

PERIZIA DI STIMA

In data 12 Ottobre 2022, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Silvia Campesi, conferiva incarico, previo giuramento di rito telematico, alla scrivente Geom. Carla Girelli, nata a Latina il 29/06/1987, iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n° 3546, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Tempio Pausania, di procedere nelle indagini peritali relative all'Esecuzione Immobiliare n° 89/18 promossa da:

— [REDACTED];

CONTRO:

— Il Sig. [REDACTED].

Il predetto incarico conferitomi mi indicava (in sintesi) di provvedere:

- 1) *A verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; a predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; ad acquisire le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica;*
- 2) *A fornire un'adequata descrizione dei beni;*
- 3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato gli immobili e non consentono la loro 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 gli immobili o un singolo immobile rappresentando, in questo caso la storia del compendio pignorato;

4) A procedere, ove necessario, ad eseguire variazioni per l'aggiornamento catastale, inserendo nell'elaborato peritale, la planimetria catastale;

5) Ad indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) Ad indicare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso;

7) A verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

8) A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, ed eventuali spese di condominio;

9) A suddividere i beni in lotti;

10) A verificare se i beni sono pignorati solo in pro quota;

11) Ad accertare se gli immobili sono liberi od occupati da terzi, indicando il titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti di locazione;

12) ove gli immobili siano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ad acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) A verificare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, ecc.;

14) A stabilire il più probabile valore di mercato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 13 del mese di Febbraio dell'Anno 2023 (13/02/2023), previo avviso formulato alle parti, alle ore 10:30, in Comune di Olbia (SS), Località Porto Rotondo, via del Sagittario n°7, la sottoscritta, insieme all'IVG, Martino Dibeltulu, tentava il primo sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione e censiti all'NCEU al Foglio 2, particella 2869, subalterni 13-14. Dopo il mancato sopralluogo, si è tentato un nuovo accesso il 29/05/2023. Solo il 26 Ottobre 2023 abbiamo potuto prendere visione dello stato dei luoghi, raccogliere i dati e stilare apposito verbale. Nell'occasione è stata prodotta la documentazione fotografica, sia interna che esterna, per cristallizzare i luoghi, come dal Giudice richiesto.

Essendo il compendio esecutato costituito da due unità immobiliari, seppur speculari, si procederà a due descrizioni distinte degli stessi.

Svolgimento delle attività peritali Foglio 2, Particella 2869, Subalterno 13

Come richiesto dalla Giudice Silvia Campesi nel primo quesito (1) oggetto dell'incarico, la sottoscritta ha proceduto a verificare tramite ispezione ipotecaria, le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (Allegati 1), che sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 05/01/2011 -

[REDACTED];

2. TRASCRIZIONE del 03/03/2011 -

[REDACTED];

3. TRASCRIZIONE del 11/01/2016 -

[REDACTED];

4. TRASCRIZIONE del 03/06/2016 -

[REDACTED];

5. ISCRIZIONE del 06/07/2016 -

[REDACTED];

6. ISCRIZIONE del 19/10/2017 -

[REDACTED];

7. TRASCRIZIONE del 21/05/2018 -

[REDACTED].

Successivamente al sopralluogo del 26 Ottobre 2023 la sottoscritta è in grado di rispondere al secondo quesito (2).

L'immobile è in una frazione di Olbia, Porto Rotondo, tra le più rinomate, per la sua architettura urbanistica che ricorda quella di Venezia. E' provvista dei servizi fondamentali: mercato; Poste; Bancomat; Carabinieri; linea di mezzi pubblici dedicata. Fa parte di un complesso condominiale ed è disposto al piano terra, da cui si accede solo tramite un sistema di scale esterne.

L'ingresso all'appartamento in oggetto è da un veranda coperta, caratteristica comune a tutto il complesso. L'unità abitativa è così costituita: soggiorno con angolo cottura; camera da letto; 1 bagno non finestrato con doccia; 1 ampio disimpegno. La superficie calpestabile interna è di 46, 8 mq, mentre la superficie calpestabile della veranda sono 12 mq.

