

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Francesco nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. CARBONI FRANCESCO [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicata ad ALGHERO (SS) - VIA FRATELLI KENNEDY - Scala B Interno 4 – Piano 1°3	
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Consistenza	5
CRONISTORIA Dati Catastali	5
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicata ad ALGHERO (SS) - VIA FRATELLI KENNEDY - Scala B Interno 4 – Piano 1°5	
Dati Catastali	6
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicata ad ALGHERO (SS) - VIA FRATELLI KENNEDY - Scala B Interno 4 – Piano 1°6	
STATO CONSERVATIVO	6
PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ	6
stato occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
formalita' pregiudizievoli	7
normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità	8
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	9
vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	9
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i>	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA	16

INCARICO

All'udienza del 14 gennaio 2025, il sottoscritto Geom. Carboni Francesco con studio in [REDACTED] - 07100 - Sassari (SS), e-mail: [REDACTED] PEC: [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 14 gennaio e, in data 15/01/2025 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Abitazione ubicata ad Alghero (SS) – VIA FRATELLI KENNEDY Scala B Interno 4 – Piano 1° Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 71, particella 3731, sub. 59, categoria A/2, classe 1, 5 vani, 76 mq, rendita 632,66 €.

Il suddetto bene è stato ispezionato, misurato e fotografato dal sottoscritto in un sopralluogo effettuato il 21/03/2025 alle ore 09:30 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG).

L'accesso suddetto è stato concesso [REDACTED] in qualità di parte esecutata.

Si allegano le fotografie rappresentative dello stato attuale dell'abitazione e del contesto esterno (Allegato n 1). La vendita dei beni non è soggetta a IVA.

Il bene pignorato non è comodamente divisibili e verrà pertanto creato un unico lotto di vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA AD ALGHERO (SS) - VIA FRATELLI KENNEDY - SCALA B INTERNO 4 – PIANO 1°

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Fg. 71, mappale 3731 subalterno 59 ed è situato nel centro abitato del comune suddetto.

L'unità ad uso residenziale è ubicata al piano primo di un complesso residenziale condominiale costituito da ampio corpo di fabbrica sviluppati su n° 6 piani fuori terra più un seminterrato.

Arrivati in Comune di Alghero e, successivamente percorrendo la Via Kennedy, si giunge al complesso condominiale avente accesso pedonale sia dalla Via Kennedy 76/A che, dalla Via Giovanni Gronchi 3; percorrendo l'area esterna comune del complesso, si raggiunge il civico interno n° 3 in cui è ubicato il portone di ingresso alla scala/porzione di palazzina in cui è situata l'abitazione oggetto della presente procedura; dallo stesso, mediante ascensore e/o scala, si giunge al pianerottolo del piano primo e, tramite portoncino blindato, si accede all'unità che, risulta così costituita: soggiorno-pranzo con angolo cottura, n° 1 camera da letto, disimpegno, seconda camera, bagno e ripostiglio; a completamento della stessa è presente un terrazzo prospettante sulla Via G. Gronchi.

La struttura portante dello stabile è mista con muratura portante in cls, le tamponature in laterizio, i solai (piani e inclinati) in latero-cemento.

L'abitazione presenta pavimentazione in monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati e opportunamente tinteggiate/i, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura e del bagno che risultano rivestite con piastrelle e, di alcune porzioni di muratura del soggiorno con rivestimento in pietra; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e annesse tapparelle, le porte interne risultano in legno, il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con stufa a pellet ubicata nel soggiorno e, acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **Bene n° 1** - Abitazione ubicata ad Alghero (SS) – VIA FRATELLI KENNEDY Scala B Interno 4 – Piano 1° Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 71, particella 3731, sub. 59, categoria A/2, classe 1, 5 vani, 76 mq, rendita 632,66 €.

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma della [REDACTED]. Tale Certificato, datato 07/07/2023 e integrativo 03/09/2024, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati fino al 03/08/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dal sottoscritto con la visura catastale e ipotecaria aggiornate, con la planimetria catastale dell'unità immobiliare, e oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dal sottoscritto si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

Si attesta perciò che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

- **Bene n° 1** - Abitazione ubicata ad Alghero (SS) – VIA FRATELLI KENNEDY Scala B Interno 4 – Piano 1° Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 71, particella 3731, sub. 59, categoria A/2, classe 1, 5 vani, 76 mq, rendita 632,66 €.

