

TRIBUNALE DI SASSARI

Giudice Delegato: Dr.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore: Dott. Stefano Buogo

Fallimento:

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA AL 28/05/2026

La sottoscritta Elisabetta Daga, libero professionista, con studio in Porto Torres in Via G.M. Angioy n° 30, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2398 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, in data **22 Gennaio 2021** ha ricevuto dal Dott. Stefano BUOGO, in qualità di curatore fallimentare della Ditta individuale _____
l'incarico di :

“valutare i seguenti beni immobili di cui il fallito , _____ è proprietario di ½:

- 1. Locale deposito cat.C/2, foglio 8, part. 52, sub 21, piano S1.*
- 2. Zona 1 (non ben identificata) , piano S1, foglio 8, part. 52, sub 10.*

L'immobile individuato fa parte del fabbricato edificato in virtù di:

- concessione edilizia n.5357. del 18 aprile del 1983.*
- concessione edilizia n.5659. del 30 novembre del 1984.*
- concessione edilizia n.5756 del 14 marzo del 1985.*
- concessione edilizia n.7762 del 23 settembre 1993.*

Tutte rilasciate dal Comune di Porto Torres.

Successivamente, in data **22/04/2026**, il Dott. Buogo chiede alla scrivente che venga aggiornata la perizia di stima del locale di deposito, in quanto attualmente la quota di possesso del Sig. _____ è pari all'intera proprietà e non più al 50% con la moglie, nonché estesa anche al locale sottotetto distinto in Catasto al Foglio 8, mappale 52, subalterno 18.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Allo scopo di evadere esaurientemente l'incarico ricevuto e per facilità espositiva, la sottoscritta procederà alla trattazione separata dei beni oggetto di stima, distinguendo:

- il Lotto 1, riferito al locale di deposito posto al piano S1;
- il Lotto 2, riferito al locale sottotetto posto al piano terzo.

Si propende pertanto per una risposta ai quesiti nello stesso ordine con cui sono stati posti nella lettera di conferimento dell'incarico.

QUESITO 1/a: *"proceda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali). Nel caso la procedura si avvalga di un Notaio il perito indichi i dati inseriti nella relazione notarile";*

Lotto n° 1:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'immobile risulta regolarmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Torres, Via Galvani n° 15, Piano S1, identificato al:

- Foglio 8, Particella 52, Subalterno 10,
- Foglio 8, Particella 52, Subalterno 21, Categoria C/2, Classe 1°, Zona Censuaria 1, Consistenza 82 mq, Superficie Catastale 101,00 mq, Rendita € 207,51,

Si precisa che l'immobile pur essendo costituito da due subalterni (sub. 10 e sub. 21) di fatto si tratta di un'unica unità immobiliare, in particolare il subalterno 21 identifica il locale di deposito posto al piano seminterrato, mentre il subalterno 10 è riferito alla rampa di accesso al locale sopra citato.

Si ritiene pertanto opportuno procedere all'accorpamento del subalterno 10 al subalterno 21, in quanto il subalterno 10 risulta privo di dati catastali completi.

Così come riportato nella visura catastale allegata alla presente l'immobile risulta intestato a:

Si mette in evidenza che i dati catastali del subalterno 10 sono incompleti e che la relativa intestazione andrebbe allineata a

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale depositata, tuttavia nel corso del sopralluogo è stato accertato che il numero civico corretto è **10/A**, mentre in visura catastale è indicato il numero civico **10**.

Lotto n° 2:

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio, l'immobile risulta regolarmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Torres, con ubicazione in Via Galvani n. 10, piano terzo, ed identificato al:

Foglio 8, Particella 52, Subalterno 18, Categoria C/2, Classe 1°, Zona Censuaria 1, Consistenza 121 mq, Superficie Catastale 140,00 mq, Rendita € 306.21.

