



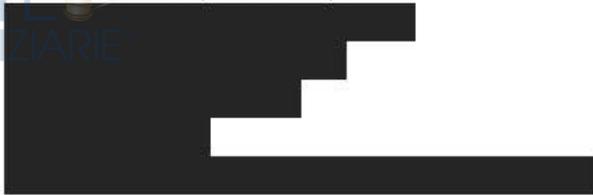
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Procedura esecutiva immobiliare n. 111/2022 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



- Parte ricorrente (creditore)



- Controparte (debitore)



- Esperto incaricato



Arch. Andrea Serreri
via Romania, 9, 07026 Olbia (SS)
tel. 348 8096598
andrea.serreri@gmail.com
andrea.serreri@archiworldpec.it



Premessa

Il sottoscritto Architetto Andrea Serreri, con studio in Olbia in via Romania, n° 9 regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari/Olbia-Tempio al n. 739 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania dal 27/06/2013, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 7 Giugno 2023, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 111/2022 del R.G.E.

Come previsto nel mandato conferitomi, ho inviato in data 26 Luglio 2023 raccomandata all'indirizzo dell'esecutato per informarlo dell'inizio delle operazioni peritali. Inoltre ho inviato via posta elettronica certificata allo Studio Legale dell'Avv. [REDACTED] quale rappresentante del creditore, comunicazione di avvio delle operazioni peritali.

1. Dati identificativi del bene [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;

Dall'esame degli atti depositati si riscontra la conformità con quanto disposto dal comma 2 ex art. 567 c.p.c. Il sottoscritto CTU ha provveduto ad implementare la documentazione mancante di Concessione edilizia, catastale e di ispezione ipotecaria.

Si elenca qui di seguito la documentazione acquisita per procedere alla stesura della presente perizia:

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; earth
2. Deposito Nota di trascrizione e certificazione notarile;
3. Istanza di vendita;
4. Avviso di ricevimento Atto di pignoramento;
5. Visura storica ed attuale immobili indicati nell'atto di pignoramento;
6. Estratto di mappa;
7. Ispezioni ipotecarie Agenzia delle entrate;
8. Verbale di sopralluogo;
9. Concessione edilizia.

Il pignoramento, trascritto in data 11/10/2022 al n. Rep. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED], ha interessato per intero i seguenti beni:

1. Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS), Fg. [REDACTED], categoria catastale A/2 classe 2, consistenza 8,5 vani
2. Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS), Fg. [REDACTED], categoria catastale C/2 classe 1, consistenza 42 m².

A seguito di ispezione ipotecaria, si è potuto accertare che nel ventennio anteriore alla data di iscrizione del pignoramento, gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio [REDACTED]
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

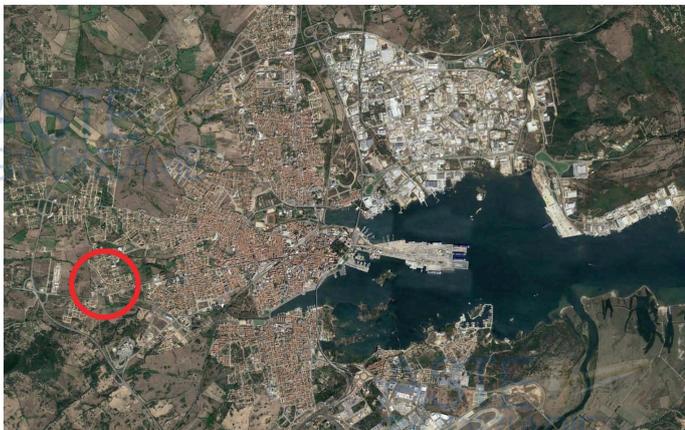
3. TRASCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED]
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. ISCRIZIONE del 17/05/2023 - Registro Particolare [REDACTED]
 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio [REDACTED]
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
 A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. Descrizione del bene [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, "rd 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;

Si tratta di **due unità immobiliari** facenti parte dello stesso complesso, un immobile **residenziale** disposto su piano terra e piano seminterrato in via James Cook al civico 7 e 9, ed un **locale di sgombero** al piano seminterrato con accesso da via Vasco de Gama al numero 4.

Gli immobili periziati fanno parte di un complesso immobiliare composto da quattro unità residenziali, tutte poste al piano terra e collegate ad altrettanti locali di sgombero posti al piano interrato. La zona nella quale insiste il fabbricato è un'area periferica della città di Olbia, delimitata dal fiume Seligheddu a nord e dalla strada statale n. 127 a sud. Nelle immediate vicinanze si trovano edifici residenziali ed aree verdi private. L'immobile è situato a circa 100 metri dalla direttrice principale, che la collega, attraverso Corso Vittorio Veneto, con il centro della città di Olbia, dove nelle vicinanze si trovano supermercati, bar, risotranti, stazioni di servizio e scuole.



