

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N. 203/97

contro

[REDACTED]
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INCARICO

In data 12/05/2005, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Belelli affidava allo scrivente Ing. Marco Gariazzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n° 2535, l'incarico di *procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile sito in Geremeas Residence.*

Per depositare la relazione scritta, in cancelleria, il G.E. ha concesso allo scrivente 30 giorni dalla data d'udienza.

PREMESSA

Prima di passare alla risposta al quesito, ritengo sia utile quanto doveroso, ricordare che l'immobile è stato oggetto di precedente perizia estimativa, avente lo scopo di accertarne la consistenza e darne una valutazione estimativa: venne fornita una valutazione complessiva di €.205.500, a fronte di una superficie commerciale di 111,09 mq;

Attualmente, vista il lasso di tempo intercorso di poco meno di 3 anni dalla suddetta perizia, al fine di procedere alla vendita, è stato ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento della stima.

Il sottoscritto, a tal proposito, dopo aver ritirato gli atti in cancelleria, ha condotto le necessarie preliminari indagini di mercato consultando diverse



agenzie immobiliari che operano nella zona di Geremeas; successivamente si è recato presso l'ufficio statistica della Camera di Commercio di Cagliari per verificare, attraverso i listini prezzi proposti dall'osservatorio immobiliare dell'Ente, i dati di mercato rilevati.

RISPOSTA AL QUESITO

Procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile sito in Geremeas Residence.

1) Generalità

L'immobile de quo è stato già individuato e ampiamente descritto, come **Lotto n°6**, nella perizia estimativa di cui in premessa, alla quale si rimanda. Appare, tuttavia, opportuno richiamare sinteticamente di seguito i principali dati descrittivi e di consistenza.

Lotto n°6 – Villa unifamiliare in Quartu S.Elena località Geremeas
di proprietà: [REDACTED]

Si tratta di una villa unifamiliare fronte mare, di **111,09 mq** commerciabili con giardino pertinenziale di 600 mq, ubicata in Comune di Quartu S. Elena (CA), località Geremeas, lottizzazione "Geremeas Residence", Via Antares, unità A3; è intestata per l'intero in comune pro indiviso [REDACTED]

[REDACTED] risulta censita nel N.C.E.U.

Comune Censuario di Quartu S.Elena alla **Partita 1003251** in carico a

[REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½" e distinta al

Foglio 72 mappale 379, Geremeas Residence, interno A3, piano T, categoria

A/7, classe 1, vani 7,5, rendita € 813,42. In base al Piano Urbanistico Comunale vigente di Quartu S. Elena, l'immobile ricade in zona F turistica, sottozona F.tur, turistico-residenziale, senza ulteriori possibilità di ampliamento.

2) Metodologia di valutazione immobiliare e valutazione

Adotteremo gli stessi due metodi di stima fondamentali utilizzati nella precedente perizia estimativa, vale a dire la stima sintetica o diretta che consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche, con le aggiunte e le detrazioni del caso e la stima analitica a capitalizzazione del reddito che consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, partendo dal reddito (prezzo d'uso) di un determinato bene e utilizzando un numero (saggio di capitalizzazione) che serve a tradurre in capitale il prezzo d'uso, attraverso la formula di Samuelson $V_{cap} = Rn / r$ dove:

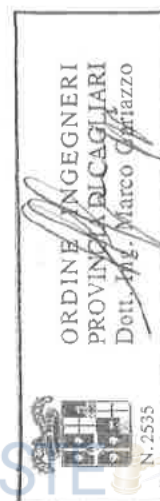
V_{cap} = valore capitale;

Rn = reddito annuo (al netto delle spese);

r = saggio di capitalizzazione; variabile a seconda della rischiosità dello investimento: per le abitazioni e quindi, in presenza di un investimento sicuro, senza rischi, il tasso è piuttosto basso, variabile dal 2,5% al 3,5%; per le seconde case il tasso risulta leggermente più elevato dal 3,5% al 4,5%.

Quest'ultimo metodo, fornisce un utile controllo del valore.

Opereremo, infine, una media aritmetica, se i rispettivi valori ottenuti con metodo sintetico e metodo analitico non risulteranno tra loro molto dissimili.



2.1) Valutazione a metro quadrato di superficie commerciale con metodo sintetico diretto per confronto:

Sulla base di informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è rilevato che il **prezzo medio di mercato**, riferito a metro quadrato di superficie commerciabile, praticato per compravendite di ville unifamiliari con giardino in località Geremeas, lato mare, con buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e funzionali, ascende, attualmente, per ville di grandi dimensioni (oltre i 180 mq) a **Euro 2.500/mq.**

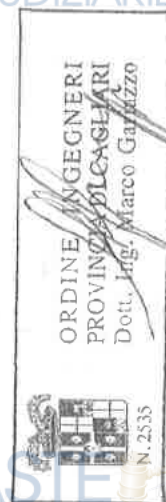
[Fonte Agenzia Millenium Immobiliare – Cagliari, relativamente a villa sul mare in Geremeas, costituita da tre livelli comunicanti e indipendenti, con superficie commerciale di 300 mq circa, accesso diretto sul mare, finiture superiori].

