

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R.G.Es. n. 22/2020

G.Es.: Dott.ssa Federica Lunari

PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 4

CTU: Arch. Silvia Calcina

Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 22/2020 R.G.Es. – Lotto 4

Promossa da:

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

contro:

Oggetto del pignoramento - LOTTO 4:

- Piena proprietà di un Fabbricato sito nel Comune di Olbia (SS), via D'Annunzio 73, iscritto al NCT al Foglio 37, Particella 1393, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 4, intestato a (ora censito al Foglio 37, Particella 1392, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani).

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 ipotecarie (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisite, poiché mancanti, la visura e la planimetria catastale dell'immobile, poi aggiornate in seguito alla redazione di Tipo Mappale per ampliamento, frazionamento e fusione esteso agli altri due immobili di via D'Annunzio costituenti i Lotti 5 e 6 della procedura esecutiva immobiliare (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetria catastale attuale*; All. 4 – *Planimetria catastale precedente*; All. 5 –

Elaborato planimetrico).

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

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**, del 15/07/1970, a firma del Notaio Candido Campus, trascritto a Tempio Pausania il 17/07/1970 ai nn. 1584/1332;
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, Presentata all'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania il 3/12/1986, al n. 91, vol. 301 (Cfr. All. 6 – *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.

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 istanza 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. 7 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione della zona

L'unità immobiliare si trova nei pressi del centro storico di Olbia, tra la Basilica di San Simplicio e la vecchia stazione ferroviaria. La zona annovera al suo interno soprattutto edifici residenziali della prima metà del secolo scorso ed è stata recentemente riqualificata con l'intervento di realizzazione della Piazza San Simplicio e dei sottostanti parcheggi pubblici dai quali si accede alla Necropoli di epoca romana.

La limitrofa via Gabriele D'Annunzio è una strada di grande traffico veicolare; vi transitano anche quasi tutte le linee del trasporto pubblico locale (ASPO).

Nelle immediate vicinanze dell'immobile si trovano, oltre alla chiesa ed alla vecchia stazione ferroviaria, diverse scuole, negozi al dettaglio, ristoranti, banche, il centro storico cittadino.

La scarsità di parcheggi pubblici è stata risolta con la realizzazione di quelli interrati sotto la Piazza della chiesa.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un appartamento che si sviluppa al piano terra, dotato di una corte sul retro. Esistente almeno dagli anni '30 del 1900 – la vecchia scheda catastale riporta come anno di presentazione il 1939, – l'edificio è stato ampliato negli anni '70, compromettendo l'impianto originale. Fa parte di un complesso edilizio i cui immobili, insistenti nella medesima area, sono tutti parte della stessa procedura esecutiva, ma separati in lotti diversi. Originariamente, questo appartamento era collegato internamente con l'unità immobiliare al civico 75, poi le aperture di collegamento sono state chiuse da muratura e le due unità rese autonome.

All'appartamento si accede dal civico 73 di via D'Annunzio: un ampio ingresso porta ad una camera da letto ed ad un andito; da qui si accede ad una seconda camera da letto ed ad un piccolo disimpegno comunicante con la cucina, il servizio igienico e l'esterno, quest'ultimo costituito da un'area pavimentata e da una corte. Sull'area pavimentata si affaccia un locale abusivo, di circa 5 metri quadri, ad uso di locale tecnico/lavanderia, posto a diretto contatto con la proprietà confinante ad est; ne considero la demolizione così come del piccolo locale tecnico posto nell'angolo a sud-ovest della corte, anch'esso abusivo, in passato forse sede degli impianti di riscaldamento delle tre unità immobiliari del complesso edilizio (Cfr. Risposta al Quesito 6).

All'interno della corte pertinenziale, che risulta recintata solo parzialmente con una rete metallica, si trovano anche alcuni alberi da frutto, ormai avviluppati da vegetazione autoctona di tipo spontaneo, oltre ad un serbatoio per riserva idrica da 1000 litri. Alla corte si può accedere anche dall'area comune a tutte le unità immobiliari, censita come Sub. 4, attraverso il passo carrabile.

