



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Procedura esecutiva immobiliare n. 73/2022 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



- Parte ricorrente (creditore)



- Controparte (debitore)



via Vittorio Veneto 114
07026 Olbia (SS)



- Esperto incaricato



Arch. Andrea Serreri
via Romania, 9, 07026 Olbia (SS)
tel. 348 8096598
andrea.serreri@gmail.com
andrea.serreri@archiworldpec.it



Premessa

Il sottoscritto Architetto Andrea Serreri, con studio in Olbia in via Romania, n° 9 regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari/Olbia-Tempio al n. 739 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania dal 27/06/2013, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 27 Febbraio 2023, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 73/2022 del R.G.E.

Come previsto nel mandato conferitomi, ho inviato in data 13 Marzo 2023 Raccomandate all'indirizzo degli esecutati per informarli dell'inizio delle operazioni peritali. Inoltre ho inviato via posta elettronica certificata allo Studio Legale [REDACTED] quale rappresentante del creditore, comunicazione di avvio delle operazioni peritali. Entrambe le raccomandate sono state restituite al mittente per compiuta giacenza. Le ricevute delle raccomandate sono allegare alla presente relazione di consulenza tecnica.

1. Dati identificativi del bene [quesito 1]

verifici, 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;

Dall'esame degli atti depositati si riscontra la conformità con quanto disposto dal comma 2 ex art. 567 c.p.c. Il sottoscritto CTU ha provveduto ad implementare la documentazione mancante di Concessione edilizia, catastale e di ispezione ipotecaria.

Si elenca qui di seguito la documentazione acquisita per procedere alla stesura della presente perizia:

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; earth
2. Deposito Nota di trascrizione e certificazione notarile;
3. Istanza di vendita;
4. Avviso di ricevimento Atto di pignoramento;
5. Visura storica ed attuale immobili indicati nell'atto di pignoramento;
6. Estratto di mappa;
7. Ispezioni ipotecarie Agenzia delle entrate;
8. Verbale di sopralluogo;
9. Concessione edilizia.

Il pignoramento, trascritto in data [REDACTED] al n. Rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED], ha interessato per intero i seguenti beni:

1. Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS), Fg. [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED], categoria catastale A/2 classe 1, consistenza 5,5 vani
2. Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS), Fg. [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED], categoria catastale C/6 classe 1, consistenza 13 m².

A seguito di ispezione ipotecaria, si è potuto accertare che nel ventennio anteriore alla data di iscrizione del pignoramento, gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COM-PRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. Descrizione del bene [quesito 2]

descrive, 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, "rd 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;

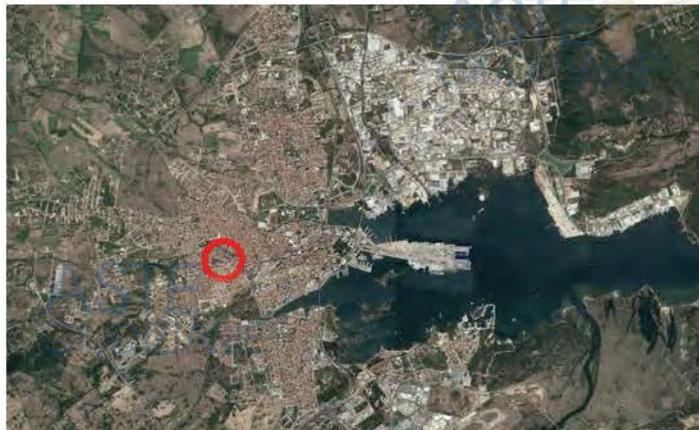
L'accesso agli immobili è avvenuto il giorno 26 Aprile 2023, come da verbale che si allega.

Oggetto della presente perizia è una unità immobiliare nella città di Olbia, disposta su piano terra e piano interrato in via Vittorio Veneto al civico n°114, ed un posto auto coperto con accesso sempre da via Vittorio Veneto ma al numero 116.

L'immobile periziato è un appartamento all'interno di una palazzina di cinque piani, più piano interrato, denominata "Corpo D", posta all'interno di un complesso di edifici, denominato *Le Residenze di via Veneto*, a destinazione commerciale, direzionale e residenziale con fronte in via Vittorio Veneto dal numero civico 114-116-118.

