



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

26/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO UNICO: Casa di civile abitazione, piano terra, Comune di Olbia, località Porto Rotondo, Strada Punta Lada 22. Catasto: foglio 2, mappale 204, subalterno 25

Parti in causa:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Antonia Palombella

Creditore:

Avvocato creditore procedente:

Debitori:

C.T.U.:

Arch. Andrea Giovanni Antolini, via Redipuglia 77, 07026 Olbia, tel.
078921448

Oggetto del pignoramento: appartamento al piano terra all'interno del Condominio il Poggio, in via Punta Lada 22, Porto Rotondo. Distinto al catasto fabbricati al foglio 2, mappale 204, subalterno 25, categoria A/2, vani 4,5, L'interno dell' appartamento è il numero 14.

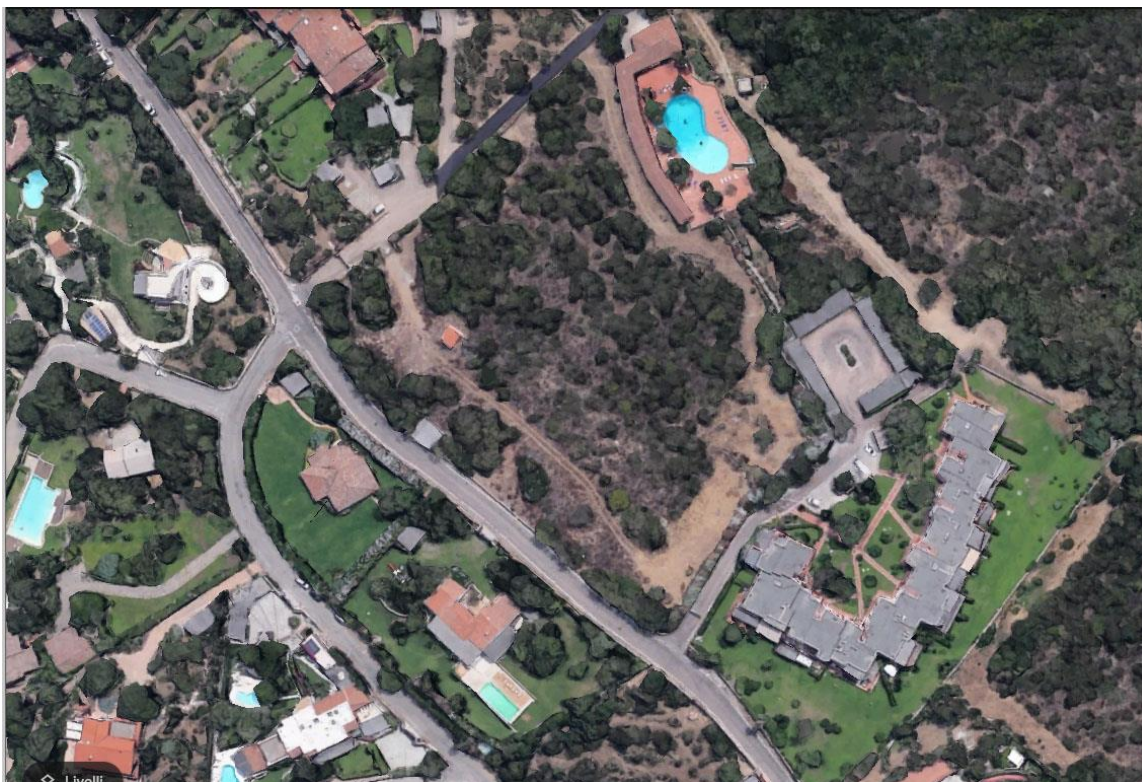
Introduzione: il sottoscritto Architetto Andrea Giovanni Antolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 884, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dal Tribunale di Tempio Pausania nell'ambito della procedura esecutiva promossa da _____ rappresentata da _____ contro _____ S.R.L. in liquidazione e _____, ha redatto la presente relazione di stima tecnica e valutazione immobiliare.

