

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**R.G. n° 3194/2022****RELAZIONE TECNICA****ASTE
GIUDIZIARIE®
Ud. 06.03.2024****Accertamento Tecnico nella Procedura:-**

-

ASTE
GIUDIZIARIE®
controASTE
GIUDIZIARIE®

* * * * *

Io sottoscritto *geom. Vittorio Becciu*, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 1.070 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Sassari, nell'**Udienza del 13.11.2023** ho ricevuto, dall'**Ill.mo Sig. G.I. dott.ssa Maria Giuseppina Sanna**, il seguente incarico:-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

“Previo esame degli atti e dell'immobile oggetto di divisione, dica il CTU se l'immobile sia comodamente divisibile nelle quote a ciascuno dei comproprietari spettanti, in caso di risposta positiva determini il valore delle quote, in ipotesi di indivisibilità dell'immobile ne determini il valore di mercato ai fini della vendita, previa verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.”

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno 26.11.2023, alle ore 18:00, presso il mio studio, così come indicato nel verbale d'udienza di conferimento dell'incarico, si è dato inizio alle operazioni peritali richieste – nessuno è comparso.

ASTE
GIUDIZIARIE®
1ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente, previi nuovi accordi, le operazioni sono riprese il giorno 28.11.2023, alle ore 16:30, sempre presso il mio studio, presente il

Con l'intervenuto si sono esaminati gli atti di causa e si è concordato di eseguire un accesso nell'immobile una volta acquisita dal Comune di Sassari copia della documentazione urbanistica, necessaria per la verifica della regolarità.

Considerato il ritardo nell'acquisire tale documentazione, in data 06.02.2024, alle ore 11:00 e seguenti, presente il _____, un collaboratore del mio studio _____ si comunque è eseguito un sopralluogo nell'immobile e si è rilevato quanto necessario per rispondere in merito ai quesiti preposti.

Durante il corso dei rilievi è stata predisposta anche una documentazione fotografica, che viene allegata in copia alla presente.

In considerazione del ritardo connesso con l'acquisizione della documentazione urbanistica relativa l'immobile, il sottoscritto ha presentato una richiesta di proroga dei termini di gg. 60, che è stata concessa dal Sig. Giudice con suo Provvedimento del 12.02.2024 (si veda l'allegato n° 1).

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- identificazione

L'immobile esaminato è un appartamento, uso civile abitazione, sito nel centro abitato del Comune di Sassari nel Viale San Francesco civ. 8.

Più precisamente trattasi dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato, Scala "A", con accesso dalla prima porta alla destra rispetto a chi esce dall'ascensore.

Per la localizzazione si veda l'estratto di mappa catastale, allegato sotto il n° 2, nonché l'elaborato planimetrico, allegato sotto il n° 3.

- dati catastali

L'immobile è distinto negli atti del Catasto, nel Comune di Sassari, con i seguenti dati:-

N.C.E.U.

FOG.	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
87	2046	2	A/2	1	Vani 7	€ 1.012,26

I

- provenienza

Quanto sopra è pervenuto alla ditta di cui sopra con atto di compravendita del 20.01.2000, Rep. n° 2114, Notaio dott. Francesco Pianu

- descrizione

L'appartamento, uso civile abitazione, è composto da un ampio ingresso-soggiorno e, ruotando in senso orario, vi sono il vano cucina, un disimpegno, un doppio servizio, una camera da letto con bagno, un ripostiglio ed ulteriori due camere da letto, nonché un ampia terrazza che si affaccia nel retro prospetto del fabbricato ed un piccolo terrazzino a livello, che prospetta invece verso il Viale San Francesco.

Si allega sotto il n° 6 la planimetria catastale dell'appartamento.

- situazione catastale

L'appartamento risulta conforme rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria agli atti del Catasto.

- situazione edilizia

Per verificare la situazione urbanistica dell'immobile il sottoscritto ha presentato una richiesta di accesso agli atti del Comune di Sassari, che viene allegata alla presente sotto il n° 7.