Il fabbricato, costruito nel 2011 è stato realizzato con una struttura in cemento armato e tamponamento in mattone laterizio forato. Nella palazzina in esame si trovano dieci unità immobiliari, due per piano. L'unità immobiliare in oggetto è disposta su due piani, terra ed interrato ed un posto auto coperto situato anch'esso al piano interrato. Sono individuati al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] con particella [REDACTED] sub [REDACTED], l'unità residenziale Classe A/2 ed al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] il posto auto Classe C/6.

1. Geolocalizzazione dell'immobile



2. Ortofoto dell'immobile



L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ingresso con cancello pedonale posto al fianco di un cancello veicolare al numero civico 114 di via Vittorio Veneto. Percorsa la corte condominiale si accede all'immobile attraverso il vano scala con ascensore che serve l'intera palazzina, piano interrato compreso.

L'interno dell'unità è costituito al piano terra da un soggiorno/pranzo di 33,74 m², una camera di 14,82 m², una dispensa di 3,18 m², un disimpegno di 1,12 m² dal quale si accede sia ad un ripostiglio di 1,50 m² che al bagno di 4,50 m². Il piano interrato, al quale si può accedere sia dal vano scala che dalle scale interne all'unità residenziale, ha lo stesso ingombro del piano superiore ed è costituito da un disimpegno vano scala di 8,46 m², una cantina di 20,43 m², un disimpegno di 8,56 m², un locale di sgombero di 8,49 m², un bagno di 5,11 m² ed una stileria di 12,98 m².

Sempre nel piano interrato si trova il posto auto coperto di 5,00 x 2,50 mt.

La corte pertinenziale, di circa 295 m², avvolge per tre lati l'unità immobiliare e vi è la presenza sia di parti rivestite in basolato che aree a verde.



3. Vista ingresso su via Vittorio Veneto 114, Olbia.



4. Soggiorno.

Nel complesso l'appartamento risulta essere in buone condizioni. In una stanza del piano interrato si è potuta constatare la presenza di distacco di intonaco dovuta a umidità.

Vi è la dotazione sia di impianto di riscaldamento che di raffrescamento.

L'immobile si trova in una delle arterie principali della città di Olbia, via Vittorio Veneto, che collega centro storico ed il quartiere di Isticadeddu per poi proseguire in direzione Putzolu. Ha una posizione arretrata rispetto alla strada in quanto è collegata con un percorso misto veicolare/pedonale di circa 40 metri lineari.

Questa posizione consente di avere molti servizi nelle immediate vicinanze, quali ristoranti, bar, scuole, hotel, negozi (compresi anche nello stesso complesso immobiliare), oltrechè tutti i principali servizi cittadini a brevissima distanza.



3. Vista del giardino.



4. Vista del posto auto nel piano interrato.

3. Dati attuali del bene [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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'identificazione del bene, pertanto è accertata la conformità.

4. Accatastamento [quesito 4]

Procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanze, alla correzione e accatastamento delle unità immobiliari non accatastate;

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, il sottoscritto C.T.U. riferisce che, per quanto riguarda l'immobile identificato al C.F. del Comune di Olbia, Foglio 30 Particella 10435, sub 8 e sub 95 le planimetrie catastali risultano coerenti con lo stato di fatto dell'immobile. Dati identificativi dell'immobile come indicati presso Agenzia del territorio

Comune : Olbia (SS) - Indirizzo : Corso Vittorio Veneto snc - Piano S1-T - Catasto Fabbricati

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez. urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
/				1	A/2	1	5,5 vani	113 m ²	€ 795,34

Intestato come indicato presso Agenzia del territorio

Diritti e oneri reali		
1/2		, nato a [redacted] il [redacted]
1/2		, nata a [redacted] il [redacted]

Comune : Olbia (SS) - Indirizzo : Corso Vittorio Veneto snc - Piano S1-T - Catasto Fabbricati

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez. urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
/				1	C/6	1	13 m ²	14 m ²	€ 69,15

Intestato come indicato presso Agenzia del territorio

Diritti e oneri reali		
1/2		, nato a [redacted] il [redacted]
1/2		, nata a [redacted] il [redacted]