1. Geolocalizzazione dell'immobile



2. Ortofoto dell'immobile

L'accesso all'appartamento è stato effettuato il giorno 18 Settembre 2023. Attraverso un ingresso con cancello pedonale posto al fianco di un cancello veicolare posti rispettivamente al civico 7 e 9 di via James Cook.

Attraversato il giardino pertinenziale si entra nell'immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio [REDACTED]. L'interno dell'unità è costituito al piano terra da un soggiorno/pranzo di 29,80 m², un disimpegno di 1,30 m² dal quale si accede sia al bagno di 5,80 m² che a due camere da letto di 12,20 m² e 13,20 m², vi è infine una cucina di 13,30 m². Attraverso una scala a gomito, posta nell'angolo del soggiorno, si accede al piano interrato che ha una superficie di 108,00 m² ed è costituito da un soggiorno, due camere, due bagni ed un ripostiglio. Questo ambiente, interrato per tre lati, ha un affaccio sulla rampa carrabile che la collega al civico 9 di via James Cook.

3. Dati attuali del bene [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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione. Lo stato dei luoghi per quanto riguarda l'immobile residenziale **corrisponde** alla documentazione, consentendone l'identificazione del bene, per il locale di sgombero, invece, lo stato dei luoghi **corrisponde solo parzialmente** in quanto l'immobile è stato modificato.

4. Accatastamento [quesito 4]

Procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanze, alla correzione e accatastamento delle unità immobiliari non accatastate;

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, il sottoscritto C.T.U. riferisce che, per quanto riguarda l'immobile identificato al C.F. del Comune di Olbia, Foglio [REDACTED], la planimetria catastale risulta coerente con lo stato di fatto dell'immobile. Ma non è coerente, nella planimetria dello stato concessionato per quanto riguarda il piano interrato, trattandosi da concessione di un unico locale di sgombero.

Anche l'immobile identificato al Foglio [REDACTED] non è coerente con lo stato concessionato, in quanto nella concessione edilizia dovrebbe trattarsi anche in questo caso di un unico locale di sgombero collegato internamente con l'unità residenziale soprastante, adiacente all'unità oggetto di perizia.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che per poter eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, per entrambi i locali posti nel piano interrato, sia necessaria la loro regolarizzazione urbanistica.

Comune : Olbia (SS) - Indirizzo : via James Cook snc - Piano S1-T - Catasto Fabbricati

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez. urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
/	[REDACTED]	[REDACTED]	1	1	A/2	2	8,5 vani	Totale: 210 m ² Totale escluse aree scoperte: 201 m ²	€ 1.448,66

Intestato come indicato presso Agenzia del territorio

Diritti e oneri reali			
1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Comune : Olbia (SS) - Indirizzo : via Vasco da Gama snc - Piano S1 - Catasto Fabbricati

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez. urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
/	[REDACTED]	[REDACTED]	3	1	C/2	1	42 m ²		€ 223,42

Intestato come indicato presso Agenzia del territorio

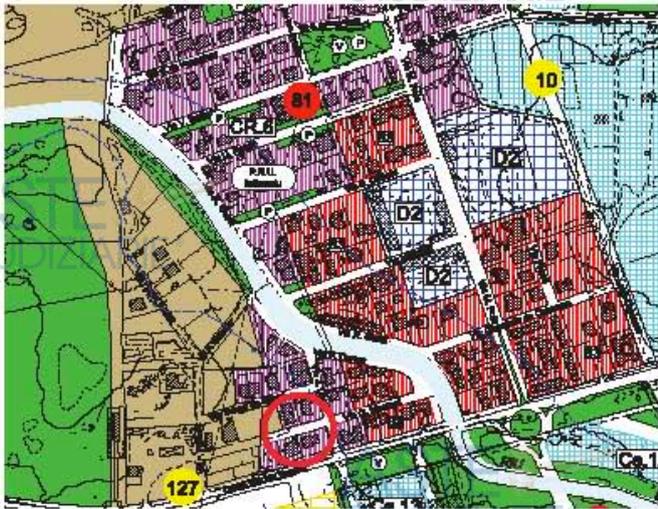
Diritti e oneri reali			
1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

5. Destinazione urbanistica [quesito 5]

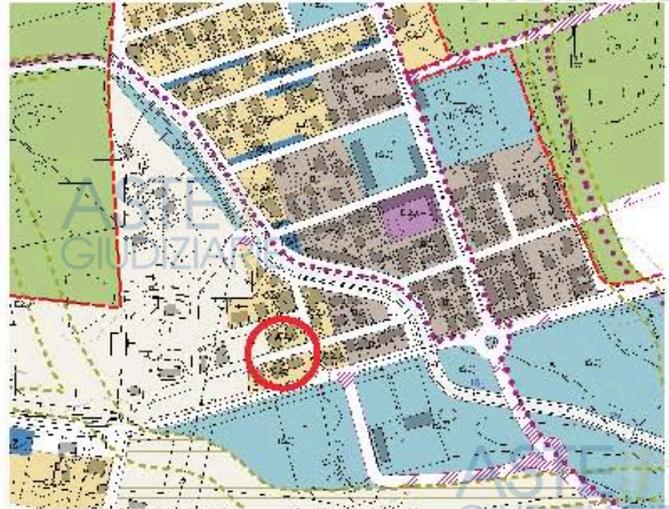
Indicare l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;

Dal punto di vista urbanistico l'immobile, sia nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Olbia, che nel Piano Urbanistico Comunale adottato, ricade in Zona C-R.6 - Piano di risanamento urbanistico Istadeddu. Dalle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione si estrapola la descrizione per questa destinazione:

Art. 29 - Zone soggette a piani di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 11 ottobre 1985 n° 23 – (CR). Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 66 del 31.07.1996, pubblicato sul BURAS n° 6 del 17.02.1997 inserz. n° 719.



7. Piano di Fabbricazione



8. Piano Urbanistico Comunale (adottato)

6. Conformità alla normativa - sanabilità [quesito 6]

Indicare 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 controllare la possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa o se esistano pendenti istanze in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte. In ogni altro caso verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6,1. 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;

Per la realizzazione del complesso immobiliare è stata rilasciata Concessione edilizia n. 954 del 13/07/2000.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1152/02 relativa alla variante in corso d'opera alla C.E. 954/00. Per quanto riguarda l'immobile residenziale periziato la variante ha interessato la modifica della disposizione delle stanze al piano terra e la scala che collega i due piani, che da chiocciola è stata trasformata in una scala a due rampe con pianerottolo intermedio. Nel piano interrato, oltre alla modifica della scala, è stata modificata la posizione e numero pilastri e sono state create una finestra ed una porta-finestra sul lato rampa. Nel piano terra vi è corrispondenza tra progetto concessionato e stato di fatto, mentre **nel piano interrato quello che nel progetto concessionato è un unico locale di sgombero, risultano invece due camere un soggiorno due bagni ed un ripostiglio**, così come riportato nell'accatastamento. Inoltre vi è una **difformità anche nella superficie complessiva del piano** in quanto vi è una profondità maggiore rispetto al progetto concessionato di almeno 1,50 metri lineari (vedasi piante comparative).

Situazione più complessa si rileva nel secondo immobile, dove **nel progetto approvato risulta un unico locale di sgombero di 77,45 m² collegato con una scala a chiocciola all'appartamento soprastante di altra proprietà, nello stato di fatto questo locale è stato frazionato con un muro divisorio creando un immobile di 42,05 m² composto da due stanze, un disimpegno ed un bagno** distinto dall'appartamento superiore ma con entrata dal giardino di quest'ultimo.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009










8. Spese di gestione [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;

Non ricorre la fattispecie

9. Divisione in lotti [quesito 9]

Indicare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

Considerate le caratteristiche degli immobili, trattandosi di **due distinte unità** catastali, una suddivisione è quella già presente nello stato di fatto, suddividendo tra l'immobile residenziale identificato al **subalterno 1 come lotto 1** ed il locale di sgombero identificato al **subalterno 3 come lotto 2**.

10. Divisibilità in natura [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, prevedendo 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono pignorati per intero.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



11. Stato del bene [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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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;

L'immobile individuato al catasto fabbricati al foglio [REDACTED] risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

Per quanto riguarda l'immobile individuato al catasto fabbricati al foglio 36 particella 3176 subalterno 3, risulta occupato dalla signora [REDACTED], proprietaria dell'appartamento al piano superiore dell'unità in oggetto. L'avvocato della signora [REDACTED] ha inviato una istanza di continuazione di occupazione dell'immobile in virtù di un compromesso di vendita registrato nel 2004 (vedasi allegati nel fascicolo elettronico).

12. Possesso dell'immobile [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;

L'immobile individuato al catasto fabbricati al foglio [REDACTED] subalterno 1 risulta libero. Come riportato nel precedente paragrafo l'immobile individuato al subalterno 3 è occupato da terzi.

13. Regime vincolistico [quesito 13]

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

L'area in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia rientra nel Piano di Assetto Idraulico, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4). Nel piano adottato con la variante del 2023 il subalterno 1 risulta nella fascia di pericolosità molto elevata Hi4 ed il subalterno 3 nella fascia Hi* - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica da classare.

14. Determinazione del valore [quesito 14]

Determinare 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 restite insolute ed infine considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili a valutare ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o la correzione nella quantificazione del valore del bene.

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato ha provveduto ad analizzare l'immobile oggetto di stima tramite procedimento di calcolo con l'osservatorio del mercato immobiliare e stima sintetica comparativa.

Lotto 1 (immobile residenziale identificato al C.F. al Foglio [REDACTED] sub 1)

CALCOLO SUPERFICIE**Misurazione superficie**

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

Modalità di misurazione delle superfici:

Le regole, dove sono codificati i criteri di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, sono contenute nel DPR 138/1998.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, di mq **105,46**.

Consistenza immobiliare

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diverse tipologie di superfici.

Superficie commerciale	mq
Superficie lorda vani principali e accessori diretti	95,95
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive	3,49 (giardino) + 6,02 (rampa)
Totale	105,46 m²

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

I. Procedimento del valore per stima valori OMI

Una modalità di stima sintetica utilizzata è quella ottenuta ricavando i dati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari. Le quotazioni riportate di seguito sono ottenute dalla acquisizione dei valori del secondo semestre 2023.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Quotazioni: Il semestre 2023

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/OLBIA OVEST CENTRO CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1900	L

Il valore medio più probabile per il residenziale, viene determinato nella media dei valori compresi tra €/mq 1.400,00 e /mq 1.900,00, per gli edifici in normale stato di conservazione, privi di arredi, relativo al costo della superficie commerciale. Pertanto il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €/mq 1.650,00 $[(1.400+1.900)/2]$ al mq di superficie commerciale.

Al suddetto valore occorre applicare dei coefficienti correttivi stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Si ricava quindi un coefficiente correttivo pari a 1,05. Il valore unitario normale sarà: $1650 \text{ €/m}^2 + (1.900 - 1.650) \times 1,05 = 1.995,00 \text{ €/m}^2$

c) formulazione del giudizio di stima

valore unitario normale	1.995,00 €/mq
superficie commerciale	105,46 mq
valore di mercato	210.392,70 €

II. Procedimento del valore per stima sintetica comparativa

Il procedimento adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima. Sotto il profilo operativo, la stima dell'area è effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima

a) analisi di mercato

Ha lo scopo di reperire valori e prezzi riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale.

Viene condotta presso le fonti dirette mediante l'intervista ad operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale e dalle inserzioni presenti nei vari siti internet degli operatori stessi. L'analisi ha consentito il reperimento di stime orientative di immobili simili:

Fonte	Zona	Valore medio (€/m ²)
1	SS 127	1045
2	via Caboto	1369
3	via Gherardo da Cremona	2090
4	via Piazzini	1535
5	SS 127	1323
6	via Guido d'Arezzo	2294
7	via Masaccio	2166
8	Zona Baratta	2930
9	Zona Santa Maria	3032
10	Zona Santa Maria	2925
Media		2071

b) determinazione del valore unitario di riferimento

La distribuzione di frequenza dei valori evidenzia che il campione analizzato è rappresentativo del segmento considerato, vi è stato inoltre il taglio delle ali in quanto per dimensione e posizione hanno determinato scostamenti rispetto al valore medio. Il valore di mercato di riferimento è quindi di 2.071,00 €/m².

Conclusioni*Determinazione del più probabile valore di mercato*

Il valore medio più probabile per il residenziale, viene determinato nella media dei valori compresi tra 2.071,00 €/m² ed 1.995,00 €/m², per gli edifici, privi di arredi, relativo alla superficie commerciale.

Pertanto il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di 2.030,00 €/m².

Valore di mercato: 105,46 m² x 2.030,00 €/m² = 214.083,80 €

Lotto 2 (magazzino)

Per determinare il più probabile valore di mercato del locale di sgombero si è provveduto ad analizzare l'immobile oggetto di stima tramite procedimento sintetico comparativo.

Trattandosi di un locale di sgombero al piano interrato di una zona sottoposta a vincolo idrogeologico Hi4 e Hi* da classare nel piano idrogeologico adottato e con accesso dal giardino privato dell'unità residenziale del piano superiore l'unità, si ritiene che il mercato principale possa essere costituito dai residenti del complesso immobiliare a meno di modifiche sostanziali all'ingresso dell'unità.

Si ritiene congruo stabilire un prezzo al metro quadrato di superficie commerciale a 800,00 €/m².

La superficie ragguagliata per un locale di sgombero ha un'incidenza del 20%, risultando quindi m² 52 x 0,20 = 10,40 m².

Determinando quindi un probabile valore di vendita a: m² 10,40 x € 800,00 = 8.320,00 €

Pertanto il sottoscritto C.T.U. stima il più probabile valore commerciale degli immobili, facendone una media, alle condizioni attuali, in:

Lotto 1 - immobile residenziale in via James Cook, Olbia € 213.000,00

Lotto 2 - posto auto coperto in via Vasco de Gama, Olbia € 8.320,00

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Olbia, lì 30 Settembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Andrea Serreri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®