In base ai documenti acquisiti emerge che il fabbricato nel quale è compreso l'appartamento esaminato è stato edificato negli anni '90, dall'Impresa d _____ in base ai seguenti titoli edilizi:-

- Concessione Edilizia n° 27 del 13.01.1994 (si veda l'allegato n° 8/A);
- Concessione Edilizia n° 397 del 14.06.1994 (si veda l'allegato n° 8/B);
- Concessione Edilizia n° 249 del 18.04.1997 (si veda l'allegato n° 8/C);
- Concessione Edilizia n° 778 del 18.12.1997 (si veda l'allegato n° 8/D);
- Concessione Edilizia n° 462 del 02.12.1999 (si veda l'allegato n° 8/E).

Dall'esame delle concessioni di cui sopra emerge che l'appartamento in esame è conforme alla Concessione Edilizia n° 778 del 18.12.1997, di cui all'allegato n° 8/D.

Si allega sotto il n° 8/F il frontespizio della tavola di progetto con i timbri di approvazione del Comune e, sotto il n° 8/G, la pianta di progetto relativa al primo piano del fabbricato, ove l'appartamento in argomento è evidenziato con un asterisco in colore rosso.

- consistenza

Le superfici lorde dell'immobile corrispondono a:-

- Mq. 112 circa (appartamento)

- Mq. 59 circa (terrazzi)

Per i fini della stima, le consistenze di cui sopra vanno ragguagliate con opportuni coefficienti correttivi e, attribuendo il coefficiente 1,00 all'appartamento ed il coefficiente 0,30 ai terrazzi, risulta una superficie equiparata complessiva pari a **mq.e 130** in cifra tonda.

- utilizzo

L'immobile è attualmente utilizzato per esigenze abitative dai proprietari.

- stato di manutenzione e conservazione

L'immobile si presenta in ottime condizioni.

- caratteristiche costruttive

Tra le principali caratteristiche costruttive del fabbricato si rilevano l'ossatura portante in c.a. e tamponature laterizie – copertura a tetto – solai in latero-cemento – divisioni interne in laterizi forati disposti a coltello – intonaci di tipo civile – infissi esterni in legno con vetrocamera – porte interne in legno massello – sanitari in porcellana bianca – rubinetteria cromata – pavimenti in ceramica, di grandi dimensioni o parquet in legno – rivestimenti in ceramica – portoncino blindato – riscaldamento autonomo, a gasolio, con caldaia.

Tutti gli impianti sono sottotraccia e funzionanti.

Per una panoramica delle caratteristiche costruttive dell'immobile si veda la documentazione fotografica allegata.

Il fabbricato, in condominio, è dotato di impianto ascensore ed

autoclave.

L'edificio, di tipologia signorile, nelle parti comuni si presenta in condizioni di ordinarietà.

DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente e convenientemente divisibile in due quote di pari valore.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la ricerca del più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata si è eseguita una stima comparativa.

- a) aspetti generali

La ricerca del *Most Probable Selling Price*, più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata, in considerazione della crisi che ha colpito specificatamente il settore ed in considerazione delle ultime leggi che hanno influenzato il mercato edilizio con la loro entrata in vigore, si presenta abbastanza complessa.

Il mercato immobiliare non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una massiccia e vasta "offerta", non esiste assolutamente più una proporzionale "richiesta" e, questo, in generale, incide pesantemente sui valori.

Pur se il prezzo dell'immobile sarà determinato con le più attuali ed attendibili metodologie sulla base degli *European Valuation Standards*, uniformi standard estimativi internazionali, potrà risultare una discrepanza tra il valore di stima ed il prezzo ottenibile da una eventuale vendita del bene.

Per quanto attiene il procedimento estimativo si precisa che vi sono difficoltà di rilevazione dei prezzi di mercato effettivamente contrattati, in

quanto il mercato immobiliare della zona presenta una scarsa trasparenza, con dati che spesso non sono veritieri.

Al fine di determinare il *Most Probable Selling Price*, pur se largamente diffuso tra i C.T.U. il procedimento *Market Oriented*, che è una stima monoparametrica basata sulla scelta di un solo parametro di confronto (la superficie commerciale) anziché di una molteplicità di caratteristiche, si è preferito utilizzare il procedimento (M.C.A.) *Market Comparison Approach*, che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili per caratteristiche tecnico-economiche.