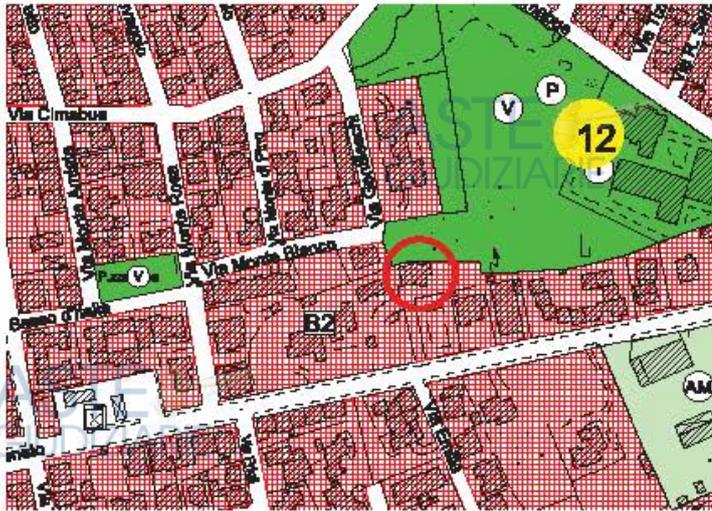
5. Destinazione urbanistica [quesito 5]

Indicare l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;

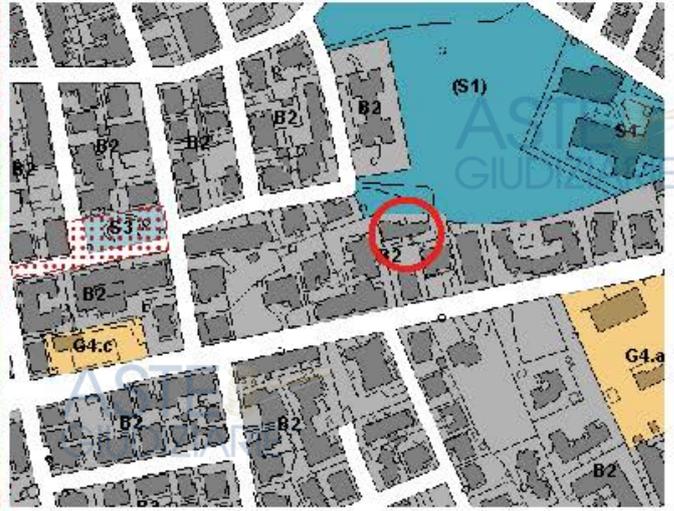
Dal punto di vista urbanistico l'immobile, sia nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Olbia, che nel Piano Urbanistico Comunale adottato, ricade in Zona B2 - Zone di Completamento Residenziale dense.

Dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale si estrapola la descrizione per questa destinazione:

Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia a densità elevata, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.



Piano di Fabbricazione



Piano Urbanistico Comunale (adottato)

6. Conformità alla normativa - sanabilità [quesito 6]

Indicare 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 controllare la possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa o se esistano pendenti istanze in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte. In ogni altro caso verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6.1, 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;

Per la realizzazione del complesso immobiliare è stata rilasciata Duaap n. 78039 del 30/09/2008. Successivamente sono intervenute varianti Duaap n. 36379 del 21/04/2011 e n. 67748 del 11/08/2011. E' presente la pratica Scia di prevenzione incendi per l'autorimessa al piano interrato con codice univoco Suap 21813 del 07/05/2018. Infine vi è la dichiarazione di agibilità con codice univoco Suap 24728 del 22/11/2018.

7. Proprietà [quesito 7]

Verificare 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;

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

I beni sono di proprietà degli esegutati in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede: OLBIA Repertorio n. [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] Reparto PI di Tempio Pausania.

8. Spese di gestione [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;

A seguito di richiesta all'amministratore di condominio de "Le Residenze di via Veneto", si è potuto evincere che le spese annue fisse di gestione condominiale si possono quantificare nell'ammontare indicativo di 3.000,00 € per il subalterno 8 e circa 200,00 € per il subalterno 95 .

Alla data odierna sussistono 3.324,60 € di debiti condominiali scaduti.

9. Divisione in lotti [quesito 9]

Indicare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

Considerate le caratteristiche degli immobili, trattandosi di due distinte unità catastali, una suddivisione è quella già presente, suddividendo tra l'immobile residenziale ed il posto auto coperto.

10. Divisibilità in natura [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, prevedendo 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono pignorati per intero.

11. Stato del bene [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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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;

L'intera proprietà risulta nella piena disponibilità degli esecutati.

12. Possesso dell'immobile [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;

Gli immobili il giorno dell'accesso risultano occupati da entrambi gli esecutati che ne detengono la proprietà ognuno per 1/2.

13. Regime vincolistico [quesito 13]

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

L'area in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia rientra nella Piano di Assetto Idraulico, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4). Nel piano adottato con la variante del 2023 l'area risulta nella fascia Hi* - da classare.

