

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Geom. Mauro Zara, iscritto allo Albo professionale dei Geometri della provincia di Sassari al n° 1991, in seguito alla nomina di C.T.U. conferitami dalla d.ssa Michela Pensè, liquidatrice nominata, relativamente alla vertenza per Liquidazione Giudiziale N. 4/2025, di cui alla sentenza n. 10/2025 del 21.01.2025, tribunale di Sassari sezione fallimentare; Penelope SPV S.r.l. contro _____, ho provveduto ad effettuare un sopralluogo di accertamento tecnico in popolato di Valledoria, presso lo stabile in via Sassari, sito di ubicazione dell'unità immobiliare, oggetto della procedura citata, con il seguente compito affidatomi:

“descrive il compendio oggetto della sentenza, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, coerenze, quantificandone il valore attuale”.

Il sopralluogo, è avvenuto in data 22.09.2025, alle ore 16:00, come concordato con la liquidatrice nominata; al momento dell'accertamento, non era presente in sito nessuna delle parti, pertanto l'accertamento si è rivolto alla verifica sommaria dello stato dei luoghi, senza possibilità di effettuare rilevamenti metrici.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si materializza in una area urbana, ubicata nel popolato di Valledoria in via Sassari, distinta al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 1727 sub 33, Piano terra, Cat F1, consistenza mq. 20; attualmente intestata alla ditta

costituzione Nuova

Costruzione del 11.11.2009, n. SS0312997.

GENERALITA' RELATIVE ALLO STABILE

La costruzione del fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare, risale agli anni 2008/2009, strutturalmente, lo stabile, risulta realizzato con normali e valide caratteristiche costruttive ed è composto da n. 3 piani fuori terra, a prevalente utilizzo residenziale.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare in oggetto, risulta un'area urbana al piano terreno censita con il subalterno 33, unica unità del compendio intestata alla ditta [] e si materializza come accennato in una area urbana adibita quale superficie per spazi di manovra e verosimilmente come raffigurato nella mappa catastale come servitù di passaggio a favore del mappale 1726; in ogni caso è un'area che non può avere alcuna altra destinazione di quella per cui è adibita, evidenziando in proposito che considerato l'uso, la stessa sarebbe dovuta essere dichiarata in catasto come bene comune non censibile.

Dalla visura catastale risulta una superficie di mq. 20.00, ma in effetti dall'elaborato planimetrico che si allega, redatto nella scala di 1:500, la dimensione dell'area risulterebbe maggiore, circa 55/60.00 mq. (se si paragona il vicino sub 30 che è un posto auto della superficie di mq. 10.

STIMA

Per quanto riguarda la valutazione della unità immobiliare, si ritiene di dover procedere attraverso una stima comparativa, per il raggiungimento del più probabile valore di mercato, detta risulterà certamente più attendibile e veritiera di una relativa stima analitica sulla base del potere di acquisto della moneta e degli indici dei costi di ricostruzione; pertanto verrà applicato

alla superficie della unità immobiliare in argomento, semplicemente il prezzo medio di mercato più ricorrente nella zona, riscontrato da recenti compravendite per immobili simili.

Nel caso specifico, sulla base di quanto accertato ed esposto, si evidenzia che l'area oggetto della presente non potrà che essere stimata per la sua effettiva destinazione, ovvero un'area di transito , per un valore complessivo di euro 50,00/mq., che determina un valore commerciale finale di euro 2000,00, considerando altresì la sua vetustà.

LOTTO UNICO: Area Urbana sita in popolato di Valledoria, via Sassari Piano T, al N.C.E.U. Foglio 9 mappale 1727 sub 33, piano terra, Cat. F1 consistenza catastale mq. 20,00.

VALORE COMPLESSIVO EURO 2000,00

In riferimento agli ulteriori quesiti, si evidenzia quanto segue:

I documenti catastali prodotti in atti, identificano esattamente l'unità immobiliare oggetto di liquidazione; considerata la conformazione dell'unità immobiliare, si ritiene non possano essere avvenute variazioni sostanziali rispetto a quanto autorizzato.

Ciò descritto si ritiene di aver evaso il compito in affidamento.



Il tecnico _____