

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R.G.Es. n. 22/2020

G.Es.: Dott.ssa Federica Lunari

PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 2

CTU: Arch. Silvia Calcina

Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 22/2020 R.G.Es. – Lotto 2

Promossa da:

Juno 1 S.r.l., con sede a Conegliano (TV), P. Iva/ C.F: 04953770262;

contro:

Oggetto del pignoramento - LOTTO 2:

- Piena proprietà di un Fabbricato **sito nel Comune di Olbia (SS), via Porto Romano 34**, iscritto al NCT al Foglio 37, Particella 63, Subalterno 5 (oggi Subalterno 11), Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 4,5, intestato a

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), via Gallura n. 8, nominata CTU con provvedimento del 27 Settembre 2023, in data 8 Novembre 2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione le ha posto i seguenti quesiti:

Quesito 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. (certificato notarile) è presente ed allegata al fascicolo. Sono state effettuate delle nuove ispezioni (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisite le visure storiche e la planimetria catastale dell'immobile (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetria catastale*).

Alla data del 10 Aprile 2024 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**, del 28/10/1964, a firma del Notaio Candido Campus, trascritto a Tempio Pausania il 17/11/1964 ai nn. 2160/2510;
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, Presentata all'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania il 3/12/1986, al n. 91, vol. 301 (Cfr. All. 4 – *Dichiarazione di Successione*);
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**, Trascrizione del 05/11/2003 – Registro Particolare 9191, Registro Generale 13319, Pubblico ufficiale: Notaio Fabio Papaccio, Repertorio 51655/16692 del 30/10/2003;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**, Iscrizione del 20/02/2006 – Registro Particolare 330, Registro Generale 2227, Pubblico Ufficiale: notaio Fabio Papaccio, Repertorio 61537 del 17/02/2006;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Tempio Pausania il 20/11/2019 ai nn. 10737/1462, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) il 22/12/2016, Rep. n. 277, per complessivi Euro 350.000,00 su capitale di Euro 306.564,04, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede a Torino (TO) e C.F: 00799960158, e contro ;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Tempio Pausania il 20/11/2019 ai nn. 10737/1463, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) il 22/12/2016, Rep. n. 277, per complessivi Euro 70.000,00 su capitale di Euro 70.701,72, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede a Torino (TO) e C.F: 00799960158, e contro ;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Trascrizione del 15/04/2020 – Registro Particolare 2049 Registro Generale 2979, Pubblico ufficiale: Tribunale di Tempio Pausania, Repertorio 28/2020 del 20/01/2020, a favore di Juno 1 S.R.L., con sede legale in Conegliano (TV) e codice fiscale 04953770262, e contro .

Quesito 2. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici), descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 26 Febbraio 2024 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 5 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione della zona

L'immobile si trova nel centro storico di Olbia, a 3 minuti a piedi dalla principale Piazza Regina Margherita, e a soli 7 minuti dalla sede del Comune.

La zona è sia residenziale che commerciale: non mancano negozi al dettaglio, bar e ristoranti, ma neppure le scuole, l'ufficio postale e le banche. Nei pressi è presente un'area destinata a parcheggio a pagamento per veicoli.

Descrizione dell'immobile

L'edificio, nel quale è inserito l'appartamento in oggetto, si trova ad angolo tra la via Porto Romano ed il Piazzale Achille Bardanzellu e si sviluppa su quattro livelli, con unità residenziali per i primi tre piani, oltre ad un locale commerciale in abbandono al piano terra, e con un terrazzo e un sottotetto all'ultimo piano.



L'ingresso al palazzetto avviene da un portoncino su via Porto Romano n. 34 che, attraverso un corridoio comune a tutte le unità residenziali, conduce alla scala, posta sul

lato posteriore dello stabile, che porta esclusivamente all'unità immobiliare in oggetto.

L'appartamento di cui si parla occupa l'intero piano secondo ed ha una forma ad "L". Vi si accede oltrepassando una porta a vetri a 4 ante, non un vero e proprio portoncino, che conduce all'ingresso – un grande vano che prende luce unicamente dalla porta a vetri descritta attraverso il lucernario sulle scale – che immette nelle 2 ali dell'immobile, attualmente utilizzate come fossero due unità distinte.