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e, le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

I beni pignorati corrispondono a quelli descritti nel titolo di provenienza.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai soggetti eseguiti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per l'intero della proprietà** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
[REDACTED]

CONSISTENZA

Bene n° 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,80 mq	1,00	71,80mq	H. 2,70 m.	1°
Terrazzo	14,81 mq	0,25	3,70 mq		1°
Totale superficie convenzionale:			75,50 mq		
Totale superficie in C.T.			76,00 mq		

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

Il bene pignorato non è comodamente divisibili e verrà creato un unico lotto di vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate.

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA AD ALGHERO (SS) - VIA FRATELLI KENNEDY - SCALA B INTERNO 4 – PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 25/05/1992 al 04/10/1996 COSTITUZIONE in atti dal 25/05/1992 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/07/1991 in atti dal 08/04/1993 (n. 876/1991) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario		Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 3731 sub. 59 Cat. A/2 cls. 2 Consistenza 5 vani Rendita Lire 1.720 Rendita Lire 1.450.000
Dal 04/10/1996 al 12/03/2009 Atto del 04/10/1996 Pubblico ufficiale Sede ALGHERO (SS) Repertorio n. 19795 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2563.1/1997 in atti dal 01/03/1999		Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 3731 sub. 59 Cat. A/2 cls. 2 Consistenza 5 vani Rendita Lire 1.450.000
Dal 12/03/2009 al 17/05/2010 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/03/2009 - UU Sede ALGHERO (SS) Registrazione Volume 1420 n. 82 registrato in data 12/03/2009 - SUCCESSIONE PROVVIDENZA Voltura n.		Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 3731 sub. 59 Cat. A/2 cls. 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 632,66 Rendita Lire 1.450.000

3789.1/2009 - Pratica n. SS0093326 in atti dal 02/04/2009 VARIAZIONE del 20/03/2001 Pratica n. 65766 in atti dal 20/03/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 1684.1/2001)		
Dal 17/05/2010 e, ad oggi Atto del 17/05/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ALGHERO (SS) Repertorio n. 44799 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5180.1/2010 Reperto PI di SASSARI in atti dal 20/05/2010 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 3731 sub. 59 Cat. A/2 cls. 2 Consistenza 5 vani Superficie Catastale 76 mq. Totale: escluse aree scoperte: 71 m ² Rendita Euro 632,66

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA AD ALGHERO (SS) - VIA FRATELLI KENNEDY - SCALA B INTERNO 4 – PIANO 1°

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	3731	59		A2	1	5 vani	76 mq	632,66 €	1°	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

STATO CONSERVATIVO

- Bene n° 1** - Abitazione ubicata ad Alghero (SS) – VIA FRATELLI KENNEDY - Scala B Interno 4 – Piano 1°

Dal sopralluogo compiuto si è potuto accertare che i beni si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI-PATTI-SERVITÙ

Risulta essere presente condominio costituito amministrato da [REDACTED].

Sono presenti parti comuni quali ingressi, patii esterni, zone autorimesse, etc.

STATO OCCUPAZIONE

Il bene oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risulta occupato dai soggetti pignorati e utilizzato dagli stessi come prima casa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e dalle visure ipotecarie storiche reperite dal sottoscritto si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento come indicato anche nella relazione notarile allegata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'immobile, si sono evidenziate le medesime seguenti formalità per ambedue i beni che, vengono riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 28/02/2025.

