TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

(Udienza del 20.02.2018)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA n° **24/12** promossa da
SPA contro I

CREDITORI INTERVENUTI:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. A. DI GIACOMO

BENI PIGNORATI:

- ½ quota del diritto di proprietà di una abitazione costituita da piano terra e piano seminterrato, distinta in catasto al foglio 59, part. 2841;

UBICAZIONE IMMOBILI:

Fabbricato sito in Comune di Badesi (OT), località Muddizza d'Azzagulta

Il C.T.U.
Arch. Sabina Navarra

Depositato il 19.01.2018

Arch. Sabina Navarra via Brescia n° 10 - Olbia - e-mail: sabina.navarra@archiworldpec.it
Partita Iva: 02206330900 - COD. FISC. NVR SBN 71C45 G015 L
Tel. 0789 69221 - cell. 392 9823781

Firmato Da: NAVARRA SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fd9a89fb1c1fdc2e21d3f9862efdfa7

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

RELAZIONE DI PERIZIA

Ill.mo Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo del Tribunale di Tempio Pausania

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 06.11.2012 la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Sabina Navarra, nata ad Olbia, il 05.03.1971, con studio tecnico ad Olbia, via Brescia n° 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari-Olbia Tempio al n° 322, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 24/12 promossa da

contro

Nella circostanza, dopo aver prestato il giuramento di rito, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la sottoscritta procedeva alla stesura della relazione tecnica d'ufficio, depositando la documentazione in data 05.04.2013.

In data **19.09.2017** ricevevo dalla Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania la notifica a procedere al rinnovo "DELLA SOLA STIMA DEI BENI CON RELAZIONE".

La relazione, pertanto, farà riferimento ai dati contenuti nella CTU già depositata, aggiornando il solo valore di mercato del compendio pignorato.

"DETERMINAZIONE DEL VALORE"

Facendo riferimento a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di causa, procederò alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base dell'aspetto economico del **valore di mercato** con procedimento sintetico per confronto, che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq", dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita e compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto, quindi, ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (attraverso agenzie immobiliari, operatori del settore, informazioni dagli abitanti del luogo) con riferimento all'attualità, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo,

Firmato Da: NAVARRA SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fd9a89fb1c1fdc2e21d3f9862efdfa7

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

considerato in regime di ordinarietà, cioè in situazione normale e nella media; si è potuto rilevare che abitazioni in condizioni simili a quelle già descritte sono generalmente venduti a corpo e variano in funzione dello stato dell'immobile, della posizione e dell'ubicazione, ma volendo ricavare un parametro di riferimento per il nostro immobile, si sono reperiti i prezzi di alcune compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo.

Per immobili di nuova o recente costruzione con livelli di finitura medio-buoni siti nella zona dell'abitato di Badesi si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

Vm=1000,00 €/mq

Assunto pertanto il valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo **K**, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto **Vm x K.**

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole, mercati, edifici pubblici, etc.. disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno);

la posizione dell'immobile non è ottimale perché decentrata rispetto al centro urbano e distante dal mare 6/7 km e, se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte, avremo:

K_l= 0,90

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc…);

L'esposizione è discreta, le prospicienze dell'appartamento risultano apprezzabili, gli accessi ai locali non sono apprezzabili per le servitù; Avremo

K_p=0,90

Firmato Da: NAVARRA SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fd9a89fb1c1fdc2e21d3f9862efdfa7

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

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc…);

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, non di recente realizzazione, incompiuto, con finiture ordinarie (ove presenti) e dettagli privi di pregio che non possono essere considerati soddisfacenti; stato di conservazione e manutenzione non complessivamente apprezzabili; caratteristiche architettoniche assenti e rifiniture edilizie (ove presenti) di media fattura, non sono apprezzabili; intonaci da realizzare; copertura incompiuta; il dislivello del lotto necessità di opere per mettere in comunicazione i due livelli; avremo:

$$K_t=0,85$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

La presenza di una concessione edilizia, l'incidenza dei costi per la pratica di concessione in sanatoria per le difformità e quelli relativi alla variazione catastale; la presenza di una servitù per l'accesso al piano terra e la necessità di realizzare una scala per l'accesso alla cantina; se a questo si aggiunge che l'immobile è difficilmente commercializzabile e non di semplice e redditizia locazione; avremo:

$$K_{pr} = 0,85$$

Tutto quanto sopra esposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 0,90 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 = 0,585$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$V_M = V_m \times K = 1000,00\ €/mq \times 0,585 = 585,00\ €/mq$$

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

Firmato Da: NAVARRA SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fd9a89fb1c1fdc2e21d3f9862efdfa7

Applicando il valore **VM** così determinato all'effettiva consistenza dell'unità immobiliare se ne otterrà il valore venale **V**.

Per la determinazione della **consistenza analitica** dell'immobile, espressa in mq, si introduce un parametro correttivo medio onde uniformare le superfici degli spazi interni ed esterni, **di seguito si utilizza il 50% dell' intera superficie dell' immobile, trattandosi di quota indivisa pignorata pari ad ½ dello stesso**, pertanto:

a) Per l'appartamento si ha: mq 114,97 x 1 = mq 114,97
b) Per le verande si ha: mq 20,80 x 0,50 = mq 10,40
Consistenza totale: **mq 125,37**

c) Per la cantina si ha: Consistenza totale: = **mq 128,96**
d) Per il terreno di pertinenza si ha: = **mq 120,00**

Applicando il 50% otteniamo la consistenza per il calcolo:

(Appartamento) Mq 125,37 x 0,50 = **mq 62,68**
(Cantina) mq 128,96 x 0,50 = **mq 64,48**
(terreno di pertinenza) mq 120,00 x 0,50 = **mq 60,00**

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a mq 62,68, da cui si deduce il valore della quota di immobile.

V = VM x S = 585,00 €/mq x mq 62,68

V = 36.667,80 euro

La superficie commerciale lorda della cantina è pari a mq 64,48.
Volendone ricavare una valutazione al mq, tenendo conto di tutte le considerazioni già esposte nella ctu, sulla base delle informazioni assunte dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare e da valutazioni mie personali, si può ragionevolmente attribuire il valore di 150 €/mq per la cantina. Da cui avremo il valore della quota di cantina:

Firmato Da: NAVARRA SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fd9a89fb1c1fdc2e21d3f9862efdfa7

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

V = VM x S = 150,00 €/mq x mq 64,48

V = 9.672,00 euro

Attribuendo alla quota pignorata del terreno di pertinenza, sulla base delle considerazioni già esposte, un valore di 50,00 €/mq, avremo il valore:

V = VM x S = 50,00 €/mq x mq 60,00

V = 3.000,00 euro

Dalla sommatoria dei valori su esposti si ottiene un valore totale, per la quota di bene, di € 49.339,80 che per ragioni di opportunità operative può ragionevolmente approssimarsi a 49.340,00 €;

Valore complessivo della ½ quota di bene:

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

€ 49.340,00

(euro quarantanovemilatrecentoquaranta/00)

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno.

Firmato Da: NAVARRA SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fd9a89fb1c1fdc2e21d3f9862efdfa7

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

CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da n° 07 pagine.

È depositata in cancelleria in una copia cartacea, ed in n° 2 copie su supporto informatico. Ulteriori n. 4 copie sono state trasmesse al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore.

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta Arch. Navarra Sabina, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto con il massimo impegno, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.

Olbia, 15.01.2018

Il C.T.U.

Arch. Sabina Navarra

Firmato Da: NAVARRA SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fd9a89fb1c1fdc2e21d3f9862efdfa7

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