La perizia ha per oggetto un'unica unità immobiliare sita nel Comune di Olbia, località Porto Rotondo, Via Punta Lada, identificata catastalmente al Foglio 2, Particella 204, Subalterno 25.

Il lavoro peritale è stato svolto nel rispetto della normativa vigente e dei criteri metodologici di prassi tecnico-estimativa, con l'obiettivo di fornire al Giudice dell'Esecuzione uno strumento chiaro, imparziale e completo per la determinazione del valore dell'immobile e per la verifica della regolarità documentale e urbanistica del compendio.

La presente introduzione costituisce premessa generale e inquadramento metodologico dell'attività svolta; per gli aspetti tecnici di dettaglio e le valutazioni specifiche, si rimanda alle sezioni successive della relazione





Condominio il Poggio Strada Punta Lada 22

Quesito 1

Verifichi, 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;

Verificata la documentazione in atti e consultata l'ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 12/05/2025 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, si riportano di seguito le formalità rilevate

sull'immobile sito in Comune di Olbia, Via Punta Lada 22, identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 204, Subalterno 25:

1. Iscrizione del 29/01/2009 – R.P. 139 / R.G. 1031 – Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento – Notaio Giuseppe Fietta – Repertorio 184814/58918 –

Annotazioni:

- n. 338 del 10/02/2009 (Erogazione a saldo)
- n. 1072 del 14/06/2024 (Restrizione di beni)

2. Iscrizione: del 29/01/2009 – R.P. 140 / R.G. 1031 – Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento – Notaio Giuseppe Fietta – Repertorio 184814/58918 –

Annotazioni:

- n. 339 del 10/02/2009 (Erogazione a saldo)
- n. 1073 del 14/06/2024 (Restrizione di beni)

3. Trascrizione del 09/12/2013 – R.P. 7021 / R.G. 9585 – Atto tra vivi – Vincolo ex art. 2645-ter c.c. – Notaio Giuseppe Fietta – Repertorio 206366/73281

4. Trascrizione del 19/06/2015 – R.P. 2926 / R.G. 4083 – Atto tra vivi – Vincolo ex art. 2645-ter c.c. – Notaio Giuseppe Fietta – Repertorio 211589/76800

5. Trascrizione del 29/12/2015 – R.P. 6426 / R.G. 9043 – Atto tra vivi – Vincolo ex art. 2645-ter c.c. – Notaio Giuseppe Fietta – Repertorio 213311/77921

6. Trascrizione del 15/12/2016 – R.P. 7350 / R.G. 10175 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Tribunale di Vicenza – Repertorio 7128/2016 – Annotazione: n. 1040 del 05/06/2024 (Cancellazione)

7. Iscrizione del 26/11/2020 – R.P. 1118 / R.G. 9184 – Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – Tribunale – Repertorio 1364/19

8. Trascrizione del 27/03/2024 – R.P. 2645 / R.G. 3515 – Verbale di pignoramento immobiliare – Ufficiale Giudiziario – Repertorio 281/2024

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario, _____, per atto di compravendita del 11/09/2003, a rogito del Notaio Gianfranco Giuliani

(sede in Olbia, provincia di Sassari), **repertorio n. 190760/32259**. La trascrizione è avvenuta il 17/09/2003 ai numeri 11319 / 7832 dei registri immobiliari. Il bene è stato trasferito da _____, nato a Calangianus e _____ nata a Benetutti (SS).

Tutte le formalità sopra riportate risultano coerenti con l'identità dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Non si rilevano carenze nella continuità delle trascrizioni né iscrizioni non pertinenti.

Alla presente si allegano:

- Visura catastale storica
- Visura ipotecaria
- Visura Planimetrica
- Elaborato planimetrico
- Relazione notarile
- Atto di proprietà
- Visura ipotecaria;

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;

Porto Rotondo è una delle località turistiche più rinomate della Sardegna nord-orientale, frazione del Comune di Olbia, situata su un'insenatura naturale affacciata sul golfo di Cugnana. La zona è caratterizzata da un'elevata qualità paesaggistica, dalla presenza di una marina attrezzata, attività commerciali di pregio, ristorazione stagionale e strutture ricettive. Il centro di Olbia dista circa 16 km, mentre il porto e l'aeroporto

internazionale "Olbia Costa Smeralda" sono raggiungibili in circa 15–20 minuti in auto.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in Via Punta Lada n. 22, all'interno del complesso condominiale "Il Poggio", edificato negli anni Settanta e composto da unità a schiera su due livelli, con finiture in pietra locale, travi in legno, rivestimenti semplici e architettura tipica della zona. Il complesso è amministrato dallo Studio Caricato di Olbia.