La struttura dell'intero fabbricato è realizzata in muratura portante; i solai di calpestio sono in latero-cemento, mentre quelli inclinati in legno lamellare, come si può evidenziare dalla documentazione fotografica. Gli intonaci esterni sono in buono stato di conservazione, mentre quelli interni manifestano in basso alcuni segni del degrado dello stato di abbandono. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, mentre gli elementi oscuranti, le persiane, necessitano di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Sono assenti gli infissi interni (le porte).

L'immobile è dotato degli impianti tecnologici e risulta allacciato alle reti pubbliche. E' privo di impianto di climatizzazione/riscaldamento.

Per quanto concerne il quesito (3), effettuate le indispensabili verifiche presso l'Ufficio del Territorio di Sassari (Allegato 3), è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione è distinto con i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati

- Comune di Olbia
- Foglio n° 2
- Mappale n° 2869
- Sub. 13
- Zona Censuaria: 1
- Categoria: A/2
- Classe: 2
- Consistenza: 3 vani
- Superficie catastale totale: 58 mq
- Rendita: € 511, 29

-Intestato: [REDACTED] (BRTDRN46C26E883A).

Si precisa che i dati catastali precedentemente evidenziati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e che il bene è pignorato per intero (quesito 10).

Per quanto concerne il quesito (4) si fa presente al Giudice del procedimento che non sarà necessario eseguire un aggiornamento planimetrico (DOCFA) perché l'immobile è catastalmente conforme.

Sui quesiti (5-6): l'immobile ha la destinazione che prevede il certificato di destinazione urbanistica (residenziale), ma nelle tavole allegate alle Concessioni edilizie della Legge Ponte n° 217/74 e 191/78 (accesso agli atti ottenuto il 09/04/2024) sono presenti delle difformità nella distribuzione degli spazi interni tali che la precedente proprietà, [REDACTED], aveva depositato la domanda per la Concessione in Sanatoria tramite Condono L. 47/85 (pratica posizione n° 5712/85, non evasa in quanto priva degli elementi essenziali per la sua definizione, come da richiesta integrativa formulata dall'Ufficio Comunale competente che si allega, ma con il pagamento dell'Oblazione eseguito). C'è da specificare che allo stato attuale, tali difformità possono essere regolarizzate anche attraverso Accertamento di Conformità, ai seguenti costi:

- Diritti di istruttoria € 150, 00;
- Sanzione Urbanistica € 500,00;
- Sanzione Paesaggistica € 500, 00;
- Competenze tecniche € 2.170, 00 + IVA + Cassa Previdenziale.

L'immobile è altresì soggetto a vincolo di natura paesaggistica (quesito 13).





Foto zona giorno



Foto zona notte

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (quesito 7).

Non è stato possibile entrare a conoscenza di eventuali spese condominiali in sospeso perché l'Amministratore non ha risposto ai recapiti fornitomi (quesito 8).

Il bene è pignorato in blocco insieme al sub. 14, ma i due subalterni possono costituire due lotti distinti (quesito 9).

L'appartamento non è attualmente occupato (né dalla proprietà, né da eventuali affittuari) e risulta libero dalla maggior parte degli effetti personali della proprietà (quesito 11-12).

Per quanto concerne l'ultimo quesito (14), relativamente al caso specifico in esame, il metodo di stima cui si può ricorrere, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA.

Consiste nel comparare il fabbricato da valutare con quelli di prezzo noto a mezzo di parametri, che possono essere tecnici (metro cubo vuoto per pieno, superficie coperta in metri quadri, numero dei vani) o economici (canone, reddito imponibile). A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione dei fabbricati di prezzi noti in modo che la comparazione avvenga nell'ambito di un gruppo uniforme per condizioni, sia intrinseche che estrinseche.

Oltre a ciò, i prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri assunti a base della comparazione devono essere omogenei e perfettamente confrontabili.

Disponendo dei dati necessari, la stima si risolve con la seguente espressione:

$$V_x : P_{cx} = E V_c : E P_c$$

da cui :

$$V_x = E_{vc} P_{cx} E P_c$$

dove :

V_x = probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima;

P_{cx} = parametro fabbricato oggetto di stima;

E_{vc} = sommatoria dei prezzi di mercato di fabbricati simili a quello da stimare.



Molto spesso i fabbricati di cui sono noti i prezzi non sono comparabili per mancanza di analogia con i fabbricati di cui si vuole conoscere il valore.

