

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Provincia di Olbia-Tempio)

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA
(integrativa)

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 37/2011 R.G.E.

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice esecuzioni immobiliari:
Dr.ssa Antonia Palombella



ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 37/2011 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Mario Lattuneddu, con Studio Tecnico a Tempio Pausania, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2789, a seguito di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 09.10.2024, ha prestato giuramento di rito in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Antonia Palombella, gli ha consegnato quesito integrativo di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" riportati nella circolare rivolta agli esperti stimatori pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania, prot. n 382 del 14/09/2023, denominata "Circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania"

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
(ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c.)

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto all'estratto delle copie dal fascicolo telematico della procedura e ha proceduto con le attività di seguito riportate.

L'incarico conferito attiene alla integrazione della perizia con riferimento alla rimanente quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di superficie pignorato oggetto della procedura riunita alla presente;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato presso i Luoghi oggetto di procedura il giorno 18.12.2024 alle ore 10,00 circa, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla procedura di legge.

Precisamente Il sottoscritto consulente ha preliminarmente proceduto a prendere contatti e concordare l'accesso con L'istituto vendite giudiziario, ottenendo data utile per il sopralluogo in data 18.12.2024 presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Pertanto alla data e ora stabilita si è provveduto all'accesso all'immobile, alla presenza del delegato dal Custode giudiziario, xxxxxxxxxxxxxxxx, con il quale si era preventivamente concordata la data per effettuare l'individuazione dei beni.

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. 37/2011 R.G.E.

Pag. 2

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

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in tale data e con la continua assistenza del delegato IVG e alla presenza del debitore, il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx che ha consentito l'accesso, e pertanto si è proceduto alle verifiche sui luoghi e alla visita dei locali facenti parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Effettuato l'accesso, dichiarai quindi, chiuse le operazioni peritali poiché gli elementi raccolti risultavano sufficienti all'espletamento del mandato assegnatomi, riportando nel compilato Verbale di sopralluogo, allegato alla presente, quanto effettuato in dettaglio.

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito l'accesso ai luoghi, preso visione e acquisito tutti i dati necessari dal fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare, presso il Tribunale di Tempio, assunto informazioni e documentazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue, in relazione al quesito integrativo formulato nel mandato assegnatomi, provvedendo inizialmente a redarre una breve preliminare descrizione, destinata a corredare le precedenti Perizie, depositate dal precedente CTU Arch. Paola Mannoni, il cui contenuto è utile e di ausilio alla redazione della presente Relazione Peritale a firma del sottoscritto CTU:

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il bene è ubicato nel Comune di Arzachena e ai fini della corretta identificazione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, gli elaborati e la scheda planimetrica che individua con certezza l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Arzachena, presso Via Lu Narili n° 60, costituito da unità immobiliari sviluppate al piano terreno - 1° e 2°.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto del pignoramento e' composto da un Fabbricato, non completato nelle finiture esterne, costituito da annessi locali accessori al piano terra individuato in Catasto (N.C.E.U.) nel Comune Censuario di Arzachena al Foglio n° 41 particella n° 5387 sub 2 censito come unità in corso di costruzione Cat F03, e da un appartamento sviluppato ai piani 1° e 2° individuato in Catasto (N.C.E.U.) nel Comune Censuario di Arzachena al Foglio n° 41 particella n° 5387 sub 3 censito come Residenza Cat A03 classe 2 della consistenza di 6,5 vani catastali, oltre a cortile annesso individuato come bene comune non censibile al Foglio 41 mappale 5387 sub 1.

Maggiori elementi di descrizione sono indicati nelle Perizie depositate dal precedente CTU nominato.

QUESITO

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

Al fine di fornire una corretta valutazione, riferita alla proprietà superficiaria, si procederà alla stima utilizzando il cosiddetto criterio del "VALORE DI MERCATO" del bene, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, detraendo il valore dell'area di cui possiede il diritto il Comune di Arzachena che ha concesso il diritto di superficie per la durata di 99 anni.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili, e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati da soggetti privati e da Agenzie Immobiliari operanti nel settore.

È emerso, inoltre, tramite un'indagine conoscitiva rilevata e verificata presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quali siano i prezzi di mercato più attinenti per l'alienazione degli immobili di tipo residenziale, tra i quali è oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche all'analisi dei valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare) confrontando i dati attuali della zona di interesse, che indicano i valori sotto riportati.

Tabella Valori OMI

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto inoltre dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, produttive e quant'altro.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:

- lo stato di conservazione, di manutenzione dell'immobile;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati e/o zone turistiche;
- l'accessibilità e distanze dalle strade principali;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono, in un lotto unico, i seguenti valori:

LOTTO UNICO:

Diritto Proprietà superficiaria di Immobile composto da Appartamento sito ai piani 1° e 2° oltre a cortile e locali accessori posti al piano terreno, ubicato in Comune di Arzachena (SS) Via Lu Narili n° 60, distinto al NCEU al Foglio 41 Particella 5387 Sub. 1-2-3.

STIMA DELL'IMMOBILE:

Il più probabile valore di mercato richiesto per i fabbricati aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 1.250 e € 1.800, applicato al mq ragguagliato, ottenibile aggiungendo alla superficie lorda commerciale del fabbricato una percentuale degli accessori (verande, tettoie e cortili) di pertinenza e utilizzo dell'immobile.

Considerate la tipologia dell'immobile, la vetusta', le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile al momento del sopralluogo, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità delle unità con simile tipologia a uso commerciale, le attuali condizioni del mercato presente nella zona, si è ritenuto opportuno assumere i seguenti valori:

- € 1.250 al mq a titolo di valore massimo viste le mediocri condizioni di conservazione;

I valori indicati sono ottenuti considerando il massimo dei valori riscontrati in sede di indagine.

Riportando la superficie commerciale della parte di edificio, considerando le condizioni del singolo corpo di fabbrica e applicando opportuni coefficienti in base alla vetustà e livello di finitura, si

ottiene:

• Appartamento ... (piani 1-2°)	mq.	119,75 x coeff.	1,00	= mq.	119,75
• Terrazzi ... (piani T-1°-2°	mq.	29,60 x coeff.	1/3	= mq.	9,87
• Cantine/servizi al piano terra	mq.	62,00 x coeff.	1/3	= mq.	20,67
• Cortile di pertinenza	mq.	192,00 x coeff.	1/10	= mq.	19,02

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 169,31

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 169,31 x €/mq 1.250) = € 211.637,50 (Vcm)

Al prezzo ottenuto, equivalente al Valore commerciale medio, dovranno essere applicate le opportune decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando le caratteristiche dell'immobile.

Noto il **Valore commerciale medio (Vcm)**, si è proceduto alla valutazione del prezzo del fabbricato e dei terreni con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi, che di seguito si riportano:

- Caratteristiche estrinseche di localizzazione:
Ubicazione degli immobili - ...zona periferica dal centro urbano Coefficiente **(C1)**: 1,00
- Caratteristiche di localizzazione intrinseche
Gli ambienti risultano in condizioni mediocri - Coefficiente **(C2)**: 0,85
- Caratteristiche Edilizie
Regolarità urbanistica e vincoli di edificabilità - Coefficiente **(C3)**: 0,85
- Caratteristiche produttive
Capacità dell'immobile di produrre reddito - Coefficiente **(C4)**: 0,95
- Caratteristiche di Commercialità
Immobili soggetti a alienazione forzata - Coefficiente **(C5)**: 0,95

Pertanto per ricavare il valore venale dei beni in oggetto, la quotazione Vcm pari a € 211.637,50, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, ottenendo il seguente valore di stima (Vs):

$$Vs = Vcm \times (C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5) = € 211.637,50 \times (1,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,95) = € 137.999,55$$

Il sottoscritto perito provvede di seguito alla determinazione delle necessarie ulteriori decurtazioni al fine di ottenere il valore riferito alla Proprietà superficaria:

1) **Valore dell'area valutata** in € 100 al mq x mq 260 = € 26.000

Pertanto considerato il valore dell'immobile sopra calcolato in € 137.999,55 e detraendo il valore dell'area sopra calcolata consistente in € 26.000 circa, si otterrà il valore venale dell'immobile (**proprietà superficaria**), ritenuto il più probabile nelle attuali condizioni di mercato, che applicato opportuno arrotondamento, corrisponde a:

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. 37/2011 R.G.E.

Pag. 6

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

$V = V_s - \text{Valore dell'Area} = \text{€ } 137.999,55 - \text{€ } 26.000 = \text{€ } 111.999,55$

Considerata la quota di pignoramento pari alla piena proprietà superficiaria, applicato opportuno arrotondamento per eccesso, il valore complessivo del lotto risulta pertanto pari a :

$V_c = \text{€ } 112.000,00$

DICONSI (Euro Centododicimila/00)

Il valore sopra determinato è da ritenersi congruo in quanto riferito a precise indagini del mercato attuale con applicazione delle opportune decurtazioni.

E' tuttavia compatibile, in regime di libera e normale compravendita, considerata la tipologia dei beni, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 5 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale +/- possono essere ritenute attendibili.

CONCLUSIONI

La presente relazione peritale si compone di 7 pagine tutte controfirmate e/o con firma digitale, oltre agli allegati di seguito indicati, e sarà depositata previo invio sul portale telematico giustizia.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritenendo di aver risposto in modo esauriente e obiettivo all'incarico e al quesito posto dalla S.V.I., rimane a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, 04.01.2025

IL C.T.U.
Geom. Mario Lattuneddu

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- All. "A" - Verbalì delle operazioni peritali e accesso ai luoghi;
- All. "B" - Perizia ripulita da dati sensibili;

CON INVIO e/o CONSEGNA A PARTE:

- Parcella Onorari e nota spese per la consulenza tecnica d'ufficio;
- n° 2 CD DATI (Consegna in Cancelleria) contenenti Perizia completa di allegati + perizia ripulita dati sensibili (All. B);

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. 37/2011 R.G.E.

Pag. 7

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