- **TRASCRIZIONE del 22/10/1996 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 7902 Registro Generale 11284 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19795 del 04/10/1996. Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 2654 del 27/03/1997
- **Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/03/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 2654 Registro Generale 3617 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19795 del 04/10/1996. Nota disponibile in formato immagine
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7902 del 1996
- **TRASCRIZIONE del 12/06/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** - Registro Particolare 7026 Registro Generale 9691 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 82/1420 del 12/03/2009. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 20/05/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 5180 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44799/22110 del 17/05/2010
Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE del 20/05/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Registro Particolare 2172 Registro Generale 8348 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44800/22111 del 17/05/2010. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Registro Particolare 10734 Registro Generale 14238 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIB. DI CAGLIARI SEZ. DIST. SASSARI Repertorio 1512 del 12/07/2023. Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE del 19/08/2024 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** - Registro Particolare 11532 Registro Generale 14553 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44799/22110 del 17/05/2010. Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade secondo il **P.R.G.** vigente del Comune di Alghero in Zona **B** – *Aree urbanizzate, sottozona B1.*

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il P.P.R. nell'Ambito 13- Alghero nelle seguenti zone tutelate:

a) per il PPR in Ambito Paesaggistico n. 13 - Alghero all'interno delle zone di ESPANSIONI FINO ANNI 50, normate dall'art. 63, 64, 65, 67, 68, 69 delle N.T.A.

b) Secondo il PAI e il Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana (PGRA-F) e sito in zona Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

c) Zone Tutelate ai sensi dell'Art. 142 - c.1.a del D.Lgs. 42/04 - Territori compresi entro 300 m dal mare - Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 - comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis - comma 1, lett. a)

d) Zone Tutelate ai sensi dell'ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme- Fascia Costiera

e) Zone SITAP - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo ai sensi della L. 1497/1939 - Codice SITAP - 200122- Atto - DM 04/07/1966 Alghero - Zona Panoramica Costiera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità degli immobili, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Alghero (Prot. N. 19299 del 05/03/2025 e N. 30917 del 14/04/2025), il sottoscritto a seguito di riscontro, visionava e reperiva presso l'Ente la seguente documentazione:

- P.E. 394/1987 di cui alla C.E. 03/1989;
- Abitabilità/Agibilità n° 105/91;

Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità

Dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti e lo stato reale, si evidenzia la presenza di alcune difformità riguardanti:

- lievi difformità metriche; - diversa distribuzione interna; diverso sviluppo/forma del balcone;

Sanabilità

Al fine di regolarizzare quando difforme, sarà necessario redigere una pratica di sanatoria edilizia e di compatibilità paesaggistica mediante il procedimento di rilascio parere espressi con il pagamento di una sanzione amministrativa edilizia di min. €. 500,00 e una sanzione paesaggistica di min. €. 800,00 (da valutare mediante la redazione di una perizia giurata, in accordo con gli enti preposti), ai sensi dell'art. 16 comma b punto 2 e 3.

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati; è necessario ricordare che la precedente valutazione, eseguita in termini prudenziali, non può essere definitiva in quanto lo scrivente non può pronunciarsi in modo conclusivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Viene fornito un parere formato sulla base di orientamenti normativi

e di pareri informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire.

Il valore di stima dell'appartamento sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico APE dell'immobile. Il sottoscritto ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come riferito dall'esecutato durante il sopralluogo, l'ammontare degli oneri condominiali è pari a circa 500/600 euro con cadenza annuale.
SONO presenti vincoli paesaggistici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Scopo della stima è quello di determinare il "valore venale" in un comune commercio. Per "valore venale", termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

- i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati;

Questo è calcolato ai sensi del “provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all’art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)” (GU n. 182 del 7 agosto 2007), *in cui il valore normale dell’immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell’allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile. Le quotazioni dell’osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo “normale”. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.*

- i valori unitari valutati in relazione alla norma UNI/PdR 53:2019;

In cui il valore medio unitario dell’immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’osservatorio del mercato immobiliare e sul prodotto dei coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell’immobile che consentono di ricondurre la valutazione dell’Agenzia del Territorio, riferite ad immobili in stato di conservazione “normale/ordinaria” alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq provenienti dal mercato libero.

Il valore unitario dell’immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell’immobile in oggetto, opportunamente corretto da un coefficiente di differenziazione valutato in relazione al Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

A tali valori verranno aggiunti la media dei valori unitari delle reali compravendite (comparabili) di cui si sono reperiti i soli dati di prezzo e superficie dal sito dell’Agenzia delle Entrate.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto.

