

**STUDIO TECNICO**

[REDACTED]



**TRIBUNALE DI SASSARI**

Procedimento: 114/2023

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

CTU: [REDACTED]

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV.

In merito alle prime osservazioni sulla divisione in due lotti, chiedendo alla CTU di "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti" e "provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione", viene risposto in relazione che è POSSIBILE PROPORRE un piano di vendita impostato su due lotti distinti. Questa affermazione, non è data in termini assoluti ma come proposta. Pertanto, ritengo di aver risposto in maniera consona al quesito in oggetto.

In completamento allo stesso, la sottoscritta tiene a precisare e sottolineare che il piano di vendita può essere impostato in due distinte soluzioni:

- 1) in un unico lotto, comprendente entrambe le unità e quindi l'unità residenziale con la sua autorimessa di pertinenza
- 2) in due lotti distinti, come riportato in relazione, un primo lotto costituito dalla sola abitazione residenziale, e un secondo costituito dalla sola autorimessa.

Il caso num. 2 è stato valutato esclusivamente per facilitare la vendita di entrambi gli immobili poiché, in una soluzione separata:

- avrebbe ampliato il bacino di potenziali acquirenti (chi cerca un appartamento, chi un garage, chi entrambi), ottenendo un prezzo complessivo maggiore (somma dei singoli prezzi rispetto a un unico prezzo "scontato" per l'intero);
- avrebbe semplificato le trattative e le pratiche (meno complessità di un'unica grande vendita/divisione);
- avrebbe offerto maggiore flessibilità, permettendo a chi vuole solo una parte di comprare, mentre chi vuole tutto può unire i due acquisti.

Riassumendo, nella maggioranza dei casi vendere separatamente è spesso più strategico perché massimizza il numero di potenziali acquirenti e il ricavo totale, offrendo al contempo maggiore

flessibilità.

D'altro canto, nel caso attuale, la vendita in un unico lotto aumenterebbe il valore dell'unità residenziale che, a causa della ridotta metratura, avrebbe sicuramente bisogno della pertinenza per la sua completezza. **Pertanto, un lotto unico potrebbe essere la soluzione migliore (appartamento + box auto di pertinenza) per preservarne l'integrità funzionale e semplificare la gestione della vendita.**

Riguardo le osservazioni sulla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale, gli appartamenti con valore maggiore sono generalmente quelli ai piani alti, specialmente gli attici, per la maggiore luminosità, privacy e vedute panoramiche, seguiti dai piani intermedi ben serviti da ascensore, mentre i piani bassi e seminterrati valgono di meno (fino al 25% in meno rispetto ai piani alti), a meno che non abbiano particolari pertinenze come giardini o terrazzi privati; anche la ristrutturazione e l'efficienza energetica aumentano significativamente il valore. In questo caso, essendo l'unità residenziale al piano terra, il fattore "vista" e il "vissuto" vanno ad incidere in negativo (anche se in leggera percentuale) sul suo valore totale.

Per quanto riguarda i coefficienti di merito, come spiegato nella CTU, tali fattori incidono sul prezzo finale con una percentuale di peso ben specifica e, per capirli al meglio, è importante dividerli in interni o esterni.

Tra i coefficienti di merito esterni fanno parte:

- la città in cui l'immobile è ubicato;
- la distanza dal centro cittadino;
- la distanza rispetto ai servizi principali e ai mezzi di trasporto;
- l'ubicazione in un quartiere molto/poco rumoroso, ad alto/basso tasso di criminalità, con particolari restrizioni, tasse regionali alte o con un alto tasso d'inquinamento.

I coefficienti di merito interni, invece, sono i seguenti:

- il piano dell'immobile e la presenza o assenza dell'ascensore;
- l'ubicazione;
- lo stato di conservazione dell'appartamento e dell'edificio;
- esposizione alla luce: gli immobili situati in una posizione sempre soleggiata sono maggiormente valorizzati per via della luminosità naturale e per una migliore efficienza energetica;
- sistema di riscaldamento: nel caso degli impianti di riscaldamento si prendono in considerazione i sistemi autonomi rispetto a quelli centralizzati dove i primi sono valutati meglio rispetto ai secondi;
- panorama: l'esposizione all'esterno con un panorama gradevole è un criterio che aumenta di gran lunga il valore di un immobile mentre l'esposizione interna lo diminuiscono.

Nel Quesito num. 19 ho rivisto il calcolo del valore totale. Non si tratta solamente di una mera valutazione tecnica ma è stato preferibile considerare, come detto in precedenza, **il box come pertinenza dell'unità residenziale e quindi fondendo le due unità immobiliari in un unico lotto di vendita.**

Un box aumenta significativamente il valore di un immobile, specialmente nelle città, con incrementi stimati dal 10% al 15%, grazie alla maggiore attrattività sul mercato e alla possibilità di vendita più rapida; la sua valutazione dipende da fattori come dimensione dello stesso, accessibilità, posizione (più aumenta la carenza di parcheggio, più sale il valore) e condizioni e servizi, con valori che possono arrivare al 30-50%, ed oltre, di quello al metro quadro dell'abitazione principale, con un valore aggiunto in un investimento strategico che protegge e aumenta il valore nel tempo, rendendo l'immobile più appetibile e vendibile, soprattutto in zone ad alta densità abitativa.

Analizzando le tendenze immobiliari italiane degli ultimi anni, si osserva un netto aumento

dell'interesse verso abitazioni con box. L'indagine più aggiornata condotta dall'Ufficio Studi Tecnocasa rivela che nel 2021 quasi il 49% delle case vendute era dotato di box auto, mentre la percentuale si attestava al 47% nel 2019. Questo trend è stato amplificato dalla pandemia e dai lockdown, periodi nei quali la ricerca del comfort domestico ha portato molte famiglie a privilegiare, tra i vari optional, anche il garage come spazio aggiuntivo utile e versatile. Il garage, infatti, risponde non solo all'esigenza di trovare un posto sicuro per l'auto in quartieri densamente abitati o a traffico limitato, ma viene sempre più apprezzato come reale estensione della casa. Si trasforma in deposito per biciclette, motorini, attrezzi e oggetti stagionali, se non addirittura in laboratorio o piccola palestra privata. Tutte queste funzionalità ne accrescono il valore percepito e aumentano l'attrattiva alla rivendita.

Come tecnico preferisco applicare uno degli approcci più diffusi per quantificazione del valore, ovvero il coefficiente di riduzione rispetto al valore al metro quadro dell'appartamento: in questo caso, visto le dimensioni, lo stato e soprattutto l'inserimento nell'autorimessa condominiale interna con la vicinanza alla rampa di ingresso/uscita, tale coefficiente è stato preso in considerazione con valore massimo, quindi del 50%. Oltre al beneficio economico immediato, tale pertinenza garage porterà vantaggi che vanno ben oltre il prezzo di acquisto o di rivendita come la maggiore sicurezza per i veicoli, la riduzione dell'esposizione ai furti, minori danni dovuti a intemperie e atti vandalici, possibilità di utilizzo polifunzionale (deposito, magazzino, hobby). Tutti questi fattori influenzeranno la scelta di possibili futuri acquirenti al momento della ricerca di un'abitazione, considerando che oramai in molte città il garage è ormai uno dei criteri principali per la selezione delle offerte immobiliari poiché l'assenza di un posto auto può essere motivo di significativa svalutazione dell'immobile, tanto che alcune agenzie consigliano di non mettere in vendita abitazioni sprovviste di pertinenza senza prevedere strategie mirate di marketing.

In definitiva, la presenza di questa pertinenza con queste caratteristiche non è solo un plus

irrinunciabile nell'ottica della qualità della vita e della comodità domestica, ma anche una delle leve più potenti per massimizzare il ritorno economico sull'investimento immobiliare, spazio accessorio che appare destinato a crescere incidendo in modo tangibile sia sulla vivibilità che sul successo di una futura rivendita.

Pertanto, rivedendo i coefficienti di merito con le relative percentuali ((dove sono stati riconsiderati peraltro i lavori nell'appartamento sottolineati come di straordinaria manutenzione ma non in senso normativo (poiché la differenza principale tra manutenzione ordinaria e straordinaria risiede nell'entità, frequenza e natura dell'intervento dove la ordinaria riguarda riparazioni e finiture ricorrenti per preservare l'efficienza (es. tinteggiatura), mentre la straordinaria comporta opere strutturali, modifiche impiantistiche o innovazioni significative) dove ho parlato della situazione muffe nella parte esterna del terrazzo che se non presi in considerazione potrebbero, col tempo, estendere un danno ora quasi trascurabile), si ottiene un valore di stima complessivo del lotto di **Euro 132.350,00** (con arrotondamento per eccesso), dove in dettaglio è stato stimato un valore al metro quadro pari a:

- per l'abitazione Euro 1.680,00 con un aumento successivo del 15% grazie alla pertinenza (252,00 euro) ottenendo un valore totale di  $1.932,00 \text{ €/mq} \times 54 \text{ mq} = 104.328,00 \text{ Euro}$ ;
- per il box auto Euro 966,00 utilizzando un coefficiente di riduzione del 50% al metro quadro dell'abitazione ottenendo un valore totale di  $966,00 \text{ €/mq} \times 29 \text{ mq} = 28.014,00 \text{ Euro}$ .

---

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sassari, li 07/02/2026

Il C.T.U.