A sinistra un disimpegno collega l'ingresso ad una cucina abitabile, ad un servizio igienico dotato di tutti i sanitari con doccia, ed ad una camera da letto; nell'altra ala si trova un vano con un'altra cucina/soggiorno, del tutto privo di aperture esterne, ed uno strettissimo corridoio che conduce ad un secondo servizio igienico (anch'esso stretto e lungo e privo di aperture esterne, nonché dotato di tutti i sanitari con la doccia) ed ad una camera da letto con balcone. Benché presente, il balcone non verrà considerato perché il Piano del Centro Storico lo considera un elemento incongruo da demolire (Vd. Risposta al Quesito 5). La camera risulta separata dal corridoio da una parete leggera in legno che non arriva fino al soffitto, ma si ferma 30 cm al di sotto.

Dall'ultima rampa di scale si accede al terzo piano, composto da una piccola terrazza e due sottotetti, questi ultimi non ispezionati durante il sopralluogo, ma presenti nella planimetria catastale.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allega la planimetria catastale (Cfr. All. 3 – *Planimetria catastale*; All. 6 – *Rilievo fotografico*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 76,85 m².

Caratteristiche dell'immobile

Secondo quanto indicato nella Scheda descrittiva allegata al Piano Particolareggiato del Centro Storico, l'edificio è stato realizzato presumibilmente a partire dalla fine del 1800 con struttura verticale in pietra e solai in travetti di ferro e laterizi.

Vista l'età dei manufatti, murature e solai sono privi di coibentazione, così come è risultato essere l'infisso esterno della camera con balcone, mentre tutte le finestre (porzione a sud dell'appartamento) presentano infissi in legno (probabilmente a taglio termico) con vetrocamera da oltre 1 cm. La portafinestra è dotata di avvolgibile in plastica, mentre le finestre sono prive di oscuranti, ad eccezione di quella della camera a sud completa di scurini in legno.

L'altezza netta interna è di circa 3,10 m.

I pavimenti ed i rivestimenti sono di tipologie ed età diverse: in graniglia con fondo bordeaux, nell'ingresso, in monocottura nel disimpegno e nelle cucine, in ceramica (di nuova fattura) bianca e arancione in un servizio igienico e nei toni del grigio nell'altro, in graniglia grigio scura nella camera da letto a sud e sui toni del beige in quella ad ovest.

Entrambi i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari più la doccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico ad accumulo, uno per ogni bagno.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento o raffrescamento degli ambienti, ad eccezione di uno split a pompa di calore posto nella camera a sud.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e risulta ormai datato e fuori norma.

In generale, lo stato di manutenzione è scarso e si rileva la presenza di alcune tipiche patologie edilizie dovute sia all'età dell'edificio che alla cattiva esecuzione dei lavori di realizzazione. In maniera particolare si riscontrano problemi dovuti a copiose infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza dell'ultimo solaio, e delle pareti, della scala, con rigonfiamento dell'intonaco, distacco di pittura e abbondanti efflorescenze di muffe. Problemi dovuti a ponte termico, invece, si rilevano su tutti i soffitti della porzione a sud dell'appartamento, sui quali è evidente una diffusa patina di muffa certamente dovuta al

solaio non coibentato, ma anche alla contemporanea presenza di infissi a tenuta termica ed allo split che ha riscaldato ambienti poco arieggiati e carichi di umidità; tali problematiche sono dovute infatti alla compresenza di umidità, aria calda e pareti perimetrali fredde. Altre problematiche di distacco di pitture e ammaloramento dell'intonaco a causa di infiltrazioni d'acqua meteorica sono presenti a 30 cm dal pavimento in alcuni punti delle pareti esterne del disimpegno e del bagno cieco: entrambi gli ambienti, infatti, confinano con l'esterno ed evidentemente sono protetti dall'acqua piovana attraverso una bardella di impermeabilizzazione, tra la copertura dell'edificio confinante e il muro in condivisione, di cattiva esecuzione.

Infine, nemmeno la porzione a ovest è esente da problematiche, essendo diventata rifugio di volatili con conseguente importante presenza di guano su tutte le superfici, i mobili ed i pavimenti.

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.
(Cfr. All. 6 – *Rilievo fotografico*).

Consistenza dell'unità immobiliare

Facendo riferimento al D.P.R. n. 138/98, All. C, indicato dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale sarà data da:

Superficie lorda:	105,00 m ²	100%=	105,00 m ²
Superficie terrazzo:	8,45 m ²	15%=	1,27 m ²
Superficie sottotetto:	21,85 m ²	25%=	5,46 m ²
Totale Superficie commerciale:	111,73 m²		

(Superficie che verrà arrotondata a 112,00 m²)

N.B: La superficie del balcone non viene computata nella superficie commerciale perché il Piano del Centro Storico lo considera un elemento incongruo da demolire (Vd. Risposta al Quesito 5).