Fase applicativa

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobile sito nel Comune di Alghero, identificato al Fg. 71 mapp. 3731 sub. 59

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

Valori espressi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito riferiti al secondo semestre 2024 del Comune di Alghero zona/fascia D1 – Periferica/Sant’ Agostino. Per l’immobile si è rilevato che il valore unitario per Abitazioni di Tipo Civile (stato normale) varia da un valore minimo medio di 1.600,00 €/mq ad un valore massimo medio di 2.050,00 €/mq, con un valore medio di 1.825,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula: **Valore normale unitario** = $Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K \times C = (1.600,00\ \text{€/mq} + (2.050,00\ \text{€/mq} - 1.600,00) \times 0,43) \times 1 = 1.791,25\ \text{€/mq}$

Dove:

- **Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX}** : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ con K pari al **0,43** in cui K1= 0,5 e K2= 0,4

C: Coeff. Catastale (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, con C pari a 1 in cui C1= ÷ 1 e C2=÷ 1

2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA NORMA UNI/PDR 53:2019.

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario medio per immobili pari a circa **1.825,00 €/mq.** che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,71** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile, ottenendo un valore medio corretto pari a **1.295,75€/mq**

3) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono reperite e valutate offerte immobiliari per unità residenziali presenti all'interno dello stesso stabile condominiale in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione che, vengono di seguito elencate:

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	€ 215.000,00	90,00	€ 2.389,00	Via Fratelli Kennedy 89	Immobiliare.it	61026097
2	€ 200.000,00	75,00	€ 2.667,00	Via Fratelli Kennedy 105	Immobiliare.it	SAR499
3	€ 260.000,00	110,00	€ 2.364,00	Via Fratelli Kennedy	Idealista – Alguer Real Estate	449

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa **2.473,07 €/mq** che opportunamente corretto dei coefficienti sopra riportati consente di ottenere un V medio corretto di **1.755,88 €/mq.**

Dai dati sopra esposti si ottiene pertanto un valore medio in CT pari a 1.614,00 €/mq

Al fine di definire una stima il più possibile rappresentativa del mercato immobiliare dei beni oggetto di stima nel Comune di Alghero, si ritiene opportuno procedere all'adeguamento dei valori sopra descritti con, i valori medi ottenuti da "compravendite" verificatesi negli anni nel medesimo comune.

L'indagine di mercato relativa a fabbricati aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso Comune di Alghero ha dato gli esiti raccolti nella seguente tabella, detta Scheda degli Elementi di Comparazione. (tab. 1)

TABELLA 1 – SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparable)			
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Immobile	Comune	Alghero	Alghero	Alghero	Alghero
	Toponimo	Via Keddedy 78	Via Keddedy 78	Via Keddedy 78	Via Keddedy 78
dati catastali	Foglio	71	71	71	71
	Particella	5017	5017	5017	5017
	sup. ragg. (ai sensi del D.P.R.138/98)	88,35	69,9	78,6	90,7
	Cat. Catastale	A/2	A/2	A/2	A/2
Fonte dato	rep o rif	ago-24	set-24	ott-24	ago-24
valori	prezzo/valore	€ 190.000,00	€ 170.000,00	€ 200.000,00	€ 240.000,00
	prezzo/valore unitario	2.151,00 €	2.432,00 €	2.545,00 €	2.646,00 €
epoca	Semestre / mese	II/ 8	II/ 09	II/ 10	II/ 8
	Anno	2024	2024	2024	2024
zona OMI anno riferimento compravendita	zona OMI	D1	D1	D1	D1
	quotazione min	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
	quotazione max	€ 2.050,00	€ 2.050,00	€ 2.050,00	€ 2.050,00
CONSISTENZE	Vani principale	79	60	61	83
	Autorimessa reale	18,7	19,8	35,2	15,4
	Altre pertinenze	-	-	-	-

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella medesima zona catastale ma, comunque, compravenduti in periodi diversi all'epoca della stima del bene oggetto di relazione.

