



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R.G.Es. n. 22/2020

G.Es.: Dott.ssa Federica Lunari



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 3

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 22/2020 R.G.Es. – Lotto 3

Promossa da:

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

contro:

Oggetto del pignoramento - LOTTO 3:

- Piena proprietà di un **Fabbricato sito nel Comune di Olbia (SS), località Porto Rotondo**, iscritto al NCEU al Foglio 2, Particella 650, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 2,5, 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. È stata effettuata una nuova ispezione ipotecaria (Cfr. All. 1 – *Ispezione ipotecaria*), ed acquisiti, poiché mancanti, la visura aggiornata, oltre alla planimetria catastale dell'immobile (Cfr. All. 2 – *Visura storica*; All. 3 – *Planimetria catastale*). È stata inoltre acquisita, presso l'Archivio Notarile di Milano, **copia integrale dell'atto di compravendita** del bene, che si allega (Cfr. All. 4 – *Atto di compravendita*).

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

- ATTO DI COMPRAVENDITA** del 4/12/1985, a firma del Notaio Guido Roveda, Rep. 51158 Racc. 10450, Registrato a Milano il 6/12/1985 al n. 28456 e trascritto a Tempio Pausania il 2/01/1986 ai nn. 24/27 (Cfr. All. 4 – *Atto di compravendita*);
- **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 27 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'unità immobiliare si trova nel condominio Sa Poderada, in località Porto Rotondo, inserito all'interno del Consorzio di Porto Rotondo.

Il condominio, che comprende 4 corpi di fabbrica, si trova nei pressi del centro del borgo di Porto Rotondo, vicino al teatro e a pochi passi dalla piazzetta San Marco, e nonostante

questo è immerso nella fitta vegetazione di un giardino che lo protegge alla vista dalle strade limitrofe.

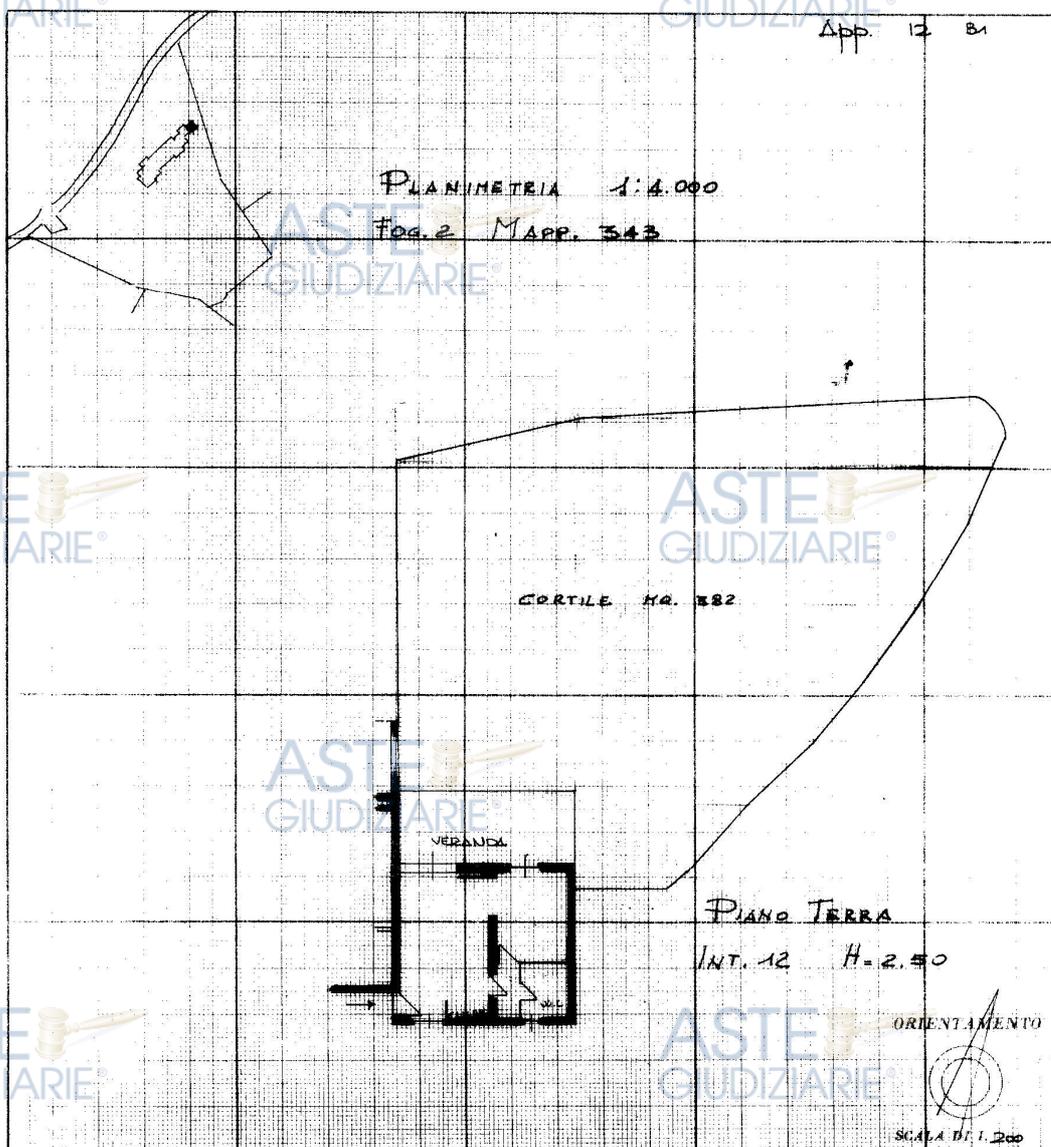
Intorno al condominio si trovano numerose attività di ristorazione, bar e negozi al dettaglio, per lo più con aperture stagionali.