L'unità immobiliare, identificata come interno n. 14, si trova al piano terra del blocco e risulta censita al Catasto Fabbricati:

- Foglio: 2
- Mappale: 204
- Subalterno: 25
- Categoria: A/2
- Vani catastali: 4,5

In data 26 giugno 2025, accompagnato dal custode dell'IVG del Tribunale di Tempio sig. Giuseppe Saba, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo per la verifica della conformità urbanistica e dello stato dei luoghi.

Internamente, l'immobile si presenta inutilizzato da circa dieci anni. Si tratta di un trilocale composto da due camere da letto, un soggiorno, un cucinotto separato, due bagni (di cui uno padronale) e un disimpegno di distribuzione per la zona notte.

I pavimenti sono in gres, le pareti intonacate e tinteggiate di bianco, gli infissi in legno. I bagni risultano rivestiti in gres, in linea con le finiture originarie.

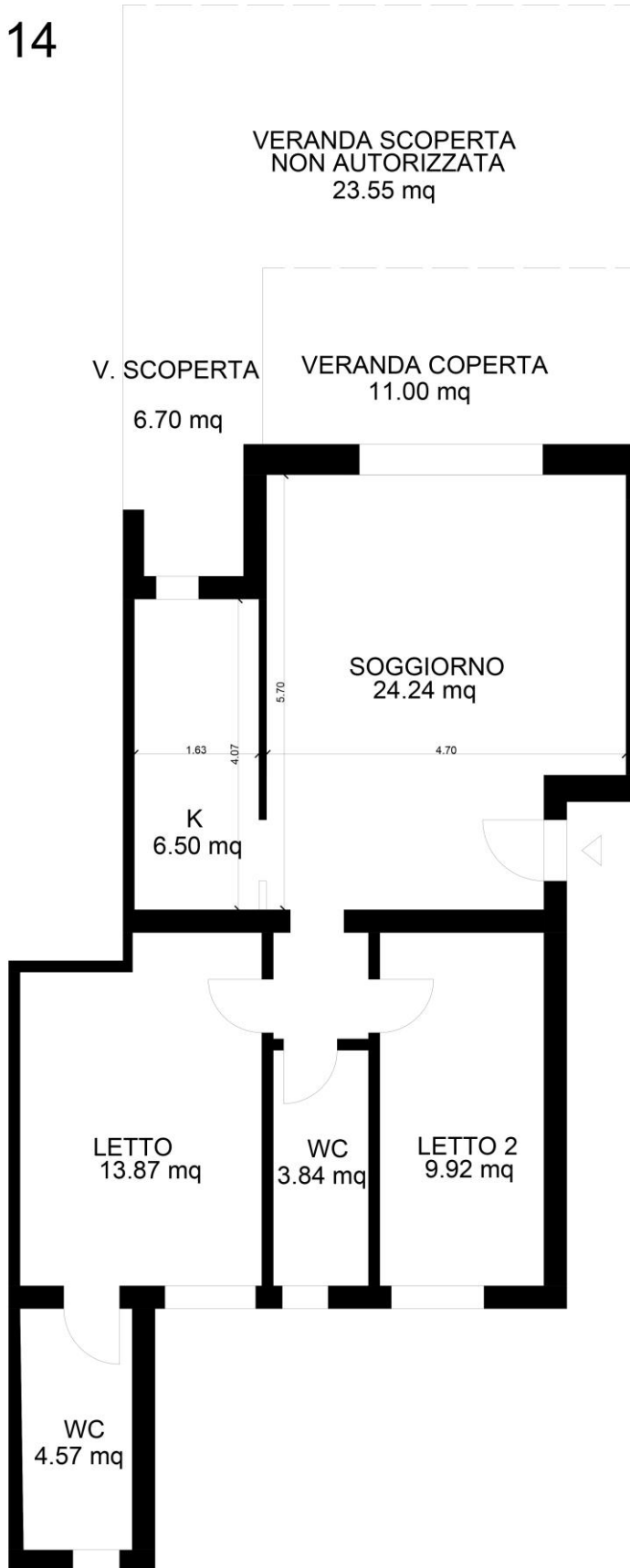
Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno, dotato di ampia portafinestra con affaccio sul punto panoramico, dal quale si gode una vista aperta sul porto di Porto Rotondo e sul golfo di Cugnana. Un disimpegno conduce a due stanze da letto di cui una padronale con bagno privato e un wc di servizio. Non è stato possibile individuare il sistema di produzione di acs, pertanto si presume che in passato ci fosse un boiler elettrico scaldava acqua attualmente rimosso, sono presenti tre split per il condizionamento ma non è presente l'unità esterna di alimentazione.

Le superfici calpestabili interne risultano le seguenti:

- Soggiorno: 24,00 mq
- Cucinotto: 6,70 mq

- Disimpegno: 1.80 mq
- Camera da letto matrimoniale: 13,87 mq
- Bagno padronale: 4,57 mq
- Bagno di servizio: 3,84 mq
- Seconda camera: 9,92 mq
- Veranda coperta: 11.00 mq

: 14



Completano l'unità:

- una veranda coperta di 11,00 mq accessibile dal soggiorno tramite porta scorrevole;
- una veranda scoperta, costruita in continuità con quella coperta, realizzata senza titolo edilizio su suolo condominiale, in analogia ad altri interventi simili effettuati all'interno del complesso. Non risulta sanabile pertanto verranno computati i costi di demolizione e ripristino dei luoghi
- Una piscina condominiale.

E' presente un area parcheggi condominiale, recentemente coperta da travi in legno ed incannucciato, ad ogni condomino che ha versato la quota di partecipazione alle spese di 1.930,00 € è stato assegnato dal Condominio il diritto di utilizzo del posto auto. I proprietari dell'immobile in questione non hanno versato la loro quota pertanto il posto auto per questa unità non è ancora stato assegnato. Tali posti auto insistono su area condominiale e allo stato attuale non risultano individuati catastalmente.

Analisi sintetiche dell'unità immobiliare:

- le strutture verticali sono in muratura portante intonacata;
- i solai in laterocemento;
- gli infissi esterni in legno, invecchiati e non mantenuti;
- il fronte principale dell'unità è rivestito in pietra da campo posata a opus incertum, conferendo un aspetto armonico e coerente con il contesto paesaggistico;
- le condizioni esterne generali dell'immobile risultano buone, con discreto stato di conservazione degli elementi architettonici e rivestimenti;
- impianto di riscaldamento assente;
- impianto elettrico tradizionale, da aggiornare;
- impianto idrico-sanitario: non è stato rilevato l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, pertanto si ipotizza ci fosse la predisposizione di un boiler elettrico.
- è stato rimosso il contatore dell'acqua, come confermato dall'amministratore.

L'immobile dispone di diritti proporzionali sulle parti comuni del condominio, come previsto dal regolamento condominiale, compresa la piscina e il posto auto coperto (qualora venga versata la quota di 1.930,00 €.)

In conclusione, l'unità immobiliare presenta caratteristiche di abitazione stagionale, con necessità di interventi di manutenzione edilizia, inserita in

un contesto paesaggistico di pregio e ben collegato con il centro di Olbia e le infrastrutture portuali e aeroportuali.

Da un accesso documentale effettuato in data 03/06/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, è emerso che il fabbricato oggetto di stima è stato originariamente edificato in forza in della Concessione Edilizia n° 142 del 25/06/1973.

Dallo stesso accesso si è inoltre rilevato che è stato presentato un progetto di ampliamento dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di una veranda coperta. Tale progetto risulta presentato congiuntamente al proprietario dell'unità immobiliare confinante al piano superiore.

Si allega alla presente relazione il provvedimento relativo a tale intervento, identificato con il numero 20032024 1310.730284, con provvedimento finale **N. 351 del 17.05.2024.**

Dall'analisi della documentazione in atti e a seguito del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo del 26/06/2025, è emersa quale unica difformità la realizzazione di una veranda scoperta, costruita in continuità con la veranda coperta, insistente su area condominiale.

Tale difformità non risulta sanabile, in quanto l'opera è stata realizzata su area condominiale, in analogia con quanto riscontrato nelle altre unità a schiera.

Pur essendo ormai disabitato da oltre 10 anni, l'immobile si presenta in condizioni discrete.

Le problematiche principali sono così riassunte:

- infiltrazioni di acqua dal piano di sopra nel bagno padronale
- Mancanza del contatore idrico
- Mancanza del sistema di produzione acqua calda sanitaria (probabilmente rimosso durante gli anni)
- Mancanza del motore esterno degli split.

In fase di stima verrà tenuto conto di questi difetti che presenta l'abitazione.

Quesito 3:

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 identificativi del bene, così come i dati catastali coincidono perfettamente con i dati riportati nel pignoramento.

Alla presente relazione si allega, visura dell'immobile, visura storica, planimetria catastale elaborati planimetrici.

Dagli elaborati planimetrici reperiti presso la banca dati del catasto si evince quanto segue: l'immobile confina sul lato destro al piano terra con **il sub 36**, dagli altri 4 elaborati planimetrici scaricati dalla banca dati del catasto non si evincono ulteriori informazioni utili in merito ai confini catastali.

Quesito 4:

4) proceda, 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.

La planimetria catastale dell'immobile riporta fedelmente la situazione dello stato di fatto attuale.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Nel Programma di fabbricazione del Comune di Olbia, l'immobile ricade in zona F3, turistica, gli interventi consentiti sono quelli da norme tecniche di attuazione.

Nel Piano Paesaggistico Regionale ricade nell' ambito 18 Golfo di Olbia.

Non sono presenti vincoli di natura idrogeologica.

Quesito 6:

Indichi 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, 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 della 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 della 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;

Da un accesso documentale eseguito in data 03/06/2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia, si è potuto accertare che il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n° 142 del 25/06/1973.

Dallo stesso accesso si è inoltre rilevato che è stato presentato un progetto di ampliamento dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di una veranda coperta. Tale progetto risulta presentato congiuntamente al proprietario dell'unità immobiliare confinante al piano superiore.

Si allega alla presente relazione il provvedimento relativo a tale intervento, identificato con il numero 20032024 1310.730284. con provvedimento edilizio n° **N. 351 del 17.05.2024.**

Dall'analisi della documentazione in atti e a seguito del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo del 26/06/2025, è emersa quale unica difformità la

realizzazione di una veranda scoperta, costruita in continuità con la veranda coperta, insistente su area condominiale.

Tale difformità non risulta sanabile, in quanto l'opera è stata realizzata su area condominiale, in analogia con quanto riscontrato nelle altre unità a schiera.

Per il ripristino dello stato dei luoghi conforme a quello autorizzato, si renderebbe necessaria la demolizione della pavimentazione e del relativo massetto della veranda scoperta, per una superficie complessiva di circa 23,00 mq, con successivo ripristino dell'area allo stato originario.

Considerando i costi di demolizione del pavimento e del massetto, il carico e trasporto a discarica del materiale di risulta, nonché le opere di sistemazione finale dell'area, si stima un costo complessivo dell'intervento pari a circa euro 2.200,00.

L'accesso agli atti non ha portato alla luce alcun certificato di Agibilità.

Quesito 7:

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.

Non è il caso in questione.

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.

Il condominio è denominato il Poggio, ed è amministrato dal Dott. Caricato con studio in Olbia, via Capotesta 11, 07026.

Lo studio dell'amministrazione ha fornito tutte le informazioni inerenti l'immobile pignorato.

I costi fissi di gestione annuale ammontano a 3.062,29 € nei quali è compreso l'utilizzo della piscina condominiale.