Pertanto, per riallineare i dati di riferimento disomogenei, si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

- alla natura del dato in relazione alla fonte di provenienza (se si tratta di offerte di vendita).
 - all'epoca e alla localizzazione analizzate
- entrambi eseguiti mediante il riferimento ai dati OMI¹

TABELLA 2 – RIALLINEAMENTO DATI

CARATTERISTICHE		unità di misura				
PREZZO INIZIALE	P ₀	€/mq	2.151,00 €	2.432,00 €	2.545,00 €	2.646,00 €
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject VOMI med S	€/mq	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
	valore OMI medio comparable VOMI med C	€/mq	€ 2.050,00	€ 2.050,00	€ 2.050,00	€ 2.050,00
	kETL = VOMI med S / VOMI med C	n°	1,00	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	P _c = P ₀ x kETL	€/mq	2.151,00 €	2.432,00 €	2.545,00 €	2.646,00 €
PREZZO UNITARIO CORRETTO PC		€/mq	2.151,00 €	2.432,00 €	2.545,00 €	2.646,00 €
VALORE MEDIO COMPARABILI					€/mq 2.443,50	

¹ L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto:

$V_{OMI}(epoca S, zona S) / V_{OMI}(epoca C, zona C)$

$V_{OMI}(epoca S, zona S)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;

$V_{OMI}(epoca C, zona C)$ = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;

in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili 2.443,50 €/mq;
- 2) Media Normativa UNI 1.614,00 €/mq;

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a **€/mq 2.029,00**

Tanto rilevato, considerato che:

- L'immobile in esame si trova in buono stato di manutenzione e conservazione;
- la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;
- il prezzo medio dichiarato nella zona di riferimento risulta essere di 2.029,00 €/mq
- si stima che il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO sia il seguente:

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 – Abitazione ubicati in Alghero (SS) – Via F. Kennedy 76A – piano 1°	76,00 mq	2.029,00 €/mq	€ 154,204,00	100%	€ 154.204,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia (- 2%)					-€ 3.084,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 3.084,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 148.035,84
arrotondamento					€ 0,84
Più probabile valore di mercato arrotondato					€ 148.035,00

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

Sassari, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carboni Francesco
(CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale
- ✓ N° 4 Difformità immobile
- ✓ N° 5 Attestato Prestazione Energetica (APE)

LOTTO UNICO

- **Bene UNICO** - Abitazione ubicata ad Alghero (SS) – Via Fratelli Kennedy 76A - Scala B Interno 4 – Piano 1°
- Identificato al N.C.E.U. al: Foglio 71, particella 3731, sub. 59, categoria A/2.

L'unità ad uso residenziale è ubicata al piano primo di uno stabile condominiale avente accesso sia dalla Via Kennedy 76/A che, dalla Via Giovanni Gronchi 3; tramite portoncino blindato, si accede all'unità che, risulta così costituita: soggiorno-pranzo con angolo cottura, n° 1 camera da letto, disimpegno, seconda camera, bagno e ripostiglio; a completamento della stessa è presente un terrazzo prospiciente sulla Via G. Gronchi.

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

- Valore di vendita immobile Euro 148.035,00

LOTTO UNICO

Bene Unico - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) – Via Fratelli Kennedy 76A - Scala B Interno 4 – Piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobili:	Immobile residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 71, particella 3731, sub. 59	Superficie complessiva	73,00 mq
Descrizione:	L'unità ad uso residenziale è ubicata al piano primo di uno stabile condominiale avente accesso sia dalla Via Kennedy 76/A che, dalla Via Giovanni Gronchi 3; tramite portoncino blindato, si accede all'unità che, risulta così costituita: soggiorno-pranzo con angolo cottura, n° 1 camera da letto, disimpegno, seconda camera, bagno e ripostiglio; a completamento della stessa è presente un terrazzo prospettante sulla Via G. Gronchi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA PERIZIA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Francesco Carboni, in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza, ha inviato alle parti per via telematica in data 13/05/2025, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Entro il termine stabilito non è pervenuta dalle parti alcuna osservazione alla relazione tecnica, pertanto con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 29/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Carboni Francesco

(CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO)