



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.



INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.



Giudice: dott. ssa Flaminia IELO



promossa da

XX

contro

XX



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Stima Riassuntiva.....	5



All'udienza del 09/09/2022, il sottoscritto Ing. Cadeddu Andrea, con studio in Via Ancona, 24 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email ing.andrea.cadeddu@gmail.com, PEC andrea.cadeddu@ingpec.eu, Tel. 3926265067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.. Previa accettazione dell'incarico e giuramento di rito, ho redatto e depositato la perizia tecnica. A seguito della richiesta da parte del G. I. di integrare la relazione peritale, e dare maggiori precisazioni sul punto "in cui dia conto di quanto del criterio e dei parametri utilizzati per la stima dell'immobile", è stata redatta la presente relazione integrativa.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dall'immobile ubicato nel centro storico del Comune di Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9 (Coord. Geografiche: WGS84: 39°27'22.55"N -- 8°43'42.30"E) ad uso di civile abitazione.

Il valore di stima dell'immobile è stato di € **139.771,52**, ma per via dei deprezzamenti rispettivamente di € 3000 e € 10.000, si è ottenuto un valore finale dell'immobile pari a € **126.771,52**

DESCRIZIONE

Il procedimento estimativo utilizzato per l'immobile esecutato, è stato nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo usare quello sintetico comparativo, che si basa da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq). Per tale metodologia di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale d'interesse nel raggio di 700 m circa dall'immobile oggetto di stima.

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, considerando che la zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, tenuto conto che si tratta di un Comune interno dell'isola con poche compravendite in questi ultimi anni, tenuto conto della zona di ubicazione "centro storico", delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione significativo di unità immobiliari, un valore commerciale oscillante tra **€/mq 647,00 e €/mq 784,00**, per immobili con stato di conservazione "normale", e cosiddetto di fascia media, cioè con caratteri costruttivi comuni e standard presenti nella maggior parte degli immobili formanti gli isolati urbani limitrofi.

Nel caso specifico è stato scelto il valore massimo di **€/mq 784,00** in quanto l'immobile è stato ristrutturato circa 14 anni fa.

Tuttavia al piano secondo in cui è presente un sottotetto, non si è riscontrato lo stesso stato di conservazione "normale" presente al piano terra e primo, ed è stato applicato un deprezzamento di € 10.000. Tale valore è stato calcolato non con l'applicazione del coefficiente di deprezzamento in % sul valore totale dell'immobile (generalmente il 10% per un ambiente da ristrutturare), in quanto la sua particolare destinazione d'uso di

“sottotetto” potrebbe generare forti approssimazioni di stima, ma si è preferito fare un computo dei lavori che devono esser fatti, per **riportare o omogenizzare** lo stato conservativo attuale a quello presente ai piani terra e primo, utilizzando le voci del **prezzario regionale Sardegna** aggiornato al 2023.

Il sottotetto attualmente è utilizzato come lavanderia, stenditoio e nella parte più alta è possibile pure stirare i panni asciugati. Analizzando lo stato conservativo del piano sottotetto, l'intradosso della copertura inclinata è privo di intonaco e presenta solo un leggero strato di rinzaffo da cui si possono notare le sagome delle pignatte, manca l'intonaco su alcune parti strutturali verticali come pilastri, e su altre parti di muratura verticale interna formanti le partizioni interne e muri perimetrali. Tranne il torrino scala che ha una pavimentazione in gres effetto cotto anticato, tutta la pavimentazione del sottotetto risulta al grezzo con caldana o massetto in cls del solaio, su cui sono presenti le tracce in rilievo e non incassate, dei cavidotti elettrici che alimentano i corpi illuminanti e prese elettriche, e tracce in rilievo e non incassate degli impianti di adduzione dell'acqua per il lavatoio formato da armadio con doppia vasca. Le tracce in rilievo inoltre, come si nota dalle foto allegate alla relazione peritale, costituiscono di fatto un pericolo d'inciampo perché hanno un'altezza di 2-3 cm e spigoli vivi in alcuni tratti, e sarebbe stato meglio eseguirle sottotraccia.

Il valore di deprezzamento pari a € **10.000,00** riguarda lo stato d'uso e di manutenzione, nello specifico il completamento delle opere da realizzare al piano sottotetto per **omogenizzare** lo stato di conservazione a quello presente ai piani terra e primo, così articolate:

Voci computo a misura come da prezzario regionale - Allegato alla Delib.G.R. n. 26/13 del 25.7.2023

- **Codice regionale: SAR23_PF.0013.0004.0057 - Sottocapitolo: 0004 Intonaci**
Articolo: 0057 INTONACO LISCIO IN MALTA PER INTERNI PREMISCELATA, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato della stessa malta a base di cemento premiscelato con inerti calcarei selezionati per purezza e granulometria con l'aggiunta di regolatori di lavorabilità tirato in piano con regolo e lisciato con frattazzo, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto **su superfici interne verticali**.
Unità di misura m² e Prezzo euro 22,14 €/m²
- **Codice regionale: SAR19_PF.0012.0021.0027 - Sottocapitolo: 0004 Intonaci**
INTONACO LISCIO IN MALTA PER INTERNI PREMISCELATA, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato della stessa malta a base di cemento premiscelato con inerti calcarei selezionati per purezza e granulometria con l'aggiunta di regolatori di lavorabilità, tirato in piano con regolo e lisciato con frattazzo, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto su superfici interne orizzontali.
Unità di misura m² e Prezzo euro 22,45 €/m²
- **Codice regionale: SAR23_PF.0013.0013.0034**
PAVIMENTO CON PIASTRELLE DI GRES PORCELLATO posto in opera a giunti aderenti, per allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei collanti su sottofondo in malta cementizia dello spessore di cm 3, questo ESCLUSO; compresi tagli, sfridi, approvvigionamento al piano, la stuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato con ossidi e la pulizia finale con segatura, formato 30x30.
Unità di misura m² e Prezzo euro 56,19 €/m²
- **Codice regionale: SAR23_PF.0012.0007.0001**
Esecuzione di tracce in muratura, eseguite a mano, compresa la chiusura delle stesse e l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto ad impianto autorizzato. Valutata per ml di sviluppo; per tracce in muratura di mattoni pieni o tufo: della larghezza sino a 100 cm²
Unità di misura m e Prezzo euro 40,27 €/m²

1) Analisi dei costi per esecuzione superfici da intonacare, sottotracce su massetto esistente, misurate dalle piante di progetto.

- a) Superficie orizz. intradosso copertura: $(6,75 + 5,55)m^2 \times 12 = 148 m^2$ -- costo: $148 \times 22,45 = \text{€ } 3322,60$
- b) Superficie verticale formata da pilastri, partizioni interne e parte di muratura perimetrale interna: $10 m^2$ -- costo: $10 \times 22,14 = \text{€ } 221,40$
- c) Superficie. interna da pavimentare: $(55,5 + 17,9) m^2 = 73,40 m^2$ -- costo: $73,40 \times 56,19 = \text{€ } 4124,35$
- d) Lunghezza lineare sottotraccia: $(2,5 + 2,5) m = 5 m$ -- costo: $5 \times 40,27 = \text{€ } 201,35$

2) Voci computo a corpo (adeguamento impianto elettrico, idrico, illuminazione)

- Adeguamento dell'impianto elettrico, la cui linea è stata derivata dal piano 1° (cavidotti nuovi sottotraccia, scatole, interruttori, prese elettriche con e senza magnetotermico), impianto di illuminazione (plafoniera esistente fluorescente o nuova a led, punti luce all'ingresso e nel fondo del sottotetto), nuovo corrugato per impianto idrico sottotraccia., comprensivi di posa in opera e installazione **€ 800,00**
- Pratica per manutenzione ordinaria senza modifiche, direzione dei lavori **€ 1300,00**

COSTO TOT.: $(800 + 1300) + (3323 + 221 + 4124 + 201) = \text{€ } 9969 = \text{circa € } 10.000$

Il valore di deprezzamento pari a **€ 3000,00** riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica, formati da spese istruttoria per mancata CILA a 0 giorni, sanzione amministrativa e aggiornamento catastale, così articolati:

- a) Costo stesura aggiornamento planimetria catastale + tributi : **€ 700,00**
- b) Costo sanzione amministrativa per mancata CILA a 0 giorni: **€ 500,00**
- c) Costo spese diritti di segreteria: **€ 40-50**
- d) Oneri del tecnico per la redazione della pratica, comprensiva di elaborati tecnici, trasmissione al SUAPE, rilievo metrico e restituzione grafica, ricordando che trattasi di una elaborazione tecnica nei confronti di un immobile con piante del progetto di sanatoria non quotate, a cui deve essere integrata la presenza di una finestra e un caminetto, su una zona compresa all'interno del centro storico di prima matrice, con eventuale autorizzazione paesaggistica semplificata per interventi di lieve entità (da colloquio coi tecnici Comunali attualmente non è richiesta), eventuale relazione particolareggiata dell'intervento e tecnico-descrittiva sulla visibilità e accessibilità differita nel tempo **€ 1750,00**

COSTO TOT.: $(700 + 500 + 50 + 1750) = \text{€ } 3000,00$

STIMA RIASSUNTIVA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9
Unità immobiliare al piano primo per uso residenziale del tipo monofamiliare, con ingresso indipendente al PT, ubicata nel centro storico di prima matrice nel Comune di Villacidro, prov. SU, via Attilio Deffenu n.9, posizionata nella testata dell'isolato urbano. Non dispone di parcheggio interno ma solo sulla pubblica viabilità. Al piano secondo dispone di un sottotetto non abitabile e una terrazza piana.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 601, Part. 516, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 516, Sub. 3, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 139.771,52

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9	178,28 mq	784,00 €/mq	€ 139.771,52	100,00	€ 139.771,52
				Valore di stima:	€ 139.771,52

Valore di stima: € 139.771,52

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese per mancata CILA, sanzione amministrativa e aggiornamento catasto)	€	3.000
Stato d'uso e di manutenzione (completamento delle opere non realizzate al piano sottotetto, direzione lavori del tecnico)	€	10.000

Valore finale di stima: € 126.771,52 (diconsi Euro centoventiseimilasettecentosettantauno/52)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartu Sant'Elena, li 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cadeddu Andrea

CAEDDU
ANDREA
15.02.2024
20:00:09
GMT+01:00