Nel 2024 sono stati sostenuti ulteriori costi straordinari per il rifacimento dei posti auto che ammontano per l'immobile oggetto di pignoramento a 1.931,33 €.

Pertanto per gli ultimi 2 anni la situazione debitoria dell'unità immobiliare di proprietà del sig. _____ è di € 6.124,58 di quote fisse e di 1.931,33 di spese straordinarie per la realizzazione della copertura dei parcheggi.

Al 30/04/2025 l'immobile ha un debito con il condominio di € 33.219,89.

L'immobile ricade all'interno del consorzio di Porto Rotondo, questo comporta dei costi fissi comprendenti l'approvvigionamento idrico e talvolta costi straordinari di gestione.

La spesa relativa ai costi consortili per gli anni 2024-2025 è pari a 1.279,73 per annualità.

Per le ultime due annualità (2024/25) la situazione debitoria nei confronti del Consorzio di Porto Rotondo è di € 2.920,17.

Quesito 9:

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.

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

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 tenendo conto delle quote 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 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L.3. giugno 1940, n. 1078;

Non è il caso in questione

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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 il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Attualmente l'immobile è libero e in custodia all'istituto vendite giudiziarie del Tribunale di Tempio.

E' stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate di Olbia, in data 11/06/2025 per verificare la presenza di contratti d'affitto, tale ricerca non ha portato alla luce la presenza di contratti di affitto.

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.

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 14:

Determini 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 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 eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene..

dato da:

Per stabilire il più probabile valore di mercato si ricorre ad un metodo di stima di tipo sintetico. Il parametro che si dovrà prendere come base parametrica sarà costituito dal “**metro quadro commerciale**”.

In seguito ad un'attenta ricerca eseguita sul mercato immobiliare locale, riguardante beni con caratteristiche simili a quella in oggetto. L'indagine di mercato si è sviluppata consultando dei dati messi a disposizione delle varie agenzie immobiliari operanti nella zona. In seguito tali dati sono stati messi a confronto con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del Territorio.

L (OMI) indica come probabile valore di mercato per questo tipo di immobili i seguenti importi: min 2650,00 €/mq e max 3800,00 €/mq.

Il sottoscritto ha potuto constatare che questi valori sono in contrasto con quello che è il mercato immobiliare reale.

Dall'analisi del mercato immobiliare locale, corroborata da un confronto diretto con un'agenzia immobiliare operante nella zona e che ha recentemente concluso la vendita di due unità immobiliari all'interno del medesimo complesso condominiale, è emerso che il valore di compravendita degli immobili in questo contesto si attesta in una fascia compresa tra i 5.000 €/mq e i 6.000 €/mq, in base al grado di conservazione dell'immobile.

Tenuto conto delle condizioni manutentive dell'immobile e degli interventi sopra menzionati, si ritiene congruo adottare, ai fini della presente valutazione, un valore pari a 5.000 €/mq.

Per stabilire il valore delle varie pertinenze si fa riferimento ai seguenti valori perequativi:

| descrizione | Sup. coperta | Inc. % | Equiv. commerciale |
|--------------------------------|--------------|--------|--------------------|
| Superficie coperta piano terra | Mq. 80,00 | 100% | Mq. 80,00 |
| Verande coperte piano primo | Mq. 11,00 | 50% | Mq. 5.50 |

| | |
|---------------|------------------|
| Totale | Mq. 85,50 |
|---------------|------------------|

E' doveroso precisare che anche questi dati perequativi sono frutto di ricerche di mercato sulle compravendite di case di civile abitazione nelle quali le pertinenze vengono solitamente calcolate con le incidenze riportate in tabella.

In base ai dati sopra esposti si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante la formula:

$$\underline{V_{max.} = 5.000,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 85,00 = \text{€. } 425.000,00}$$

A tale valore va sottratto il costo di demolizione della veranda scoperta quantificato in € 2.200,00 pertanto il valore di stima finale dell'immobile è di 422.800,00.

Peranto il valore finale di stima dell'immobile è di € 422.800,00

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini

Michael J. Brennan