N.B. La suddetta quotazione è in linea con i prezzi del listino ufficiale immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (allegato n°1) che, in riferimento alla zona turistica di Geremeas, nel periodo 2° semestre 2004 (ultimo aggiornamento), individua per le ville monofamiliari fronte mare, un prezzo di mercato oscillante da un minimo di €2.000 sino a un max di €2.700/mq commerciale.

Quindi, tenendo come base il suddetto prezzo medio unitario di €2.500/mq, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame, individuando le seguenti aggiunte e detrazioni di merito:

Aggiunte: +10% per superficie commerciale inferiore ai 300 mq (villa di riferimento) e compresa tra 80 e 120 mq (villa in esame).

Tale aggiunta è una diretta conseguenza del fenomeno legato al mercato delle compravendite in base al quale più gli appartamenti, le ville, etc. sono





piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato; per quantificare i relativi coefficienti di rivalutazione o di deprezzamento, rispetto al valore di riferimento di €2.500/mq, il sottoscritto ha fatto ricorso alla seguente tabella di incidenza della superficie della villa, estratta da *Guida alla stima delle abitazioni* di Prestinenzia-Puglisi, Editrice DEL, par.fo La dimensione, pag.37:

Superficie commerciabile	Coefficiente correttivo
Da 40 a 60 mq	+20%
Da 60 a 80 mq	+10%
Da 80 a 120 mq (villa in esame)	0
Da 120 a 150 mq	-5%
Da 150 a 180 mq	-7,5%
Oltre 180 (villa riferimento)	-10%

Detrazioni:

-qualità: -5%, dato il medio livello delle finiture della villa in esame rispetto al livello superiore delle finiture in capo all'immobile preso a confronto.

Sommano aggiunte e detrazioni: +10% superficie -5% finiture = +5%

da cui il valore di mercato sinteticamente calcolato

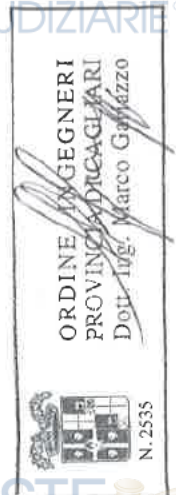
Passando ai conteggi:

$$V_{.sin} = \text{€./mq} [2.500 + (2.500*5\%)] * \text{mq } 111,09;$$

$$V_{.sin} = \text{€}2.625/\text{mq} * 111,09 \text{ mq} = \text{€}291.611$$

2.2) Valutazione con la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

Da informazioni assunte presso agenzie di "case vacanza", per immobili di simili caratteristiche (da n.6 a n.8 posti letto), posti nella medesima località balneare, il canone di affitto è esclusivamente estivo (da giugno a settembre) e varia nell'arco dell'intera stagione balneare, tenuto conto dell'ottima ubicazione lato mare, come segue:



Fonte: Rent Sardinia

Villa Hibiscus con giardino, di 100 mq netti a 90 mt. dal mare, n°6 posti letto.

Periodo	giugno	luglio	agosto	settembre	Totale
Canone (euro)	2.230	3.790	4.000	2.230	12.250

Fonte: Rent Sardinia

Villa Valentina con giardino, di 150 mq a 150 mt. dal mare, n°8 posti letto.

Periodo	giugno	luglio	agosto	settembre	Totale
Canone (euro)	2.980	6.340	7.510	3.960	20.790

Fonte: Rent Sardinia

Villa Ludovica con giardino, di 150 mq a 200 mt. dal mare, n°6 posti letto.

Periodo	giugno	luglio	agosto	settembre	Totale
Canone (euro)	2.160	3.870	4.380	2.160	12.570

Fonte: Rent Sardinia

Villa Sandra con giardino, di 100 mq a 200 mt. dal mare, n°6 posti letto.

Periodo	giugno	luglio	agosto	settembre	Totale
Canone (euro)	2.480	4.380	5.860	2.480	15.200

La villa in questione si interpone come tipologia e dimensioni, tra i quattro esempi sopraesposti, mentre, come ubicazione, risulta più vicina al mare; per cui, appare logico assumere come canone di locazione, il valor medio tra i quattro canoni annui, incrementato del 10% per tener conto del *fronte mare*:

$$\begin{aligned} \text{Canone medio annuo} &= \text{€} \cdot (12.250 + 20.790 + 12.570 + 15.200) / \text{anno} / 4 = \\ &= \text{€} \cdot 60.810 / 4 = \text{€} \cdot 15.203; \text{ incrementando del 10\% otteniamo il:} \end{aligned}$$

$$\text{Reddito lordo annuo} = \text{€} \cdot [15.203 + (15.203 \cdot 0,10)] / \text{anno} = \text{€} \cdot 16.723 / \text{anno};$$

- la difficile locazione nei restanti mesi dell'anno di case tipicamente estive, lontane dai centri abitati e non attrezzate per l'inverno, suggerisce secondo



quanto espresso al 1° comma del presente paragrafo, un canone cautelativo nullo;

-le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, descritte nella precedente perizia estimativa del sottoscritto, determinano oggi come allora un tasso di capitalizzazione medio del 4,00%;

-le detrazioni per lavori periodici nell'appartamento, sfitti e insolvibilità, imposizioni fiscali, di gestione e varie incidono, sul reddito lordo, mediamente tra il 30% e il 40%: consideriamo il 35%.

