

Risposta alle osservazioni ed istanza di richiamo del C.T.U.

nel giudizio di espropriazione immobiliare n. 51/2023 R.E.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 51/2023

Promosso da:
CRIO SPV 4 S.R.L.

Contro:



Al fine di rispondere al quesito presentato in data 28_03_25 dall'Avv. Antonio Maxia nell'interesse della procedente CRIO SPV 4 S.r.l., con sede legale in Conegliano, e per essa quale mandataria la Link Finanziaria S.r.l., contro _____, che riteneva opportuno rivedere il valore attribuito all'immobili oggetto della procedura suddetta e dopo aver prodotto indagini sufficienti, la sottoscritta è pervenuta alle conclusioni di seguito descritte.

La sottoscritta ha svolto ulteriori accertamenti con l'obiettivo di acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi esplicitamente utili per verificare l'attendibilità e la correttezza della sua prima stima. Si è perciò proceduto alla riverifica dell'ubicazione dell'immobile oggetto di causa rispetto al contesto di mercato, a pesarne la sua consistenza e alla rilettura di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparate con quelle di analoghi beni, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone prossime o assimilabili compresi i due immobili portati ad esempio dall'avvocato Maxia e già valutati in prima istanza dalla scrivente anche se non riportati in perizia poiché valutati differenti dall'immobile oggetto di causa.

Sono state, inoltre, nuovamente svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari all'accertamento dei valori di mercato calcolato durante la fase di perizia e rendersi disponibile ad aggiornarli alle variazioni di mercato dell'ultimo mese eventualmente emerse visto anche l'approssimarsi della stagione estiva che porta ad un rifiorire del mercato.

In riscontro alla mia affermazione a pag. 30 della relazione e richiamata dall'avv. Maxia a pag. 2: *"a gennaio 2025, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 2.772 €/mq, con un aumento dello 0,18% rispetto a gennaio 2024 (2.767 €/m²). Negli ultimi due anni, il prezzo medio nel Comune di La Maddalena ha raggiunto il suo picco a novembre 2024, con un valore di 2.864 €/mq. Il mese con il valore più basso è stato febbraio 2024, con richieste medie di 2.683 €/mq"*.

In generale, si può affermare che il valore degli immobili sull'isola è in continua crescita dal 2018, sebbene i movimenti di compravendita siano influenzati dalla stagionalità, rendendo il mercato particolarmente dinamico nei mesi estivi, così come esposto anche dall'avv. Parpaglia, è riferibile all'intero contesto maddalenino e a diverse proposte di mercato. La città infatti risulta essere particolarmente disomogenea nella tipologia di offerta così sinteticamente raggruppabile:

Fascia bassa (fino a €150.000)

Bilocali e trilocali: appartamenti fra i 50 e i 70 m² spesso al piano terra poco illuminati o ai piani alti (oltre il 2°) senza ascensore, con terrazzi o balconi anche vista mare.

Appartamenti vetusti da ristrutturare: appartamenti fra i 70 e 120 m² soluzioni da rinnovare, ideali per investimento o personalizzazione.

Fascia media (€150.000 – €300.000)

Trilocali e quadrilocali: appartamenti tra 70 e 120 m², spesso con terrazzi, vista mare e, per gli importi superiori, in ottime condizioni o nuovi.

Ville a schiera e bifamiliari: soluzioni con giardino, ideali per famiglie residenti.

Fascia alta (€300.000 e oltre)

Attici e superattici: appartamenti di lusso con ampie terrazze e vista panoramica e di facile accessibilità.

Ville unifamiliari e terratetti: soluzioni indipendenti con ampi spazi e finiture di pregio.

In relazione all'analisi del mercato immobiliare locale, si evidenzia che l'incremento dell'offerta di unità abitative collocate nelle fasce medio-alte di valore – comprendente sia nuove costruzioni che immobili oggetto di ristrutturazione integrale – incide direttamente sull'innalzamento del valore medio complessivo del comparto edilizio considerato.