In tal caso si scelgono, tra i fabbricati di prezzi noti, quelli più simili tra loro.

Pertanto:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile oggetto di perizia di valutazione; Accertate le caratteristiche costruttive, nonché l'attuale stato di manutenzione e di conservazione dell'unità anzi descritta;

Premesso che il criterio di stima utilizzato è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA, si valuta l'immobile oggetto di perizia come segue, ovvero con il minimo valore medio di mercato anche per via delle difformità da sanare:

Unità adibita a civile abitazione composta da n° 1.

- Piano Terra

Mq. Lordi 54 x Euro 2.600,00/mq = Euro 140.400, 00

Veranda

Mq. (12 x coefficiente 0,3) x Euro 2.600,00/mq = Euro 9.360, 00

Totale Euro 149.760, 00

Approssimando per eccesso, si stima un valore dell'immobile pari a € 150.000, 00 (euro centocinquantamila e 00 cent).

Svolgimento delle attività peritali Foglio 2, Particella 2869, Subalterno 14

Come richiesto dalla Giudice Silvia Campesi nel primo quesito (1) oggetto dell'incarico, la sottoscritta ha proceduto a verificare tramite ispezione ipotecaria, le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (Allegati 1), che sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 03/01/2011 -

[REDACTED]

[REDACTED];

2. TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - [REDACTED]

3. ISCRIZIONE del 06/07/2016 - [REDACTED]

4. ISCRIZIONE del 19/10/2017 - [REDACTED]

5. TRASCRIZIONE del 21/05/2018 - [REDACTED]

Successivamente al sopralluogo del 26 Ottobre 2023 la sottoscritta è in grado di rispondere al secondo quesito (2).

L'immobile è in una frazione di Olbia, Porto Rotondo, tra le più rinomate, per la sua architettura urbanistica che ricorda quella di Venezia. E' provvista dei servizi fondamentali: mercato; Poste; Bancomat; Carabinieri; linea di mezzi pubblici dedicata. Fa parte di un complesso condominiale ed è disposto al piano terra, da cui si accede solo tramite un sistema di scale esterne.

L'ingresso all'appartamento in oggetto è da un veranda coperta, caratteristica comune a tutto il complesso. L'unità abitativa è così costituita: soggiorno con angolo cottura; camera da letto; 1 studio non finestrato; 1 bagno non finestrato con doccia; 1 disimpegno. La superficie calpestabile interna è di 49,3 mq, mentre la superficie calpestabile della veranda sono 11,5 mq.

La struttura dell'intero fabbricato è realizzata in muratura portante; i solai di calpestio sono in latero-cemento, mentre quelli inclinati in legno lamellare, come si può evidenziare dalla documentazione fotografica. Gli intonaci esterni sono in buono stato di conservazione, mentre quelli interni manifestano in basso alcuni segni del degrado dello stato di abbandono. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, mentre gli elementi oscuranti, le persiane, necessitano di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Le porte interne sono color ciliegio.

L'immobile è dotato degli impianti tecnologici e risulta allacciato alle reti pubbliche. E' privo di impianto di climatizzazione/riscaldamento.

Per quanto concerne il quesito (3), effettuate le indispensabili verifiche presso l'Ufficio del Territorio di Sassari (Allegato 3), è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione è distinto con i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati

-Comune di Olbia

-Foglio n° 2

-Mappale n° 2869

-Sub. 14

-Zona Censuaria: 1

-Categoria: A/2

-Classe: 2

-Consistenza: 3 vani

-Superficie catastale totale: 47 mq

-Rendita: € 511, 29

-Intestato: [REDACTED] (BRTDRN46C26E883A).

Si precisa che i dati catastali precedentemente evidenziati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e che il bene è pignorato per intero (quesito 10).

Per quanto concerne il quesito (4) si fa presente al Giudice del procedimento che non sarà necessario eseguire un aggiornamento planimetrico (DOCFA) perché l'immobile è catastalmente conforme.