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 37, Particella 63, Subalterno 11, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 110 m², Totale escluse aree scoperte: 107 m², Rendita € 303,68, via Porto Romano n. 34, Piano T-2-3, intestato a
, piena proprietà.

L'unità residenziale confina ad est con il Subalterno 2, a sud con le Particelle 64 e 65, ad ovest con la Particella 64 e la via Porto Romano, a nord con il Piazzale Achille Bardanzellu.

Quesito 3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato e lo identificano perciò univocamente: vi è quindi piena corrispondenza.

Quesito 4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Risposta al Quesito 4:

La planimetria depositata in Catasto è conforme allo stato dei luoghi per quanto riguarda lo sviluppo al piano terra ed al secondo; del piano terzo si conferma la corrispondenza del terrazzo, ma non della porzione di sottotetto, in quanto non è stato possibile eseguirne l'accesso per l'ingombro di materiali antistanti il disagiata ingresso. La planimetria si trova a pagina 3 della perizia.

Quesito 5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al Quesito 5:

Secondo il Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico attualmente vigente, la Zona Urbanistica Omogenea nella quale ricade il fabbricato è la A – Zone degli insediamenti storici – che comprende le parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Per tali zone il Piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica ed il recupero del patrimonio edilizio esistente. La variante si attua per mezzo di Piani Particolareggiati di recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 28 della L. 457/78, che individuano gli interventi possibili e le modalità di esecuzione.

Il Piano Particolareggiato è vigente e approvato con deliberazione di C.C. n. 55 del 14/03/1990 ed è stato oggetto di variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 09/08/2012 (Cfr. All. 7 – *Stralcio P.P. e Scheda edificio*). Secondo la scheda dell'unità edilizia in esso contenuta, l'intervento massimo ammesso è la Riquadrificazione mediante recupero, ripristino, riambientazione e restauro dell'involucro esterno. Vi sono altresì indicate delle Prescrizioni particolari: la demolizione delle strutture nella parte retrostante per ristabilire il giardino originario; la demolizione dello sbalzo in facciata (balcone); l'aggiunta di un'apertura (finestra) sul lato nord. Si precisa, però, che tali prescrizioni sono da attuarsi solo nel caso in cui si intendano effettuare modifiche all'immobile.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico attualmente adottato, la Zona Urbanistica Omogenea nella quale ricade il fabbricato è la A “Centro Storico”, e precisamente la sottozona A1 “Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato”: gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione, restauro e risanamento conservativo. Il PUC conferma indirizzi e prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente.

Per quanto riguarda il Piano Paesaggistico Regionale, l'intero fabbricato ricade in aree dichiarate di notevole interesse pubblico (Centri di antica e prima formazione) vincolate con provvedimento amministrativo (L. 1497/1939). L'area è tutelata come bene

paesaggistico ambientale (ex Art. 143 D. Lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico d’Insieme).

Quesito 6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all’art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta al Quesito 6:

L’unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio realizzato ante 1942; nel Piano Particolareggiato, la scheda del fabbricato indica l’esistenza dello stesso a partire dal 1800, poi ampliato (ma l’ampliamento è di data incerta); dalle foto Aeree storiche del Geoportale della Regione Sardegna (www.sardegna.geoportale.it) si rileva che alla data del 1968 l’edificio fosse presente con le dimensioni attuali.

Lo stato urbanistico dell’immobile si considera, per quanto detto, legittimo, anche se privo di licenze e concessioni edilizie.

Non risulta essere presente l’Agibilità.

Quesito 7. *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta al Quesito 7:

Il bene non risulta gravato da censo, livello, né uso civico.

Quesito 8. *Specifichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Risposta al Quesito 8:

Non è presente alcun condominio.

Quesito 9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l’esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;*

Risposta al Quesito 9:

Vista la non divisibilità in natura del bene, sarà considerato un unico lotto.

Quesito 10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al Quesito 10:

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

Quesito 12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non risulta essere occupato, né oggetto di assegnazione.

Si allegano il Certificato di Stato Civile ed il Certificato Anagrafico di Matrimonio (Cfr. All. 8 – Certificato di Stato Civile; Cfr. All. 9 – Certificato Anagrafico di Matrimonio).

