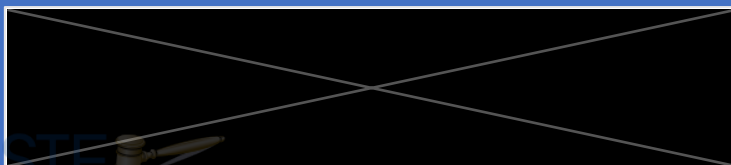


TRIBUNALE DITEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 127/2021 R.G.E



Relazione peritale





ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

--- Procedura n° 109/2020 RGE ---

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice generale della relazione peritale

1. Premessa

2. Ubicazione degli immobili

3. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie

4. Quesiti e Risposte

5. Allegati



PREMESSA

In data 28.11.2024 ho ricevuto incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del [REDACTED] con successiva accettazione giurata per via telematica, di procedere nelle indagini peritali necessarie per la composizione della relazione tecnica peritale, per rispondere ai quesiti indicati, contenuti nella circolare pubblicata nel sito del Tribunale di Tempio il 14/09/2023, "Nuova circolare rivolta ai professionisti nominati agli esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania", ordinata in quesiti dal numero 1 al 14.

La procedura (n° 127/2021 R.G.E.) è promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Le operazioni peritali sono iniziate in data 17 Gennaio 2025 ore 15.00 con il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura alla presenza dell'ausiliario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. [REDACTED] ed alla presenza del Sig. [REDACTED] qualità di proprietario, nella sua qualità di legale rappresentante della società.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è ubicato in un'area semicentrale nella parte Nord-Ovest del Comune di Calangianus, area distinta al Catasto foglio 44 ai mappali 888 sub 8.

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'unità immobiliare è stata edificata senza licenza edilizia perché ante 1967, come da allegati alla medesima.

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 precedente quelli mancanti o inidonei; 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 ritenute 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;

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, 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, 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 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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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:

3. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
4. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
5. 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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESTITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESTITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del 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 dell'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;

QUESTITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESTITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESTITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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;

QUESTITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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, 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Risposte ai quesiti:

Quesito 1

Dalle ricerche svolte ne è risultata la completezza della documentazione in base all'ex articolo 567 c.p.c.:

- Documentazione presente al catasto e certificazioni dell'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato:

Formalità Pregiudizievoli;

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie presenti presso il l'Agenzia dell'Entrate sono risultate le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro generale n. 1206

Registro particolare n. 1944

Presentazione n. 41 del 06/11/2009

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO **Data** 29/10/2009 **Numero di repertorio** 71274/28169

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 150.000,00 **Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale** € 300.000,00

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 **Soggetti a favore** 1 **Soggetti contro** 1

Unità negoziale n. 1- CALANGIANUS (SS)

Catasto FABBRICATI **Sezione urbana - Foglio** 44 **Particella** 888 **Subalterno** 8
C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 666 metri quadri

Indirizzo VIA STAZIONE N. **civico** 1 CALANGIANUS

ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/12/2010

Numero di repertorio 468 TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA (SS)

Registro generale n. 12061

Registro particolare n. 1944

Presentazione n. 41 del 06/11/2009

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CAGLIARI (CA)

Codice fiscale 01564560900

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il 11/03/1931 a CALANGIANUS (SS) Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE

ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 11960

Registro particolare n. 2042 Presentazione n. 10 del 22/12/2011

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Capitale € 94.495,98 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 28.085,68 Spese € 4.128,28 Totale € 126.709,94

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]

Catasto FABBRICATI - Foglio 44 Particella 888 Subalterno 8

C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 666 metri quadri

Indirizzo VIA STAZIONE n 1 CALANGIANUS

A favore

[REDACTED]
Per la quota di 1/1

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

ATTO PER CAUSA DI MORTE

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Registro generale n. 3311

Registro particolare n. 2310

Presentazione n. 5 del 03/05/2016

Atto mortis causa Data di morte 01/02/2016 Successione testamentaria -

A favore

[REDACTED]

Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

Data 01/07/2021 Numero di repertorio 695/2021

Registro generale n. 10581

Registro particolare n. 7553

Presentazione n. 13 del 13/10/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente [REDACTED]

Immobile n. 1

Comune - CALANGIANUS (SS) Catasto FABBRICATI Foglio 44 Particella 888 Subalterno 8

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 666 metri quadri, Indirizzo VIA STAZIONE N. civico 1

Soggetti

A favore

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]





Dall'analisi svolta sulla documentazione catastale dell'Agenzia delle Entrate emerge che la provenienza della particella 888 sulla quale si trova l'immobile al sub 8, oggetto di causa, è legata alla soppressione del subalterno 1085.

Si conclude che l'atto notarile rappresenta la corretta ricostruzione del ventennio.

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

1. -Ubicazione:

L'immobile è ubicato in un'area semicentrale del Comune di Calangianus, distinto al Catasto foglio 44 al mappale 888 sub 4.

L'immobile è classificato catastalmente come Laboratorio, categoria C2, inserito in un ex complesso industriale volto alla lavorazione del sughero, nello stesso immobile al terzo piano sono presenti le residenze, sul retro si sviluppa un'ampia corte e nella parte terminale dell'immobile un rudere con ampie aperture, che fungevano da ingresso per i mezzi che portavano il sughero.

L'abitazione è raggiungibile dalla SS 1127 che unisce Calangianus con Tempio e Olbia. Dista circa 9 km da Tempio Pausania e 35 da Olbia.

Cittadina nota per la produzione di manufatti di sughero quali tappi di alta qualità e non, per l'imbottigliamento di vini pregiati.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: ca. 40 Km

Porto di Olbia: ca. 35 Km

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze:

Servizi quali negozi, b&b, laboratori artigianali, palestre e le scuole di primo e secondo grado e elementari.

2. -Descrizione della zona:

Il Complesso residenziale in cui è sito l'immobile in oggetto, è inserito in una area residenziale ed artigianale.

IL paese è circondato da verde naturale caratteristico della Gallura con Graniti di notevole valore ambientale e da boschi di querce.

TIPOLOGIA adottata: “Laboratorio artigianale C/2”

2. -Caratteristiche generali e costruttive e finiture dell'edificio:

Le estetiche delle facciate e degli interni non è in buono stato di conservazione, presenta uno stato grezzo con alcune lesioni degli intonaci, una pavimentazione in cemento liscio a mano, da

un punto di vista statico la struttura verte in ottime condizioni, i plinti in granito, i pilastri e le travi in cemento armato gettato in opera caratterizzano un'epoca passata tipica di questi edifici artigianali di interesse ormai storico.

Edificio dei primi del 900', composto da tre livelli di cui il secondo ed ultimo con funzione residenziale si accede attraverso una imponente scala realizzata in cemento armato con una bellissima balaustra in ferro battuto lavorata a mano.

Al piano terra si trova il reparto lavorazione del sughero con macchinari ormai obsoleti.

Ai piedi della facciata principale, si trova una pesa che veniva utilizzata da tutti gli artigiani del paese per pesare i camion carichi di sughero estratto nelle foreste di tutta la Sardegna.

Il fronte strada presenta un alto muro divisorio con ampia apertura, chiusa da un cancello in ferro, a questo sono state appoggiate strutture e sottostruttura in legno con copertura in tegole di tipo portoghese, che oggi sono a rischio di crollo in quanto la struttura in legno è marcescente.

Al primo piano troviamo altri laboratori con uffici e servizi igienici.

Si presenta in buono stato conservativo non sono presenti difetti strutturali evidenti.

Descrizione della struttura:

Struttura portante mista in pilastri di calcestruzzo armato e muratura portante in blocchi di granito, solai in cemento armato gettato in opera con travi e pilastri, i muri divisorii interni sono in mattoni forati di laterizio.

Le finiture interne ed esterne sono di tipo intonaco civile con uso diffuso di pavimenti in cemento e ceramica nei bagni, i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle di tipo economico.

Le aree libere sono in stato di abbandono.

Materiali impiegati:

- i serramenti esterni, sono prevalentemente in alluminio e le porte esterne in ferro;
- le porte interne sono in legno;
- gli intonaci interni ed esterni, a base cementizia, sono al civile lisciati e tinteggiati di vari colori;
- i pavimenti interni sono in prevalenza in marmo e ceramica.

Gli Impianti

L'immobile si presenta completo di impianti elettrico, idrico-fognario:

- l'impianto elettrico è del tipo esterno, non a norma;
- l'impianto idrico sottotraccia è collegato alla rete pubblica;
- lo smaltimento delle acque grigie e nere avviene tramite collegamento alla rete pubblica;

Conformità edilizia: **Agibilità mancante**

QUESITO N. 3

“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4

“Accatastamento”

L'immobile è sito nel Comune di Calangianus, in via Stazione n.11

distinto in Catasto Fabbricati come segue:

laboratorio al Piano terra, area urbana e laboratorio al Primo piano

Dati Catastali: - Foglio: 44 - Particella: 888 - Subalterno: 8

Tipo Catasto: NCEU - Categoria: C/2 Classe 2 Consistenza 666 m² Superficie Catastale Totale: 840 m² Rendita Euro 2.338,93

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5

“Destinazione urbanistica di piano”

L'immobile è sito in Calangianus all'interno del centro abitato in area **classificata B** residenziale di completamento **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente**

Data di pubblicazione: 10/10/2024

QUESITO N. 6

“Conformità alla normativa-sanabilità”

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'immobile risulta realizzato ante 1967 per cui non necessita di Concessione Edilizia

Dichiarazione di abitabilità ed usabilità assente

QUESITO N. 7-

“Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8

“Spese”

Nessuna spesa di gestione

QUESITO N. 9

“Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un unico lotto.

QUESITO N. 10

“Divisibilità in natura”

L'appartamento in oggetto è pignorato per la quota di 1/2 per la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] 1/2

QUESITO N. 11

“Stato del bene”

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento, con le pertinenze ed accessori annessi non sono occupati.

Titolo dell'occupazione:
nessuno

QUESITO N. 12

“Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13

“Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14

“Determinazione del valore”

In riscontro al quesito proposto, si comunica che il valore di mercato più probabile dell'immobile, determinato tramite il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta essere attualmente pari ad **€ 157.967,00** (euro centocinquantasettemilanovecentosessantasette,00).

Quanto sopra è quanto si riferisce per l'espletamento dell'incarico ricevuto.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 109/2020 R.G.E



STIMA ANALITICA

MCA (Market Comparison Approach)

Comune di CALANGIANUS



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di CALANGIANUS

Oggetto

Stima immobile in Comune di Calagianus al foglio 44 mapp.888 sub 8 piano terra e primo con annesso cortile e tettoie

Committente

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA SEZIONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulente Tecnico

[REDACTED]

Data incarico
28/10/2024



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di CALANGIANUS (OT) VIA STAZIONE ,11

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI, sede legale in (), , Partita IVA codice fiscale .

CONSULENTE TECNICO

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

PREMESSA

NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico da TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI, in data 28/10/2024, di redigere perizia di Stima per MCA (Market Comparison Approach), al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach), ossia Stima immobile in Comune di Calagianus al foglio 44 mapp.888 sub 8 piano terra e primo con annesso cortile e tettoie

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **CALANGIANUS (OT)**

Indirizzo: **VIA STAZIONE , 11 07023**

SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: CALANGIANUS (OT)
Indirizzo: VIA STAZIONE , 11 07023
Piano: T/1

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: CALANGIANUS
Zona censuaria: B378
Foglio: 44
Mappale: 888
Subalterno: 8
Categoria: C/2
Classe: 2
Consistenza: 666 m²
Rendita catastale: 2.338,93 €
Valore catastale: 294.705,18 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Laboratori	SCADENTE	200,00	250,00	Lorda	0,00	0,00	Lorda



L'immobile è ubicato in un'area semicentrale del Comune di Calangianus, distinto al Catasto foglio 44 al mappale 888 sub 4. L'immobile è classificato catastalmente come Laboratorio, categoria C2, inserito in un ex complesso industriale volto alla lavorazione del sughero, nello stesso immobile al terzo piano sono presenti le residenze, sul retro si sviluppa un'ampia corte e nella parte terminale dell'immobile un rudere con ampie aperture, che fungevano da ingresso per i mezzi che portavano il sughero. L'abitazione è raggiungibile dalla SS 1127 che unisce Calangianus con Tempio e Olbia. Dista circa 9 km da Tempio Pausania e 35 da Olbia. Cittadina nota per la produzione di manufatti di sughero quali tappi di alta qualità e non, per l'imbottigliamento di vini pregiati.



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	CAPANNONE INDUSTRIALE IN ZONA INDUSTRIALE DI TEMPIO	NOSTRO	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	398.000,00 €	130.000,00 €	
3	Data del contratto	21/01/2025	21/01/2025	21/01/2025
4	Differenziale [in mesi]	0	0	
5	Prezzo marginale	-331,67 €	-108,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	2.000,00	666,00	789,80
8	Differenziale	-1.210,20	123,80	
9	Prezzo al m ² Superficie	199,00 €	195,20 €	
10	Prezzo marginale Superficie	195,20 €	195,20 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-236.231,04 €	24.165,76 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati				
20	Prezzo corretto	161.768,96 €	154.165,76 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	80,88 €	231,48 €	
22	Prezzo corretto medio	157.967,36 €	157.967,36 €	
23	Scarto %	2,41%	-2,41%	
24	Scarto assoluto	3.801,60 €	-3.801,60 €	

Divergenza:

4,93%

Valore stimato (Media prezzi corretti):

157.967,36 €

Valore stimato:

157.967,00 €

Il sottoscritto Ingegnere [REDACTED], con studio in (), , iscritto all'Albo al numero , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

ASTE
GIUDIZIARIE®
DICHIA RA

ASTE
GIUDIZIARIE®

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **157.967,00 € (diconsi euro centocinquantasettemilanovecentosessantasette/00).**

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

21/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