La strada limitrofa – via Porto Rotondo – conduce ad Olbia in 20 minuti di auto o con i bus cittadini che fermano nei pressi e che raggiungono anche alcune tra le spiagge più note dei dintorni.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terra del **corpo B1 del condominio Sa Poderada**: un edificio in linea su due livelli comprendente in tutto 24 unità residenziali.

L'appartamento, il primo da nord e quindi “di testata”, è indicato come **Interno 12** ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico, una veranda coperta ed una corte esclusiva (Cfr. All. 6 – *Rilievo fotografico*).



Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si veda la planimetria dell'abitazione.

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 42,70 m², con:

- Soggiorno cucina 24,05 m²;
- Camera da letto 11,90 m²;
- Bagno 4,45 m²;
- Disimpegno 2,30 m²;
- Veranda 23,80 m².



Tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturali. La rete idrica è alimentata dall'acquedotto del Consorzio di Porto Rotondo ed è allacciata al Depuratore consortile. L'area destinata ai parcheggi è un terreno indiviso, limitrofo alla corte esclusiva, con una superficie insufficiente ad ospitare tutti i posti auto necessari ai condòmini durante i periodi di maggiore presenza, e dotata di sbarra automatica per l'accesso. Le Parti Comuni del condominio sono le scale, i giardini ed i vialetti, la cui gestione spesso è demandata al Consorzio di Porto Rotondo.

Caratteristiche dell'immobile

La struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento. Gli infissi esterni sono tutti in legno di Pino di Svezia color marrone scuro e vetro singolo e sono dotati di persiana in legno, a battente nelle due finestre, scorrevole in corrispondenza delle porte che danno sulla veranda. Il portoncino è in legno di Pino di Svezia. La stessa porta scorrevole a listelli che troviamo all'esterno si trova anche all'interno

dell'appartamento, tra la camera da letto ed il soggiorno, per separare i due ambienti senza chiuderli completamente.

Il servizio igienico con finestra è dotato di tutti i sanitari, con la doccia; al suo interno si trova anche il vano per la lavatrice ed il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m.

L'angolo cottura è chiuso all'interno di un armadio a tutta altezza che ne dissimula la presenza.

I pavimenti interni ed esterni sono in cotto o simile.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è datato e non più a norma.

In soggiorno è presente uno split a pompa di calore per il raffrescamento e il riscaldamento 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.

La veranda presenta alcune problematiche derivanti dall'invecchiamento delle strutture in calcestruzzo armato: sia i due pilastri, che il profilo del solaio della veranda superiore, mostrano le tipiche lesioni derivanti dall'infiltrazione d'acqua e dal conseguente rigonfiamento dei ferri. Nonostante questo e malgrado l'età, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

L'altezza netta interna è di circa 2,50 m.

La corte pertinenziale si presenta quasi completamente ricoperta da vegetazione autoctona di tipo spontaneo e nasconde alla vista alcune rocce affioranti dal terreno.

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

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:	55,55 m ²	100%=	55,55 m ²
Superficie veranda:	23,80 m ²	30%=	7,14 m ²
Superficie corte (*):	55,55 m ²	10%=	5,55 m ²
Superficie corte:	326,45 m²	2%=	6,53 m²

Totale Superficie commerciale: 74,77 m²

(Superficie che verrà arrotondata a 75,00 m²)

(*) La corte ha una superficie catastale di 382,00 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 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 2, Particella 650, Subalterno 12, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale: 74 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 55 m², Rendita € 426,08, via Porto Rotondo n. 102, Piano T, intestato a _____, piena proprietà.

L'immobile confina da nord-ovest a sud-est con la Particella 2575, a sud-ovest con il Subalterno 11.

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 identificano univocamente l'immobile: vi è 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. È stata inserita nella perizia a pagina 3.

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 F/3 – Zona Turistica – che comprende le parti del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. In queste zone la Variante si attua per mezzo di Piano di Lottizzazione convenzionata (PL), esteso ad ogni zona omogenea.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico attualmente adottato, la Zona Urbanistica Omogenea nella quale ricade il fabbricato è la B “Nucleo insediativo di Porto Rotondo”, per la quale viene confermato il volume esistente.

Per quanto riguarda il Piano Paesaggistico Regionale, il fabbricato ricade nella Fascia Costiera e nei Sistemi a baie e promontori/Beni Paesaggistici Ambientali (ex Art. 143 D. Lgs.42/2004 – Bene Paesaggistico d'Insieme), all'interno della Fascia di 300 m dalla linea di battigia marina (ex Art. 142 c.1.a - D. Lgs.42/2004), nonché all'interno del Parco Geominerario Ambientale e storico (DM 265/01, DM 673/2016).

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. 1031 (Legge Ponte) del 6/03/1975, la Società Su Roccalzu otteneva il permesso per la costruzione di 13 fabbricati in località Porto Rotondo, richiedendo poi la voltura della stessa a cinque diverse Società, ciascuna proprietaria del terreno sul quale tali fabbricati si sarebbero dovuti realizzare. La Licenza venne dunque volturata anche alla Società Sa Poderada S.p.A. in data 27/10/1977, per la costruzione di 4 corpi di fabbrica.

Alla Licenza di Costruzione n. 1031 è seguita, come variante parziale, la Concessione n. 402 del 28/10/1977, e la 617 del 18/01/1983, quest'ultima poi divisa in quattro concessioni, una per ogni corpo di fabbrica di cui si compone il condominio Sa Poderada.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è il **B1**, autorizzato con la C.E. n. 617/B del 18/01/1983. I lavori hanno avuto inizio il 5/03/1976 e termine il 9/02/1983. È presente la Licenza di Abitabilità n. 5058 del 11/10/1983. (Cfr. All. 7 – *Concessioni Edilizie e Abitabilità*)

N.B: Nella pianta allegata alla C.E. n. 617/B, si rileva un errore materiale di rappresentazione delle finestre del soggiorno e del bagno, ma le stesse sono rappresentate in maniera esatta nei prospetti. Lo stato dei luoghi si considera pertanto conforme.

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:

Le spese condominiali non pagate ammontano a circa 471,00 € per ciascuno degli ultimi due anni, e sono calcolate sui 15,73 millesimi dell'unità immobiliare. A queste vanno aggiunte le spese per i Servizi Consortili che annualmente ammontano a circa 1.450,00 €, comprendenti le manutenzioni di strade, verde, giardini, oltre all'utenza idrico-fognaria, insolute da anni e per le quali ad oggi sono già stati emessi dal Consorzio di Porto Rotondo 2 Decreti Ingiuntivi per un importo pari a circa 16.000 €.

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 civile" 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 sei esempi riportati sono ubicati tutti nel borgo di Porto Rotondo, hanno grossomodo lo stesso numero di vani e la stessa qualità. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 10 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Trilocale via Orsa Maggiore 2	54 m ²	€ 155.000	€/m ² 2.870,37
Bilocale via Porto Rotondo 4	69 m ²	€ 225.000	€/m ² 3.260,87
Bilocale via Porto Rotondo	60 m ²	€ 169.000	€/m ² 2.816,66
Bilocale via Punta Nuraghe 3	43 m ²	€ 149.000	€/m ² 3.465,00
Bilocale via Rudargia	50 m ²	€ 140.000	€/m ² 2.800,00
Trilocale via della Cava del Tom	84 m ²	€ 300.000	€/m ² 3.571,43

Il prezzo unitario medio è pari a 3.130,72 €/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 10%, pari dunque a 2.817,65 €/m²:

$$\text{Valore comp} = 2.817,65 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2 = 211.323,75 \text{ €}$$

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 “Porto Rotondo”, che ingloba l’area in esame, applicabili all’immobile oggetto della presente stima, per la tipologia “Abitazioni civili” con stato conservativo normale, per il 2° semestre 2023 vanno da un minimo di 2.600 ad un massimo di 3.700 €/m² (media: 3.150,00 €/m²).

Il Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), invece, divide le abitazioni in 3 fasce: 1° fascia (qualità superiore alla media di zona), fascia media, 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona); 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 fascia media”, di 2.785 €/m², ed uno massimo di 4.365 €/m² (media: 3.575 €/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 $(2.600 + 2.785 / 2)$:

$$- \text{Valore Borsini} = 2.692,50 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2 = 201.937,50 \text{ €}$$

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 $(211.323,75 \text{ €} + 201.937,50 \text{ €}) / 2$:	206.630,62 €
Riduzione del 5%:	10.331,53 € -

Valore corretto:	196.299,09 €
	(arrotondato: 196.000,00 €)

Valore finale di stima: € 196.000,00 (Euro centonovantaseimila/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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- 1) *Ispezione ipotecaria;*
- 2) *Visura storica;*
- 3) *Planimetria catastale;*
- 4) *Atto di compravendita;*
- 5) *Verbale del sopralluogo;*
- 6) *Rilievo fotografico;*
- 7) *Concessioni Edilizie e Abitabilità;*
- 8) *Certificato di Stato Civile;*
- 9) *Certificato Anagrafico di Matrimonio*
- 10) *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®