

Architetto Marika Leoni

Via Oristano n°6, Golfo Aranci (SS)

Tel: 3405144831

Email: arch.marikaleoni@gmail.com



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Immobili siti nel comune di Olbia

Espropriazione Immobiliare

Procedura n.149/2017 R.GE

- Giudice dell'esecuzione: Dott.essa Costanza Teti
- Creditore procedente: [REDACTED]
- Debitore: S. [REDACTED]

PERIZIA IMMOBILE SITO IN VIA DELLE TERME N°4 OLBIA



## ASTE GIUDIZIARIE

### CONSISTENZA IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica elaborata successivamente al rilievo dello stato di fatto dei due livelli.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA
PIANO TERRA	SUPERFICIE COMMERCIALE	511,00 M <sup>2</sup>
	SUPERFICIE PATIO	122,86 M <sup>2</sup>
PIANO PRIMO	SUPERFICIE COMMERCIALE	529,90 M <sup>2</sup>
	SUPERFICIE BALLATOIO	14,84 M <sup>2</sup>

### CONDIZIONI DI VENDITA

Considerando le caratteristiche dell'immobile e la richiesta commerciale del luogo di adibire spazi commerciali e di servizio al piano terra e residenziali a quelli superiori, si ipotizza la vendita in due lotti distinti:

Lotto 1 piano terra  
Lotto 2 piano primo

Considerando però il fatto che alla data odierna il fabbricato risulta parzialmente occupato (Occupante A sub 1, 10, 14, 15 e 16) e (Occupante B sub 17), mentre le restanti risultano libere da persone o cose (si specifica però che nessuna unità risulta gravato da vincoli di locazione o di comodato d'uso), per una maggiore appetibilità e semplicità nella vendita si ipotizza la vendita in quattro lotti distinti, separando appunto le suddette unità immobiliari occupate, e quindi più difficilmente vendibili in lotti assstanti; Per quanto riguarda le parti comuni del patio al piano terra e del ballatoio al piano primo, verranno inclusi all'interno dei lotti attualmente liberi e non occupati come di seguito riportato:

Lotto 1a piano terra (attualmente libero) compreso patio  
Lotto 1b piano terra (attualmente occupato)  
Lotto 2a piano primo (attualmente libero) compreso ballatoio  
Lotto 2b piano primo (attualmente occupato)

Per una più facile comprensione della suddivisione eseguita, di seguito riportate planimetrie con indicazione della distribuzione dei vari sub, planimetrie con indicazione dei sub occupati e planimetrie con indicazione dei lotti di vendita;



SCHEMA DISTRIBUTIVO SUB  
PIANO TERRA



SCHEMA DISTRIBUTIVO SUB  
PIANO PRIMO



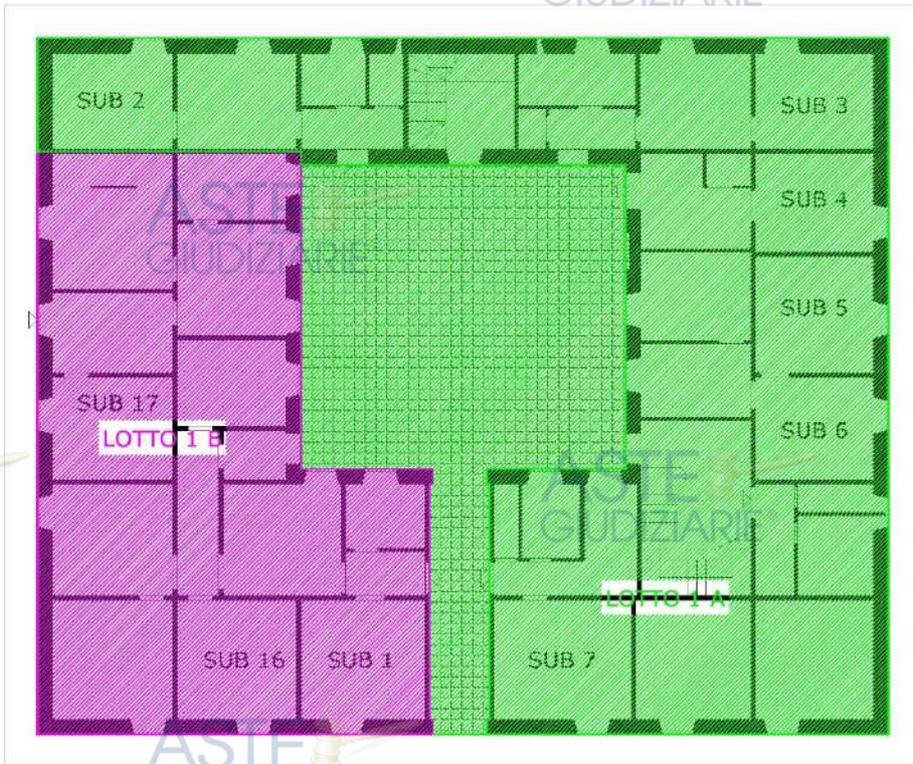


SUB ATTUALMENTE OCCUPATI  
PIANO TERRA

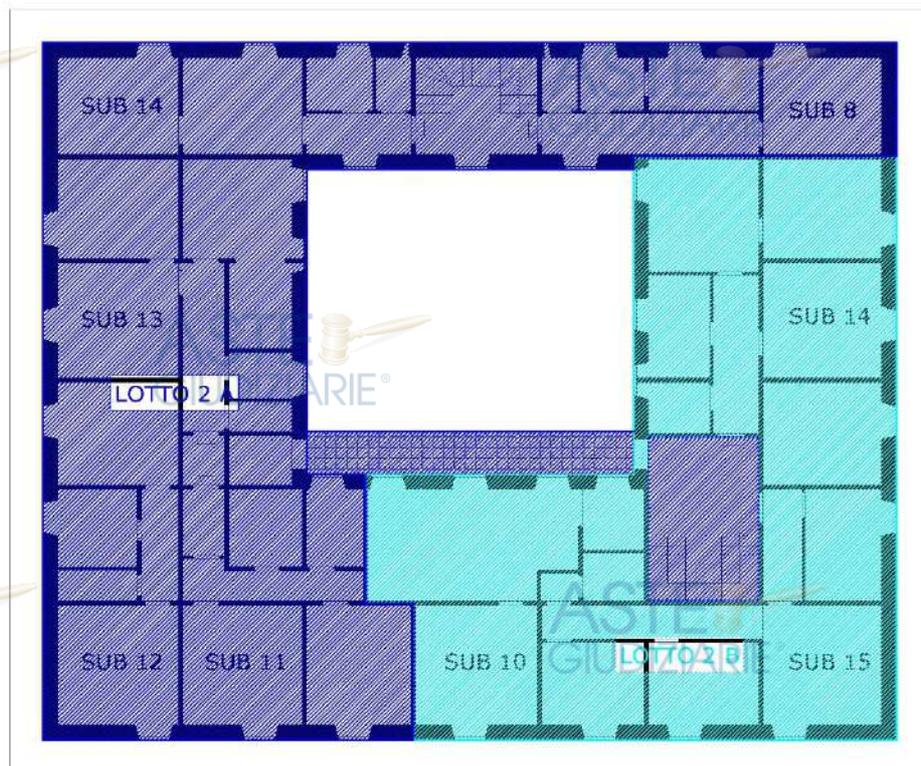


SUB ATTUALMENTE OCCUPATI  
PIANO PRIMO





SUDDIVISIONE LOTTO 1A E LOTTO 1B  
PIANO TERRA



SUDDIVISIONE LOTTO 2A E LOTTO 2B  
PIANO PRIMO



#### CONSIDERAZIONI GENERALI

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Per le caratteristiche del bene da alienare, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati dalla stampa specializzata ed effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere, assumendo informazioni presso l'Agenzia del Territorio e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e tenendo in considerazione il particolare momento di stasi del mercato immobiliare.

#### FATTORI INCIDENTI IL VALORE DELLA STIMA- GRADO DI APPETIBILITÀ

Caratteristiche estrinseche:

- posizione centrale e tranquilla, vicina ai servizi;
- presenza di numerose aree di sosta nei dintorni;
- vicinanza ad una delle reti viarie principali che permettono una rapida uscita dall' area urbana e un altrettanto rapido arrivo in centro di Olbia, all' area portuale e aeroportuale;
- pregio e particolarità della tipologia architettonica e del contesto storico.