L'immobile oggetto di valutazione, alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si colloca in una fascia intermedia tra i beni immobiliari di categoria bassa e media, principalmente in ragione della sua collocazione al terzo piano e della vetustà generale dell'appartamento. Pur essendo mantenuto in buone condizioni, grazie a un utilizzo costante e alla presenza abitativa continuativa ed essendo stato oggetto di ristrutturazione nelle facciate principali e nella copertura, l'immobile presenta diversi elementi di obsolescenza, in particolare sotto il profilo impiantistico interno e nel vano scala e distributivo. Alla luce delle attuali esigenze abitative e dei criteri di adeguatezza funzionale, sia collocabile fra quelle che necessitano di interventi di ristrutturazione, con particolare riferimento agli impianti e alle dotazioni tecnologiche.

Si osserva altresì che la domanda, rappresentata sia da residenti stabili sia da soggetti in cerca di investimenti a uso turistico-residenziale, manifesta una marcata preferenza per immobili già ristrutturati. Tale orientamento appare motivato dall'esigenza di evitare l'assunzione dei costi, delle tempistiche e delle incertezze normalmente connesse agli interventi edilizi, con particolare riferimento alla normativa edilizia vigente, alle autorizzazioni necessarie e alla variabilità delle tempistiche esecutive.

Il presente andamento giustifica la consistente presenza sul mercato di unità immobiliari oggetto di ristrutturazione completa, non soltanto dal punto di vista delle finiture estetiche, ma soprattutto con riferimento all'adeguamento degli impianti tecnologici, in linea con le attuali prescrizioni normative (es. conformità impiantistica, efficienza energetica) e con le aspettative della clientela acquirente.

SOTTOTETTO

Il sottotetto in esame non è abitabile (non rispetta i requisiti di altezza, illuminazione, ventilazione e accatastamento come civile abitazione), quindi è stato considerato come superficie accessoria.

In tal caso, nella stima immobiliare si applica un coefficiente di riduzione rispetto alla superficie principale (solitamente tra 10% e 30% del valore al m² dell'abitazione), a seconda della qualità e accessibilità.

Ai fini della valutazione estimativa della superficie e della qualità del sottotetto, sono stati considerati i seguenti parametri:

- Superficie e volumetria disponibile: si è tenuto conto dell'ampiezza del locale, in relazione alla possibilità di un suo utilizzo funzionale come spazio accessorio.

- Accessibilità: è stato valutato il tipo di collegamento con il resto dell'unità immobiliare. Un accesso diretto tramite scala fissa interna rappresenta un elemento di maggiore pregio rispetto a soluzioni meno agevoli, quali botole o scale retrattili.
- Destinazione funzionale potenziale: la possibilità di utilizzare il sottotetto come locale tecnico, deposito o soffitta incide positivamente sulla stima, anche in assenza di abitabilità formale.
- Altezza interna utile: nei casi in cui il locale presenti un'altezza ridotta e uno spazio fruibile limitato, la relativa incidenza sul valore dell'immobile risulta contenuta o trascurabile.
- Se è rifinito (pavimentato, con impianti elettrici o luce naturale), può aumentare la percezione di valore anche se non è legalmente abitabile. Se è grezzo, influisce meno, ma comunque può essere apprezzato come spazio di servizio.
- Nei contesti urbani o turistici (es. La Maddalena), anche i locali non abitabili possono avere una certa incidenza sul valore commerciale. In zone rurali o con molta offerta, l'incidenza può essere trascurabile.

Si ritiene quindi, date le finiture, la posizione, il grado di accessibilità, l'altezza media non comoda, che **il coefficiente del 20% del valore al m² dell'abitazione e del 40% per la terrazza a tasca, che si ricorda accessibile (esclusivamente) dal vano scala condominiale non con poche difficoltà, sia congruo con la prassi valutativa.**

Per quanto riguarda gli altri parametri correttamente messi in evidenza dall'avv. Maxia a pag. 4 *"la vista e la vicinanza al mare, nonché la posizione strategica dell'immobile all'interno del centro storico; nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ed il porto turistico di La Maddalena, un importante scalo per Palau, con parcheggio antistante"*, si ritiene di averli correttamente presi in considerazione nella scelta dei comparativi.

