

Tribunale di Tempio Pausania

Relazione di Perizia

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 141/2023

Rinvio al 20/05/2025

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione

Dottoressa Federica LUNARI

Redattore: Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

Tempio Pausania, 10 marzo 2025

Pag. 1





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 30 agosto 2024 sono stata incaricata di redigere una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra _____ e la signora _____.

Il giorno 30 settembre 2024 sono state avviate presso il mio studio, le operazioni di perizia. Successivamente, il 25 ottobre 2024 è stato effettuato un sopralluogo agli immobili, situati nel Comune di Santa Teresa Gallura, congiuntamente al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, Signor _____ e alla presenza del signor _____ (amico di famiglia della proprietaria), durante il quale si sono regolarmente svolte le operazioni di rilievo del fabbricato e la redazione di una adeguata documentazione fotografica del bene da valutare (All. 1 - Verbali delle Operazioni Peritali).





Il 2 novembre 2024 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti, a mezzo p.e.c., all'ufficio protocollo del Comune di Santa Teresa Gallura; la documentazione è stata rilasciata per via telematica il 27 novembre 2024.

Nel fabbricato non risulta costituito un condominio.



Il giorno 17 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 giunte osservazioni.

Premessa.



Il bene pignorato costituisce porzione di un fabbricato residenziale, costituito da n. 8 unità immobiliari, situato nel centro abitato del Comune di Santa Teresa Gallura, in prossimità di servizi e attività commerciali, raggiungibili a piedi in pochi minuti; la zona è destinata prevalentemente ad uso residenziale e completamente urbanizzata (impianti telefonico, elettrico, fognario e d'acqua potabile da condotte pubbliche). L'edificio si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed è composto da n. 8 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.

Situazione Catastale.

Il 30 agosto 2024 sono state effettuate le visure catastali, per soggetto, limitatamente al Comune censuario di Santa Teresa Gallura ed è stata richiesta la planimetria catastale del bene (All. 2 - Documentazione Catastale).

Dalle visure catastali emerge quanto di seguito:

Foglio 2 Particella Sub. - Cat. A/2 Cl. 2 - Consistenza 2,5 vani - Sup. Catastale 49 mq. - Rendita €. 387,34.

L'immobile è catastalmente intestato a:

1. nata a (NU) il
Codice Fiscale: ; Usufrutto 1/1
in regime di separazione dei beni;





2. nata a (NU) il ;

Codice Fiscale: ; Nuda proprietà
1/1 in regime di separazione dei beni.

La ditta catastale corrisponde alla proprietà attuale.
Dall'esame delle planimetrie catastali si evince che
il bene non è conforme allo stato attuale (vedasi al
consistenza e distribuzione) in quanto l'appartamento
è collegato, attraverso una scala interna ed esclusiva,
con una porzione di lastrico solare:

Foglio 2 Particella 755 Sub. 7 - Cat. F/5 Cl. 2,
catastralmente intestato a:

1. ; Proprietà.

Al fine di regolarizzare lo stato attuale dovrebbe
essere redatto un frazionamento catastale del lastrico
che assegni a ciascuno la propria quota, e
successivamente, formalizzare con un atto pubblico; in
seguito a detto passaggio, potrà essere redatta nuova
pratica docfa di fusione tra l'appartamento e il
terrazzo.

In fase di stima, si valuteranno i costi per la
regolarizzazione catastale del bene.

Situazione edilizia e urbanistica.





Il 17 novembre 2024, l'ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura 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 n. 917 - Licenza edilizia prot. 5647 del 11.12.1973 - Costruzione di una casa di civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 964 del 08-09-1983 - p.e. 3021 - Ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato sito in Via S. Satta.
- Abitabilità prat. 917 del 26.01.1976.

Rispetto alla C.E. 964/83 non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

In considerazione della documentazione rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura, si può affermare che l'appartamento non è conforme alle autorizzazioni edilizie; infatti si rilevano lievi difformità nella disposizione planimetrica (posizione aperture





interne), assenza della scala di accesso al terrazzo, assenza del terrazzo e della soffitta.

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



Stima.

L'immobile ha ingresso da Via Sebastiano Satta n. 18, attraverso un accesso pedonale indipendente, dotato di cancelletto. Si specifica che catastalmente l'area esterna risulta indivisa tra le proprietà, tuttavia ciascun appartamento ha il rispettivo cancello di accesso dalla strada pubblica alla pertinenza esclusiva, fino all'unità immobiliare.