Così come riportato nella visura catastale allegata alla presente l'immobile risulta intestato a:

•

QUESITO 2/a: “ proceda alla verifica della **regolarità del fabbricato sotto il profilo edilizio** ed urbanistico e della sua agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Lotto n° 1 e Lotto n°2:

A seguito delle ricerche effettuate dalla sottoscritta, presso gli uffici competenti, si precisa le unità immobiliari fanno parte di una palazzina,

realizzata sulla base della Pratica Edilizia n° 5357, esaminata dalla commissione edilizia nella seduta del 09/03/1983.

Successivamente sono state rilasciate la concessione edilizia n° 5659, del 30 novembre del 1984 e la concessione edilizia n° 5756 del 14 marzo del 1985.

Relativamente al piano seminterrato, in data 29/09/1993 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 7762 inerente “la fusione e cambio della destinazione d’uso, da cantina a deposito, sito al piano seminterrato”.

Sulla base degli elaborati grafici rilasciati in data 01/03/2021 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, è stato verificato che il locale posto al piano seminterrato risulta conforme alle concessioni edilizie sopra richiamate.

Diversamente, **il locale sottotetto non risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti**. In particolare, dalla documentazione autorizzata emerge che la copertura avrebbe dovuto impostarsi direttamente sul solaio, con altezza minima pari a zero lungo il perimetro. Dalle verifiche effettuate in sito è invece emerso che le murature perimetrali risultano sopraelevate di circa 50 cm rispetto a quanto autorizzato, determinando un incremento dell'altezza utile del sottotetto e una modifica della sagoma e del volume dell'immobile.

Attualmente tali difformità non risultano suscettibili di regolarizzazione, in quanto l'incremento volumetrico accertato eccede i limiti previsti dalla normativa vigente.

Relativamente alla costruzione dell'intero edificio è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n° 1387, in data 03 Gennaio 1985. Successivamente a tale non risulta siano state richieste nuove agibilità relative alle modifiche apportate sulla base delle varianti in corso d'opera.

QUESITO 3/a: “Alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore)”.

Lotto n° 1

Sulla base del sopralluogo eseguito, in data 23 aprile 2026, si è potuto accertare che lo stato luoghi attualmente corrisponde sia alle planimetria catastali sia all'elaborato planimetrico depositato presso gli Uffici del Territorio di Sassari. Tuttavia si ritiene opportuno procedere alla presentazione di

un'istanza catastale finalizzata all'allineamento della ditta catastale dei subalterni 10 e 21, indicando quale unico proprietari per la quota di 1/1. Il costo per la predisposizione e presentazione dell'istanza è quantificato in **€ 150,00**.

Si rende inoltre necessario predisporre una pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale mediante accorpamento del subalterno 10 al subalterno 21 e la redazione della relativa nuova planimetria catastale, in quanto il subalterno 10 i dati catastali sono incompleti.

Il costo complessivo della prestazione, comprensivo di onorari professionali, IVA e spese di presentazione della pratica, è pari ad **€ 570,00**.

Lotto n° 2:

Dal sopralluogo eseguito in data 23 aprile 2026 è emersa la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Sassari.

QUESITO 1/b: “ Una breve descrizione complessiva e sintetica del bene (includendo comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze), nella quale venga indicato, tra l'altro, il contesto in cui si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti”;

Lotto n° 1:

Il bene oggetto di perizia, costituito da un locale di deposito, al quale si accede attraverso una rampa d'accesso, è ubicato in:

- Comune: Porto Torres,
- Via : Galvani n° 10/a,
- Piano: Seminterrato

Al momento del sopralluogo, all'interno del bene sono tutt'ora presenti vari materiali di scarto, legnami, residui di pittura e vernici, materiali plastici ecc.

Il locale di deposito, avente un'altezza interna pari a 2.40 m, risulta costituito da un unico ambiente, dai rilievi metrici si è potuta calcolare una superficie utile vendibile pari a 81,56 mq, per una **superficie commerciale vendibile** totale è pari a **99,24 mq. circa**.

L'unità immobiliare oggetto di consulenza fa parte di una palazzina composta da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, con accesso da Via Galvani n° 10/a.

L'edificio di cui fa parte il locale di deposito, ha strutture portanti in blocchi di c.l.s., tramezzi in laterizio, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate.

Facciata con intonaco eseguito al civile; tinteggiatura esterna con idropittura lavabile traspirante; Parapetti dei balconi in laterizio.

Il locale di deposito all'interno si trova per lo più allo stato grezzo, infatti le pareti e solai sono privi di intonaco; la pavimentazione è costituita da una battuta di cemento; le aperture presenti sono prive di infissi mentre la porta di accesso è costituita da una serranda basculante in ferro.

Il fabbricato oggetto di valutazione si trova in una zona semicentrale del Comune di Porto Torres. La località dista circa 1,5 Km dal centro cittadino ed è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziali, frammisti con altri di destinazione terziaria.

La zona da tempo urbanizzata risulta collegata con il centro e con le altre zone del paese, attraverso le linee dell'autobus.

Lotto n° 2:

L'immobile è costituito da un sottotetto, ubicato nel Comune di Porto Torres, in Via Galvani n. 10, piano terzo, al quale si accede tramite una bottola nella quale è inserita una scala retraibile, comunicante con il vano scale condominiale.

Il locale, avente altezza interna minima pari a m 0,50 ed un'altezza massima pari a m 2,30, è costituito da un unico ambiente e presenta una superficie catastale complessiva pari a circa mq 140 mq.

Il sottotetto si trova allo stato grezzo, infatti le pareti e solai sono privi di intonaco e privo di pavimentazione; l'apertura presente (lucernaio) è privo di infisso.

L'unità immobiliare fa parte della stessa palazzina dove è ubicato il locale di deposito sopra descritto

QUESITO 2/b: “Lo stato di possesso degli immobili e gli oneri condominiali non pagati”.

Lotto n° 1 e Lotto n° 2:

Dalle visure catastali risulta che le unità immobiliari sono di proprietà del Sig. _____ a seguito dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 19/03/2026, Repertorio n. 9544, rogato dalla Dott.ssa Antonietta Piras di Sassari

Essendo un piccolo condominio non vi sono oneri di natura condominiale.

QUESITO 3/b: *“L’elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all’immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi”,*

Lotto n° 1 e Lotto n° 2:

Sulla base delle ricerche effettuate dalla scrivente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, si è potuto verificare che il bene oggetto di consulenza tecnica, è stato realizzato in ottemperanza alle seguenti concessioni edilizie:

concessione edilizia n. 5357. del 18 aprile del 1983.

-concessione edilizia n.5659. del 30 novembre del 1984.

-concessione edilizia n.5756 del 14 marzo del 1985.

-concessione edilizia n.7762 del 23 settembre 1993.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che il locale di deposito (a seguito delle opere interne eseguite) lo stato di fatto risulta conforme allo stato assentito.

Mentre il sottotetto non risulta conforme ai titoli edilizi sopra indicati, come meglio specificato al punto 2/a.

Si mette in evidenza che la conformità catastale del sottotetto non equivale alla sua conformità urbanistico-edilizia. L'accatastamento del bene ha infatti funzione esclusivamente fiscale e descrittiva e non può sanare le difformità edilizie. Di conseguenza, la regolarità del locale dev’essere valutata sulla base dei titoli edilizi rilasciati e non della sola documentazione catastale

QUESITO 4/b: *La descrizione analitica del bene indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai,*

Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti (ove presenti), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Vedasi risposta al quesito 1/b

QUESITO 5/b: *Proceda alla valutazione complessiva del bene, indicando separatamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni giudicate utili al fine della stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo del valore al mq. della superficie dell'immobile, indicando infine un valore totale che rispecchi il reale valore di mercato. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando e quantificando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione (considerando il deperimento del bene dovuto allo stato di abbandono in cui si trova), lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi. Infine indichi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

Lotto n° 1

Criterio di stima:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso in discussione, il criterio di stima da adottare si basa nel trovare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume sul mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito

ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch' esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima dei fabbricati in oggetto col metodo di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita dei beni analoghi.
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli in oggetto della presente stima e verificare i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare, riportati sul sito dell'Agenzia dell'entrate. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per tali immobile è il metro quadrato; tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato i diversi beni che sono compresi nell'atto di pignoramento.

Valutazione dell'immobile:

Lotto n° 1:

Locale di deposito sito nel Comune di Porto Torres, in Via Galvani n° 10, Piano Seminterrato.

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della località per unità assimilabili a quelle in discorso per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche; per il locale di deposito, ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario variabile tra €/mq. 500,00 e €/mq. 800,00, avendo una consistenza vendibile calcolata sulla base dei rilievi effettuati, pari a mq. 99,24 circa, il valore di stima dell'intera quota, attribuendo un valore di. 500,00 €/mq è pari ad € 49.620,00:

Superficie Commerciale	Valore €/mq	Valore Venale
99,24 mq	500,00	€ 49.620,00

Considerato che il locale è occupato da una notevole quantità di rifiuti e vari materiali di scarto il valore finale di stima sarà dato dalla differenza tra il valore di stima pari ad € 49.620,00 meno le spesa per lo smaltimento dei rifiuti presenti sia all'interno del locale che in corrispondenza della rampa di accesso, pari ad € 4.200,00 e le spese per le pratiche catastali pari ad € 720,00.

<u>DEPREZZAMENTO</u>	<u>IMPORTO</u>
Elenco dei lavori da eseguire:	a corpo
Smaltimento rifiuti vario tipo	€ 4.200,00
Pratica DOCFA	€ 570,00
Istanza allineamento ditta	€ 150,00
TOTALE LAVORI	€ 4.920,00

Valore totale di stima = € 49.620,00 - € 4.920,00 = € 44.700,00

Tenuto conto del deprezzamento sopra indicato, il valore complessivo del locale di deposito oggetto di perizia viene stimato in € 44.700,00 (**euro quarantaquattromilasettecento/00**), che rappresenta il valore finale del cespite.

Lotto n° 2:

Locale sottotetto sito nel Comune di Porto Torres, in Via Galvani n° 10, Piano Terzo.

Considerate le difformità urbanistico-edilizie accertate, l'impossibilità di regolarizzazione, le ridotte altezze interne e la limitata fruibilità del locale, si ritiene congruo applicare una decurtazione del 70% sul valore di mercato ordinario del bene.

Assunto un valore di mercato del sottotetto pari a € 10.000,00, il valore finale risulta:

$$\text{€ } 10.000,00 - 70\% = \text{€ } 3.000,00$$

Pertanto il valore di stima del locale sottotetto viene determinato in **€ 3.000,00 (euro tremila/00)**.

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI:

• Lotto n. 1 (Locale deposito): € 44.700,00

• Lotto n. 2 (Locale sottotetto): € 3.000,00

Totale compendio immobiliare € 47.700,00

Valore complessivo finale dei beni oggetto di perizia è pari ad **€ 47.700,00** (euro quarantasettemilasettecento/00).

QUESITO 6/b: *“Esprima un giudizio finale sul grado di vendibilità dell'immobile (ottima, buona, scarsa, difficile, impossibile).”*

Lotto n° 1:

Considerate le dimensioni del locale e trattandosi di una quota intera, il grado di vendibilità dell'immobile si può considerare buono.

Lotto n° 2:

In considerazione delle difformità urbanistico-edilizie rilevate e delle ridotte altezze interne dell'immobile, il grado di commerciabilità dello stesso può ritenersi scarso.

CONCLUSIONI

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.

ALLEGATI:

- Allegato 1 – Documentazione catastale;
- Allegato 2 – Concessioni Edilizie n° 7762, Agibilità;
- Allegato 3 – Elaborato grafico;
- Allegato 4 – Documentazione fotografica.

Porto Torres, lì 28 maggio 2026

Il Perito
Geom. Elisabetta Daga

