

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

INDICE

- Indice, Premesse e generalità..... Pg 1-3
- Identificazione del bene Pg 4-5
- Descrizione del bene Pg 5-8
- Comparazione tra dati attuali e pignoramento..Pg 8
- Accatastamento.....Pg 8
- Destinazione Urbanistica/di Piano.....Pg 8-9
- Conformità alla normativa/sanabilità.....Pg 9-10
- Divisione in Lotti.....Pg 10
- Divisibilità in natura.....Pg 10
- Stato del bene.....Pg 10
- Regime Vincolistico.....Pg 11
- Determinazione del Valore.....Pg 11-14
- Allegati..... Pg 15

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

CAPITOLO 1
RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del 19 Marzo 2013 l'Ill.mo Giudice Istruttore Dott. A. Di Giacomo nominava il sottoscritto Geometra Lai Francesco iscritto al Collegio dei Geometri di Sassari al n. 3225 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Porto San Paolo Via G. Deledda n. 4, quale consulente per procedere alle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare 148/2011, promossa dalla soc. x. contro _____, nella quale sono intervenuti EQUITALIA centro spa e x x, al quale venivano sottoposti i seguenti quesiti :

1. Identificazione del bene
2. Descrizione del bene
3. Comparazione tra dati attuali e pignoramento
4. Accatastamento
5. Destinazione urbanistica/di piano
6. Conformità alla normativa – sanabilità
7. Divisione in lotti
8. Divisibilità in natura
9. Stato del bene
10. Regime vincolistico
11. Determinazione del valore

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

PREMESSE = GENERALITA'

Scopo della presente relazione è quello di assegnare al compendio pignorato il più veritiero e reale valore di mercato.

Il compendio è composto da una unità immobiliare (locale uso ufficio) di seguito individuate, sita nel Comune di Olbia in Via Tibaldi n. 24 con accesso e affaccio prevalente sulla viabilità sopraccitata.

Il sottoscritto, dando inizio alle operazioni peritali in data 11/04/2013 ha acquisito nei giorni successivi tutta la documentazione possibile per meglio operare durante le operazioni di stima, mediante ispezioni catastali e Accesso agli atti presso il comune di Olbia. Successivamente in data 24/06/2013, mi sono recato con il sign. Alberto Addis rappresentante dell'I.V.G. presso il sito ove insiste il fabbricato in oggetto procedendo all'identificazione del bene oggetto di perizia ed effettuando l'accesso tramite

e depositario delle chiavi, che
ci ha consentito di condurre le operazioni peritali del caso.

Avendo acquisito tutta la necessaria documentazione urbanistico-catastale necessaria all'espletamento dell'incarico, eseguito l'accesso all'immobile e visionato lo stato in cui si trova, eseguita la necessaria documentazione fotografica, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia e stima.

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

OGGETTO DELLA PERIZIA :

Costituisce oggetto della presente relazione di perizia l'immobile di proprietà della _____ e piu' precisamente :

Locale uso ufficio posto al piano Terra nel comune di Olbia in Via Tibaldi n. 24, identificata catastalmente al foglio 30 mapp. 8079 Sub. 10.

QUESITO UNO – “Identificazione del bene”

L'immobile oggetto di perizia risulta essere intestato alla _____ dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite. L'immobile è situato nel comune di Olbia in Via Tibaldi n. 24, identificata catastalmente come segue :

- Foglio 30 mapp. 8079 Sub. 10

Categoria A/10 classe 1° consistenza 2,5 Vani rendita pari a Euro 555,19

Iscrizioni e trascrizioni al 05/06/2013

- TRASCRIZIONE del 21/04/2011 reg. part. 2426 reg. gen. 4059 rep. 53466/29370 del 30/03/2011 contratto preliminare di vendita a favore della _____
- TRASCRIZIONE del 11/07/2011 Reg. part. 4262 reg. gen. 7309 rep. 772 del 02/07/2011 atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2011 Reg. Part. 1613 Reg, Gen. 9068 pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 154/2011 del 23/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 27/01/2012 Reg. Part. 80 Reg. Gen. 822 pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 97/2011 del 02/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

- **Quota di pignoramento**

La quota di pignoramento risulta essere per l'intero immobile (1000/1000).

Corrispondenza dei dati riportati nel pignoramento

I dati riportati nel pignoramento di immobili notificato in data 02/07/2011 n. di rep. 772 a favore di xx identificano correttamente e in maniera univoca l'unità immobiliare oggetto di perizia.

QUESITO DUE– “Descrizione del bene”

- **UBICAZIONE**

L'unità immobiliare è situata in Olbia, e piu' precisamente in Via Tibaldi n. 24 a pochi metri di distanza dalla centralissima V.le Aldo Moro, e si sviluppa su un unico livello al Piano Terra. Il fabbricato ha accesso diretta da Via Tibaldi.

L'immobile è situato in una zona centrale, in quanto la via in cui ricade il fabbricato è una traversa di V.le Aldo Moro. Per questo, facile da raggiungere, in quanto Via Tibaldi è un senso unico che parte da Via Veronese e si conclude con V.le Aldo Moro, in questa direzione sulla sinistra si trova il fabbricato in oggetto.

L'ubicazione è comunque da considerarsi favorevole, in quanto è dotata di tutti i servizi, trovandosi al centro di un area commerciale naturale, con attività di servizi quali banche, poste, uffici in genere a distanze molto ridotte, e sono inoltre presenti attività del settore alimentare e terziario in genere.

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

- CARATTERISTICHE DEL BENE

Si presente piani metricamente di forma geometrica regolare. L'immobile si sviluppa su un unico livello, il Piano Terreno. E' inoltre perfettamente integrato con i fabbricati limitrofi sui lati Est e Ovest in quanto è in aderenza con altre proprietà su detti confini, mentre a Sud confina con la viabilità Via Tibaldi e a Nord con altra proprietà privata. Al piano superiore vi è un lastrico solare impermeabilizzato e non vi sono edifici soprastanti.

L'accesso al fabbricato avviene solo ed esclusivamente dal lato Sud, Via Tibaldi ove è situato l'ingresso all'ufficio.

L'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in forza di una concessione edilizia rilasciata dal Comune di Olbia, e piu' precisamente la n. 368 del 28.08.1968. Detta concessione non risulta reperibile negli archivi del comune stesso, poiché con tutta probabilità smarrita. L'esecutato ha inoltre intrapreso nell'anno 2004 una pratica di Condono edilizio presentato al Comune di Olbia in data 10/12/2004 al prot. 76896 redatta dallo studio tecnico dell'Ing. Stefano Petta di Olbia, per la quale ho avuto modo di effettuare un nuovo accesso agli atti amministrativi presso il comune stesso, e la pratica in oggetto a tutt'oggi risulta ancora non evasa poiché carente di alcuni versamenti di oblazione e oneri concessori, ma la stessa risulta conforme alla normativa vigente e quindi concessionabile al fronte del pagamento di detti oneri. Pertanto verranno quantificati i costi necessari per l'ultimazione della pratica di sanatoria e scorporati dal valore complessivo. (Vedi Allegato L).

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

L'unità in esame è composta nella maniera che segue :

- Ingresso con Ufficio principale
- Ufficio
- Bagno
- Ripostiglio con angolo cottura
- Corte esclusiva scoperta

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Lo stato complessivo di manutenzione edilizia del bene è buono (vedasi documentazione fotografica allegata).

Per quanto riguarda le strutture portanti sia verticali (murature) che orizzontali (solai) dell'edificio, presumibilmente sono state realizzate con blocchi in calcestruzzo e solaio del tipo misto in latero cemento con travetti in calcestruzzo armato e blocchi in laterizio. Mentre nella porzione del ripostiglio il solaio di copertura risulta essere in legno con sovrastante getto in calcestruzzo e manto di tegole del tipo coppi.

La copertura è per gran parte piana (ad eccezione del ripostiglio e del Wc), impermeabilizzata e non accessibile.

Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile.