L'immobile non è divisibile.

Appartamento.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: appartamento.

Periodo della costruzione: primi anni '70;

Identificativi catastali: Foglio 2 - P.lla 755 - Sub. 5.

Indirizzo: Via Sebastiano Satta n. 18.

Piani: Primo e secondo (1-2).



Consistenza e Distribuzione.





Il bene costituisce porzione di un fabbricato indipendente, assimilabile ad una villa plurifamiliare, sviluppato su n. 3 piani fuori terra e n. 8 unità immobiliari; al bene di accede attraverso il passaggio nell'area di pertinenza, si sviluppa su due livelli collegati da scala interna, così distribuito (All. 4 - Elaborato Grafico):

- al piano primo: soggiorno con angolo cottura mq. 21,00, disimpegno mq. 1,20, bagno mq. 4,35, camera da letto mq. 12,00, ripostiglio (sottoscala) mq. 2,30; altezza m. 2,70; sup. commerciale mq. 52,00;
- al piano secondo: sottotetto (accessibile, non abitabile) mq. 6,00, terrazzo (dotato di acqua) con barbecue mq. 14,30; sup. commerciale mq. 20,30.

La superficie di locali accessori al piano secondo viene ponderata al 30%: $\text{mq. } 20,30 \times 0,30 = \text{sup. commerciale mq. } 6,09$.

In totale $\text{mq. } 52,00 + \text{mq. } 6,09 = \text{mq. } 58,09$:

Superficie commerciale mq. 58,09.

Caratteristiche costruttive.

Finiture esterne: struttura portante e perimetrali in c.a. e muratura; solai con struttura in latero-cemento; solaio di copertura con travetti e tavelloni; tamponature interne in laterizio; copertura in parte





a falde con coppi laterizi e in parte a terrazzo praticabile; facciate intonacate e tinteggiate; soglie e davanzali realizzati con piastrelle in cotto; serramenti con sportelloni ad ante in legno; inferriata nel bagno; scala esterna con parapetto in muratura, corrimano e rivestimento in piastrelle di cotto.



Finiture interne: pavimenti in monocottura e ceramica decorate (Bagno e cucina); scala in cotto; soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera color bianco; portoncino di ingresso in legno massello; porte interne in legno tamburato; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari (n. 4 pezzi: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno) e rubinetteria di tipo normale.



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

Stato manutentivo.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il bene è in discreto stato di manutenzione e conservazione; si segnalano lievi tracce di infiltrazioni all'altezza del battiscopa nella camera da letto (All. 5 - Documentazione Fotografica),





provenienti presumibilmente da micro lesioni nella facciata.

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è buona;
- l'area esterna di pertinenza e il lastrico solare sono indivisi tra le proprietà;
- l'immobile è libero;
- il terrazzo, pur panoramico, non ha visuale sul mare;
- 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 non è conforme alle autorizzazioni catastali; per regolarizzare le difformità si può stimare un costo di circa €. 10.000,00, per:





frazionamento e variazione catastale, atto pubblico;

- trattasi inoltre di immobili costruiti con tecniche tradizionali, con buone finiture e in discreto stato di conservazione e manutenzione, tuttavia - trattandosi di immobile costruito oltre 50 anni fa - gli impianti dovranno essere adeguati alle norme vigenti, pertanto si valuta un costo di circa €. 2.500,00.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq. 2.200,00.

L'area esterna non viene valutata, in quanto è attualmente indivisa.

Da quanto sopra esposto derivano le valutazioni che seguono, le quali corrispondono al più probabile valore dell'immobile di cui si tratta e precisamente:
- appartamento: mq. 58,09 x €/mq. 2.200,00 = €. 127.798,00.

Da tale somma vengono detratti €. 17.500,00 per regolarizzazione edilizia, catastale e messa a norma degli impianti.





Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di Santa Teresa Gallura, Via Sebastiano Satta n. 18, riferito al mese di febbraio 2025 è di €. 110.298,00.

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 febbraio 2025, €. 110.298,00.

CONCLUSIONI.

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

Rimango a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento.

Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(Documento firmato digitalmente)

Tempio Pausania, 10 marzo 2025

