

TRIBUNALE di SASSARI

**Esecuzione immobiliare n. 149/2022 promossa da:**

**INTRUM ITALY S.P.A.***contro*

# INTEGRAZIONE

**Giudice : Dott.ssa C. Manconi**

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

Esecuzione immobiliare n. 149/2022 promossa da:

INTRUM ITALY SPA

rappr.ta dall'Avv.to

Gaetano Caprino

*contro*

Nella procedura esecutiva in esame, il G.E., Dott.ssa Claudia Manconi, ha affidato allo scrivente il seguente incarico integrativo:

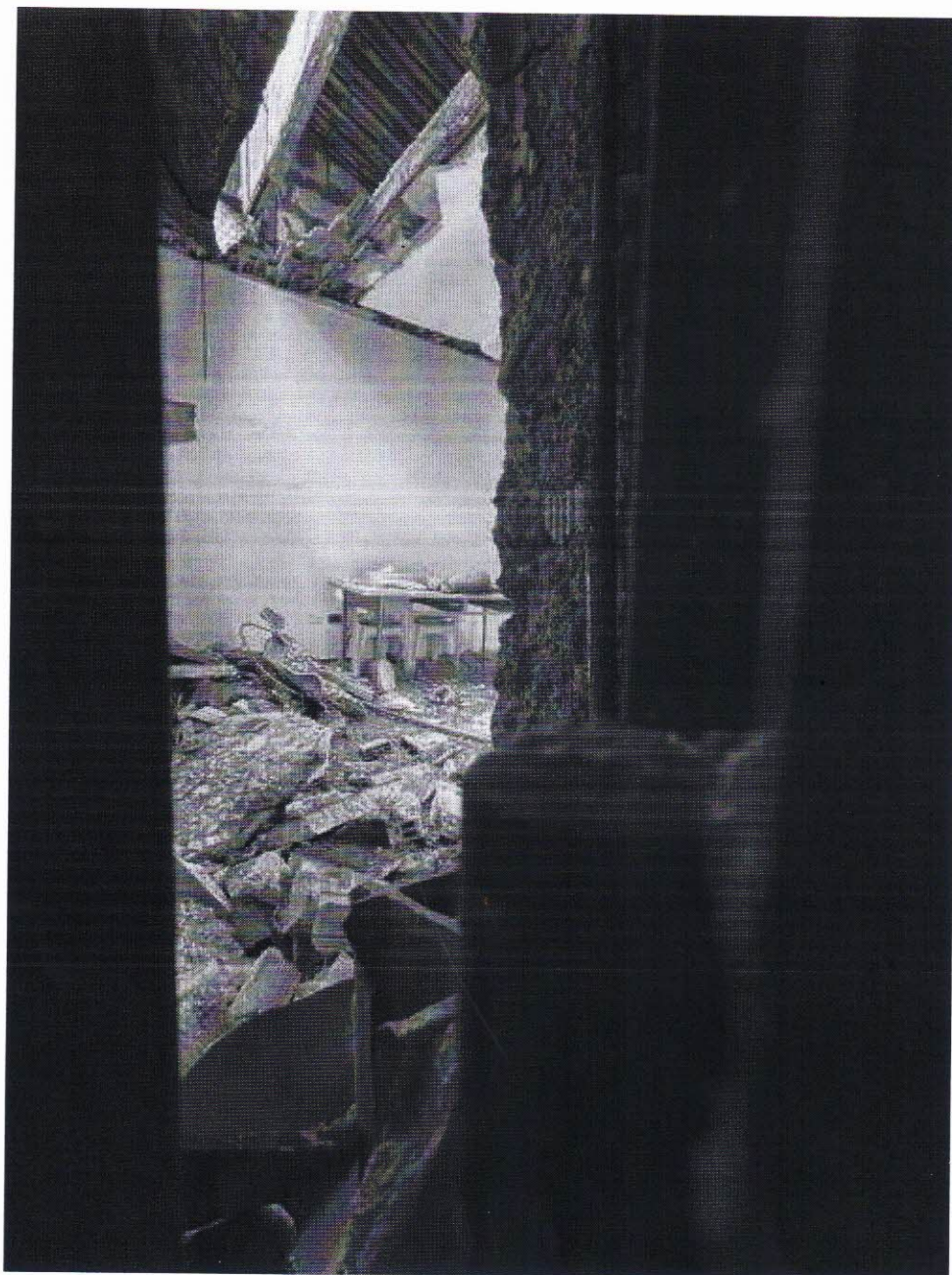
“il CTU provveda all’integrazione della relazione peritale, con il calcolo del deprezzamento derivante dal parziale crollo del solaio occorso dopo il deposito dell’elaborato e, sommariamente, dei possibili costi necessari per la messa in sicurezza dell’immobile”

Previo accordo con l'I.V.G., lo scrivente, il giorno 25.06.2026 alle ore 16,00 ha effettuato nuovo accesso presso l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione posta in Sennori in Via Parrocchia n°4, alla presenza del responsabile dell'I.V.G., rilevando quanto segue:

rilevando quanto segue:

1) il solaio che divide la camera da letto posta sulla destra per chi dalle scale arriva sul pianerottolo dal lastrico solare di copertura, risulta crollato in prossimità della parete di sinistra, così come può rilevarsi dalle foto che seguono:

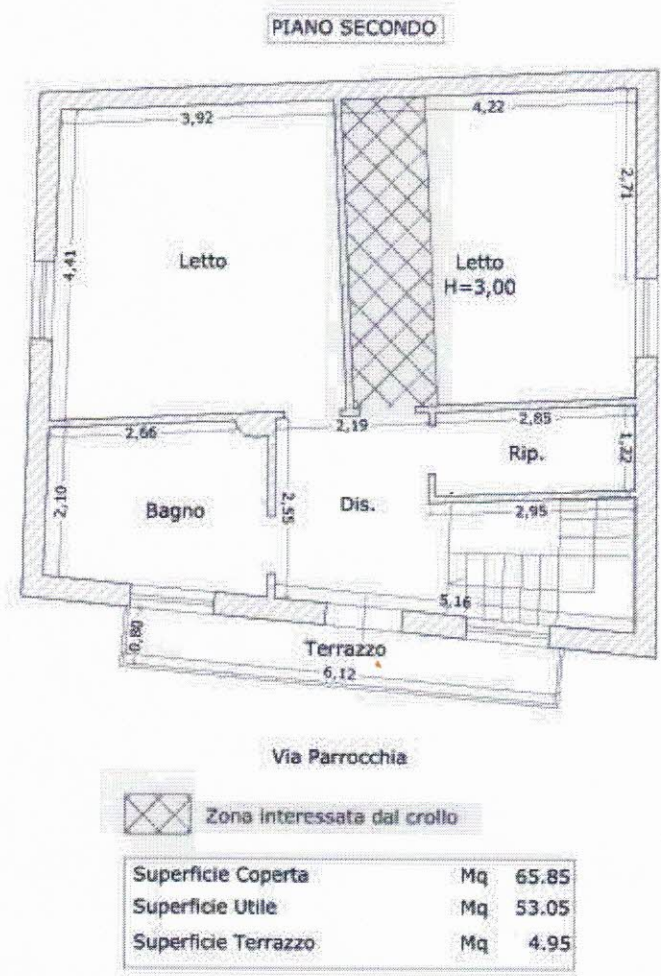




Il crollo è stato causato da un cedimento di almeno quattro travetti del solaio, con conseguente trascinarsi al suolo delle pignatte interposte fra gli stessi,

creando, altresì, i presupposti per il crollo di ulteriori parti del solaio stesso.

Si veda la planimetria che segue dalla quale è possibile osservare l'area interessata dal crollo:



La situazione è da considerarsi staticamente di grave entità, considerato che anche ulteriori porzioni del solaio potrebbero crollare, creando un ulteriore sovraccarico sul solaio sottostante.

Tale situazione è implicitamente confermata dal fatto che la porta di accesso al vano interessato dal crollo risulta compressa al pavimento, segno inequivocabile di un cedimento del solaio della camera da letto : ne consegue che lo stabile non è né agibile e né abitabile, per cui deve essere immediatamente sottoposto a messa in sicurezza secondo il dettaglio che segue:

- 1) posa in opera di puntelli telescopici a croce in acciaio inox su tutti i piani dell'edificio, partendo dal piano terra fino a raggiungere l'ultimo solaio, da posizionarsi ad un interasse pari a mt. 1,20 o distanza congrua secondo la struttura portante;
- 2) posa in opera di travi di banchinaggio (dormienti) disposti in sommità ed al piede dei puntelli allo scopo di distribuire il carico su una maggiore superficie, avendo cura di posare la base dei puntelli solo in corrispondenza del piano solido costituito dal solaio sottostante;
- 3) eseguire la controventatura dei puntelli con tavole o listelli.