Con l'applicazione del M.C.A., si compiono degli aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti rappresentano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Oltre all'analisi di mercato ed alla rilevazione degli specifici dati dell'immobile, si è posta particolare attenzione nella scelta degli *Elements Of Comparison*, nella compilazione della *Sales Summary Grid* e nella stima degli *Adjustments*, prezzi marginali.

Nel caso specifico si sono presi in considerazione, la superficie principale e quelle secondarie, i servizi, il livello del piano, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione e conservazione, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per completezza si sono esaminati infine anche i parametri rilevabili

nella Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (si veda l'allegato n° 9) che, pur se generici, possono anch'essi costituire un utile orientamento.

Le tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed utilizzate per comparazione dall'Agenzia delle Entrate sono molto generiche tant'è che i valori espressi nella tabella sono riferiti a vaste e differenti parti del territorio, ove nel mercato ordinario non si riscontrano assolutamente gli stessi valori unitari – valori che variano per numerosissimi fattori, quali l'età dell'immobile, la posizione, la luminosità, l'esposizione e tutte quelle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche che differenziano un immobile da un altro.

Anche un non tecnico sa perfettamente quanto possono variare i valori di mercato degli immobili ubicati in diverse zone e, pertanto, i parametri delle tabelle O.M.I., sono da considerare puramente indicativi e, caso per caso, si deve quindi tenere conto dei comodi positivi e negativi, nonché delle specificità di ciascun immobile, al fine di determinarne il corretto valore.

- b) riferimenti sulle consistenze analitiche – superfici principali e superfici accessorie – superficie ragguagliata

In base ai dati precedentemente esposti risulta che l'immobile ha una superficie commerciale equiparata pari a mq. 130.

- c) riferimenti sulla localizzazione

L'immobile è ubicato in zona centrale.

- d) riferimenti sulla posizione

L'immobile gode di una normale esposizione e luminosità.

- e) caratteristiche tipologiche

Le caratteristiche dell'appartamento sono di tipologia medio alta.

Valore dell'immobile

Valutate le caratteristiche produttive dell'unità immobiliare e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base di precedenti valutazioni già eseguite con il procedimento Market Comparison Approach, tenuto conto dei più attendibili prezzi di mercato rilevati in quella zona, è risultato che lo scarto parametrico tra i prezzi corretti ed il procedimento monoparametrico *Market Oriented*, basato sul valore unitario (Mq.) della superficie commerciale, è sempre risultato inferiore al 3% e, pertanto, si può prendere come base di calcolo il valore consolidato unitario di € 2.000,00/mq. riferito alla superficie commerciale (mq. 130).

In base a quanto sopra, moltiplicando il parametro su riportato per la rispettiva superficie, risulta che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile in argomento, nello stato in cui si trova, ivi compresi accessori e pertinenze, corrisponde ad € 260.000,00 ($€ 2.000,00/mq. \times mq. 130$).

CONCLUSIONI PERIZIA BASE

1. L'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico.
2. L'immobile è conforme sotto il profilo catastale.
3. L'immobile non è convenientemente e comodamente divisibile.
4. Il più probabile attuale valore di mercato dell'intero immobile, in

ivi compresi accessori e pertinenze, corrisponde ad € 260.000,00, nello stato in cui si trova.

ELENCO ALLEGATI PERIZIA BASE

- Documentazione fotografica;
- All. n° 1 – richiesta proroga termini;
- All. n° 2 – estratto di mappa catastale;
- All. n° 3 – elaborato planimetrico;
- All. n° 4 – visura catastale storica;
- All. n° 5 – copia atto provenienza dell'immobile;
- All. n° 6 – planimetria catastale;
- All. n° 7 – copia richiesta accesso agli atti del Comune di Sassari;
- All. n° 8 – dalla lettera A alla lettera G – documentazione urbanistica acquisita in Comune;
- All. n° 9 – visura Banca Dati OMI.

Sassari 23.02.2024

