



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

**R.G.Es. n. 22/2020**

**G.Es.: Dott.ssa Federica Lunari**



**PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 5**

**CTU: Arch. Silvia Calcina**



## Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**Procedura n. 22/2020 R.G.Es. – Lotto 5****Promossa da:****Juno 1 S.r.l.**, con sede a Conegliano (TV), P. Iva/ C.F: 04953770262;**contro:****Oggetto del pignoramento - LOTTO 5:**

- Piena proprietà di un Fabbricato sito nel Comune di Olbia (SS), via D'Annunzio 75, iscritto al NCT al Foglio 37, Particella 1390, Subalterno 2, e Particella 1392 (Graffata), Categoria A/5, Classe 2, Consistenza vani 2,5, intestato a (ora censito al Foglio 37, Particella 1392, Subalterno 1, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 57 m<sup>2</sup>).

\*\*\*\*\*

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), via Gallura n. 8, nominata CTU con provvedimento del 27 Settembre 2023, in data 8 Novembre 2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione le ha posto i seguenti quesiti:

**Quesito 1.** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

**Risposta al Quesito 1:**

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. (certificato notarile) è presente ed allegata al fascicolo. Sono state effettuate delle nuove ispezioni ipotecarie (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisite, poiché mancanti, la visura e la planimetria catastale dell'immobile, poi aggiornate in seguito alla redazione di Tipo Mappale per ampliamento,

frazionamento e fusione esteso agli altri due immobili di via D'Annunzio costituenti i Lotti 4 e 6 della procedura esecutiva immobiliare (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetria catastale attuale*; All. 4 – *Planimetria catastale precedente*; All. 5 – *Elaborato planimetrico*).

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

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, Presentata all'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania il 3/12/1986, al n. 91, vol. 301 (Cfr. All. 6 – *Dichiarazione di Successione*);
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**, Trascrizione del 05/11/2003 – Registro Particolare 9191, Registro Generale 13319, Pubblico ufficiale: Notaio Fabio Papaccio, Repertorio 51655/16692 del 30/10/2003;
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**, Iscrizione del 20/02/2006 – Registro Particolare 330, Registro Generale 2227, Pubblico Ufficiale: notaio Fabio Papaccio, Repertorio 61537 del 17/02/2006;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Tempio Pausania il 20/11/2019 ai nn. 10737/1462, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) il 22/12/2016, Rep. n. 277, per complessivi Euro 350.000,00 su capitale di Euro 306.564,04, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede a Torino (TO) e C.F.: 00799960158, e contro ;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Tempio Pausania il 20/11/2019 ai nn. 10737/1463, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) il 22/12/2016, Rep. n. 277, per complessivi Euro 70.000,00 su capitale di Euro 70.701,72, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede a Torino (TO) e C.F.: 00799960158, e contro ;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Trascrizione del 15/04/2020 – Registro Particolare 2049 Registro Generale 2979, Pubblico ufficiale: Tribunale di Tempio Pausania, Repertorio 28/2020 del 20/01/2020.

**Quesito 2.** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici), descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla istanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

## **Risposta al Quesito 2:**

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 26 Febbraio 2024 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 7 – *Verbale del sopralluogo*).

### ***Descrizione della zona***

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

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

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

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

### ***Descrizione dell'immobile***

L'immobile in oggetto è un locale commerciale che si sviluppa al piano terra, dotato di una corte sul retro. Esistente almeno dagli anni '50 del 1900 – la scheda catastale riporta come anno di presentazione il 1952 – l'edificio è stato ampliato negli anni '70, compromettendo l'impianto originale. Fa parte di un complesso edilizio i cui immobili, insistenti nella medesima area, sono tutti parte della stessa procedura esecutiva, ma separati in lotti diversi. Originariamente, questo immobile era collegato internamente con l'unità residenziale al civico 73, poi le aperture di collegamento sono state chiuse da muratura e le due unità rese autonome.

Al locale commerciale si accede dal civico 75 di via D'Annunzio: un locale, destinato fino ad alcuni decenni fa ad officina meccanica per motocicli, è collegato ad altri due vani e ad un servizio igienico con antibagno; da qui si accede alla corte costituita da una piccola superficie pavimentata e, oltrepassando un'area comune a tutti i subalterni (Sub.4), da un ampio terreno che arriva fino al confine con la ferrovia.

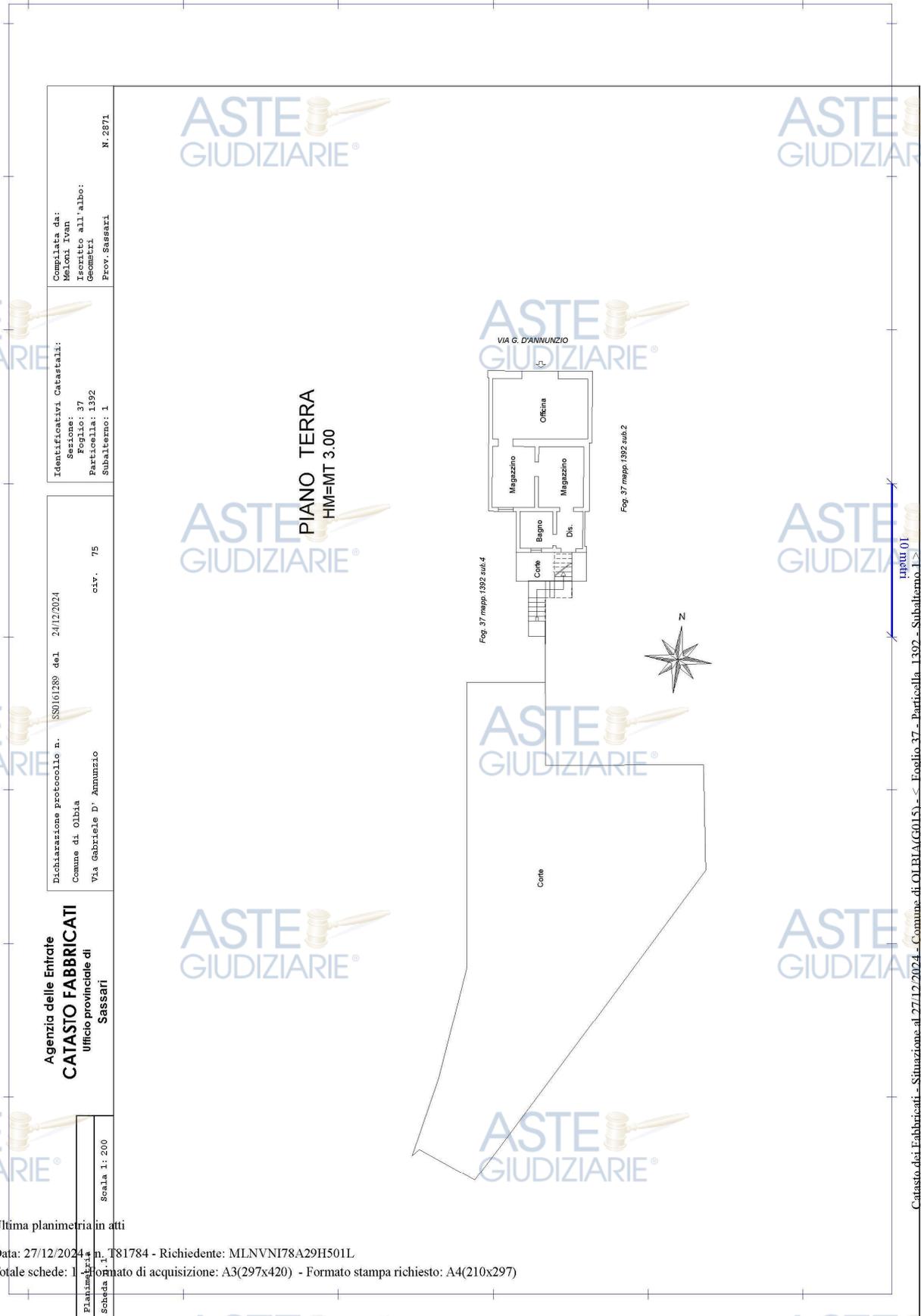
La corte pertinenziale risulta quasi completamente ricoperta da vegetazione autoctona di tipo spontaneo e al suo interno è presente un magazzino/garage di circa 40 metri quadri, privo di autorizzazioni edilizie, di cui si prevede la demolizione (Cfr. Risposta al Quesito 6).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 58,65 m<sup>2</sup>, con:

- Officina 25,00 m<sup>2</sup>;
- Andito 11,40 m<sup>2</sup>;
- Vano 12,15 m<sup>2</sup>;
- Antibagno 4,75 m<sup>2</sup>;
- Bagno 5,35 m<sup>2</sup>;
  
- Corte 324,00 m<sup>2</sup>.

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

Data: 27/12/2024 - n. T81784 - Richiedente: MLNVNI78A29H501L



Completata da:  
Melloni Ivan  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sassari  
N. 2871

Identificativi Catastali:  
Sezione: 37  
Foglio: 1392  
Particella: 1  
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. SSO161289 del 24/12/2024  
Comune di Olbia  
Via Gabriele D'Annunzio  
cir. 75

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Sassari  
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2024 - n. T81784 - Richiedente: MLNVNI78A29H501L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2024 - Comune di OLBIA (GO15) - Foglio 37 - Particella 1392 - Subalterno 1 - scala 1:200

### Caratteristiche dell'immobile

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

Non tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturali: il secondo vano, infatti, in seguito all'ampliamento del 1973, si trova nella parte centrale dell'immobile e non è direttamente collegato con l'esterno.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo; presentano all'esterno serrande metalliche o inferriate anti-intrusione.

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

I pavimenti interni sono in ceramica; rivestiti con materiale plastico nell'officina.

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

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

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

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione dimostrando chiaramente l'età e la poca manutenzione ottenuta nel tempo.

L'altezza netta interna è di circa 3,00 m (quasi ovunque è presente un controsoffitto che riduce l'altezza interna).

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

(Cfr. All. 8 – *Rilievo fotografico*).

### Consistenza dell'unità immobiliare

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

Superficie lorda locale commerciale:	44,90 m <sup>2</sup>	100%=	44,90 m <sup>2</sup>
Superficie lorda locali accessori	26,75 m <sup>2</sup>	50%=	13,37 m <sup>2</sup>
Superficie scoperta:	324,00 m <sup>2</sup>	10%=	32,40 m <sup>2</sup>
<b>Totale Superficie commerciale:</b>			<b>90,67 m<sup>2</sup></b>

(Superficie che verrà arrotondata a 91,00 m<sup>2</sup>)

### Dati catastali

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 37, Particella 1392, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 57 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 104 m<sup>2</sup>, Rendita € 303,21, via Gabriele D'Annunzio n. 75, Piano T, intestato a  
, piena proprietà.

Tali dati derivano da **Tipo Mappale per ampliamento, frazionamento e fusione** eseguito per inserire in Mappa Catastale l'esatta configurazione del fabbricato e per distribuire l'area scoperta dell'intero compendio di via D'Annunzio, facente capo alla medesima

procedura esecutiva immobiliare, tra i 3 fabbricati costituenti i Lotti 4, 5 e 6 (Cfr. All. 5 – *Elaborato planimetrico*).

**Prima dell'esecuzione del Tipo Mappale**, il fabbricato era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 37, Particella 1390-1392, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale: 65 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 65 m<sup>2</sup>, Rendita € 94,25, via Gabriele D'Annunzio n. 5B, Piano T, intestato a  
, piena proprietà.

L'immobile confina a nord con la Via Gabriele D'Annunzio, a est con la Particella 1392 Sub. 2 e con la Particella 1543, a sud con le Particelle 2080 e 2223, ad ovest con la Particella 1390.

**Quesito 3.** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

#### **Risposta al Quesito 3:**

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali (essendo stato eseguito un aggiornamento catastale), hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato e lo identificano perciò univocamente: vi è quindi piena corrispondenza.

**Quesito 4.** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*

#### **Risposta al Quesito 4:**

La planimetria depositata in Catasto era non conforme allo stato dei luoghi. Si è proceduto pertanto al suo aggiornamento, previo deposito di Tipo Mappale per ampliamento, frazionamento e fusione esteso agli altri due immobili di via D'Annunzio costituenti i Lotti 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" (Cfr. All. 9 – Licenza di costruzione n. 158 del 24/10/1973). L'edificio era esistente almeno dal 1952, data di presentazione della planimetria all'Ufficio del Catasto.

Con la Licenza n. 158/73 si otteneva di modificare l'edificio sia per la distribuzione interna, sia per le aperture, e poterlo utilizzare come locale commerciale.

Tale destinazione d'uso è quella attuale; le altre modifiche sono state eseguite solo parzialmente, ma si tratta di piccole difformità interne o di prospetto che non hanno comportato alcun aumento di volume.

Per rendere conforme l'unità immobiliare al progetto, occorre presentare una pratica di sanatoria il cui costo, comprensivo delle sanzioni di Comune e Ufficio per la Tutela del Paesaggio, viene stimato pari a circa 6.000 €.

Oltre a quanto autorizzato con la Licenza n. 158/73, al centro della corte è presente un magazzino/garage edificato senza titolo edilizio a confine con altre proprietà: non se ne prevede la sanatoria per la difficile attuazione ed il valore contenuto rispetto ai costi, ma la demolizione.

I costi delle demolizioni vengono stimati complessivamente in € 8.000, e verranno detratti dal valore complessivo del bene (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Non esiste alcuna Dichiarazione di Abitabilità o Agibilità del fabbricato.

**Quesito 7.** *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**Risposta al Quesito 7:**

Il bene non risulta gravato da censo, livello, né uso civico.

**Quesito 8.** *Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**Risposta al Quesito 8:**

Non è presente alcun condominio.

**Quesito 9.** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**Risposta al Quesito 9:**

Vista la non divisibilità in natura del bene, sarà considerato un unico lotto.

**Quesito 10.** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

**Risposta al Quesito 10:**

L'immobile è pignorato per intero.

**Quesito 11.** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

### Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

**Quesito 12.** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

### Risposta al Quesito 12:

L'immobile non risulta essere occupato, né oggetto di assegnazione.

Si allegano il Certificato di Stato Civile ed il Certificato Anagrafico di Matrimonio (Cfr. All. 10 – Certificato di Stato Civile; Cfr. All. 11 – Certificato Anagrafico di Matrimonio)

**Quesito 13.** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

### Risposta al Quesito 13:

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

**Quesito 14.** *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

### Risposta al Quesito 14:

Per far sì che la stima sia più vicina possibile al valore di mercato dell'immobile, utilizzerò due diversi criteri e farò la media tra i valori ricavati.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare, farò riferimento alla categoria di "Magazzini" 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 cinque esempi riportati sono ubicati tutti nelle zone centrali di Olbia ed hanno necessità di ristrutturazione. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 12 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Magazzino via Padova	45 m <sup>2</sup>	€ 55.000	€/m <sup>2</sup> 1.222,00
----------------------	-------------------	----------	---------------------------

Locale commerciale via Brigata Sassari	77 m <sup>2</sup>	€ 98.000	€/m <sup>2</sup> 1.272,00
Magazzino Centro Martini	49 m <sup>2</sup>	€ 50.000	€/m <sup>2</sup> 1.020,00
Autofficina via Stradella	200 m <sup>2</sup>	€ 135.000	€/m <sup>2</sup> 675,00
Laboratorio viale Aldo Moro	155 m <sup>2</sup>	€ 127.000	€/m <sup>2</sup> 819,00

Il prezzo unitario medio è pari a 1.001,60 €/m<sup>2</sup>, 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 851,36 €/m<sup>2</sup>:

$$- \text{Valore comp} = 851,36 \text{ €/m}^2 \times 91 \text{ m}^2 = 77.473,76 \text{ €}$$

### **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 "Magazzini" con stato conservativo normale, per il 2° semestre 2023 vanno da un minimo di 700 ad un massimo di 1.050 €/m<sup>2</sup> (media: 875,00 €/m<sup>2</sup>).

Il Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), invece, 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 "Magazzini", di 567 €/m<sup>2</sup>, ed uno massimo di 886 €/m<sup>2</sup> (media: 727 €/m<sup>2</sup>).

Utilizzerò il valore medio tra quelli indicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, e farò la media tra questi:

$$- \text{Valore Borsini} = 801,00 \text{ €/m}^2 \times 91 \text{ m}^2 = 72.891,00 \text{ €}$$

### **Il valore finale**

Il valore finale sarà dato dalla media dei due valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione di mercato del 5%, giustificata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi per la sanatoria delle difformità e quelli di demolizione delle opere in abuso:

Valore medio (77.473,76 € + 72.891,00 €) /2:	75.182,38 €
Riduzione del 5%:	3.759,12 € -
Costo sanatoria difformità:	6.000,00 € -
Costi di demolizione opere:	8.000,00 € -
<hr/>	
Valore corretto:	57.423,26 €
	(arrotondato: 57.500,00 €)

**Valore finale di stima: € 57.500,00 (Euro cinquantasettemilacinquecento/00)**

**Conclusioni**

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata con invio telematico.

Olbia, 17 Gennaio 2025

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Arch. Silvia Calcina*

**ALLEGATI:**

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Visure storiche;*
- 3) *Planimetria catastale attuale;*
- 4) *Planimetria catastale precedente;*
- 5) *Elaborato planimetrico;*
- 6) *Dichiarazione di Successione;*
- 7) *Verbale del sopralluogo;*
- 8) *Rilievo fotografico;*
- 9) *Licenza di costruzione n. 158 del 24/10/1973;*
- 10) *Certificato di Stato Civile;*
- 11) *Certificato Anagrafico di Matrimonio;*
- 12) *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet.*