

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ex art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile

Premessa

Il sottoscritto Ing. Antonello Capalozza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6548, è stato incaricato dall'Avv. Alberto Frascà, Liquidatore della Liquidazione Controllata n. 48/2025 del Tribunale Ordinario di Torino, previo decreto di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Carlotta Pittaluga, di redigere la presente relazione peritale ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

L'incarico ha ad oggetto la determinazione del valore di mercato della quota di comproprietà indivisa pari al 6,25% spettante alla sig.ra [REDACTED] sull'immobile sito nel Comune di Serramanna (SU), in Via Damiano Chiesa n. 55, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 48, Particella 1188, Subalterno 2.

La presente relazione viene redatta in riscontro ai quesiti formulati dal Liquidatore e dal Giudice Delegato.

1) Identificazione e localizzazione del bene immobile

L'immobile è un'unità immobiliare indipendente ad uso residenziale con annesso cortile di pertinenza esclusiva, ubicata in Via Damiano Chiesa n. 55 nel Comune di Serramanna (SU).

L'unità immobiliare è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Dato	Valore
Foglio	48
Particella	1188
Subalterno	2
Categoria catastale	A/2
Classe	6

Consistenza	6,5 vani
Superficie catastale	188 m ² (di cui 165 m ² escluse aree scoperte)
Rendita catastale	402,84 €
Indirizzo catastale	Via Damiano Chiesa n. 55 – Piano S1-T – 1

L'immobile risulta intestato, per successione testamentaria di [REDACTED] ai soggetti indicati nella Relazione Ventennale allegata (Allegato n. 2).

Confini

L'immobile confina a Nord e a Ovest con la particella n. 1189, a Sud con Via Damiano Chiesa, a Est con la particella n. 4789.

2) Descrizione sommaria del bene

L'edificio si sviluppa su tre livelli (seminterrato, piano terra-rialzato e primo piano), collegati da scala interna.

Composizione:

Piano seminterrato: locale adibito a sgombero/deposito.

Piano terra: loggiato, ingresso-soggiorno, cucina e bagno

Piano primo: disimpegno, due camere da letto e bagno

Al fabbricato è annesso un **cortile di pertinenza** della superficie di 181 m², che consente l'accesso pedonale e carrabile da Via Damiano Chiesa.

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete. Non si rilevano infiltrazioni attive, mentre è stata rilevata una modesta umidità di risalita nel seminterrato. Gli impianti elettrico e idrico risultano originari. Il riscaldamento è autonomo, integrato da pompe di calore aria-aria installate nel 2016.

3. Stato di possesso del bene

L'immobile risulta **libero da occupanti**. Durante il sopralluogo del 21 marzo 2026, non è stato rinvenuto alcun soggetto all'interno dell'unità immobiliare.

È presente dell'arredamento, presumibilmente appartenente alla defunta [REDACTED]
[REDACTED]

4. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Alla data odierna **non risultano** formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile che debbano restare a carico dell'acquirente.

In particolare, non sussistono iscrizioni ipotecarie attive, pignoramenti, sequestri conservativi o altre trascrizioni pregiudizievoli relative al bene identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Serramanna al Foglio 48, Particella 1188, Subalterno 2.

Per completezza, si dà atto che in data 30 giugno 2025 era stata iscritta ipoteca legale a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione contro la signora [REDACTED]. Tale gravame è stato successivamente cancellato integralmente con nota di cancellazione totale n. 33562/3338 del 7 ottobre 2025.

Si allegano le relative note di iscrizione e cancellazione (**Allegato n. 3**).

5. Proprietari dei beni alla data di apertura della Liquidazione Controllata e nel ventennio precedente

Dalla Relazione Ventennale allegata (**Allegato n. 2**) risulta che l'immobile è stato di piena proprietà di [REDACTED] dal 24 gennaio 1987 fino al suo decesso, avvenuto il 28 novembre 2024. A seguito della successione testamentaria, l'immobile è pervenuto agli attuali comproprietari.