Le pavimentazioni interne e i rivestimenti del Bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura, così come le pavimentazioni esterne.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore legno. Mentre gli infissi esterni sono in PVC di colore legno con vetrocamera e persiane, ad eccezione della vetrata di ingresso che è dotata di una serranda in ferro avvolgibile.

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

Impianti

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia, perfettamente funzionante, con contatore di energia interno, non adeguato alle ultime normative vigenti.

Risulta presente un impianto di condizionamento dell'aria, mediante la posa di n. 4 split interni.

L'acqua Calda Sanitaria è fornita mediante l'utilizzo di un Boiler elettrico.

Considerando obbligatoriamente anche lo stato di conservazione dell'immobile, posso affermare che lo stesso si trova in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

L'impianto idrico risulta funzionante, ma poiché realizzato interamente sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione, mentre l'impianto fognario risulta essere collegato alla rete comunale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 24/06/2013 è stato eseguito un rilievo fotografico che permette una visione dettagliata dello stato dei luoghi.

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e pertanto ne consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

- Gli immobili sono regolarmente accatastati. Le visure e le planimetrie catastali corrispondono a quanto presente nello stato di fatto e ne consentono l'univoca individuazione del bene che ha come estremi :
- **Foglio 30 mapp. 8079 Sub. 10**

Categoria A/10 classe 1° consistenza 2,5 Vani rendita pari a Euro 555,19

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

QUESITO CINQUE– “Destinazione Urbanistica/di piano”

Lo strumento urbanistico vigente del comune di Olbia è il Programma di Fabbricazione, che classifica l’area di interesse come zona B 2, soggetta a edificazione mediante concessione edilizia diretta.

Per quanto concerne l’unità in oggetto non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica poiché la concessione edilizia originaria che ha consentito l’edificazione del fabbricato (la n. 368 del 28/08/1968) non si trova negli archivi del Comune di Olbia. E’ stata inoltre presentata una pratica di Condono Edilizio che ancora non è stata evasa, ma l’unità risulta comunque sanabile al fronte del pagamento degli oneri di oblazione e concessori al comune di Olbia e del relativo costo della pratica al tecnico redattore (vedi prospetto nell’ ”allegato L”)

QUESITO SEI– “Conformità alla normativa - sanabilità”

Licenze e concessioni edilizie.

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato nella fine degli anni ’60 a seguito del rilascio da parte del comune di Olbia delle seguenti Concessioni Edilizie :

- C. Edil. n. 368 del 28/08/1968 (non reperibile negli archivi del comune)

Non risulta presente agli atti il certificato di Abitabilità/Agibilità dell’immobile.

I dati sopra riportati, ed allegati di seguito, sono stati estratti dal Comune di Olbia mediante richiesta di accesso agli atti protocollata in data 18/04/2013 prot. 37620 e ritiro documenti avvenuto in data 04/06/2013 e 21/07/2013.

Per quanto concerne l’unità in oggetto non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica poiché la concessione edilizia originaria che ha consentito l’edificazione del fabbricato (la n. 368 del 28/08/1968) non si trova negli archivi del Comune di Olbia.

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

E' altresì vero che l'immobile in oggetto è interessata da una pratica di condono edilizio ai sensi della L.R. 04/2004 e D.L. 269 del 30/09/2003 presentata al comune di Olbia in data 10/12/2004 prot. 76896 non ancora evasa dal comune di Olbia. La motivazione di tale situazione è dovuta alla carenza di alcuni documenti, tra cui versamenti di oneri concessori e integrazione di versamenti per l'Oblazione (per un totale quantificato nell'Allegato L) al fronte dei quali verrà rilasciata la concessione edilizia a sanatoria poiché sono allegati anche gli elaborati grafici che rispecchiano lo stato di fatto dell'immobile sito in Via Tibaldi n. 24.

Oltre al pagamento dei versamenti sopracitati, risulta una pendenza anche nei confronti del tecnico progettista che ha concluso il suo incarico per la redazione della pratica di condono e non ha percepito la sua parcella (che verrà inserita all'interno del calcolo di scorporo dell'Allegato L)

A seguito dell'accesso e del sopralluogo al fabbricato ho potuto constatare che lo stato dei luoghi rispecchia fedelmente quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio presentata dall'Ing Petta Stefano ma non ancora ritirata, e quanto riportato e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

QUESITO SETTE– *“Divisione in lotti”*

L'immobile oggetto di perizia, si deve ritenere, per la sua conformazione, posizione e disposizione inalienabile in modo frazionato, ma altresì vendibile esclusivamente per il suo intero poiché costituisce un unità singola e non frazionabile.

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

QUESITO OTTO– “*Divisibilità in natura*”

La _____ è proprietaria dell’immobile oggetto di pignoramento per l’intera quota di 1000/1000, pertanto il pignoramento riguarda l’intero bene e non potrà essere divisibile in lotti a causa della sua conformazione unitaria.

QUESITO NOVE– “*Stato del bene*”

L’immobile oggetto di perizia, risulta essere di piena proprietà della _____ giusto atto di compravendita del Dott. Pistilli notaio in Olbia rep. 55196 rogato in data 15/03/2004

La situazione dell’immobile al momento del sopralluogo vede lo stesso non occupato, in quanto con tutta probabilità viene utilizzato occasionalmente dal liquidatore o dalla soc. che ha stipulato il contratto di promessa d’acquisto sottocitato.

QUESITO DIECI– “*Regime Vincolistico*”

Sugli immobili individuati come vendibili :

- Non esistono vincoli di natura Artistica - storico- paesaggistico – alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Esiste altresì un contratto preliminare per la promessa di acquisto stipulato in data 30/03/2011 rep. 53466/29370 in favore della _____
_____ che scadrà nel mese di Febbraio 2014.

Studio Tecnico GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

QUESITO UNDICI– “Determinazione del Valore”

= Procedimenti di stima e parametri del mercato

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Calcolo delle superfici

La superficie considerata per il calcolo è la superficie commerciale, intesa come superficie lorda comprensiva delle murature, come di seguito riportate :

Ufficio Mq Lordi 66,27 suddivisa come segue:

Locale Uso Ufficio mq 26,50

Locale Uso Ufficio 12,50

Bagno mq 3,00

Ripostiglio 9.60 Mq

Ed inoltre vi sono :

Terrazza interna Mq 13,31 Mq

(calcolata al 10% avremo 1,33 mq)

Pertanto avremo una superficie commerciale totale pari a : $(66,27+1,33)$ **67,60 Mq.**

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare di Olbia , i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti e intermediari.

Tali indagini,finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area per la sua centralità e la sua vicinanza a tutti i servizi principali.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

dell'intervento in generale.

Mediando i dati elaborati con la su detta metodologia estimativa si è individuato il valore unitario del fabbricato di €. 2.300,00/mq.

Il valore totale di stima si è quindi ottenuto moltiplicando il valore unitario Euro/mq x la superficie commerciale convenzionale come precedentemente determinata.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Unità Immobiliare:

Comune di Olbia – Via Tibaldi n. 24 censito in catasto Foglio 30 mappale 8079 Sub. 10 - Cat. A/10 – Cl. 1^ vani 2,5 –R.C. €. 555,19.

• Superficie commerciale mq. 67,60 x €. 2.300,00/mq. = **€. 155.480,00**

Poiché si sono quantificati gli oneri per la definizione della pratica di condono, comprensivi di oblazione oneri concessori e costo della pratica in **Euro 15.388,60**, questi ultimi verranno defalcati dal valore dell'immobile.

Euro 155.480,00 = Euro 15.388,60 = 140091,40 Euro (si arrotonda a 140.000 Euro)

Essendo possibile un oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di :

€. 140.000,00 (diconsi Euro Centoquarantamilaeuro/00)

S t u d i o T e c n i c o
GEOM. LAI FRANCESCO

Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 15 pagine oltre agli allegati, depositando in cancelleria in sei copie originale con due copie su Cdrom; una copia per uno per il Tribunale, per l'IVG, per i procedenti e per l'esecutato la
Soc. xx

Loiri Porto San Paolo 28/07/2013

Il tecnico
Geom. Lai Francesco

*** **