

Tribunale di Tempio Pausania

Relazione di Perizia

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N.

Rinvio al

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione

Dottoressa

Redattore: Geometra Elisabetta Maria Pasqua Demuro

Tempio Pausania, 8 Marzo 2025

Relazione di Stima Immobiliare.

Io sottoscritta Elisabetta Maria Pasqua DEMURO nata a Sassari il 20 gennaio 1967, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2276, con studio tecnico in Tempio Pausania Via Trento n. 15, in data 14/03/2024 sono stata incaricata di redigere una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra _____ e _____

.

Il giorno 23 aprile 2024 sono state avviate presso il mio studio, le operazioni di perizia. Successivamente è stato effettuato un sopralluogo agli immobili, situati nel Comune di Santa Teresa Gallura, congiuntamente al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, _____, il giorno 25 luglio 2024, alla presenza dei signori _____, durante il quale si sono regolarmente svolte le operazioni di rilievo dei fabbricati e redazione di documentazione fotografica dei beni da valutare (All. 1 - Verbali delle Operazioni Peritali).

E' stata inviata una richieste di accesso agli atti, a mezzo p.e.c. all'ufficio protocollo del Comune di Santa Teresa Gallura il 24 luglio 2024; la documentazione è stata rilasciata per via telematica il 9 settembre 2024.

Il giorno 14 ottobre 2024 è stata inviata una richiesta di informazioni all'amministratore del Condominio La Residenza del Porto, dott. ; lo stesso giorno è stata inviata la documentazione richiesta.

Il giorno 21 febbraio 2025 è stata inviata alle parti, a mezzo p.e.c., una bozza della relazione tecnica, concedendo alle stesse giorni **quindici** per la richiesta di chiarimenti.

Alla data odierna non sono state inviate richieste di chiarimenti.

Premessa.

I beni pignorati costituiscono porzione di un complesso immobiliare - denominato *Condominio* - costituito da numerose unità immobiliari, sia di tipo residenziale che di tipo commerciale, situato nel centro abitato del Comune di Santa Teresa Gallura, in una zona panoramica al limite dell'abitato ma in prossimità di

tutti i servizi e attività commerciali, raggiungibili a piedi in pochi minuti; la zona è destinata prevalentemente ad uso residenziale ed è completamente urbanizzata. L'edificio si sviluppa su n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato, è composto da n. 145 unità immobiliari.

Santa Teresa Gallura conta una popolazione di circa 5.086 abitanti, amministrativamente fa parte della Provincia di Sassari, da cui dista circa 97,90 km. a nord/est; è una località turistica rinomata in tutto il mondo per le sue spiagge e per la limpidezza e la trasparenza delle sue acque; ha scuole di ogni tipo e grado di istruzione (dall'asilo nido, scuola primaria, scuola secondaria, scuole di istruzione superiore quali: ragionieri), banche, ufficio postale, attività commerciali, porto turistico con collegamenti per la Corsica.

Il porto e aeroporto più vicini si trovano ad Olbia, a circa 61,00 km.

Situazione Catastale.

Il 29 marzo 2024 sono state effettuate le visure catastali, per immobile, nel Comune censuario di Santa Teresa Gallura e sono state richieste le

planimetrie catastali dei beni da valutare (All. 2 - Documentazione Catastale).

Dalle visure catastali emerge quanto di seguito:

1. *Immobile 1* - Foglio 3 Particella Sub.
- Z.C. 1 - Cat. A/2 Cl. 1 - Consistenza 3,5 vani
- Sup. Catastale 69 mq. - Rendita €. 460,94.

Intestato a:

1.

;

2.

;

3.

.

2. *Immobile 2* - Foglio 3 Particella Sub. -
Z.C. 1 - Cat. A/2 Cl. 1 - Consistenza 2,5 vani -
Sup. Catastale 47 mq. - Rendita €. 329,24.

Intestato a:

4.

•

Dall'esame delle planimetrie catastali si evince che i
beni sono conformi allo stato attuale.

La ditta catastale corrisponde alla proprietà attuale.

Situazione edilizia e urbanistica.

Il 9 settembre 2024, l'ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura ha rilasciato la documentazione edilizia relativa agli immobili da stimare; pertanto è stato possibile verificare le autorizzazioni amministrative e la rispondenza con lo stato di fatto (All. 3 - Documentazione Edilizia e Urbanistica). Dall'esame dei documenti edilizi si evince quanto di seguito:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. del
Condono Edilizio L. 326/03 e L.R. 4/04

Pratica n. . Relativamente a difformità
di esecuzione non valutabili in termini di
superficie e/o volumi in via S. Pertini.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. del
per Condono Edilizio L. 326/93 e L. 4/04

Pratica N. . Relativamente a
realizzazione di un locale garage (concerne altra
u.i.u.).

- Agibilità n. del (concerne altre
u.i.u.).

In considerazione della documentazione rilasciata dal
Comune Santa Teresa Gallura, si può affermare che gli
immobili da valutare sono conformi dalle
autorizzazioni edilizie tuttavia non risultano
rilasciate certificazioni di abitabilità. In fase di
valutazione saranno applicati costi per la definizione
della pratica di abitabilità/agibilità.

Stima.

Gli Immobili hanno ingresso da Via n.
22, attraverso un accesso condominiale carrabile -
dotato di sbarra - nell'area esterna destinata a
passaggi, spazio di manovra, parcheggi. Nell'edificio
non è presente un ascensore.

Gli immobili, trattandosi di n. 2 distinte
unità immobiliari, sono vendibili
separatamente.

IMMOBILE n. 1 - Appartamento int. n. .

Uso e destinazione: appartamento.

Periodo della costruzione: 2005;

Identificativi catastali: Foglio 3 - P.lla - Sub.

.

Indirizzo: Via n. 22 - Scala - Interno

n. .

Piani: Primo (1).

Consistenza e Distribuzione.

Unità immobiliare, con ingresso da Via
n. 22 Scala - Interno n. , porzione di un
fabbricato di maggiore dimensione, sviluppato su n. 3
piani fuori terra e n. 1 seminterrato; al bene di
accede attraverso il passaggio nell'area e nel vano
scala comuni; si sviluppa su un livello, internamente
così distribuito (All. 4 - Elaborato Grafico):

- al piano primo: soggiorno - cucina mq.
29,30, camera 1 mq. 14,60, disimpegno mq. 1,80, bagno
mq. 5,25, camera 2 mq. 12,20, veranda coperta mq.
12,00; altezza m. 2,70.

Sup. veranda ponderata al 30%: mq. 12,00 x 0,30 = mq.
3,60.

Superficie lorda appartamento: mq. 69,00, in totale:

Superficie commerciale di mq. 72,60.

Stato manutentivo.

Come si evince dalla documentazione fotografica
allegata, il bene è in buono stato di manutenzione e

conservazione, è dotato di condizionatori autonomi con split a parete; si segnalano lievi tracce di infiltrazioni alla base del pilastro della veranda (All. 5 - Documentazione Fotografica), il problema è presumibilmente causato da infiltrazioni provenienti da microlesioni sulla facciata.

IMMOBILE n. 2 - Appartamento int. n. .

Uso e destinazione: appartamento.

Periodo della costruzione: 2005;

Identificativi catastali: Foglio 3 - P.lla - Sub.

.

Indirizzo: Via n. 22 - Interno n. .

Piani: Secondo (2).

Consistenza e Distribuzione.

Unità immobiliare, con ingresso da Via n. 22 Interno n. , porzione di un fabbricato di maggiore dimensione, sviluppato su n. 3 piani fuori terra e n. 1 seminterrato; al bene di accede attraverso il passaggio nell'area e nel vano scala comuni, si sviluppa su un livello, internamente così distribuito (All. 4 - Elaborato Grafico):

-al piano secondo: soggiorno - cucina mq. 19,80, disimpegno mq. 1,50, bagno mq. 4,00, camera mq. 10,00, balcone mq. 8,35; altezza m. 2,70.

Sup. balcone ponderata al 30%: mq. $8,35 \times 0,30 =$ mq. 2,50.

Superficie lorda appartamento: mq. 39,00, in totale:
Superficie commerciale di mq. 41,50.

Stato manutentivo.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il bene è in buono stato di manutenzione e conservazione, è presente impianto di condizionamento autonomo con split a parete; si segnalano lievi tracce di infiltrazioni provenienti dalla soglia della finestra nella camera da letto, sul balcone è evidente il deterioramento del cornicione (All. 5 - Documentazione Fotografica).

Caratteristiche costruttive.

Finiture esterne: struttura portante in c.a. e muratura; tamponature interne in laterizio; copertura a falde in con coppi laterizi; facciate intonacate e tinteggiate; soglie e davanzali realizzati in lastre di granito; serramenti con persiane ad ante in PVC elettro colorato verde; balconi con parapetti in muratura e ringhiera metallica.

Finiture interne: scala comune in cotto con parapetto in muratura; pavimenti in gres ceramico; soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati

a tempera color bianco; portoncino di ingresso e porte interne in legno; bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale (n. 4 sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia).

Impianti generali di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura.

Stima per comparazione

E' necessario premettere alcune considerazioni di carattere generale e precisamente:

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è buona;
- i beni sono occupati dalla proprietà;
- i beni sono inseriti in un contesto condominiale denominato *Condominio La Residenza del Porto*; alla data della comunicazione dell'amministratore, 01/07/2024, la proprietà era in regola con i pagamenti;
- gli immobili sono conformi alle autorizzazioni edilizie, tuttavia non dispongono del Certificato di Abitabilità, pertanto si valuta un importo di €. 1.500,00 - per ciascun immobile - per la definizione della pratica;

- trattasi inoltre di immobili costruiti con tecniche tradizionali, con buone finiture e in buono stato di conservazione e manutenzione; i lievi accenni di infiltrazioni rilevati provengono presumibilmente dall'esterno, pertanto non si stimano costi per il ripristino (che competerebbero al condominio in quanto riguardano il rifacimento delle facciate).

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq 2.300,00.

Da quanto sopra esposto derivano le valutazioni che seguono, le quali corrispondono al più probabile valore degli immobili di cui si tratta e precisamente:

Immobile 1 - appartamento: mq. 72,60 x €/mq. 2.300,00
= €. 166.980,00 - €. 1.500,00 = €. 165.480,00.

Immobile 2 - appartamento: mq. 41,50 x €/mq. 2.300,00
= €. 95.450,00 - €. 1.500,00 = €. 93.950,00.

CONSIDERAZIONI FINALI.

Gli immobili pignorati sono divisibili e vendibili in n. 2 lotti, vengono valutati come segue:

Lotto n. 1

Immobile n. 1 - f. 3 p.lla 1908 sub. - Interno

Valore €. 165.480,00.

Lotto n. 2

Immobili n. 2 - f. 3 p.lla 4024 sub. - Interno

Valore €. 93.950,00.

Il più probabile valore dei beni pignorati, situati nel Comune di Santa Teresa Gallura, Via n. 22, riferito al mese di febbraio 2025 è di €. 259.430,00.

CONCLUSIONI.

La presente relazione di perizia viene depositata per via telematica con n. 1 allegato.

Rimango a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(Documento firmato digitalmente)

Tempio Pausania, 8 marzo 2025