

Tribunale di Tempio Pausania

Relazione di Perizia - Privacy

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.

Rinvio al

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione

Dottoressa

Redattore: Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

Tempio Pausania, 19 settembre 2025

Incarico

In data 14 marzo 2025, la 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 (SS) Via Trento n. 15, veniva nominata esperto stimatore al fine di redigere una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra _____ e _____; il giorno 21 marzo 2025 accettava l'incarico e prestava con modalità telematica il giuramento di rito.

Premessa.

Il giorno 18 aprile 2025 alle ore 18 sono state avviate presso lo studio della scrivente le operazioni di perizia al fine di completare le ricerche catastali, inviare accesso agli atti al Comune, contattare l'I.V.G. per concordare l'accesso congiunto all'immobile, il controllo documentale ex art 173 bis comma 2 disp.att. c.p.c.

Successivamente, il 9 giugno 2025 alle ore 14,30 è stato effettuato un sopralluogo all'immobile, situato nel Comune di Arzachena, congiuntamente al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, Signor _____

e alla presenza del signor _____

, durante il quale si sono svolte le operazioni di rilievo planimetrico e la redazione di una adeguata documentazione fotografica del bene da valutare (All. 1 – Verbali delle Operazioni Peritali).

Il 19 aprile 2024 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti, a mezzo p.e.c., all'ufficio protocollo del Comune di Arzachena; parte della documentazione è

stata rilasciata per via telematica il 16 maggio 2025; è stata inoltrata una ulteriore richiesta di accesso agli atti il giorno 7 agosto 2025, la documentazione edilizia è stata esaminata personalmente ed estratta in copia, nei locali comunali, il giorno 25 agosto 2025.

Il giorno 21 agosto 2025 è stata inviata all'amministratore del condominio signor una richiesta sulla situazione generale del bene.

Il giorno 27 agosto 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; il giorno 15 settembre l'avvocato della parte convenuta inviava proprie osservazioni.

Descrizione.

Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato nel Comune di ARZACHENA (SS) – Località PANTOGIA.

Appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale, assimilabile ad una villa plurifamiliare, sviluppato su n. 1 piano fuori terra e n. 1 piano seminterrato, composta da n. 6 unità abitative, inserito in un complesso immobiliare costituito da n. 4 corpi di fabbrica e n. 43 appartamenti. L'edificio sorge su un lotto di terreno ubicato in Via , sulla collina di PANTOGIA – nel territorio del Comune di ARZACHENA - in una posizione panoramica esclusiva con visuale aperta sul Golfo del PEVERO, nel comprensorio della COSTA SMERALDA, in un lotto particolarmente scosceso, caratterizzato da sporgenze rocciose di granito e gruppi di vegetazione tipici della macchia mediterranea; i servizi e le attività commerciali, sono

raggiungibili in automobile in pochi minuti; la zona è destinata prevalentemente ad uso residenziale ed è completamente urbanizzata.

ARZACHENA conta una popolazione di circa 13.404 abitanti, amministrativamente fa parte della Provincia di SASSARI, da cui dista circa 127 km. a nord/est; dista circa 25 km. dall'aeroporto e dal porto di OLBIA; ha scuole di ogni tipo e grado di istruzione (dall'asilo nido, scuola primaria, scuola secondaria, scuole di istruzione superiore quali: liceo scientifico, istituto alberghiero, istituto tecnico), banche, ufficio postale, attività commerciali, porto turistico.

La zona in cui è situato il bene, denominata Pantogia, situata a pochi minuti dal borgo turistico di Porto Cervo, località turistica rinomata in tutto il mondo per le sue spiagge e per la limpidezza e la trasparenza delle sue acque color smeraldo, è localizzata in posizione dominante sulla costa, accessibile attraverso viabilità ad una carreggiata per i due sensi di marcia.

L'immobile ha ingresso da Via _____ – Corpo D, attraverso un accesso condominiale carrabile dotato di cancello metallico ad apertura elettronica con telecomando; l'accesso dista circa 250 m. dal bene.

Il lotto è delimitato da recinzione in muratura intonacata e tinteggiata.

L'area scoperta ad uso esclusivo è sistemata a verde, tuttavia data la natura particolarmente scoscesa del terreno, è parzialmente usufruibile.

Il bene dispone di un posto auto scoperto – non segnalato – in prossimità del quale si sviluppa una scalinata che scende nella collina, in direzione dell'appartamento, al quale si accede attraverso una passerella in legno.

L'ingresso si apre in un piccolo disimpegno dal quale si accede a sinistra ad una prima camera da letto soppalcata con bagno e terrazzino esclusivi; a destra, scendendo n. 2 gradini, si apre un ampio soggiorno con zona cucina, dal quale si accede ad una terrazza panoramica, attraverso una portafinestra scorrevole; attraverso un disimpegno – al quale si accede salendo n. 2 gradini – si accede poi a n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e un ulteriore terrazzino attrezzato con doccia esterna, accessibile da entrambe le camere.

Caratteristiche costruttive.

- Finiture esterne: struttura portante in c.a. e muratura; solaio con struttura in legno; tamponature interne in laterizio; copertura a falde inclinate con coppi laterizi anticati; facciate intonacate e tinteggiate color giallo ocre; soglie e davanzali realizzati con piastrelle in cotto; serramenti con persiane ad ante in legno; cancello metallico al portoncino di ingresso; portafinestra nel soggiorno del tipo scorrevole; scala comune esterna con parapetto in muratura e pavimentazione in piastrelle di cotto; passerella di accesso all'unità immobiliare in legno.
- Finiture interne: pavimenti in cotto e ceramica decorata (Bagno e cucina); gradini in cotto; soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera color bianco con travi in legno a vista; portoncino di ingresso in legno massello; porte interne in legno tamburato; bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari (n. 4 pezzi: lavabo, wc, bidet, doccia) e rubinetteria di tipo normale.

- Impianti generali di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura, condizionamento con split e motore esterno nel soggiorno e nelle 3 camere da letto.

Per il bene in oggetto non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Lotto Unico.

Il lotto è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato nel Comune di ARZACHENA (SS) – Località PANTOGIA.

Completezza Documentazione.

Nella provenienza ventennale sono indicati i seguenti atti notarili:

- 21/07/2006 rogante dott. —
Compravendita;
- 15/10/2009 rogante dott.
– mutamento di denominazione o ragione sociale;
- 02/12/2010 rogante dott.
– trasf. sede soc.;
- 03/08/2011 rogante dott.
– Compravendita;
- 06/07/2012 rogante dott.
– Compravendita.

I dati catastali attuali e storici sono gli stessi e sono riportati correttamente nel certificato notarile.

Titolarità.

L'immobile è di proprietà (Proprietà 1/1).

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
(Proprietà 1/1).

Confini.

I confini del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di ARZACHENA (SS) al f. 21 p.lla sub. 1, da nord in senso orario sono così identificati:

nord: f. 21 p.lla sub. 2;

est: f. 21 p.lla sub. 11;

sud: f. 21 p.lla ;

ovest: f. 21 p.lla .

Consistenza.

Il bene si sviluppa su un piano a livelli sfalsati, collegati da 2/3 gradini, così distribuito (All. 5 – Elaborato Grafico):

- ingresso mq. 2,40, camera da letto 1 mq. 10,02, bagno 1 mq. 3,40, soggiorno - cucina mq. 20,40, disimpegno mq. 3,00, bagno 2 mq. 4,30, camera da letto 2 mq. 13,00, camera da letto 3 mq. 10,00; altezza minima m. 2,57; altezza massima m. 3,36; sup. principale mq. 83,00; terrazzi e passerella mq. 47,52; giardino mq. 202.

La superficie di locali accessori viene ragguagliata come da DPR 138/98:

1. al 30% per i terrazzi fino alla superficie di 25 mq., al 10% per la superficie eccedente;
2. al 10% per il giardino fino alla superficie corrispondente alla sup. principale e al 2% per l'eccedenza. Così come in tabella:

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente di ragguaglio	Sup. commerciale
Appartamento	66,52	83	100%	83
Terrazzi	47,52	25	30%	7,5
	-	22,52	10%	1
Giardino	202	83	10%	8,3
	-	119	2%	2,4
		Totale superficie mq. (arrotondata)		102

Situazione Catastale.

Il 18 marzo sono state effettuate le visure catastali, per immobile, limitatamente al Comune censuario di ARZACHENA ed è stata richiesta la planimetria catastale del bene (All. 2 – Documentazione Catastale). Dalle visure catastali emerge quanto di seguito:

Foglio 21 Particella Sub. 1 - Cat. A/3 Cl. 2 - Consistenza 6 vani - Sup. Catastale 103 mq. - Rendita €. 619,75.

L'immobile è catastalmente intestato a:

1. nato a ; Codice
Fiscale: ; Proprietà 1/1.

La ditta catastale corrisponde alla proprietà attuale.

Dall'esame della planimetria catastale si evince che il bene è conforme allo stato attuale, tuttavia si segnala che:

1. l'altezza in essa dichiarata di m. 2,70 non corrisponde a quella rilevata, in quanto il soffitto non ha altezza omogenea in tutto l'appartamento ma essendo inclinato, ha altezza minima di m. 2,57 e altezza massima di m. 3,36, con altezza media calcolata in m. 2,96 (misure effettuate in fase di sopralluogo);
2. la disposizione dei terrazzi limitrofi al giardino è lievemente difforme a causa della natura del terreno.

Considerato che la consistenza del bene, per effetto della diversa altezza e della sagoma dei terrazzi non varia, al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, si ritiene di non procedere con l'aggiornamento della scheda catastale.

Stato Conservativo.

Alla data del sopralluogo il bene, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è in buono stato di manutenzione e conservazione; si segnalano lievi tracce di infiltrazioni (All. 7 – Documentazione Fotografica):

1. nella camera da letto 2: infiltrazioni di risalita provenienti dal terreno e infiltrazioni provenienti dal tetto, in corrispondenza della linea di colmo;
2. nella camera da letto 3: vistose tracce di infiltrazioni all'altezza del tetto e sulle pareti esterne esposte a sud e ad est.

Parti Comuni.

Si segnala che p.lla 1044 – di cui il bene è porzione – è un lotto intercluso alla p.lla 1163 e che per raggiungere il bene dalla strada pubblica, è necessario percorrere una strada privata che attraversa le p.lle 1449, 1433, 1002.

Non sono presenti altre parti comuni, se non la viabilità e i passaggi e scale pedonali.

Ispezioni ipocatastali.

Le visure ipotecarie sono state effettuate per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate di SASSARI, aggiornate al 22/08/2025 (All. 8 – Visure Ipotecarie).

Situazione edilizia e urbanistica.

Il 16 maggio e il 25 agosto 2025, l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena ha rilasciato la documentazione edilizia relativa al bene da valutare, pertanto è stato possibile verificare le autorizzazioni amministrative e la rispondenza con lo stato di fatto (All. 3 - Documentazione Edilizia e Urbanistica). Dall'esame della documentazione si evince che il fabbricato è stato edificato in seguito alle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Pratica edilizia n. – Concessione edilizia n. .
- Pratica edilizia n. - Concessione edilizia n. del .
- Rinnovo della C.E. n. - Costruzione di un complesso residenziale.
- Inizio lavori prot. n. del .
- Voltura C.E. n. del .
- Comunicazione di ultimazione lavori prot. n. del .

In considerazione della documentazione rilasciata dal Comune di Arzachena, si può affermare che l'appartamento non è conforme alle autorizzazioni edilizie; infatti si rilevano lievi difformità relativamente a:

- l'accesso, previsto mediante una scala in muratura è stato realizzato - dalla scala comune fino al portoncino - con una passerella in legno;
- nella facciata sud, nel bagno 2, in progetto sono rappresentate n. 2 finestre, di fatto ne è stata realizzata una;
- internamente si segnalano modifiche nella disposizione planimetrica del soggiorno-cucina, dove è rappresentato un tramezzo che non è stato realizzato; la parete di confine tra le camere 1 e 2 ha una diversa rappresentazione (di conseguenza variano la sagoma e la superficie delle camere); nella camera 1 non è rappresentato il soppalco (realizzato in legno); la larghezza del wc, da progetto di m. 1,40 è stata misurata m. 1,25;
- inoltre si segnala che gli infissi esterni sono stati progettati del tipo a scomparsa all'interno del muro, di fatto sono del tipo a battente; la sagoma dei terrazzi a Sud è lievemente differente.

In fase di stima, si valuteranno i costi per la regolarizzazione edilizia del bene mediante accertamento di conformità e successiva pratica di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non esiste il certificato di prestazione energetica – APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

- Rispetto alla C.E. n. _____ non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Vincoli od oneri condominiali.

Il bene è inserito in contesto immobiliare denominato “_____”;
il giorno 21/08/2025 è stata inviata una e-mail all’amministratore del condominio _____, il quale in data 26/08/2025 ha comunicato quanto di seguito (All. 4 – Documentazione condominiale):

- Spese ordinarie gestione preventiva 01.07.2025-30.06.2026: € _____ ;
- Saldo residuo gestione consuntiva 01.07.2024 - 30.06.2025: € _____ ;
- Millesimi di proprietà _____ ;
- non sono previste spese straordinarie per la gestione in corso.

Stima.

L’ immobile non è divisibile.

Uso e destinazione: appartamento di civile abitazione.

Periodo della costruzione: primi anni 2000;

Identificativi catastali: Foglio 21 – P.lla _____ – Sub. 1.

Indirizzo: Via _____ – _____ , Località Pantogia.

Piano: Terra (T).

Consistenza e Distribuzione.

Il bene costituisce porzione di un fabbricato indipendente, assimilabile ad una villa plurifamiliare, sviluppato su n. 1 piano fuori terra e n. 1 seminterrato, con n. 5 unità immobiliari; al bene si accede attraverso il passaggio nell’area

comune; si segnala che il giardino, della superficie catastale di mq. 202 non è completamente usufruibile in quanto si sviluppa sulla collina piuttosto scoscesa.

Stima per comparazione.

È necessario premettere alcune considerazioni di carattere generale e precisamente:

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è buona;
- l'immobile è libero;
- l'immobile non è conforme alle autorizzazioni edilizie; per sanare le difformità è necessario inoltrare un progetto in accertamento di conformità e, successivamente, una richiesta di abitabilità, pertanto si può stimare un costo di circa €. 5.000,00, per: parcella del professionista, oneri concessori, spese di istruttoria;
- l'immobile è conforme alle autorizzazioni catastali;
- dalla documentazione in possesso non risultano patti o condizioni che in qualche modo possono interferire con il pieno godimento del bene;
- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e in buono stato di conservazione e manutenzione, tuttavia si stima un importo di €. 2.500,00 per il ripristino delle parti ammalorate.

Ricerca e analisi di mercato.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e

contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Avendo riscontrato una buona attività del mercato immobiliare della zona, per la stima dell'immobile verrà adottato il metodo di comparazione, sviluppato con modello di calcolo MCA con cui verranno confrontati oltre al bene, n. 3 comparabili rappresentati da offerte immobiliari opportunamente scontate in percentuale (margine di trattativa), ricavate da indagine di mercato effettuata sui maggiori siti internet di transazioni immobiliari (All. 6 – Comparabili)

Il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare è posto pari all'1,00%, la trattativa commerciale al 5%. I comparabili sono stati individuati tra gli appartamenti in vendita, posti nel raggio massimo di 1,500 km. dal bene.

Sono stati scelti come comparabili i seguenti immobili:

1. Appartamento in vendita in Via L'Unfarru, Pantogia, Arzachena, collocato al piano primo, con superficie principale di mq. 84 (4 locali, 1 bagni), terrazzo. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono - <https://www.idealista.it/immobile/32643042/> .
2. Appartamento in vendita in Via del Gabbiano, 6, Pantogia, Arzachena, collocato al piano secondo, con superficie principale di mq. 90 (4 locali, 2 bagni), terrazzo, giardino, box, aria condizionata, piscina

condominiale. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono -

<https://www.idealista.it/immobile/32947477/> .

3. Appartamento in vendita in Via del Gabbiano, Pantogia, Arzachena, collocato al piano primo, con superficie principale di mq. 93 (4 locali, 2 bagni), terrazzo, posto auto coperto, piscina e campo da tennis condominiali. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono -

<https://www.casa.it/immobili/49712723/> .

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si evidenziano valori di mercato generalmente compresi tra 5.541,67 e 6.966,67 €/mq., in relazione alle caratteristiche degli immobili offerte sul mercato (ad esempio livello di piano, taglio dimensionale, efficientamento energetico, esposizione), si ritiene congruo prendere come riferimento il parametro unitario di mercato pari a 6.161,85 €/mq., arrotondato all'euro in €. 6.160,00.

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

Immobile	Sup. Commerciale mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €.	Quota in vendita %	Totale €
Appartamento	102	6.160,00	628.320,00	100	628.320,00
			Valore Stima €.		628.320,00

Da tale somma vengono detratti €. 7.500,00 per regolarizzazione edilizia e manutenzione.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di Arzachena, Via — — , Località Pantogia, riferito al mese di 2025 è di €. 620.820,00.

Osservazioni alla CTU.

Il giorno 27 agosto 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; il giorno 15 settembre l'avvocato della parte convenuta inviava proprie osservazioni, in particolare osservava che *“la parte eseguita non può che evidenziare come la stima da lei effettuata sia di gran lunga eccedente il valore venale del bene avendo lei preso in considerazione immobili che per ubicazione e tipologia hanno rilevante valore superiore a quello oggetto della sua valutazione. A tal proposito è dirimente il fatto che proprio a dicembre 2024 - come da allegati - è stata conclusa una procedura esecutiva avente ad oggetto una unità abitativa identica e posta nel medesimo corpo dello stesso condominio dello staggito e tale vendita si è conclusa per un prezzo di aggiudicazione di 244.393,19 €, importo enormemente lontano dagli 683.040,00 € da lei stimati.”*

Sono concorde con l'osservazione relativa alla ubicazione dei comparabili, infatti solo uno si trova nelle immediate vicinanze del bene da valutare, in Località Pantogia, mentre altri due sono situati più distanti a Porto Cervo Marina, comunque nello stesso comune e distanti al massimo 3 chilometri.

Per quanto concerne la vendita dell'immobile segnalato, del dicembre 2024, questo fa sì parte del medesimo condominio ma non del medesimo corpo di fabbrica, infatti il bene insiste sulla particella mentre l'immobile indicato sulla documentazione fornita è sulla particella ; si tratta di due corpi di fabbrica molto simili e poco distanti inoltre, non conoscendo il bene compravenduto e non avendo esaminato la relativa perizia e documentazione fotografica, non posso esprimermi sulla valutazione effettuata, tuttavia posso segnalare – per aver effettuato la perizia di stima - che il 10/10/2024 è stato venduto nel Comune di Palau (SS), sempre in seguito a procedimento esecutivo, in una zona meno rinomata rispetto alla Costa Smeralda - in cui è sito il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare – un appartamento di 90 mq a €. 402.000, con base d'asta di €. 211.000, ritengo pertanto in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dei comparabili ubicati in zona, di aver correttamente determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

Accogliendo le osservazioni della parte convenuta, si è comunque deciso di effettuare una nuova ricerca individuando n. 3 comparabili, ubicati nelle immediate vicinanze del bene, come si vede sulla mappa allegata, restringendo la zona ed effettuando un nuovo calcolo del Market Comparison Approach (MCA).

CONSIDERAZIONI FINALI.

L'immobile pignorato non è divisibile e vendibili in più lotti pertanto il valore di mercato del bene è valutato, con riferimento al mese di 2025 è di €. 620.820,00, con un range di probabilità di vendita tra i 590.000,00 – 650.000,00 €.

CONCLUSIONI.

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

Rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(firmato digitalmente)

Tempio Pausania,

2025