Sui quesiti (5-6): l'immobile ha la destinazione che prevede il certificato di destinazione urbanistica (residenziale), ma nelle tavole allegate alle Concessioni edilizie della Legge Ponte n° 217/74 e 191/78 (accesso agli atti ottenuto il 09/04/2024) sono presenti delle difformità sia nella distribuzione degli spazi interni, che nella dimensione dell'apertura finestrata della zona giorno, tali che la precedente proprietà, la [REDACTED], aveva depositato la domanda per la Concessione in Sanatoria tramite Condono L. 47/85 (pratica posizione n° 5712/85, non evasa in quanto priva degli elementi essenziali per la sua definizione, come da richiesta integrativa formulata dall'Ufficio Comunale competente che si allega, ma con il pagamento dell'Oblazione



eseguito). C'è da specificare che allo stato attuale, le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni possono anche essere regolarizzate attraverso Accertamento di Conformità, ai seguenti costi:

- Diritti di istruttoria € 150, 00;
- Sanzione Urbanistica € 500,00;
- Sanzione Paesaggistica € 1.000, 00;
- Competenze tecniche € 2.570, 00 + IVA + Cassa Previdenziale.

L'immobile è altresì soggetto a vincolo di natura paesaggistica (quesito 13).



Foto zona giorno



Foto zona notte

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (quesito 7).

Non è stato possibile entrare a conoscenza di eventuali spese condominiali in sospeso perché l'Amministratore non ha risposto ai recapiti fornitomi (quesito 8).

Il bene è pignorato in blocco insieme al sub. 14, ma i due subalterni possono costituire due lotti distinti (quesito 9).

L'appartamento non è attualmente occupato (né dalla proprietà, né da eventuali affittuari) e risulta libero dalla maggior parte degli effetti personali della proprietà (quesito 11-12).

Per quanto concerne l'ultimo quesito (14), relativamente al caso specifico in esame, il metodo di stima cui si può ricorrere, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA.



Consiste nel comparare il fabbricato da valutare con quelli di prezzo noto a mezzo di parametri, che possono essere tecnici (metro cubo vuoto per pieno, superficie coperta in metri quadri, numero dei vani) o economici (canone, reddito imponibile). A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione dei fabbricati di prezzi noti in modo che la comparazione avvenga nell'ambito di un gruppo uniforme per condizioni, sia intrinseche che estrinseche.

Oltre a ciò, i prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri assunti a base della comparazione devono essere omogenei e perfettamente confrontabili.

Disponendo dei dati necessari, la stima si risolve con la seguente espressione:

$$V_x : P_{cx} = E : P_c$$

da cui :

$$V_x = E \cdot P_{cx} / P_c$$

dove :

V_x = probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima;

P_{cx} = parametro fabbricato oggetto di stima;

E = sommatoria dei prezzi di mercato di fabbricati simili a quello da stimare.

Molto spesso i fabbricati di cui sono noti i prezzi non sono comparabili per mancanza di analogia con i fabbricati di cui si vuole conoscere il valore.

In tal caso si scelgono, tra i fabbricati di prezzi noti, quelli più simili tra loro.

Pertanto:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile oggetto di perizia di valutazione; Accertate le caratteristiche costruttive, nonché l'attuale stato di manutenzione e di conservazione dell'unità anzi descritta;

Premesso che il criterio di stima utilizzato è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA, si valuta l'immobile oggetto di perizia come segue, ovvero con il minimo valore medio di mercato anche per via delle difformità da sanare:

Unità adibita a civile abitazione composta da n° 1.

- Piano Terra

Mq. Lordi 56 x Euro 2.600,00/mq = Euro 145.600, 00

Veranda

Mq. (11,5 x coefficiente 0,3) x Euro 2.600,00/mq = Euro 8.970, 00

Approssimando per eccesso, si stima un valore dell'immobile pari a **€ 155.000, 00** (euro centocinquantacinquemila e 00 cent).

CONCLUSIONI

Avendo pertanto risposto ai quesiti sottoposti all'atto del conferimento dell'incarico, e sperando di essere stato esauriente nelle risposte in merito, rassegno la presente relazione di perizia, e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Con osservanza.

Olbia, li 15/04/2024

Si allegano :

- 1) Elenco note di trascrizione/iscrizione
- 2) Documentazione Catastale (Visure + Planimetrie)
- 3) Tavola Concessione 191/78
- 4) Domanda di Concessione in Sanatoria + Richiesta di integrazione
- 5) Documentazione Spese
- 6) Documentazione Fotografica
- 7) Richiesta liquidazione compensi