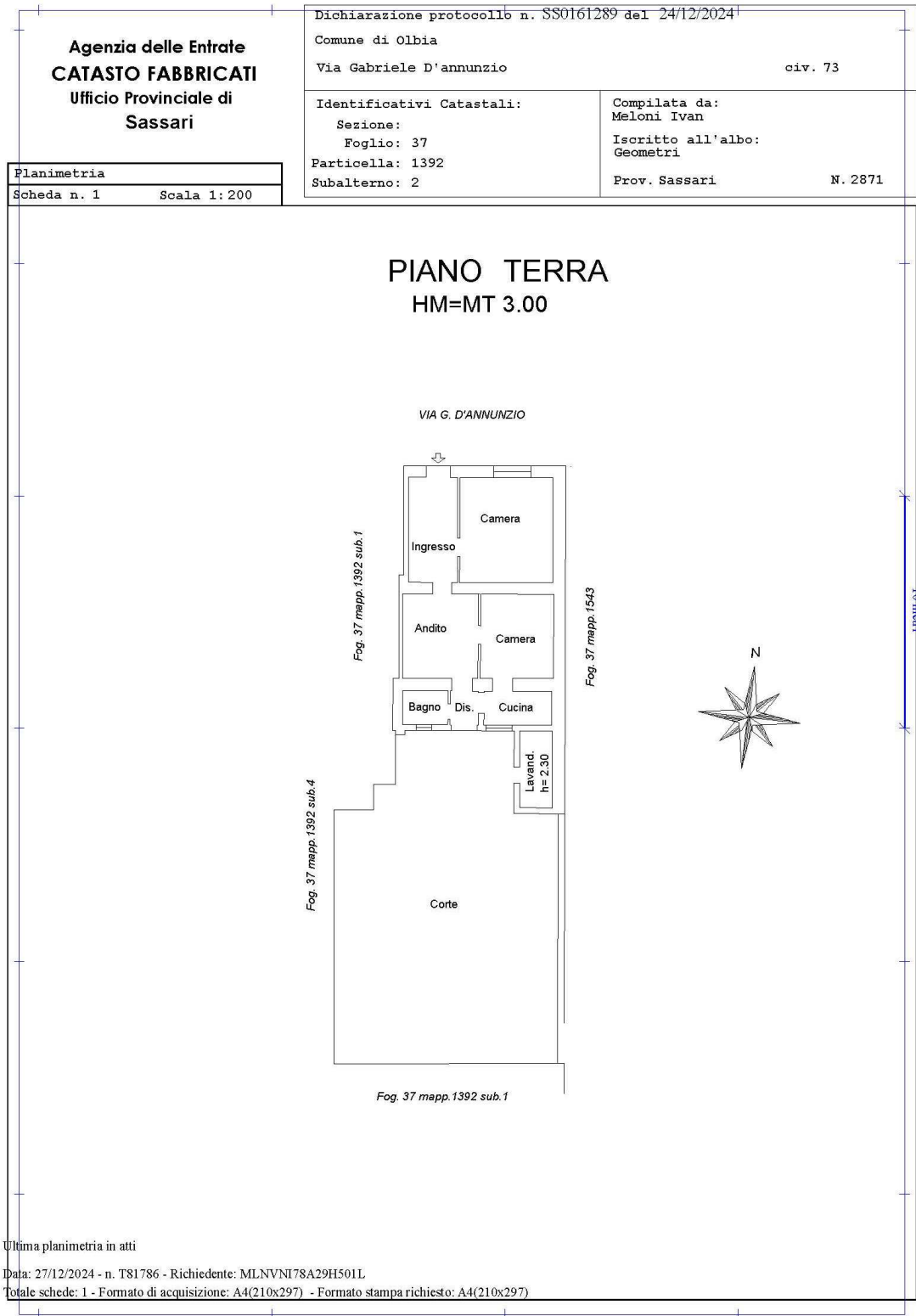
La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 59,55 m², con:

- Ingresso 9,45 m²;
- Camera da letto 18,00 m²;
- Andito 11,85 m²;
- Camera da letto 11,50 m²;
- Disimpegno 1,75 m²;
- Cucina 4,20 m²;

- Bagno 2,80 m²;
- Corte 126,00 m².