In definitiva, sostituendo i termini noti all'espressione

$V_{\text{cap}} = R_n / r$, dove:

$R_n = \text{€} .16.723/\text{anno}$ meno 35% di spese e $r = 4\%$, otteniamo:

$V_{\text{cap}} = [(\text{€} .16.723/\text{anno}) * (1-0,35)] / 4,00 / 100$;

$V_{\text{cap}} = \text{€}./\text{anno } 10.870 / 0,04$;

da cui il valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:

$V_{\text{cap}} = \text{€} .271.749$

2.3) Valutazione di mercato finale.

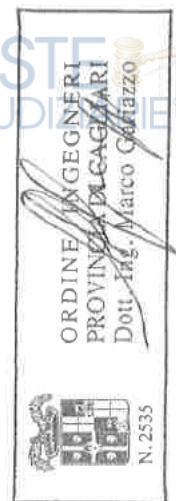
Avendo preso atto che le risultanze dei due diversi procedimenti sono approssimativamente contenute entro limiti non superiori al 10% del valore medio, si può determinare il più probabile valore in comune commercio mediando i due diversi risultati.

Si stima, pertanto, il seguente **più probabile valore di mercato dell'immobile:**

$V_{\text{mercato}} = (V_{\text{sin}} + V_{\text{cap}}) / 2$;

$V_{\text{mercato}} = \text{€} .(291.611 + 271.749) / 2$; e in cifra tonda

$V_{\text{mercato}} = \text{€} .281.700$



CONCLUSIONI

Visto il sensibile incremento dei prezzi registratosi nel settore immobiliare tra la fine del 2002 e l'inizio del 2005, tenuto conto delle attuali quotazioni di mercato relative alle ville unifamiliari con giardino prossime al mare site in località Geremeas, il sottoscritto ha proceduto all'aggiornamento del più probabile valore in comune commercio dell'immobile indicato dal G.E nell'udienza del 12.05.05, giungendo al seguente risultato:

LOTTO N. 6 del piano di vendita proposto nella precedente CTU

Villetta unifamiliare in Quartu S.Elena località Geremeas
di pertinenza " [REDACTED] " (per l'intero)
stato locativo: libero
⇒ **Valore commerciale attuale: €.281.700**

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 8 pagine di carta resa legale e relativi allegati comprendenti listino prezzi della C.C.I.A.A. di Cagliari e dischetto della relazione in formato word.

Cagliari 07/06/2005

Il C. T. U.

Ing. Marco Gariazzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 1
Estratto listino prezzi immobiliare
della Camera di Commercio di Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVATORIO IMMOBILIARE - Zone turistiche della provincia di Cagliari

costa sud-orientale

turistico-residenziali (compravendita)

2° semestre 2004



prezzi Euro/mq

Villasimius	ZONA URBANA		ZONA MARE					
			fronte mare		lato mare		lato collina	
	min.	max	min.	max	min.	max	min.	max
schiera / appartamenti	1.400	1.800	2.500	3.000	1.800	2.500	1.400	1.800
villa bifamiliare	-	-	2.600	3.500	1.800	2.700	1.500	2.000
villa monofamiliare	-	-	2.800	4.000	2.000	3.000	1.700	2.100

Costa Rei	ZONA MARE							
			fronte mare		lato mare		lato collina	
	min.	max	min.	max	min.	max	min.	max
schiera / appartamenti			2.000	2.400	1.500	2.000	1.400	1.700
villa bifamiliare			2.200	2.700	2.000	2.500	1.700	2.100
villa monofamiliare			2.500	3.000	2.000	2.600	1.800	2.200

Torre delle Stelle	ZONA MARE							
			fronte mare		lato mare		lato collina	
	min.	max	min.	max	min.	max	min.	max
schiera / appartamenti			1.800	2.200	1.400	1.800	n.d.	n.d.
villa bifamiliare			1.800	2.500	1.600	2.400	1.500	1.900
villa monofamiliare			1.800	2.700	1.600	2.400	1.500	1.900

Geremeas	ZONA MARE							
			fronte mare		lato mare		lato collina	
	min.	max	min.	max	min.	max	min.	max
schiera / appartamenti			1.800	2.200	1.600	2.000	1.400	1.700
villa bifamiliare			2.000	2.500	1.800	2.200	1.400	1.700
villa monofamiliare			2.000	2.700	1.800	2.300	1.400	1.700

NOTE. I prezzi sono riferiti ad immobili in buone condizioni di conservazione. I valori oscillano da un minimo ad un massimo in funzione di alcune variabili oggettive dell'immobile, quali il grado di finitura e la presenza di accessori (climatizzazione, panoramicità, doppi servizi, giardino, piscina e così via).