

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 174/2021 R.G.E.

Perizia C. T. U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (creditore):

, rappresentata da

- CONTROPARTE (debitore):

ESPERTO INCARICATO

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobili oggetti di perizia;
- Cronologia principali operazioni periziali;
- Criteri estimativi adottati e stima.

All'ill.ma Dott.ssa
Giudice della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari
Tribunale di Tempio Pausania

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 174/2021 R.G.E.

Istanza di:

da

, rappresentata

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto
in

residente

PREMESSO

- Che in data 20/01/2023 ha ricevuto nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania , relativamente all'istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio Foglio Particella Subalterno .
- Che ha provveduto ad espletare l'incarico conferitogli, scrupolosamente e secondo le disposizioni della nomina e le richieste generali, ivi contenute, per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

ESPERTO INCARICATO

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si elenca, qui di seguito, la documentazione acquisita per procedere alla stesura della perizia stessa.

1. Verbale di nomina CTU;
2. Avviso Inizio Operazioni Peritali trasmesso per via telematica (PEC);
3. Avviso di sopralluogo trasmesso per via telematica (PEC);
4. Richiesta di accesso agli atti;
5. Verbale di sopralluogo;
6. Concessione Edilizia n _____ ;
7. Tavola 5 Disegno Primo _____ ;
8. Tavola 7 Disegno Prospetti
Tavola 8 Disegno Prospetti Sezioni
10. Concessione Edilizia _____ ;
11. Tavola 5 Disegno Primo Piano della _____ ;
Tavola 7 Disegno Prospetti
13. Licenza di Abitabilità del _____ ;
14. Concessione Edilizia _____ ;
15. Tavola 1,2 Planimetria CE _____ ;
16. Tavola 2,4 Prospetto _____ ;
17. Tavola 0,1 CE _____ 06;
18. Relazione Tecnica _____ ;
19. Elenco Subalterni al Mappale;
20. Estratto di Mappa;
21. Dimostrazione grafica dei subalterni;
22. Planimetria Catastale;
23. Visura storica dell'immobile;
24. Ispezione Ipotecaria sull'immobile;
Ispezione Ipotecaria
26. Situazione contabile _____ .

DATI RIFERITI AGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel Comune di OLBIA (SS) ed è così individuato:

DATI TOPONOMASTICI:

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 174/2021, fa parte del complesso polivalente denominato "Centro Martini" e si presenta come un locale ad uso ufficio avente una superficie commerciale (lorda) di 397 mq.

DATI CATASTALI:

Foglio ; Particella Subalterno .

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto ha dato avvio alle operazioni peritali di accesso fornendo comunicazione alle parti interessate, secondo quanto prescritto dalla norma.

Il giorno 11 aprile 2024, alle ore 10,00 a.m. il sottoscritto, insieme all' I. V.G., ha effettuato il sopralluogo negli immobili oggetto della perizia, (Foglio ; Particella . Subalterno

Per l'accesso all'immobile si sono utilizzate le chiavi fornite dalla Geom. della ., presente anch'essa all'incontro.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

GEOLOCALIZZAZIONE IMMOBILE



Quesito N°1:

In riferimento al quesito n°1 posto dal predetto incarico, si elenca qui di seguito la documentazione considerata ai fini della perizia:

1. Concessione Edilizia ;
2. Tavola 5 Disegno Primo Piano ;
3. Tavola 7 Disegno Prospetti ;
4. Tavola 8 Disegno Prospetti Sezioni ;
Concessione Edilizia
Tavola 5 Disegno Primo Piano
7. Tavola 7 Disegno Prospetti
8. Licenza di Abitabilità ;
9. Concessione Edilizia ;
Tavola 1,2 Planimetria
11. Tavola 2,4 Prospetto su via d'Annunzio;
Tavola 0,1
13. Relazione Tecnica
14. Elenco Subalterni al Mappale;
15. Estratto di Mappa;
16. Dimostrazione grafica dei subalterni;
17. Planimetria Catastale;
18. Visura storica dell'immobile;
19. Ispezione Ipotecaria sull'immobile;
20. Ispezione Ipotecaria ;
21. Situazione contabile .