Al fine di garantire la massima chiarezza espositiva, si procederà all'illustrazione dettagliata dell'analisi dei comparabili presi in esame, nonché di ulteriori elementi utili a supporto del ragionamento estimativo:

N°	Publiccat o	Indiriz zo	GLA	Prezzo	Prezz o unitari o	Descrizione	Punti di forza/debolezza del comparativo rispetto all'immobile oggetto di causa
1	29-ago	pressi porto di Cala Gavett a	101	200 000,00 €	1 980,20 €	Ampio appartamento indipendente libero su quattro lati e posto al primo piano di un fabbricato composto da sole due unità immobiliari. Con vista mare. E' composto da ingresso, cucina separata e abitabile con uscita su terrazzino con splendida vista mare, due camere da letto matrimoniali con soffitti a volta, ampio salone, un bagno finestrato con	PUNTI DI FORZA - immobile sito al primo piano - balcone a livello - sala più due camere e cucina separata - bagno recentemente ristrutturato PUNTI DI OMOGENEITA' - stato di conservazione simile all'immobile oggetto di causa - facciata principale restaurata - vista di pari pregio

						vasca e boiler per la produzione dell'acqua calda. Dal corridoio si accede poi ad un secondo balconcino di servizio.	PUNTI DI DEBOLEZZA - Non dispone di spazi accessori come la mansarda N.B. l'immobile ha subito un decremento del prezzo di vendita del 9% passando agli attuali 200.000€ PROPONENTE: PGS IMMOBILIARE SRLS Link: https://www.idealista.it/pro/pgs-immobiliare/immobile/29969000/?xtmc=1_1_appartamenti-e-case-in-vendita-via-la-maddalena-la-maddalena&xtrc=0
2	ott-24	Centro storico	90	150 000,00 €	1 666,67 €	Appartamento in palazzetto d'epoca restaurato nelle facciate e negli spazi comuni. Piano 2° ed ultimo con mansarda. Superficie comoda, così distribuita: Vana scala di accesso all'appartamento di proprietà esclusiva. Ingresso su luminoso soggiorno con doppia finestra, cucina separata, due spaziose camere da letto una delle due con balcone vista mare, cabina armadio, bagno con doccia e finestra. Tutta la superficie del sottotetto appartiene all'immobile descritto.	PUNTI DI FORZA - Immobile sito al secondo piano - Soggiorno e due camere da letto - Balcone al piano con vista mare PUNTI DI OMOGENEITA' - con mansarda - grado di vetustà - vista di pari pregio N.B. l'immobile è stato venduto e non è più presente l'annuncio immobiliare PROPONENTE: CASE AL MARE IMMOBILIARE
3	dic-24	Centro storico, via Ilva	110	120 000,00 €	1 090,91 €	Situato al terzo piano di una palazzina storica senza ascensore, l'immobile attualmente si compone di un accogliente ingresso, un luminoso soggiorno con balcone , una spaziosa cucina abitabile, due camere entrambe dotate di balcone, un comodo bagno di servizio e un bagno con vasca.	PUNTI DI FORZA - Soggiorno e due camere da letto - Doppio servizio (se pur minimo) - Balconi a livello PUNTI DI OMOGENEITA' - Terzo piano senza ascensore - Vetustà PUNTI DI DEBOLEZZA - Non dispone di spazi accessori come la mansarda - Facciate da ristrutturare - Tipologia di edificio non di pregio - Vista di minor pregio PROPONENTE: IMMOBILIARE MURPHY

Link:
<https://www.idealista.it/immobile/31415113/>

4	set-24	via Princi pe Amed eo	125	170 000,00 €	1 360,00 €	Si trova all'interno di una ex Villa d'epoca "Villa Paolina" edificata a fine 800'. L'appartamento è posto al piano primo in un minicondominio di sole quattro unità, ed è attualmente da ristrutturare completamente al suo interno.	PUNTI DI FORZA - Primo piano - Spazio esterno condominiale - edificio di pregio - Spazi condominiali generosi PUNTI DI OMOGENEITA' - Tipologia distributiva PUNTI DI DEBOLEZZA - Completamente da ristrutturare - Facciate da ristrutturare - Vista di minor pregio PROPONENTE: ESTIMA Link: https://www.casa.it/immobili/49891998/
5	gen-25	via Ammir aglio Magn aghi, 34	99	150 000,00 €	1 515,15 €	L'immobile, sito al terzo piano senza ascensore di un elegante condominio, è composto internamente da ingresso su disimpegno, ampio soggiorno con vista mare, cucina separata e abitabile con balcone di servizio, una camera da letto matrimoniale con secondo balcone e vista mare, una cameretta, ampio bagno finestrato con vasca e un comodissimo ripostiglio.	PUNTI DI FORZA - Soggiorno e due camere da letto - Balcone a livello (se pur minimo) - Zona bene servita PUNTI DI OMOGENEITA' - Terzo piano senza ascensore - Vetustà - Vista PUNTI DI DEBOLEZZA - Non dispone di spazi accessori come la mansarda - Tipologia di edificio non di pregio PROPONENTE: SRLS Link: https://www.immobiliare.it/annunci/117475773/#foto27
6	nov-24	via Cairolì	143	180 000,00 €	1 258,74 €	Posizionato al secondo piano senza ascensore di una piccola palazzina vicino a Cala Gavetta con balcone vista mare. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, ampia cucina abitabile, due comode camere da letto matrimoniali di cui una con veranda, ripostiglio e bagno.	PUNTI DI FORZA - Soggiorno, sala da pranzo, cucina separata e due camere da letto - Balcone a livello - Secondo piano senza ascensore PUNTI DI OMOGENEITA' - Vetustà PUNTI DI DEBOLEZZA - Non dispone di spazi accessori come la mansarda

							Tipologia di edificio non di pregio Vista mare ma più angolata PROPONENTE: Link: https://www.idealista.it/immobile/31114327/
7	gen-24	via Baron Mann o	100	145 000,00 €	1 450,00 €	Appartamento in via Baron Manno in piccolo palazzotto storico di 3 unità abitative, a pochi passi dal porticciolo di Cala Gavetta disposto su due livelli e composto al livello inferiore da ampio soggiorno con cucina a vista, antibagno, bagno, balconata con affaccio su via storica a ridosso della chiesa, scala in muratura con accesso al livello superiore, mansardato, composto di due camere da letto, bagno con vasca, piccolo terrazzino, locale deposito. Velux, clima, ampie aperture su lati opposti. Ristrutturato completamente.	PUNTI DI FORZA - Ristrutturato completamente - Doppi servizi - Balcone a livello - Secondo piano senza ascensore - Scala di accesso al secondo livello comoda e interna all'immobile PUNTI DI DEBOLEZZA - Non ha la vista mare - Tipologia di edificio non di pregio PROPONENTE: Link: https://www.immobiliare.it/annunci/63685510/#foto12

Si inseriscono gli ulteriori comparative fra cui gli immobili proposti dall'avv. Maxia:

N°	Pubblicato	Indirizzo	GLA	Prezzo	Prezzo unitario	Descrizione	Punti di forza/debolezza del comparativo rispetto all'immobile oggetto di causa
8	Aggiornamento 25 marzo 2025	pressi del mercato storico, di piazza Rossa e del vecchio porto di Cala Gavetta.	135	300.000 €	2.222€	Al secondo piano della piccola palazzina troviamo l'ingresso dell'abitazione, il quale ci porta in un disimpegno. Da qui accediamo alla sala, a un servizio. Nello stesso disimpegno troviamo la scala per la zona notte, composta da un bagno e da due camere. Da una camera troviamo l'accesso per la terrazza. Da ristrutturare completamente.	PUNTI DI FORZA - Due livelli comunicanti internamente - Doppi servizi - Balconi a livello - Secondo piano senza ascensore - Veranda abitabile PUNTI DI DEBOLEZZA - Vista mare angolata - Da ristrutturare completamente PROPONENTE: Link: Vendita Appartamento La Maddalena. Da ristrutturare, con terrazza, rif. 91399658