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allega la planimetria catastale aggiornata (Cfr. All. 3 – *Planimetria catastale attuale*; All. 8 – *Rilievo fotografico*).

Data: 27/12/2024 - n. T81786 - Richiedente: MLNVNI78A29H501L



Caratteristiche dell'immobile

La struttura in elevazione è in muratura portante (probabilmente in cantoni di granito) con solaio superiore in laterocemento.

Non tutti gli ambienti dell'appartamento sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturali: la seconda camera da letto, infatti, in seguito all'ampliamento del 1973 si trova nella parte centrale dell'immobile e riceve aria e luce attraverso un'apertura che affaccia in cucina.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo; quello della camera da letto su via D'Annunzio è dotato di avvolgibile in plastica, le finestre sulla corte sono protette da inferriate anti-intrusione.

Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari, con la doccia; al suo interno si trova il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Rivestimento in piastrelle di ceramica anche in cucina fino a circa 1,80 m di altezza.

I pavimenti interni sono in ceramica.

L'impianto elettrico è parzialmente del tipo sottotraccia e parzialmente fuoritraccia realizzato con canalette esterne alla muratura; in ogni caso risulta essere datato e non più a norma.

Non è presente alcun tipo di impianto per il riscaldamento o il raffrescamento degli ambienti.

Vista l'età dei manufatti, si può dichiarare con certezza che murature e solai non possiedono caratteristiche utili al risparmio energetico, così come gli infissi esterni.

Nonostante questo e malgrado l'età, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

L'altezza netta interna è di circa 3,05 m.

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.

(Cfr. All. 8 – *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 appartamento:	81,45 m ²	100%=	81,45 m ²
Superficie corte (*):	81,45 m ²	10%=	8,14 m ²
Superficie corte:	44,55 m ²	2%=	0,89 m ²
Totale Superficie commerciale:	90,48 m²		

(Superficie che verrà arrotondata a 90,00 m²)

(*) La corte ha una superficie catastale di 126,00 m². La superficie commerciale viene computata nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare, mentre l'eccedenza viene computata nella misura del 2%.

Dati catastali

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 37, Particella 1392, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 99 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 89 m², Rendita € 795,34, via Gabriele D'Annunzio n. 73, Piano T, intestato a _____, piena proprietà.

Tali dati derivano da **Tipo Mappale per ampliamento, frazionamento e fusione** eseguito per inserire in Mappa Catastale l'esatta configurazione del fabbricato e per distribuire l'area scoperta dell'intero compendio di via D'Annunzio, facente capo alla medesima procedura esecutiva immobiliare, tra i 3 fabbricati costituenti i Lotti 4, 5 e 6 (Cfr. All. 5 – *Elaborato planimetrico*).

Prima dell'esecuzione del Tipo Mappale, il fabbricato era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 37, Particella 1393, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 82 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 73 m², Rendita € 202,45, via Gabriele D'Annunzio n. 5, Piano T, intestato a _____, piena proprietà.

L'immobile confina a nord con la Via Gabriele D'Annunzio, a est con la Particella 1543, a sud con la Particella 1392 Sub. 1, ad ovest con la Particella 1392 Sub. 1 e Sub. 4.

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:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *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 (essendo stato eseguito un aggiornamento catastale), 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 era non conforme allo stato dei luoghi. Si è proceduto pertanto al suo aggiornamento, previo deposito di Tipo Mappale per ampliamento, frazionamento e fusione esteso agli altri due immobili di via D'Annunzio costituenti i Lotti 5 e 6 della procedura esecutiva. La planimetria è inserita a pagina 4.

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 B/1 – Zone Residenziali da ristrutturare – che presenta valori storico-ambientali da salvaguardare presentando però

l'esigenza di una radicale trasformazione statico – igienica e di generale recupero del patrimonio edilizio esistente, da ottenere sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la ristrutturazione qualora tecnicamente ammissibile, sia attraverso il risanamento statico. In queste zone la Variante si attua per mezzo di Piani Particolareggiati e Piani di Iniziativa pubblica o privata estesi almeno ad uno dei comparti. Il fabbricato ricade per una piccola parte all'interno della fascia del Vincolo di Soprintendenza Archeologica della Basilica di San Simplicio.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico attualmente adottato, la Zona Urbanistica Omogenea nella quale ricade il fabbricato è la B1 "Zone di completamento residenziale da riqualificare"; mediante intervento diretto si attuano i soli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda il Piano Paesaggistico Regionale, il fabbricato ricade nella Fascia Costiera/Beni Paesaggistici Ambientali (ex Art. 143 D. Lgs.42/2004 – Bene Paesaggistico d'Insieme).

L'edificio ricade inoltre in Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (L. 1497/1939).

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:

Con la Licenza di Costruzione n. 158 (Legge Ponte) del 24/10/1973 la proprietà è stata autorizzata ad effettuare "modifiche al Piano terra esistente" (Cfr. All. 9 – *Licenza di costruzione n. 158 del 24/10/1973*). L'edificio era esistente almeno dal 1939, data di presentazione della prima planimetria all'Ufficio del Catasto, ed è dunque da considerarsi regolare anche se privo di Licenza Edilizia, perché di epoca precedente alla Legge Urbanistica L. 1150/42 che l'avrebbe resa obbligatoria.

Con la Licenza n. 158/73 si è ottenuto il permesso di modificare l'edificio sia per la distribuzione interna, sia per le aperture, sia per la destinazione d'uso (commerciale). Tali modifiche, però, non risultano essere mai state eseguite.

Per mantenere la destinazione d'uso attuale (residenziale) andrà dunque prevista una sanatoria con Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380. Il costo della sanatoria viene stimato pari a circa 10.000 € e comprende le sanzioni di Comune e Ufficio Tutela del Paesaggio, oltre alla monetizzazione dei parcheggi ed alla pratica edilizia da presentare al Suape regionale.

Oltre a quanto autorizzato con la Licenza n. 158/73, all'esterno dell'immobile sono presenti due manufatti edilizi con accesso dalla corte: si tratta di un locale tecnico/lavanderia, posto in aderenza all'abitazione sul confine est, e di un locale tecnico

sul confine sud-ovest, entrambi edificati senza autorizzazioni: non se ne prevede la sanatoria per la difficile attuazione ed il valore contenuto rispetto ai costi, ma la demolizione. I costi della demolizione vengono stimati complessivamente in 4.000,00 €. Sia i costi di sanatoria che quelli di demolizione verranno detratti dal valore complessivo del bene (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Non esiste alcuna Dichiarazione di Abitabilità o Agibilità del fabbricato.

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. 10 – Certificato di Stato Civile; Cfr. All. 11 – 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 ed hanno necessità di ristrutturazione. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 12 – *Annunci di immobili similari 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:

$$\text{- Valore comp} = 1.047,85 \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 94.306,50 \text{ €}$$

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 2° semestre 2023 vanno da un minimo di 1000 ad un massimo di 1.350 €/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 (1000 + 996 /2):

$$\text{- Valore Borsini} = 998 \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 89.820,00 \text{ €}$$

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; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi della sanatoria

in Accertamento di Conformità e di demolizione delle opere in abuso:

Valore medio (94.306,50 € + 89.820,00 €) /2:	92.063,25 €
Riduzione del 5%:	4.603,16 € -
Costo pratica Accertamento di conformità:	10.000,00 € -
Costi di demolizione opere:	4.000,00 € -

Valore corretto: 73.460,09 €
(arrotondato: 73.500,00 €)

Valore finale di stima: € 73.500,00 (Euro settantatremilacinquecento/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 attuale;*
- 4) *Planimetria catastale precedente;*
- 5) *Elaborato planimetrico;*
- 6) *Dichiarazione di Successione;*
- 7) *Verbale del sopralluogo;*
- 8) *Rilievo fotografico;*
- 9) *Licenza di costruzione n. 158 del 24/10/1973;*
- 10) *Certificato di Stato Civile;*
- 11) *Certificato Anagrafico di Matrimonio;*
- 12) *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet.*