Caratteristiche intrinseche:

- corte di pertinenza;
- comodi accessi pedonali e viari;
- fabbricato libero sui quattro lati;
- necessità di un importante intervento di ristrutturazione strutturale ed edile;
- necessità di adeguamento impiantistico.

#### CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Ritenuto pertanto di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, risulta da ricerche sui valori praticati nella zona e da quelli riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al Primo semestre 2020, che il più probabile valore di mercato a nuovo, di un immobile adibito ad abitazione, in stato di conservazione normale, si aggira intorno ai 1.550,00€/mq. di superficie commerciale lorda complessiva (valore min 1.200,00€/mq - valore max 1.550,00€/mq).

Rilevato lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto e le caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche si applicheranno i seguenti coefficienti di vetustà e qualità

- Vetustà 0.70
- contesto residenziale di pregio 1.05

Risulterà quindi che il più probabile valore reale di mercato del bene si aggira intorno al valore di 1139,25 €/mq (1.550,00 € x 0.70 x 1.05)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

La superficie reale dell'immobile viene ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole sue porzioni. I patii, gli spazi comuni e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principali e con queste hanno un rapporto di complementarietà commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono. Pertanto la loro superficie viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante.

Lotto 1a

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA M <sup>2</sup>	COEFF.	SUP. RAGGUAGLIATA M <sup>2</sup>
PIANO TERRA	SUPERFICIE COMMERCIALE	310	100%	310
	SUPERFICIE PATIO	122,86	35% Applicabile fino a 25 m <sup>2</sup> , l'eccedenza va calcolata al 10%	9,786
SUP. TOTALE				319,786
PREZZO AL M <sup>2</sup>				1.139,25 €
VALUTAZIONE TOT.				364.316,20 €

Probabile valore di mercato Lotto 1a:  
364.316,20 € (trecentosessantaquattromilatrecentosedici/20)

Lotto 1b

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA M <sup>2</sup>	COEFF.	SUP. RAGGUAGLIATA M <sup>2</sup>
PIANO TERRA	SUPERFICIE COMMERCIALE	201	100%	201
	SUPERFICIE PATIO	0	35% Applicabile fino a 25 m <sup>2</sup> , l'eccedenza va calcolata al 10%	0
SUP. TOTALE				201
PREZZO AL M <sup>2</sup>				1.139,25 €
VALUTAZIONE TOT.				228.989,25 €

Probabile valore di mercato Lotto 1b:  
228.989,25 € (duecentoventottomilanovecentottantanove/25)

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA M <sup>2</sup>	COEFF.	SUP. RAGGUAGLIATA M <sup>2</sup>
PIANO PRIMO	SUPERFICIE COMMERCIALE	314,8	100%	314,8
	SUPERFICIE BALLATOIO	14,84	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	5,194
SUP. TOTALE				319,994
PREZZO AL M <sup>2</sup>				1.139,25 €
VALUTAZIONE TOT.				364.553,16 €

Probabile valore di mercato Lotto 2a:  
364.553,16 € (trecentosessantaquattromilacinquecentocinquantatre/16)

Lotto 2b

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA M <sup>2</sup>	COEFF.	SUP. RAGGUAGLIATA M <sup>2</sup>
PIANO PRIMO	SUPERFICIE COMMERCIALE	215,1	100%	215,1
	SUPERFICIE BALLATOIO	0	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	0
SUP. TOTALE				215,1
PREZZO AL M <sup>2</sup>				1.139,25 €
VALUTAZIONE TOT.				245.052,68 €

Probabile valore di mercato Lotto 2b:  
245.052,68 € (duecentoquarantacinquemilacinquantadue/68)

Si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Via delle Terme n° 4 a Olbia è pari a 1.202.911,29 € arrotondati per eccesso a 1.203.000,0 € (unmilione duecentotremila /00).

Ritenendo di aver bene operato ai fini di conoscenza e verità, ottemperando alla risposta dei quesiti del Giudice, rassegno la presente Relazione di Stima.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Golfo Aranci li, 01\_02\_2024

In fede  
Arch. Marika Leoni