
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Francesco nell'Esecuzione Immobiliare 192/2021 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a

Partita IVA: 09339391006

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Geom. CARBONI FRANCESCO Sede legale Via Ugo la Malfa, 32- 07100 Sassari

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
LOTTO UNICO	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarietà.....	4
Consistenza	5
CRONISTORIA Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
STATO CONSERVATIVO	6
PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ.....	6
Stato Occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalita' Pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità.....	8
Sanabilità	8
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>	9
vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	10
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i>	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2021del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16

INCARICO

All'udienza del 21 maggio 2024, il sottoscritto Geom. Carboni Francesco con studio in Via Ugo La Malfa 32 - 07100 - Sassari (SS), e-mail: [REDACTED] PEC: [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 22 maggio 2024 e nella stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene UNICO** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora n° 60 – piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 109, particella 1737, sub 2, categoria A/3, classe 3, 3 vani, 119 mq, rendita 201,42 €

Il suddetto bene è stato ispezionato, misurato e fotografato dal sottoscritto in un sopralluogo effettuato il 12/06/2024 alle ore 10:00 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG) e il permesso dei [REDACTED] [REDACTED], comproprietari e debitori eseguiti, dichiaratesi come occupanti dell'immobile.

Non è stato pertanto necessario effettuare un accesso forzoso.

Si allegano le fotografie rappresentative dello stato attuale dell'appartamento e unità annessa (Allegato n 1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

L'appartamento pignorato non è comodamente divisibile e forma, pertanto, un unico lotto.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Fg. 109 mappale 1737 subalterno 2 ed è situato nel centro abitato "storico" in Via [REDACTED].

L'unità ad uso residenziale è ubicata al piano primo di una palazzina cielo terra sviluppata su n° 3 piani fuori terra e, da n° 1 piano interrato in cui è sita l'annessa cantina/magazzino di proprietà esclusiva.

Dalla Via [REDACTED], al civico [REDACTED], si accede per mezzo di portone in legno, all'ingresso della palazzina; percorrendo la scala comune si arriva al Piano 1° in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura dove, mediante accesso autonomo e, per mezzo di portoncino blindato, si accede direttamente all'appartamento così composto: ingresso, soggiorno con cucina, n° 2 camere (singola e matrimoniale con cabina armadio) e, bagno; a completamento dell'appartamento è altresì presente al piano interrato dello stabile, ampia cantina-magazzino.

La struttura portante dello stabile è realizzata con muratura portante in blocchi di pietra, tipici della zona, le tamponature principali in laterizio e secondarie con struttura in cartongesso, i solai piani in latero-cemento e, quello della cantina/magazzino del tipo volte a botte.

L'abitazione presenta pavimentazione in gres, le pareti e i soffitti-controsoffitti sono intonacati e opportunamente tinteggiate/i, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che risultano rivestite con piastrelle; gli infissi esterni sono in pvc doppio vetro con annesse persiane oscuranti nella camera da letto e, tapparelle nella cucina e bagno, le porte interne risultano in legno, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia.

L'unità è dotata di caldaia a gas utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento con annessi radiatori in alluminio che, per l'acqua calda sanitaria.

LOTTO UNICO

- **Bene UNICO** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora n° 60 – piano 1°
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 109, particella 1737, sub 2, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita 201,42 €

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. _____, Notaio in Nuoro (NU). Tale Certificato, datato 19 gennaio 2022, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato fino al 18/01/2022.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con la planimetria catastale dell'unità immobiliare, con uno stralcio di mappa, e oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

Si attesta perciò che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
nata a _____ (SS) il _____
- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
nato a _____ (SS) il _____

Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____
- _____

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,10 mq	98,70 mq	1,00	98,70 mq	Presenza controsoffitto H. varie	1°
Cantina e magazzino	73,71 mq	98,70 mq	0,25	19,74 mq	H varie soffitto con volta a botte	Interrato
Totale superficie convenzionale:				118,44 mq		
Totale superficie in C.T.				118,00 mq		

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

Il bene non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta la stessa fin dalla sua costituzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	109	1737	2	1	A/3	3	3 vani	-	201,42 €	1	-	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali in atti, si evidenziano la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

Appartamento

- chiusura n° 2 accessi laterali da vano scala;
- diversa distribuzione interna degli ambienti mediante;
- creazione cabina armadio nella camera da letto;
- demolizione murature per creazione unico ambiente open-space (ingresso-soggiorno e, creazione zona cucina;
- creazione bagno adiacente cucina e camera singola;

- spostamento ingresso d'accesso camera singola;

Cantina-Magazzino

- presenza di muratura divisoria interna per separazione zona di arrivo scala da locali cantina e magazzino;

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione interna il cui costo si stima in € 500,00 tra oneri professionali e tributi speciali catastali (50,00 €).

Tale variazione può essere eseguita solo previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, per cui il sottoscritto ritiene di non poter procedere in questa perizia alla regolarizzazione catastale in quanto le trasformazioni operate dovrebbero essere prima sanate dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dallo scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella, Subalterno, consistenza) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che la palazzina appare in discrete condizioni conservative e di manutenzione, senza manifesti pregiudizi strutturali. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in un ottimo stato di manutenzione; la cantina-magazzino si presenta invece in un mediocre stato visto la presenza di umidità di risalita e mancanze di rifiniture.

PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ

Non risulta essere presente condominio costituito, patti e servitù.

STATO OCCUPAZIONE

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo risulta occupato dagli stessi. Nell'appartamento sono presenti arredi e suppellettili che non rientrano tra i beni oggetto di questo pignoramento e che, pertanto, dovranno essere sgomberati a cura dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura ipotecaria storica reperita dal sottoscritto si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei beni, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 05/08/2024.

- **TRASCRIZIONE del 07/04/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** - - Registro Particolare 4369 Registro Generale 5927 Pubblico ufficiale Repertorio 14298/6317 del 26/03/2009. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 07/04/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 4370 Registro Generale 5928 Pubblico ufficiale Repertorio 14298/6317 del 26/03/2009. Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 07/04/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Registro Particolare 722 Registro Generale 5929 Pubblico ufficiale Repertorio 14299/6318 del 26/03/2009. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 30/06/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** - Registro Particolare 7832 Registro Generale 10880 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 66/1418 del 07/05/2009. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 13/12/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 14866 Registro Generale 19738 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2170/2021 del 23/11/2021. Nota disponibile in formato elettronico -

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sassari in Zona A –sottozona A1 – tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata.

- secondo il P.P.R. l'immobile in oggetto ricade: nell'Ambito di Paesaggio 14 – Golfo dell'Asinara normate dagli art. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 delle NTA allegata al PPR vigente e, nei Centri Antica e Prima Formazione normati dagli art. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65 e 66

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassari (Prot. N. GE 2024/0127798 del 17/06/2024), perveniva risposta da parte dello stesso Ente, il quale indicava che *"Trattasi di fabbricato ante '42, come si evince dalla planimetria catastale da Voi allegata. Sono state recuperate tre autorizzazioni relative ad opere minori, ma non collegate a nessuna commissione edilizia, che si allegano alla presente"*.

Pertanto, visto l'anno di costruzione e, non reperendo alcun progetto relativo all'unità oggetto di procedura, il sottoscritto al fine di valutare la conformità edilizia dell'immobile visto l'assenza di apposita pratica

autorizzativa, inquanto l'immobile risulta essere stato accatasto in data antecedente al 1942, si è avvalso di un dettato normativo in cui viene indicato che per gli interventi (eventuali) successivi al 1942 devono invece essere accreditati da idonei titoli edilizi, se interventi che il legislatore subordinava a previo titolo abilitativo. Nel caso in cui non sussistano interventi edilizi successivi al 1942 (valutabili mediante l'ordinaria capacità tecnica ed eventuali indagini su materiali e tecnologie d'opera e quindi collocabili in un orizzonte temporale successivo al predetto anno) viene in soccorso una espressa statuizione normativa introdotta dal legislatore, segnatamente il comma 1-bis dell'art. 9-bis come introdotto dalla L. n. 120/22020, nel DPR n. 380/22001 e s.m.i., ed a mente del quale *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografi, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto del 1939 e lo stato reale, si evidenziano la presenza di alcune difformità di seguito schematicamente indicate:

Appartamento

- chiusura n° 2 accessi laterali da vano scala;
- diversa distribuzione interna degli ambienti mediante:
 - o creazione cabina armadio nella camera da letto;
 - o demolizione murature per creazione unico ambiente open-space (ingresso-soggiorno e, creazione zona cucina;
 - o creazione bagno adiacente cucina e camera singola;
 - o spostamento ingresso d'accesso camera singola;

Cantina-Magazzino

- presenza di muratura divisoria interna per separazione zona di arrivo scala da locali cantina e magazzino;

Sanabilità

Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti Pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

Quanto alla possibilità di richiedere e ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, tenendo in considerazione che le modifiche delle disposizioni interne rilevate nell'unità immobiliare, sono definite ai sensi dell'art. 15 comma 2 punto b della LR 23/85

individuati al punto 351,k dell'Allegato B alla DGR 49/19 del 05/12/2019, interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, *inquanto opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.*così come indicato nell'art. 3 Dpr 380/2001; sulle disposizioni dell'art 16 comma a dell'Allegato A alla DGR 49/19 del 05/12/2019, gli interventi oggetto di accertamento, ricadono nell'ambito delle "sanatorie" che si perfezionano attraverso la trasmissione di una dichiarazione autocertificativa ed il versamento di una sanzione ad effetto sanante di importo predeterminato per la mancata comunicazione di edilizia libera di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 15, comma 7, pari a € 500,00.

Quanto alla compatibilità paesaggistica, dai colloqui informali avuti con l'Autorità competente è emerso che le discordanze interne rilevate sono conformi alla normativa vigente e risultano essere esenti dal rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 4 del DPR n. 31 del 13 febbraio 2017 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" in quanto ricadenti nel punto A1 - *Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;*

Il costo delle regolarizzazioni amministrative si stima orientativamente intorno al 4% dell'attuale valore di mercato dell'appartamento e comprensive degli oneri professionali di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, diritti istruttori e sanzione amministrativa. Pertanto, il valore di stima di questo immobile sarà ridotto della suddetta percentuale.

Eventuali maggiori costi si dovranno considerare compresi nella percentuale applicata per l'assenza di garanzia da vizi (es. impianti elettrici e idrici non a norma e da certificare, perdite d'acqua occulte, ecc. ecc.).

Il valore di stima dell'appartamento sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

Il valore dell'appartamento, in definitiva, si ridurrà complessivamente del 6%

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Il sottoscritto ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio

Sono presenti vincoli paesaggistici

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Scopo della stima è quello di determinare il “valore venale” in un comune commercio. Per “valore venale”, termine giuridico equivalente al “più probabile valore di mercato”, si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Allo stato attuale non è possibile applicare la metodologia MCA (Market Comparison Approach) basata su reali compravendite, in quanto, nonostante indagini di mercato, consultazioni di intermediari immobiliari, non è stato possibile reperire, nelle zone in esame, gli atti di vendita delle unità immobiliari oggetto di compravendita, da cui reperire oltre ai prezzi di vendita e la superficie catastale, tutte le altre caratteristiche intrinseche di ogni singolo immobile necessarie per la definizione dei parametri necessari all'applicazione della metodologia sopra indicata.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

- *i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati:*

Questo è calcolato ai sensi del “provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)” (GU n. 182 del 7 agosto 2007), *in cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo “normale”. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.*

- *i valori unitari valutati in relazione alla norma UNI/PdR 53:2019;*

In cui il valore medio unitario dell'immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e sul prodotto dei coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che consentono di ricondurre la valutazione dell'Agenzia del Territorio, riferite ad immobili in stato di conservazione “normale/ordinaria” alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq provenienti dal mercato libero.

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto, opportunamente corretto da un coefficiente di differenziazione valutato in relazione al Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

A tali valori verranno aggiunti la media dei valori unitari delle reali compravendite di cui si sono reperti i soli dati di prezzo e superficie dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto.

Fase applicativa

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobile sito nel Comune di Sassari, identificato al Fg. 109 Mapp. 1737 Sub. 2

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito riferiti al secondo semestre 2023 del Comune di Sassari zona/fascia B2 – Centrale/Centro Storico. Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario per Abitazioni di Tipo Economico varia da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq, con un valore medio di 750,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula: **Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K x C =**
(600,00 €/mq + (900,00 €/mq - € 600,00) x 0,38) x 1 = 712,50 €/mq

Dove:

- **Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX}** : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: **K = (K1 + 3 x K2) / 4** con K pari al **0,38** in cui K1= 0,3 e K2= 0,4

C: Coeff. Catastale (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, con C pari a 1 in cui C1= ÷ **1 e C2=÷ 1**

2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA NORMA UNI/PDR 53:2019.

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario medio per immobili pari a circa 750,00 €/mq. che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,81** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile, ottenendo un valore medio corretto pari a **607,50 €/mq**

3) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono valutate offerte immobiliari per unità residenziali presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione di seguito elencati.

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	€ 45.000,00	60,00	€ 750,00	Via Lamarmora	Casa.it	47632322
2	€ 75.000,00	120,00	€ 625,00	Via Lamarmora 93	Casa.it	49634468
3	€ 70.000,00	79,00	€ 886,08	Via Lamarmora 41	Casa.it	48817967

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa 753,69 €/mq che opportunamente corretto dei coefficienti sopra riportati consente di ottenere un V medio corretto di 610,49 €/mq.

Dai dati sopra esposti si ottiene pertanto un valore medio di 643,50 €/mq.

Al fine di definire una stima il più possibile rappresentativa del mercato immobiliare del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere all'adeguamento dei valori sopra descritti con, i valori medi ottenuti da "compravendite" verificatesi negli anni nel medesimo comune.

L'indagine di mercato relativa a fabbricati aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso Comune di Sassari ha dato gli esiti raccolti nella seguente tabella, detta Scheda degli Elementi di Comparazione. (tab. 1)

TABELLA 1 – SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparable)		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Immobile	Comune	Sassari	Sassari	Sassari
	Toponimo	-	-	-
dati catastali	Foglio	-	-	-
	Particella	-	-	-
	sup. ragg. (ai sensi del D.P.R.138/98)	88	57	171
	Cat. Catastale	A/3	A/3	A/3
Fonte dato	rep o rif	lug-23	gen-23	ago-23
valori	prezzo/valore	€ 52,998,00	€ 48,000,00	€ 160,000,00
	prezzo/valore unitario	602,00 €	842,00 €	936,00 €
epoca	Semestre /mese	II/ 7	I/1	II/8
	Anno	2023	2023	2023
zona OMI anno riferimento compravendita	zona OMI	B2	B2	B2
	quotazione min	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00
	quotazione max	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00
CONSISTENZE	Vani principali	88	57	171
	Autorimessa reale	-	-	-
	Altre pertinenze	-	-	-

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella medesima zona catastale ma, comunque, compravenduti in periodi diversi all'epoca della stima del bene oggetto di relazione.

Pertanto, per riallineare i dati di riferimento disomogenei, si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

- alla natura del dato in relazione alla fonte di provenienza (se si tratta di offerte di vendita).
 - all'epoca e alla localizzazione analizzate
- entrambi eseguiti mediante il riferimento ai dati OMI¹

TABELLA 2 – RIALLINEAMENTO DATI

CARATTERISTICHE		unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
PREZZO INIZIALE	P ₀	€/mq	602,00	842,00	936,00
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject VOMI med S	€/mq	750,00	750,00	750,00
	valore OMI medio comparable VOMI med C	€/mq	750,00	750,00	750,00
	kETL = VOMI med S / VOMI med C	n°	1,00	1,02	1,02
PREZZO CORRETTO	P _c = P ₀ x kETL	€/mq	602,00	842,00	936,00
PREZZO UNITARIO CORRETTO PC		€/mq	602,00	842,00	936,00
VALORE MEDIO COMPARABILI					€/mq 793,33

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili 793,33 €/mq;

- 2) Media Normativa UNI 643,50 €/mq;

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a di **€/mq 718,00**

Tanto rilevato, considerato che:

- l'appartamento in esame si trova in buono stato di manutenzione e conservazione;

- l'appartamento dovrà essere oggetto di regolarizzazioni edilizie, i cui costi potrebbero avere una incidenza di circa il 4% dell'attuale valore dell'immobile;

- la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;

- il prezzo medio dichiarato nella zona di riferimento risulta essere di 718,00 €/mq;

si stima che più probabile valore di mercato dell'appartamento sia il seguente:

¹ L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto:

$V_{OMI}(epoca S, zona S) / V_{OMI}(epoca C, zona C)$

$V_{OMI}(epoca S, zona S)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;

$V_{OMI}(epoca C, zona C)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico - Appartamento Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora n° 60 – piano 1°	118,00 mq	718,00 €/mq	€ 84.724,00	100%	€ 84.724,00
Valore di stima:					€ 84.724,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e catastale (- 4%)					-€ 3.389,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 1.694,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 79.641,00
arrotondamento					-€ 1,00
Più probabile valore di mercato arrotondato					79.640,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carboni Francesco
(*CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO*)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale
- ✓ N° 4 Elaborati Grafici
- ✓ N° 5 Attestato Prestazione Energetica (APE)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora n° 60 – piano 1°
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1737, Sub.2, Categoria A3
Appartamento ubicato al piano primo composto da: ingresso, soggiorno con cucina, n° 2 camere (singola e matrimoniale con cabina armadio) e, bagno; a completamento dello stesso è altresì presente al piano interrato dello stabile, ampia cantina-magazzino.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2021DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Alberto Lamarmora n° 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1737, Sub.22, Categoria A3	Superficie	118,00 mq
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano primo composto da: ingresso, soggiorno con cucina, n° 2 camere (singola e matrimoniale con cabina armadio) e bagno; a completamento dello stesso è altresì presente al piano interrato dello stabile, ampia cantina-magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Francesco Carboni, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza, ha inviato per via telematica in data 05/09/2029 alle parti, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 21/09/2023 non è pervenuta dalle parti alcuna osservazione alla relazione tecnica, pertanto con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 23/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carboni Francesco
(*CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO*)