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è rappresentato dall'atto di compravendita stipulato in data 18 dicembre 1986.

6. e 7. Regolarità edilizia e urbanistica, dichiarazione di agibilità e Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 46/88 rilasciata dal Comune di Serramanna in data 11 luglio 1988.

Nel corso del 1993 è stata realizzata, nel cortile retrostante, una piccola centrale termica accessoria, in assenza di titolo abilitativo. Per tale opera è stata presentata domanda di condono edilizio ex art. 39 della L. 724/1994, conclusasi con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Comune di Serramanna in data 3 giugno 2026 (Pratica Condonò n. 39).

L'immobile risulta pertanto ediliziamente e urbanisticamente regolare.

Non risulta rilasciata dichiarazione di agibilità.

L'immobile è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** rilasciato in data 23 ottobre 2025 (Codice SA20250024081), **Classe D**, valido fino al 23/10/2035.

Si allega l'APE e la documentazione edilizia (Cartella **Allegato n. 5**).

8. Determinazione del valore di mercato del bene

Ai sensi dell'art. 568, comma 2, del codice di procedura civile, l'Esperto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, tenendo conto della superficie commerciale, dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche tipologiche e della dotazione impiantistica.

La stima è stata effettuata con il **metodo sintetico-comparativo**, attraverso la comparazione diretta con immobili di analoghe caratteristiche ubicati nel Comune di Serramanna e oggetto di recenti compravendite.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata in 188,00 m²

Per la determinazione del valore sono stati presi a riferimento due immobili comparabili, ubicati nel Comune di Serramanna e oggetto di compravendita in tempi recenti. I relativi prezzi unitari sono risultati pari rispettivamente a € **1.037/m²** e € **1.634/m²**.

A seguito degli aggiustamenti per superficie commerciale e stato di manutenzione, i prezzi corretti dei comparabili sono risultati pari a € **144.961** e € **155.219**.

Sulla base di tali elementi, il più probabile **valore di mercato** dell'immobile viene determinato in:

€ 150.090,00 (Euro centocinquantamilanovanta/00)

Tale valore si riferisce all'immobile nel suo complesso, comprensivo dell'unità abitativa e del cortile di pertinenza esclusiva, e non tiene conto di arredi o beni mobili.

L'immobile risulta in comproprietà tra più soggetti. La **signora** [REDACTED] ne è comproprietaria per la quota di **1/16** (pari al 6,25%), acquisita per successione testamentaria.

Di conseguenza, **il valore della quota di comproprietà spettante alla signora** [REDACTED] **ammonta a:**

€ 9.380,63 Euro novemilatrecentottanta/63

Tale valore è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato dell'intero immobile per il numero delle quote di comproprietà risultanti dalla successione, secondo il seguente calcolo:

$€ 150.090,00 \div 16 = € 9.380,625$

con arrotondamento all'unità di centesimo in € 9.380,63.

Si allega la Relazione Tecnica di Stima completa per la determinazione del valore di mercato del bene redatta in data 10 giugno 2026 (**Allegato n. 4**).

9. Documentazione allegata

Si allega la seguente documentazione:

- **Allegato 1** – Planimetria e visura catastale
- **Allegato 2** – Relazione ventennale
- **Allegato 3** – Ispezioni ipotecarie (con cancellazione)
- **Allegato 4** – Relazione Tecnica di Stima dettagliata (10 pagine)
- **Cartella Allegato 5** – Documentazione edilizia e urbanistica (Concessione n. 46/88 + Permesso di Costruire in Sanatoria del 03/06/2026) + Attestato di Prestazione Energetica
- **Cartella Allegato 6** – Fotografie dell'immobile (n. 13 foto)
-

Cagliari, 10 giugno 2026

Ing. Antonello Capalozza



ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
DOTTORE IN INGEGNERIA
ANTONELLO CAPALOZZA
SEZIONE A - N° 6548
INGEGNERE CIVILE AMBIENTALE, INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE