



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R.G.Es. n. 22/2020

G.Es.: Dott.ssa Federica Lunari



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 6

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 22/2020 R.G.Es. – Lotto 6**Promossa da:****Juno 1 S.r.l.**, con sede a Conegliano (TV), P. Iva/ C.F: 04953770262;**contro:****Oggetto del pignoramento - LOTTO 6:**

- Piena proprietà di un Fabbricato sito nel Comune di Olbia (SS), via D'Annunzio 77, alla data del pignoramento del tutto sconosciuto al catasto - ora censito al Foglio 37, Particella 1392, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani - intestato a

OSSERVAZIONI PRELIMINARI ALLA CONSULENZA TECNICA

L'immobile in oggetto è stato inserito tra i beni pignorati solo in seguito ai sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta nelle due unità immobiliari di via D'Annunzio (costituenti i Lotti 4 e 5 della stessa procedura esecutiva), quando è stata riscontrata la presenza di un fabbricato autonomo insistente sulla stessa area di sedime degli immobili citati e con accesso da essa, ma non oggetto del pignoramento in quanto "fabbricato fantasma", cioè non censito in Catasto. Il GE, Dott.ssa Lunari, ha autorizzato la scrivente ad accatastare l'immobile e a periziarlo.

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:

Come precisato sopra, l'immobile in oggetto è stato recentemente accatastato dalla sottoscritta, ma non è citato nella Relazione Notarile (benché allegata agli atti) in quanto sconosciuto al Catasto fino al 27 Dicembre 2024.

Vengono allegata alla perizia la visura e la planimetria catastale dell'immobile, depositate in Catasto in seguito alla redazione di Tipo Mappale per ampliamento, frazionamento e fusione esteso agli altri due immobili di via D'Annunzio costituenti i Lotti 4 e 5 della procedura esecutiva immobiliare (Cfr. All. 1 – *Visura catastale*; All. 2 – *Planimetria catastale*; All. 3 – *Elaborato planimetrico*).

Sull'immobile non esiste alcun elenco di Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, proprio perché sconosciuto al Catasto fino al 27/12/2024.

Si allega la Dichiarazione di Successione che riporta una descrizione del fabbricato, anche se a quel momento ancora privo di dati catastali, alla pagina 5 (Cfr. All. 4 – *Dichiarazione di Successione*).

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

Descrizione della zona

L'unità immobiliare si trova nei pressi del centro storico di Olbia, tra la Basilica di San Simeone 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 Simeone 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 primo, con accesso da via D'Annunzio n. 77 attraverso un passo carrabile, e 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.

Esistente orientativamente dalla metà degli anni '70 del 1900, e realizzata in virtù della Licenza Edilizia 158 del 1973, l'abitazione si raggiunge percorrendo una scala esterna che parte dalla corte comune (Sub. 4) nel retro del fabbricato che affaccia su via D'Annunzio.

Percorsa la scala, si arriva all'ingresso dell'abitazione che consente l'accesso alle tre zone dell'appartamento: la zona cucina, con il tinello con camino, il guardaroba ed un balcone; la zona soggiorno, con balcone e bagno con antibagno/lavanderia; la zona notte, con disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico ed un balcone.

Nel soffitto del soggiorno è presente un'apertura, semichiusa da botola, dalla quale si intravede il sottotetto, non ispezionabile, ma apparentemente non abitabile e non praticabile. Non esiste una scala che ne permetta l'accesso.

La distribuzione interna dell'appartamento differisce notevolmente dal progetto autorizzato, ma la sanatoria è possibile e semplice in quanto si tratta di opere interne. Oltre a questo, però, l'immobile presenta un ampliamento del soggiorno - in corrispondenza del balcone autorizzato - oltre al volume in più del bagno con antibagno/lavanderia, quest'ultimo realizzato in uno spazio precedentemente occupato dalla diversa posizione della scala di accesso. Questi ampliamenti volumetrici non sono sanabili con le leggi attualmente vigenti ed andranno pertanto ripristinati come da progetto autorizzato (Cfr. Risposta al Quesito 6). Allo stesso modo, il balcone del soggiorno è privo di autorizzazione ed andrebbe demolito anche per le cattive condizioni in cui versa.

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 134,35 m², con:

- Ingresso 7,75 m²;
- Tinello 15,80 m²;
- Guardaroba 3,00 m²;
- Cucina 5,15 m²;
- Antibagno 2,85 m²;
- Bagno 2,55 m²;
- Soggiorno 30,80 m²;
- Corridoio 7,65 m²;
- Camera 18,20 m²;
- Bagno 6,35 m²;
- Camera 11,50 m²;
- Camera 22,75 m².

Ma si prevede la demolizione dei volumi non autorizzati e non sanabili, corrispondenti a:

- Soggiorno: -6,50 m²;
- Antibagno: -2,85 m²;
- Bagno: 2,55 m².

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allega la planimetria catastale (Cfr. All. 2 – *Planimetria catastale*; All. 6 – *Rilievo fotografico*).

Data: 27/12/2024 - n. T81787 - Richiedente: MLNVNI78A29H501L

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0161289 del 24/12/2024	
	Comune di Olbia Via Gabriele D'annunzio	civ. 77
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 37 Particella: 1392 Subalterno: 3	Compilata da: Meloni Ivan Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari	N. 2871
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO PRIMO
HM=MT 2.95



Caratteristiche dell'immobile

La struttura in elevazione è in muratura portante (probabilmente in blocchi di calcestruzzo)

con solaio superiore in laterocemento e tetto con tavelloni e tegole su struttura metallica. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturali, tranne il guardaroba del tinello, che però è dotato di una vetrata alta per ricevere la luce dall'ingresso.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo; presentano all'esterno avvolgibili in plastica. Anche il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro.

I due servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari; quello della zona giorno con la doccia, quello della zona notte con la vasca; al loro interno si trovano i boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,80 m. Stesso rivestimento in piastrelle di ceramica anche nell'antibagno/lavanderia ed in cucina.

I pavimenti interni sono in piastrelle di granito nei vani principali e nei corridoi, mentre sono in ceramica nei bagni, nel guardaroba ed in cucina.

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

Nei vani principali sono presenti dei termosifoni in ghisa, ma non è stata trovata alcuna caldaia termica, neppure in quello che pare essere stato il vano tecnico che la conteneva (posto nella corte dell'attuale Subalterno 2).

Non è presente alcun impianto per 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.

Il balcone del soggiorno (privo di autorizzazione) e la scala esterna si presentano in cattivo stato di conservazione e con le problematiche specifiche dell'invecchiamento delle strutture in calcestruzzo armato: mostrano infatti le tipiche lesioni derivanti dall'infiltrazione d'acqua piovana e dal conseguente rigonfiamento dei ferri. La scala inoltre risulta avvilluppata da un'edera che ne rende difficoltoso l'uso.

Nonostante questo, e malgrado alcuni punti del solaio superiore che presentano danni da infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dai pluviali, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

L'altezza netta interna è di circa 2,95 m.

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

Consistenza dell'unità immobiliare

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

Superficie lorda appartamento (*):	152,15 m ²	100%=	152,15 m ²
Superficie balconi (*):	7,10 m ²	30%=	2,13 m ²
Totale Superficie commerciale: (Superficie che verrà arrotondata a 155,00 m ²)			154,28 m²

(*): La superficie viene calcolata al netto delle porzioni non autorizzate che, poiché non sanabili, saranno considerate da demolire.

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 37,

Particella 1392, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale: 168 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 165 m², Rendita € 1.156,86, via Gabriele D'Annunzio n. 77, Piano 1, 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. 4, ad ovest con la Particella 1390 Sub. 8.

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:

Alla data del pignoramento, l'immobile era completamente sconosciuto al Catasto; è stato inserito tra i beni pignorati solo in seguito alla sua rilevazione in fase di sopralluogo negli altri immobili del complesso di cui fa parte ed è stato accatastato solo recentemente dalla sottoscritta CTU, come autorizzata dalla GE.

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:

Come precisato sopra, l'immobile era completamente sconosciuto al Catasto fino al momento della sua rilevazione. Si è proceduto pertanto al suo accatastamento, previo deposito di Tipo Mappale per ampliamento, frazionamento e fusione esteso agli altri due immobili di via D'Annunzio costituenti i Lotti 4 e 6 della procedura esecutiva immobiliare. 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 e ampliamento di casa per abitazione” (Cfr. All. 7 – Licenza di costruzione n. 158 del 24/10/1973).

L’appartamento è stato realizzato dunque in seguito all’ottenimento del titolo edilizio e risulta già presente nelle foto aeree del 1977-78 sul sito regionale Sardegna Geoportale (<https://www.sardegnaegeoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree/>).

Rispetto a quanto autorizzato, la distribuzione interna dell’unità immobiliare differisce notevolmente, ma la sanatoria è possibile e semplice in quanto si tratta di opere interne. Oltre a questo, però, l’immobile presenta degli ampliamenti volumetrici che superano il 2% di quelli autorizzati e che dunque non sono sanabili in questa Zona Urbanistica.

Si tratta della realizzazione in più del bagno con antibagno/lavanderia e di una porzione in ampliamento del soggiorno. Questi volumi sono stati realizzati in corrispondenza dello spazio lasciato libero dalla diversa posizione della scala di accesso e dalla chiusura del balcone del soggiorno, poi realizzato comunque, diverso e a sbalzo.

In quanto eccedenti la tolleranza del 2% dei volumi previsti, questi ampliamenti non sono sanabili con le leggi attualmente vigenti ed è pertanto necessario ripristinare i luoghi demolendo le porzioni in più ed arretrando la parete esterna, come da progetto autorizzato. Allo stesso modo, il balcone del soggiorno privo di autorizzazione andrebbe demolito anche per le cattive condizioni in cui versa.

I costi della sanatoria in Accertamento di Conformità, ai sensi dell’art. 36 del d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, vengono stimati complessivamente in 6.000,00 € e comprendono le sanzioni al Comune e all’Ufficio per la Tutela del Paesaggio, oltre alle pratiche da presentare al portale regionale SUAPE. A questi si aggiungono i costi di demolizione delle

opere insanabili e di ripristino dei luoghi, stimati complessivamente in 3.000,00 €. Tutti i costi indicati per la sanatoria ed il ripristino dei luoghi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Ad una verifica sommaria dal basso, anche il sottotetto sembrerebbe difforme dal progetto, presentando un'altezza maggiore di quanto autorizzato: in realtà si tratta di uno spazio non ispezionabile - non esiste infatti una scala che ne permetta l'accesso - ma apparentemente è non abitabile e non praticabile.

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. 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 restite 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. 10 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

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

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

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

$$- \text{Valore comp} = 1.047,85 \text{ €/m}^2 \times 155 \text{ m}^2 = 162.416,75 \text{ €}$$

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 "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).

In considerazione dell'immobile in oggetto, utilizzerò il valore medio tra quelli indicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, e farò la media tra questi:

$$- \text{Valore Borsini} = 1.147 \text{ €/m}^2 \times 155 \text{ m}^2 = 177.785,00 \text{ €}$$

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 e di demolizione delle opere in abuso non sanabili:

Valore medio (162.416,75 € + 177.785,00 €) /2:	170.100,87 €
Riduzione del 5%:	8.505,04 € -
Costo pratiche Accertamento di conformità:	6.000,00 € -
<u>Costi di demolizione opere insanabili:</u>	<u>3.000,00 € -</u>
Valore corretto:	152.595,83 €
	(arrotondato: 153.000,00 €)

Valore finale di stima: € 153.000,00 (Euro centocinquantatremila/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) *Visura catastale;*
- 2) *Planimetria catastale;*
- 3) *Elaborato planimetrico;*
- 4) *Dichiarazione di Successione;*
- 5) *Verbale del sopralluogo;*
- 6) *Rilievo fotografico;*
- 7) *Licenza di costruzione n. 158 del 24/10/1973;*
- 8) *Certificato di Stato Civile;*
- 9) *Certificato Anagrafico di Matrimonio;*
- 10) *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet.*