Quesito n°2

L'immobile di che trattasi è ubicato nel Comune di Olbia, in via G. D'Annunzio al numero 45, scala interna, primo piano, nella parte centrale del complesso polifunzionale denominato

Ha una superficie netta calpestabile di MQ 357.

Il bene si presenta come un locale ad uso ufficio, suddiviso in stanze da adibire ad ufficio. Ciascuna stanza, oltre alla porta interna presenta ampi infissi esterni in alluminio e vetro di buona fattura.

È provvisto di opportuni impianti termici a termoconvettori collegati ad una centrale termica presente nel locale. L'impianto elettrico presente risulta obsoleto; il cablaggio relativo passa sotto il pavimento flottante composto da listelli in legno lamellare.

L'immobile della presente perizia risulta confinante ad ovest sulla via Gabriele D'Annunzio e il parco Fausto Noce; a Est con l'area adibita a parcheggio del complesso che confina con la linea ferroviaria per Golfo Aranci e con il mare.

L'immobile è situato al primo piano in una struttura che ospita uffici, servizi (bar, banca ecc.), negozi e, ai piani superiori, una struttura alberghiera.

L'area di sedime in cui sorge il complesso risulta ubicata a pochi centinaia di metri dal comando stazione Olbia Centro dei Carabinieri e dalla Stazione Ferroviaria Olbia Centro (a sud), ed a due passi (ad est) da viale Aldo Moro che costituisce una delle vie più importanti di Olbia per la presenza di numerosi sportelli bancari, dell'ospedale San Giovanni e numerosissimi negozi, farmacie, bar, ristoranti, centri commerciali e alberghi.

L'area comprende un insieme di percorsi di allacciamento alla viabilità urbana principale, comprensivi di marciapiedi, aiuole verdi, zone spartitraffico e fasce alberate, oltre che il parco cittadino di cui si è prima parlato.

Sono presenti nella zona: scuole (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie). La zona stessa risulta limitrofa al centro storico cittadino e alla basilica romanica di San Simeone.

Lo stabile è altresì servito dalla fermata delle principali linee degli autobus cittadini (linea 01, 05, 04, 05, 07,09, 11,12).

La via D'Annunzio è, inoltre, in stretta comunicazione verso l'esterno della città, con collegamenti verso il porto, l'aeroporto, zona industriale, nonché verso le principali città della Sardegna (Sassari – Nuoro – Cagliari)

Al locale di che trattasi si accede, per mezzo di un portoncino blindato che apre ad una cabina di ingresso in elementi di alluminio nero e vetro di 2,90 mq. Da tale cabina si passa ad una piccola sala d'attesa di 15 mq.

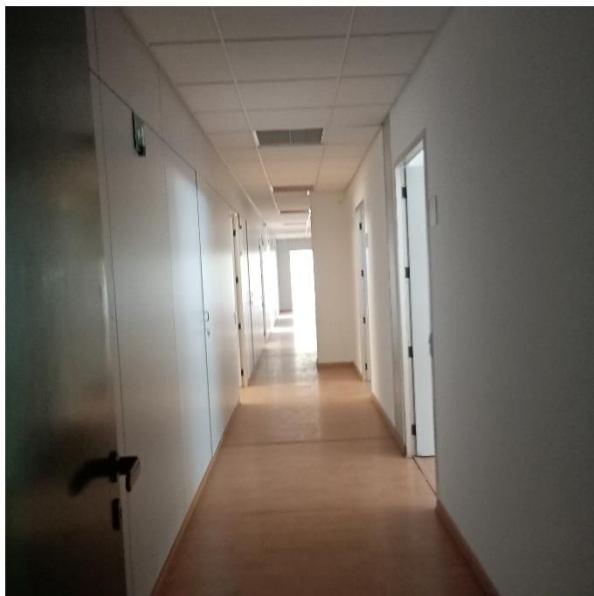




Particolari dell'ingresso

Superato l'ingresso si accede ad un lungo corridoio a cui si affacciano n°4 da una parte e n°5 dall'altra stanze da adibire ad ufficio.

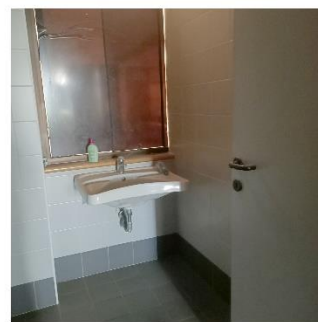
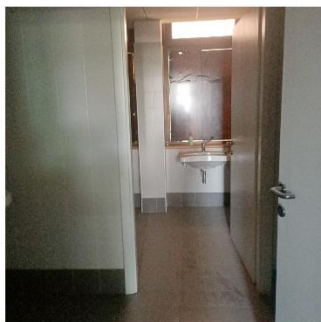
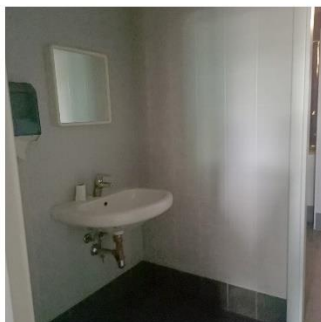
Il corridoio culmina a destra con un vano tecnico con caldaia ancora presente. Oltre al vano tecnico si trova un locale deposito, un locale contenente cablaggi per stazione informatica ed i servizi igienici.



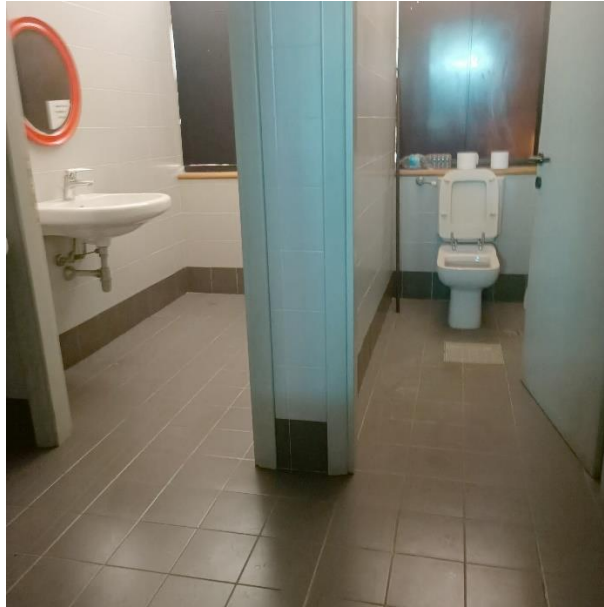
Particolari del corridoio di disimpegno. A destra l'ingresso al vano tecnico e a sinistra l'ingresso all'ufficio 9.



Vano tecnico



WC 1



WC 2



Vano con cablaggi e postazione informatica database

La pavimentazione è di tipo flottante con doghe in legno lamellare.

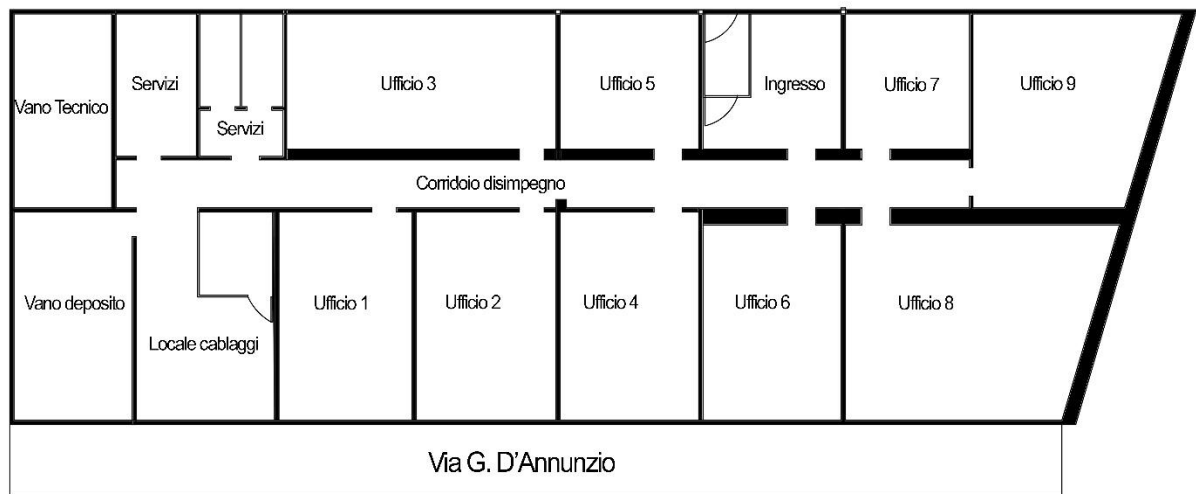
Gli ampi infissi esterni, di buona fattura, sono tutte in alluminio anodizzato e vetro e conferiscono un'illuminazione ottimale.

Al momento del sopralluogo peritale è stato impossibile verificare l'efficienza del sistema idraulico e dell'impianto elettrico, dal momento che risulta interrotta la fornitura sia dell'acqua che dell'energia elettrica.

I locali in considerazione, hanno la seguente superficie:

- Vano tecnico 15 MQ;
- Vano presumibilmente deposito 20 MQ;
- Locale cablaggi e stazione informatica, 23 MQ. Nel vano è presente una cabina in alluminio nero e vetro di 5 MQ contenete cablaggi e cavi di rete;
- Servi igienici di 19 MQ complessivi;
- Ufficio 1, 22 MQ;
- Ufficio 2, 23 MQ;

- Ufficio 3, 29 MQ;
- Ufficio 4, 23 MQ;
- Ufficio 5, 15 MQ;
- Ufficio 6, 21 MQ;
- Ufficio 7, 13 MQ;
- Ufficio 8, 38 MQ;
- Ufficio 9, 28 MQ;
- Corridoio, 33 MQ



Schema distributivo composto dalle opere realizzate (stato di fatto)







Ciascuna camera possiede, nella parte esterna all'edificio un'ampia finestratura già descritta.

Non sono presenti elementi oscuranti (tapparelle) a corredo degli infissi esterni.

Ogni stanza è divisa dall'altra, per mezzo di scaffalature tipo armadio da ufficio, mentre alcune stanze hanno le tramezzature in cartongesso.

Nel corridoio è presente una controsoffittatura in elementi quadrangolari in plastica. L'illuminazione è fornita da plafoniere in neon in alcuni casi appese (camere o uffici) e in altri casi (corridoio) incassate.



Le condizioni generale dello stabile sono discrete. Il pavimento flottante presenta dei cedimenti in alcune zone. Problematicità si riscontrano anche nell'impianto elettrico che presenta prese mancanti e fili scollegati.













Quesito 3

In riferimento al quesito n°3 dell'incarico conferito, si è potuta accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati identificativi degli immobili ne hanno consentito l'esatta identificazione.

Quesito n° 4

In riferimento al quesito n°4 si comunica che non è stata necessaria alcuna correzione relativa all'accatastamento delle unità in riferimento.

La planimetria catastale risulta non aggiornata, in quanto nello stato di fatto dell'immobile vi sono realizzate opere interne che non compaiono nelle planimetrie a corredo delle relative concessioni edilizie.

Onde procedere alle necessarie variazioni per le difformità prima evidenziate, sarà necessario sanare le opere interne realizzate.

Quesito n° 5.

Sulla base della documentazione fornita, l'immobile in oggetto di detta perizia risulta in conformità con l'utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici e regolamenti all'epoca vigenti.

Quesito n° 6

L'immobile oggetto di perizia, è da considerarsi conforme alle concessioni edilizie e alle norme urbanistiche comunali, fatte salve le difformità prima evidenziate e accertate al momento dell'ispezione.

Tali difformità, saranno certamente sanabili con riferimento l'articolo 26 del DPR 6 giugno 2001 n°380 con presumibili costi di Euro 500 per la sanatoria a zero giorni, ulteriori oneri per la variazione catastale nonché gli oneri relativi alla sanatoria, al rinnovo del certificato di agibilità, nonché gli oneri relativi all'apertura della pratica.

Non risultano pendenti istanze di sanatoria.

Quesito n° 7:

Non risulta al momento che l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello e uso civico.

Quesito n° 8

In riferimento agli oneri di natura condominiale di gestione e manutenzione che insistono sull'immobile pignorato, il perito ha ricevuto dall'amministratore condominiale un estratto conto, in allegato alla perizia, da cui risulta che la società _____ è debitrice nei confronti del _____ della somma di €. _____ e, più precisamente:

- €. _____ di spese ordinarie;
- €. _____ di lavori straordinari tuttora in corso.

Quesito n° 9

In riferimento al quesito n° 9, si conferma che il bene pignorato deve essere venduto in un'unica soluzione.

Quesito n° 10:

In relazione al quesito n° 10, non risulta da alcun atto che l'immobile sia pignorato solo pro quota.

Quesito n° 11:

In riferimento al quesito n°11, si evince che l'immobile di cui trattasi, non risulta occupato.

Quesito n° 12:

Non compaiono i casi in esso evidenziati.

Quesito n° 13:

In riferimento al quesito n°13, non risultano al perito che gli immobili di cui alla perizia siano gravati da vincoli indicati dal medesimo quesito. Si conferma, altresì, che esistono degli oneri di natura condominiale, meglio evidenziati nella risposta al quesito n° 8.

Quesito n° 14

Valore di mercato.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi, con particolare riferimento al pregio ed all'indubbia centralità del contesto in cui sorge l'immobile, ed esaminato lo stato di conservazione, la luminosità degli ambienti, l'esposizione a vista, la dimensione del lotto su cui sorge e l'età dell'edificio, si è proceduto mediante l'analisi di valutazioni sintetiche comparative dirette su immobili simili elaborate da Agenzie Immobiliari, che ha dato il seguente risultato:

- Agenzia "Brili Servizi Immobiliari" Viale Aldo Moro, 369 Olbia. Ufficio al piano primo
.....2.360 € al MQ;
- Agenzia "HABITAT" Corso Umberto I, 181, 07026 Olbia . Ufficio al primo piano.....2.450 € al MQ;
- Agenzia "O.D. Immobiliare" Via S. Paolo, 5, 07020 Porto San Paolo SS. Ufficio al piano terra.....2.530 € al MQ ;

Valore medio€ 2.447 € al MQ.

Un'altra modalità di stima utilizzata è quella analitica e/o indiretta (per capitalizzazione del reddito).

Si è proceduto mediante un processo estimativo che si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta R_n o remunerazione che l'immobile da valutare è idoneo a produrre e che consente, con l'utilizzo della formula applicativa più sotto descritta, di definire oggettivamente il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile in questione.

$$V_m = (R_n / r) + A - D$$

Laddove:

V_m = Probabile valore di mercato dell'immobile;

$R_n = (R_t - S)$ = Reddito lordo annuo/netto, rappresentato dal reddito medio mensile;

S = Spese per la formazione del reddito netto (imposte, manutenzioni, servizi, affitto, ecc.);

r = Saggio di capitalizzazione;

A = Aggiunte eventuali;

D = Detrazioni eventuali.

€ 42.000* (R_n = Reddito annuo netto) / 0,04 (r = Saggio di capitalizzazione)

$V_m = € 1.050.000$

(* Dato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate).

a) € 971.459

b) € 1.050.000

Media: € 1.010.730

A seguito dei risultati ottenuti dai suddetti procedimenti, si dovrà tener conto che questa cifra si rifà ad immobili immediatamente utilizzabili.

Inoltre è da considerare lo stato attuale dell'immobile in cui versa, per le caratteristiche intrinseche che lo stesso presenta

A tutto ciò vanno aggiunte quelle altre spese che necessariamente dovranno essere considerate alla manutenzione e per l'adeguamento degli impianti tecnici di cui l'immobile necessita e per le pratiche di sanatoria.

Detto ciò appare congruo prevedere un deprezzamento minimo del 12% sul valore considerato.

A seguito dei risultati ottenuti dai suddetti procedimenti, tenendo conto delle caratteristiche posizionali e delle caratteristiche intrinseche, ovvero delle caratteristiche che lo hanno contraddistinto in fase di analisi e comparazione, sono stati ottenuti i risultati sopra evidenziati.

Pertanto Il valore di mercato del bene oggetto di stima, viene stimato dal sottoscritto,
, pari ad **€ 889.442**.

Olbia 30 aprile 2024

ESPERTO INCARICATO

07026 Olbia (OT)
Tel: