializzata in materiale, per appurare soprattutto l'integrità dei solai e delle murature.

È opportuno evidenziare inoltre, che i prezzi in edilizia, soprattutto in questo periodo, subiscono variazioni giornaliere, dovute alla instabilità dei costi delle materie prime, le quali stanno raggiungendo prezzi esorbitanti, tantè che i preventivi, contengono molto spesso, la clausola: **validità offerta giorni 15**", proprio per l'incertezza dei costi suddetti.

Nel caso si ritiene condurre l'estimo con il procedimento a costo di riproduzione degradato, vale a dire mediante un procedimento di stima indiretto, ossia al valore di stima, determinato nel 2009 e aggiornato all'attualità saranno detratti i costi di bonifica e ristrutturazione.

Considerato che la stima di cui alla EI 67/07 è riferita al mese di febbraio del 2009, e che il valore stabilito era riferito ad un appartamento ristrutturato, come si legge, cinque anni prima (2003) pertanto in buono stato.

Volendo attualizzare il valore stimato nella perizia CTU del 2009, ad esempio mediante gli indici ISTAT di svalutazione monetaria, al fine di uniformare i valori, e a parere dello scrivente, si dovrà applicare un ulteriore coefficiente di degrado per vetustà, poiché il periodo intercorso tra la valutazione iniziale a oggi è di circa 13 anni, considerato che le condizioni generali dell'edificio non appaiono ottimali.

Si procederà pertanto in primo luogo a stabilire il valore dell'importo attualizzato, come detto mediante l'applicazione degli indici ISTAT, poi sarà applicato il coefficiente di vetusta e degrado.



Di conseguenza verrà stimato l'importo del costo di bonifica e ristrutturazione, e quindi ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare allo stato attuale.

Valore attualizzato:

Importo di stima da perizia CTU E.I. 67/07, € 133.000,00

Indice ISTAT periodo febbraio 2009 settembre 2022: base 1,142

Valore dell'immobile attualizzato € 151.866,00

Il coefficiente di vetustà verrà determinato applicando la seguente formula:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

dove A è il rapporto percentuale tra gli anni compiuti dal manufatto e la sua presunta vita utile in modo da avere valori crescenti all'aumentare della vetustà.

Stabilendo in anni 13 l'età del fabbricato, considerando una vita nominale presunta di almeno 60 anni (Rif. Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018) si ricava un fattore del 9,53% da cui: € 151.866,00 x 9,53% €14.472,83.

Da cui: 151.866,00 – 14.472,00 (c.t) = € 137.394,00

Valore del costo di ristrutturazione

Prima di procedere alla stima, è necessario ragguagliare le superfici mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, seguendo il contenuto della perizia CTU nella E.I. 67/07, in sintesi, alla superficie coperta dell'appartamento, si sommerà il 25% della superficie del terrazzo, e verrà detratta la superficie della superfetazione, in sintesi:

Superficie coperta mq 76,00 + 0,25 x 85,00 – mq 13,00 = mq 84,25.

Valore delle opere di ristrutturazione: mq 84,25 x € 800,00 = € 67.400,00

4. Stima a costo di riproduzione degradato

Valore attualizzato	€ 137.394,00
A dedurre costo della ristrutturazione	€ <u>67.400,00</u>
Valore dell'appartamento allo stato attuale	€ 69.994,00

5. Risposta al quesito

Il valore attuale dell'immobile, da ristrutturare, può essere definito in € 70.000,00.



6. Considerazioni finali

Lo scrivente ha cercato di individuare tutti i fattori che possono influire nella determinazione del valore considerando tutti gli aspetti che concorrono alla formulazione del prezzo in relazione allo scopo della stima, tenendo conto nello specifico dei costi di ristrutturazione necessari a bonificare e ristrutturare l'appartamento.

Allegati: Planimetrie catastali

Verbale di avvenuto sopralluogo

13 ottobre 2022

il CTU

Geom. Marco Satta



VERBALE DI DEPOSITO

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto geometra Marco Satta, deposita la su estesa relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Tanto si doveva in riferimento all'incarico ricevuto e in ossequio alla verità.

Del che è verbale è verbale.

Letto confermato e sottoscritto.

14 ottobre 2022

Il perito geometra Marco Satta

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marco Satta', written over a faint grid background.

