

Ing. Maurizio Ligas

via Mazzini n° 30, 08045 Lanusei (NU)

cell. 340 273 3731

mail: maurizioligas@tiscali.it

pec: maurizio.ligas@ingpec.eu

P.Iva 011 7667 0915

OGGETTO: procedimento di esecuzione immobiliare 15/2024

Groupama Assicurazioni / Usai Daniela

Integrazione alla perizia di stima

Il sottoscritto ing. Maurizio Ligas, in qualità di C.T.U incaricato dal Giudice Dott.ssa Giada Rutili in data 20 novembre 2024, avendo provveduto il 04 luglio 2025 alla consegna degli elaborati inerenti alla EI in oggetto, in seguito a un confronto avuto con il delegato alla vendita incaricato, Dott. Avv. Antonio Pinna Spada, procede alle seguente integrazione.

Considerato che sull'immobile oggetto della suddetta EI è presente un contratto di locazione stipulato il 06 giugno 2022 e con data di fine locazione il 01 giugno 2032, e visto l'articolo 2923 del Codice Civile, si rende necessario stimare il valore congruo di mercato inerente alla locazione dell'immobile.

Viste le considerazioni esposte nella perizia di stima, si potrebbero considerare i valori dell'Osservatorio Immobiliare tratti dal sito "<https://www1.agenziaentrate.gov.it/>" e relativi al comune di Gairo in quanto unico comune della zona che riporta dati inerenti alle Zone OMI RI attinenti al caso in oggetto; si ricorda che i dati del suddetto comune sono stati utilizzati anche per la stima del valore dell'immobile.

I dati riportati sono i seguenti:

- *Capannoni tipici, stato conservativo normale: minimo 1,00 €/m² - massimo 1,40 €/m² .*

Evidenziato che i suddetti valori sono riferiti per un singolo mese, che si sceglie il valore minimo pari a 1,00 €/m² e che la superficie del solo immobile (quindi senza alcun riferimento al terreno circostante) è pari a 240 m², si ottiene che il valore congruo di mercato inerente alla locazione dell'immobile per mese è pari a:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 240 \text{ m}^2 = 240,00 \text{ €}$$



Confrontando questo valore con quello riportato nel contratto di locazione stipulato il 06 giugno 2022, pari a 50,00 € mensili, si deduce che il prezzo convenuto è inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Si specifica che per il calcolo della stima del valore dell'immobile si era proceduto anche al calcolo del valore di ricostruzione deprezzato, effettuando poi una media tra i valori ottenuti tra i vari metodi di stima; tale modalità di calcolo aveva dato risultati superiori rispetto a quelli riportati nell'Osservatorio Immobiliare, quindi il valore 240,00 € è tendenzialmente sottostimato, pur considerando le specificità dell'immobile e la scarsità di dati di locazione simili.

Lanusei, 08 luglio 2025

Il C.T.U.: Ing. Maurizio Ligas