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quesito 14. *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione*

urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Risposta al Quesito 14:

Per far sì che la stima sia più vicina possibile al valore di mercato dell'immobile, utilizzerò due diversi criteri e farò la media tra i valori ricavati.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare, farò riferimento alla categoria di "Abitazioni di tipo economico" con Stato conservativo "Normale".

La valutazione sintetico - comparativa

Il primo criterio di stima è quello sintetico-comparativo: si basa sul confronto diretto con altri immobili simili in vendita presso siti specializzati e presuppone che gli immobili utilizzati per il confronto abbiano pressappoco le stesse caratteristiche.

In questo caso, i sette esempi riportati sono ubicati tutti nelle zone centrali di Olbia e necessitano di ristrutturazione. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 10 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Palazzetto via San Simplicio	170 m ²	€ 186.000	€/m ² 1.094,12
Trilocale via Corridoni	77 m ²	€ 130.000	€/m ² 1.688,31
Quadrilocale via Venezia	155 m ²	€ 165.000	€/m ² 1.064,52
Quadrilocale via Gallura	129 m ²	€ 160.000	€/m ² 1.240,31
Trilocale via Rossini	87 m ²	€ 140.000	€/m ² 1.609,19
Quadrilocale via Mameli 24	91 m ²	€ 94.000	€/m ² 1.032,97
Quadrilocale via Mameli	100 m ²	€ 90.000	€/m ² 900,00

Il prezzo unitario medio è pari a 1.232,77 €/m², ma occorre considerare che l'offerta di immobili su internet segue dinamiche particolari. Di norma, si attesta su valori più alti rispetto al mercato reale, perché è soggetta a trattative che consentono di abbattere il prezzo.

Ritengo perciò congruo utilizzare un prezzo medio ridotto del 15%, pari dunque a 1.047,85 €/m²:

$$\text{- Valore comp} = 1.047,85 \text{ €/m}^2 \times 112 \text{ m}^2 = 117.359,20 \text{ €}$$

La valutazione con i valori OMI e le quotazioni del Borsino Immobiliare

La seconda stima si basa sui valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" elaborata dall'Agenzia delle Entrate e sulle quotazioni fatte da altri borsini.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare permette di avere i valori reali di acquisto, perché si riferisce a dati estratti da un numero significativo di compravendite immobiliari per la zona omogenea considerata.

I valori OMI per la zona di "Centro storico Stazione San Simplicio", che ingloba l'area in esame, applicabili all'immobile oggetto della presente stima, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" con stato conservativo normale, per il 1° semestre 2023 vanno da un minimo di 950 ad un massimo di 1.400 €/m² (media: 1.175,00 €/m²).

Il Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), invece, divide le abitazioni del

centro urbano in 3 fasce: 1° fascia (alta), fascia media, 2° fascia (bassa); quindi, affidandosi a calcoli statistici basati su dati di vendita, stima un valore minimo, per il mese di Marzo 2024, riferito alla zona in esame e per “Abitazioni in stabili di 2° fascia”, di 996 €/m², ed uno massimo di 1.242 €/m² (media: 1.119 €/m²).

Considerando che i valori indicati si riferiscono a immobili con stato conservativo “normale”, mentre in questo caso l’immobile necessita di manutenzione straordinaria, utilizzerò il valore minimo tra quelli indicati dall’OMI e dal Borsino Immobiliare, e farò la media tra questi $(950 + 996 / 2)$:

$$- \text{Valore Borsini} = 973 \text{ €/m}^2 \times 112 \text{ m}^2 = 108.976,00 \text{ €}$$

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dalla media dei due valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione del valore di mercato del 5%, giustificata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

Valore medio $(117.359,20 \text{ €} + 108.976,00 \text{ €}) / 2$:	113.167,60 €
Riduzione del 5%:	5.658,38 € -

Valore corretto: 107.509,22 €
(arrotondato: 107.000,00 €)

Valore finale di stima: € 107.000,00 (Euro centosettemila/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata con invio telematico.

Olbia, 17 Gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Visure storiche;*
- 3) *Planimetria catastale;*
- 4) *Dichiarazione di Successione;*
- 5) *Verbale del sopralluogo;*
- 6) *Rilievo fotografico;*
- 7) *Stralcio P.P. e Scheda edificio;*
- 8) *Certificato di Stato Civile;*
- 9) *Certificato Anagrafico di Matrimonio;*
- 10) *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet;*