Una volta eseguite tali opere l'edificio risulterà essere in sicurezza, e l'accesso sarà consentito solo ed esclusivamente ai tecnici per le verifiche statiche : ne consegue che non sarà più possibile effettuare accessi per le visite con l'I.V.G., così come sarà da vietare qualsiasi accesso ai proprietari.

Il costo per la messa in sicurezza è così quantificabile:

- a)** montaggio dei puntelli su tutti i piani dell'edificio  
compreso l'onere per lo smontaggio ed il trasporto

mq. 187,50 x € 50,00/mq. =

€ 9.375,00

b) nolo mensile dei puntelli dopo il primo mese

$$\text{mq. } 187,50 \times \text{€. } 5,00/\text{mq.} = \text{€. } 937,50$$

### Calcolo del deprezzamento

Come anzidetto lo stabile non è né agibile e né abitabile per cui la sua valutazione sul mercato è destinata a subire una corposa decurtazione, in quanto è verosimile che la maggior parte dei possibili acquirenti non abbia alcuna intenzione di comprare un immobile la cui ristrutturazione statica comporta spese importanti.

La percentuale di deprezzamento non risulta codificata in alcun testo o tabulato, ma può venire in aiuto la normativa vigente in materia di IMU, la quale per immobili inagibili prevede una decurtazione pari al **50%** del valore catastale del bene, e ciò può già costituire un tetto massimo oltre il quale non sarebbe equo effettuare alcun deprezzamento.

Nel nostro caso, è possibile applicare la formula estimativa più utilizzata in sede di devalutazioni di immobili pericolanti, o parzialmente pericolanti (come nel nostro caso), secondo il dettaglio che segue:

Valore pericolante = Valore di mercato – costi di consolidamento – demerito aggiuntivo, per cui avremo:

Valore di mercato = €. 147.000,00

Costi consolidamento = €. 9.375,00 + 12 mesi x €. 937,50 = €. 20.625,00

Demerito aggiuntivo = 30% di €. 147.000,00 = €. 44.100,00

Per cui avremo:

€. 147.000,00 – €. 20.625,00 – €. 44.100,00 = €. 82.275,00

ed in cifra tonda **€. 82.000,00**



da cui il nuovo bando di vendita:

### **LOTTO UNICO**

**Quota pari all'intero** di una palazzina articolata con quattro livelli fuori terra, sito nel Comune di in Sennori, avente accesso sia dalla Via Parrocchia n.4 e sia dalla Via Manzoni n. 7, distinto al N.C.E.U. al foglio 18 mappale 614 così articolato:

- Piano terra, composto da cucina, ripostiglio e deposito il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 35,85, con altezza interna pari a mt. 2,70;
- Piano primo, composto da ingresso, bagno, soggiorno e cucina il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 49,95, con altezza interna pari a mt. 3,40;
- Piano secondo, composto da disimpegno, bagno e n°2 camere da letto il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 48,65, con altezza interna pari a mt. 3,05, oltre balcone esterno della superficie di mq. 4,95 circa;
- Piano terzo, composto da disimpegno, ripostiglio, bagno e n°2 camere da letto il tutto per una superficie lorda di mq. 65,85 ed una superficie utile di mq. 53,05, con altezza interna pari a mt. 3,00, oltre balcone esterno della superficie di mq. 4,95 circa.
- Lastrico solare di copertura di mq. 36,45 circa.

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente regolare.

L'immobile evidenzia problemi di staticità a causa del crollo del solaio del piano secondo, per cui non è né agibile e né abitabile e necessità di urgente messa in sicurezza.



Il bene confina con la Via Parrocchia, con la Via Manzoni, con la Via Regina Margherita e con propr.

**PREZZO BASE DEPREZZATO PER LA VENDITA                      €. 82.000,00**

Sassari li 14/07/2026

Il consulente tecnico d'ufficio