14. Determinazione del valore [quesito 14]

Determinare 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 a valutare ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o la correzione nella quantificazione del valore del bene.

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato ha provveduto ad analizzare l'immobile oggetto di stima tramite procedimento di calcolo con l'osservatorio del mercato immobiliare e stima sintetica comparativa.

Lotto 1 (immobile residenziale)

CALCOLO SUPERFICIE

Misurazione superficie

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

Modalità di misurazione delle superfici:

Le regole, dove sono codificati i criteri di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, sono contenute nel DPR 138/1998.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Superficie omogeneizzata

a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Consistenza immobiliare

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diverse tipologie di superfici.

Superficie commerciale	
	<i>mq</i>
Superficie lorda vani principali e accessori diretti	76,87+ 38,43
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive	7,67+4,36
Totale	127,33

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, di **mq 127,33**.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**I. Procedimento del valore per stima valori OM**

Una modalità di stima sintetica utilizzata è quella ottenuta ricavando i dati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari. Le quotazioni riportate di seguito sono ottenute dalla acquisizione dei valori del secondo semestre 2023.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Quotazioni: Il semestre 2023

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/OLBIA OVEST CENTRO CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250	L

Il valore medio più probabile per il residenziale, viene determinato nella media dei valori compresi tra €/mq 1.800,00 e /mq 2.250,00, per gli edifici in ottimo stato di conservazione, privi di arredi, relativo al costo della superficie commerciale. Pertanto il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €/mq 2.025,00 $[(1.800+2.250)/2]$ al mq di superficie commerciale.

Al suddetto valore occorre applicare dei coefficienti correttivi stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Si ricava quindi un coefficiente correttivo pari a 1,19. Il valore unitario normale sarà: $1800 \text{ €/m}^2 + (2.250 - 1800) \times 1,19 = 2335,50 \text{ €/m}^2$

c) formulazione del giudizio di stima

valore unitario normale	2.335,50 €/mq
superficie commerciale	127,33 mq
valore di mercato	297.379,22 €

II. Procedimento del valore per stima sintetica comparativa

Il procedimento adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima. Sotto il profilo operativo, la stima dell'area è effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima

a) analisi di mercato

Ha lo scopo di reperire valori e prezzi riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale.

Viene condotta presso le fonti dirette mediante l'intervista ad operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale e dalle inserzioni presenti nei vari siti internet degli operatori stessi. L'analisi ha consentito il reperimento di stime orientative di immobili simili:

Fonte	Zona	Valore medio (€/m ²)
1	via Masaccio	2130
2	via Vittorio Veneto	2163
3	via Vittorio Veneto	2931
4	via Vittorio Veneto	2925
5	via Venezia Tridentina	3000
6	via Guido d'Arezzo	2294
7	via Masaccio	2166
8	Zona Baratta	2930
9	Zona Santa Maria	3032
10	Zona Santa Maria	2925
Media		2650

b) determinazione del valore unitario di riferimento

La distribuzione di frequenza dei valori evidenzia che il campione analizzato è rappresentativo del segmento considerato, vi è stato inoltre il taglio delle ali in quanto per dimensione e posizione hanno determinato scostamenti rispetto al valore medio. Il valore di mercato di riferimento è quindi di 2.650,00 €/m².

Conclusioni

Determinazione del più probabile valore di mercato

Il valore medio più probabile per il residenziale, viene determinato nella media dei valori compresi tra 2.235,50 €/m² ed 2.650,00 €/m², per gli edifici, privi di arredi, relativo alla superficie commerciale.

Pertanto il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di 2.450,00 €/m².

Lotto 2 (posto auto coperto)

Per determinare il più probabile valore di mercato del posto auto si è provveduto ad analizzare l'immobile oggetto di stima tramite procedimento sintetico comparativo.

Trattandosi di un posto auto coperto e chiuso si ritiene che il mercato principale possa essere costituito dai residenti del condominio.

A seguito di indagini presso operatori locali sia estrapolando dati dalle offerte immobiliari si ritiene congruo stabilire un prezzo al metro quadrato di superficie commerciale di 1.400,00 €/m².

La superficie ragguagliata per un posto auto coperto in autorimessa collettiva ha un'incidenza del 35%, risultando quindi $mt\ 5,5 \times 2,7 = 14,85\ m^2 \times 0,35 = 5,20\ m^2$.

Determinando quindi un probabile valore di vendita a $5,20 \times 1400 = 7.280\ €$

Pertanto il sottoscritto C.T.U. **stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, in:**

Lotto 1 - immobile residenziale in via Vittorio Veneto, Olbia € 311.958,50

Lotto 2 - posto auto coperto in via Vittorio Veneto, Olbia € 7.280,00

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Olbia, li 6 Settembre 2024

Il C.T.U.
Arch. Andrea Serreri



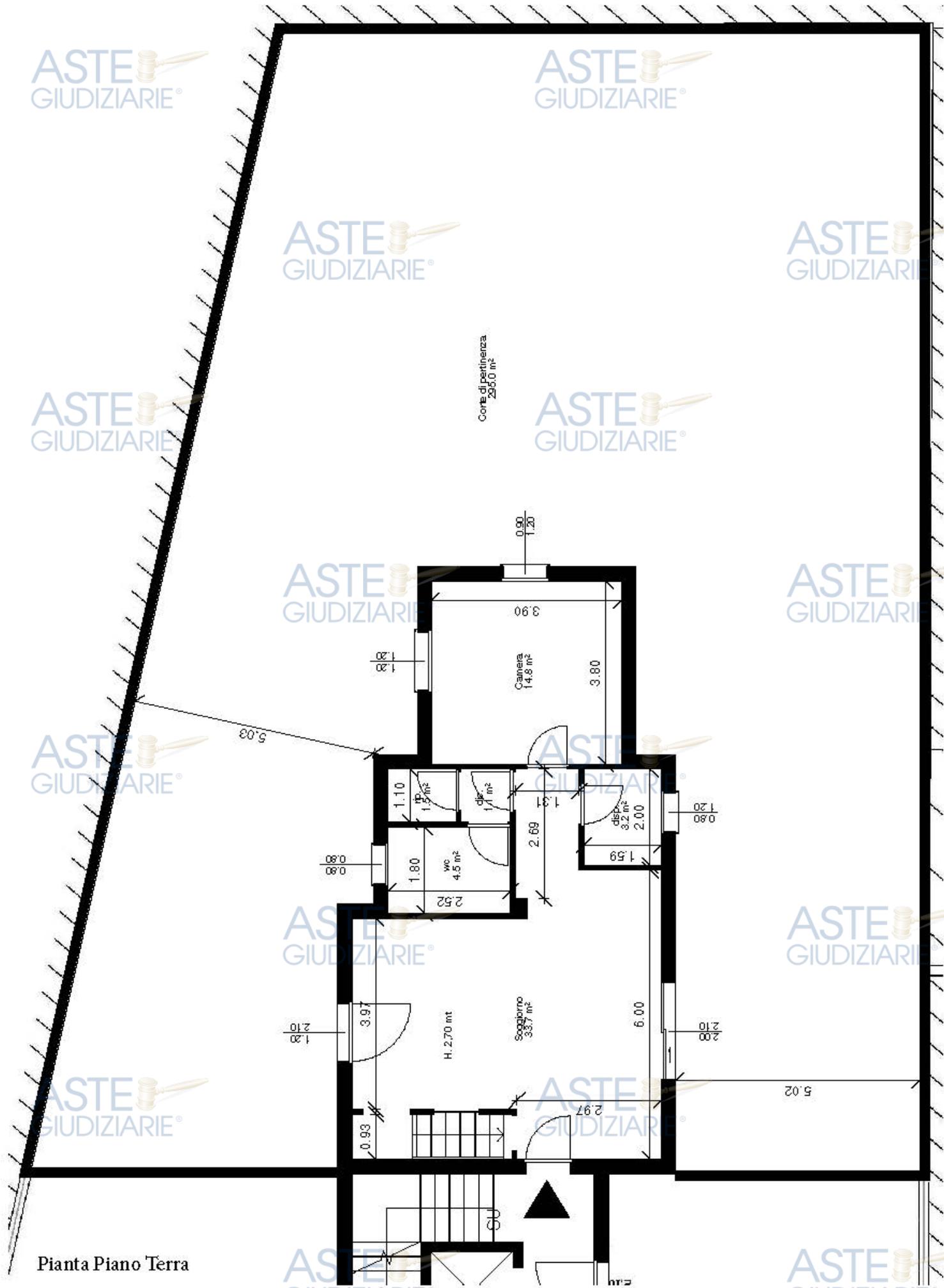
Piano Terra - Individuazione posizione appartamento



Piano Interrato - Individuazione posizione posto auto

ASTE GIUDIZIARIE®

Corte di pertinenza
295,0 m²



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Interrato

