



ASTE GIUDIZIARIE®

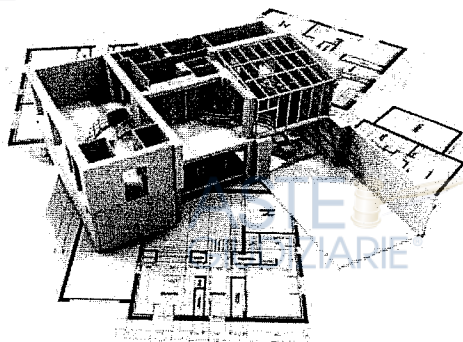
# TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA

ASTE GIUDIZIARIE®

C.T.U. PROCEDURA N.R.G. 2173/2016

A

ASTE GIUDIZIARIE® PERIZIA



ASTE GIUDIZIARIE®

C.T.U.  
Geom. Vittorio Muzzu

ASTE GIUDIZIARIE®

Committente:  
Tribunale  
Tempio Pausania

ASTE GIUDIZIARIE®

Data:  
Settembre 2023

ASTE GIUDIZIARIE®

Geometra Vittorio Muzzu



Studio Muzzu

Consulenza e Progettazione

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

### Procedimento recante N.R.G. 2173/2016

#### GIUDICE DELEGATO: DTT.SSA MICOL MENCONI

OGGETTO: ACCERATAMENTO TECNICO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE SITO IN COMUNE DI OLBIA LOC. PORTO ROTONDO

#### Contenzioso Civile

Provvedimento reso fuori udienza ai sensi dell'art. 221 c. 4 l. 77/2020  
Il Giudice, Dott.ssa Silvia Campesi, nella causa iscritta al n 2173 /2016;

Con riferimento all'ordinanza emessa dall'intestato Tribunale in data 01/03/2022; visto il contenuto dell'incarico peritale come da ordinanza del 28/01/2022;

Il sottoscritto Geom. **Vittorio Muzzu** con studio in Tempio Pausania in via Confalonieri, n. 15, a seguito dell'ordinanza con la quale la S.V.I. mi nominava C.T.U. della pratica in oggetto

**Termini di riferimento: Prossima Udienza 11/10/2023**

#### QUESITI

**VENGONO POSTI AL CONSULENTE I SEGUENTI QUESITI  
(Verifiche e stima con rivalutazione dell'immobile)**

- 1) descriva i beni in comunione, ne dia una rappresentazione grafica e fotografica e proceda alla loro individuazione, ubicazione, confini, dati catastali, titoli di provenienza, attuale appartenenza alle parti e misura delle relative quote – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata. Fornisca una valutazione degli stessi all'attualità;
- 2) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni;
- 3) determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

#### ACCESSO ATTI COMUNE DI OLBIA

1. Richiesta accesso atti inoltrata via PEC al comune di Olbia in data 05/04/2023, prot. n° 42420 in data 06/04/2023.
2. Verifica preliminare c/o gli uffici del comune di Olbia, alla presenza del **Sig.** in data 12/04/2023, nell'occasione il funzionario chiede di contattare gli uffici dell'archivio per prenotare il ritiro dei documenti amministrativi.
3. Ritiro e verifica pratica presso archivi comunali di Olbia siti in via Zambia in data 14/04/2023

## SOPRALLUOGHI

Primo sopralluogo eseguito in data 29/03/2023

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore del condominio Rudargia. Nell'occasione il \_\_\_\_\_ ci ha consentito di accedere all'unità immobiliare oggetto della perizia e di effettuare tutte le verifiche di rito: misurazioni e servizio fotografico.

## ATTI AMMINISTRATIVI COMUNE DI OLBIA

- 1) Licenza Edilizia n° 689 del 03/03/1975
- 2) Variante in corso d'Opera n° 90-90/A del 20.05.1977 e 25.07.1977;
- 3) Variante in corso d'Opera n° 255 del 20.05.1980;
- 4) Variante in corso d'Opera n° 319 del 10.06.1981.
- 5) Agibilità n° 4825 del 16/02/1982.

## RISPOSTE AI QUESITI

## QUESITO N. 1

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, inserita in un complesso immobiliare denominato villaggio Rudargia, comune di Olbia Loc. Porto Rotondo.

Dopo aver eseguito i rilievi è redatto un elaborato grafico dell'unità immobiliare si espone quanto segue:

- ✓ La struttura fa parte del villaggio denominato (Rudargia), situato all'ingresso di Porto Rotondo e costituito da diverse unità immobiliari di varia destinazione d'uso, "commerciali, studi privati, abitazioni, box e simili. Il complesso immobiliare si sviluppa su tre livelli nei quali sono stati realizzati un supermercato, uffici (piano terra), le unità abitative ai livelli superiori, il tutto al centro di ampi spazi verdi e una piscina.
- ✓ **Confini complesso immobiliare:** il complesso immobiliare confina sul lato Nord strutture similari, lato Est con via Rudargia, lato Sud con via Punta Nuraghe e lato Ovest con via Grecale.
- ✓ **Confini immobile:** lato Nord con vista su giardino condominiale, lato Est con scala di accesso comune e piccola porzione in aderenza ad una unità abitativa, lato Sud in aderenza ad una unità abitativa e lato Ovest con affaccio su cortile condominiale e in aderenza con altra unità.
- ✓ **Il titolo di provenienza:** atto pubblico vendita del 02/02/1990 redatto da ufficiale Filiberti sede Bologna (BO) Repertorio n. 43115 - UR Sede Bologna (BO) Registrazione n. 2214 registrato in data 19/02/1990. Voltura n. 5620.1/1990 - Pratica n. 233898 in atti dal 06/09/2002
- ✓ **Intestazioni catastali:** le quote di proprietà sono le seguenti:
  - Proprietà 1/2
  - Proprietà 1/2
  - ✓ Sono state acquisite le visure e le planimetrie catastale

**QUESITO N. 2**

Sono stati eseguiti i rilievi grafici dell'immobile, per i quali viene allegata la situazione grafica autorizzata e quella reale riscontrata da sottoscritto C.T.U., a seguito delle verifiche si dichiara quanto segue:

- ✓ I rilievi eseguiti sull'immobile evidenziano un riscontro positivo in relazione all'accertata legittimità urbanistica catastale dell'immobile, perciò si garantisce la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.

**QUESITO N. 3**

- ✓ Determinazione dell'attuale valore di mercato.

**PROCEDURA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE****STIMA DEI BENI**

Per la valutazione dell'immobile si utilizzerà il metodo sintetico comparativo. Il procedimento è basato sulla comparazione di compravendite di beni simili ed in base a parametri tecnico-economici espressi in euro/mq. di superficie commerciale.

Tale metodo, nella pratica il più diffuso, consente di accertare con la maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e in altre parole il valore concreto ed effettivo che essi assumono nel mercato.

Mediante il raffronto con un certo numero di dati storici, in altre parole di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita relative a beni analoghi, si è determinata una rete di riferimento per meglio valutare comparativamente il bene oggetto della perizia.

Nella rete di riferimento sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, affinché la stima sia espressione di un normale mercato.

Si precisa, che nello stesso complesso immobiliare, risulta in vendita una unità immobiliare simile a quella oggetto della perizia, per cui nella valutazione finale sono stati introdotti valori medi ponderati considerando anche questa situazione

**DESCRIZIONE DEI VANI DELL' IMMOBILE****VANI PRINCIPALI P.1.**

Soggiorno, cucina, corridoio, bagno, camera matrimoniale. camera singola e veranda coperta.

**DESCRIZIONE TIPOLOGIA E FINITURE DELL'IMMOBILE**

L'unità abitativa ha le caratteristiche della zona, realizzata all'interno di un ampio complesso immobiliare, costituito da unità similari, posizionate nello stesso livello.

1. La tipologia edilizia è tipica delle costruzioni realizzate nella zona, con finiture in legno e granito.
2. Architravi in legno, posizionamento di monoliti naturali grezzi di pregio in granito.
3. Finiture interne ed esterne con la posa di materiali di buona qualità.
4. Infissi in mogano con vetro singolo, porte interne in legno massello.
5. Impianto elettrico sottotraccia.
6. L'edificio nel suo complesso si inquadra in una tipologia tipica di una unità abitativa in condominio, con vista su altra struttura simile (lato Nord-Est) dal quale si intravede parte della piscina e del cotile comune.

**VALUTAZIONE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SASSARI Comune: Olbia

Fascia/zona: Suburbana/PORTO ROTONDO Codice di zona: E 3

Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Dest.: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2600	3800	L	10,8	15,8	L
Abitazioni civili	OTTIMO	4800	6500	L	20	27,1	L
Ville e Villini	Normale	5000	7200	L	20,8	30	L
Ville e Villini	OTTIMO	6600	9800	L	27,5	40,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quella più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N JS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**PARAMETRI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE**

Superficie utile netta calpestabile	100%
Muri perimetrali	100% (da calcolare fino a uno spessore di 50 cm.)
Verande coperte	60% (senza finiture analoghe ai vani principali)

**INTERVENTI DI RISANAMENTO IMPERMEABILIZZAZIONE COPERTURA**

L'immobile, nella zona della camera matrimoniale, in corrispondenza della superficie libera di copertura, presenta danni derivati dalla rottura del manto di tegole ed eventuale strato impermeabilizzante del solaio. Per una maggiore sicurezza nella realizzazione degli interventi di risanamento si suggerisce quanto segue:

1. Installazione ponteggio
2. rimozione del manto di tegole
3. posizionamento di uno strato protettivo impermeabilizzante
4. realizzazione di un piccolo strato di cemento a protezione dello strato impermeabilizzante
5. riposizionamento del manto di tegole
6. smontaggio ponteggio

L'intervento viene quantificato in € 2.500,00. Nel costo sono compresi tutti gli oneri necessari per l'acquisto dei materiali e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

**STIMA DEL FABBRICATO**

Destinazione	Sup. comm.	Parametro	Sup. raggugliata	Val./mq.	Valore tot.
Abitazione	61,79	100%	61,79	3.400,00	210.086,00
Verande coperta	5,60	60%	3,36	3.400,00	11.424,00
<b>Totale</b>					<b>221.510,00</b>
Risanamento					<b>-2.500,00</b>
<b>Totale finale</b>					<b>219.010,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**  
= € 219.010,00 (duecentodiciannovemila/10 euro)

**NOTE FINALI**

Con quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. **Geom. Vittorio Muzzu**, ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dall'III.mo Giudice **Dott.ssa Micol Menconi** e sulla scorta degli elementi a sue mani, dichiara di averlo assolto obiettivamente, con analisi attenta e pertinente in riferimento ai quesiti che sono parte integrante della consulenza.

**ALLEGATI**

- ✓ All. 1 Concessioni Edilizie con Agibilità
- ✓ All. 2 Pianta autorizzata
- ✓ All. 3 Prospetti e sezioni autorizzati
- ✓ All. 4 Piante, autorizzata e rilevata
- ✓ All. 5 Visura catastale storica con planimetria
- ✓ All. 6 Servizio fotografico

Tempio Pausania 07/09/2023

Il C.T.P.

Geom. Vittorio Muzzu