9	19/06/2022 4	Via ilva 1, La Madd alena	140	250.000€	1.786 €	ristrutturata abitazione indipendente a due passi dal porto turistico. Ingresso indipendente, soggiorno, cucina dagli ampi spazi, 2 comode camere da letto al piano e doppi balconi con scorcio di veduta sul porto e sui tetti della case circostanti, da comoda scala interna si accede al piano sottotetto con camera padronale e bagno con doccia. La proprietà restaurata di recente presenta un tetto in legno lamellare di ottima fattura. Acqua calda sanitaria prodotta da pannello solare con ampia riserva. Predisposizione per impianto fotovoltaico. Infissi interni ed esterni nuovi in alluminio effetto legno e vetrocamera da 3 cm. Murature esterne nuove.	PUNTI DI FORZA - Due livelli comunicanti internamente con scala - Doppi servizi - Balconi a livello - Mansarda abitabile (altezze superiori all'immobile oggetto di causa) - Primo piano senza ascensore - Impianti nuovi - Infissi nuovi PUNTI DI OMOGENEITA' - Copertura della soffitta per caratteristiche assimilabile - Livello principale con caratteristiche assimilabili PUNTI DI DEBOLEZZA - Vista mare angolata PROPONENTE: Link: Vendita Appartamento in via ilva 1, La Maddalena. Ottimo stato, su più livelli, con balcone, riscaldamento autonomo, rif. 112639939
---	-----------------	---------------------------------------	-----	----------	---------	---	---

L'immobile oggetto di stima, posto al terzo piano senza ascensore, con vista mare, due camere da letto, cucina abitabile, bagno e un sottotetto non abitabile ma accessibile, presenta caratteristiche che lo pongono in fascia intermedia tra i comparabili analizzati.

In particolare:

Comparativo n.3 – Via Ilva (€1.090,91/m²): Terzo piano senza ascensore, vetusto, vista meno pregiata, senza spazi accessori. L'immobile oggetto di causa, pur similmente vetusto e collocato allo stesso piano, gode di vista migliore e dispone di sottotetto, seppur non abitabile. Comparabile di livello inferiore.

Comparativo n.5 – Via Ammiraglio Magnaghi (€1.515,15/m²): Terzo piano senza ascensore, vista mare, due camere e balconi, nessun spazio accessorio. L'immobile oggetto ha dotazione simile ma con valore aggiunto del sottotetto. Comparabile leggermente superiore per finiture, ma penalizzato per mancanza di spazio accessorio.

Comparativo n.6 – Via Cairoli (€1.258,74/m²): Secondo piano, ampia metratura, vista mare angolata, vetusto, senza spazi accessori. Pur se più ampio, presenta criticità simili; il piano più basso è compensato

dalla minor qualità della vista e dalla mancanza di sottotetto.

Comparabile in linea, lievemente inferiore.

Comparativo n.7 – Via Baron Manno (€1.450,00/m²): Appartamento su due livelli con mansarda abitabile, completamente ristrutturato, ma senza vista mare.

L'immobile oggetto ha vista migliore e sottotetto non abitabile, ma è vetusto e non ristrutturato.

Comparabile superiore per condizioni interne, ma penalizzato per vista assente.

Tra i criteri adottati nell'analisi comparativa è stata altresì considerata la presenza effettiva e continuativa dell'agenzia immobiliare nel mercato locale di riferimento, privilegiando soggetti operanti stabilmente sul territorio, con un portafoglio ampio e radicato nel contesto di La Maddalena, ritenendo tale elemento indicativo di una maggiore conoscenza e attendibilità nella proposta dei valori di mercato.

Alla luce delle considerazioni esposte e dei parametri valutativi analizzati, si conferma il valore attribuito in prima istanza di € 144.000,00, ritenuto congruo e coerente con il contesto di mercato, le caratteristiche specifiche dell'immobile e le metodologie estimative adottate.

Tempio Pausania, 02 maggio 2025

L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Delia Pasella