

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di SASSARI)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

~~BANCA CIS S.P.A.~~

contro

~~PERU MARIA MADDALENA~~

Ruolo G.E.S. N° 50/2001

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

Il C.T.U.:  
Arch. Anna Maria Muzzetto  
via Sicilia n°4  
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
Dr.ssa Silvia Campesi

IL DIFENSORE DEL CREDITORE  
Avv. Filippo Bassu

Data dell'incarico:  
07.06.2022

Data del deposito Relazione Tecnica:  
16.11.2022

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED]

Con ordinanza del 07.06.2022 la S.V.III.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Si richiedono chiarimenti relativamente alla perizia estimativa agli atti risalente al 2004 e precisamente:

*"...prezzo di vendita dell'immobile, prezzo da indicare sul predisponendo avviso di vendita essendo il bene già stato posto più volte all'asta, varie ed ulteriori."*

### PREMESSA

Con riferimento alla Relazione di perizia depositata in data 29.10.2022 presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri del Tribunale di Tempio Pausania, si integra la Relazione con riferimento alla **valutazione** del seguente immobile alla data odierna.

*"Fabbricato in Comune di Viddalba, via Lena snc, confinante con via Lena, via Deledda per due lati e proprietà privata, censito al N.C.E.U al Fg 85, mapp. 2244 sub 1e sub 2"*

### *Stato di conservazione dell'immobile*

Attualmente l'intero fabbricato si presenta in **cattivo stato di manutenzione e conservazione**; nei locali ubicati al piano terra, così come descritti alla pag. 3 della Relazione Tecnica in data 19.11.2004, è cessato l'esercizio dell'attività di bar-pizzeria-ristorante.

Così al piano primo le camere sono inutilizzate.

Il piano sottotetto, come già riportato nella relazione di perizia in data 29.10.2022, è occupato dalla signora [REDACTED]

### *Determinazione del valore*

**1.-Il valore** più probabile del Fabbricato in Comune di Viddalba, via Lena snc, composto da piano terra, piano primo e sottotetto, confinante con via Lena, via Deledda per due lati e proprietà privata, censito al N.C.E.U al Fg 85, mapp. 2244 sub 1e sub 2

è stimato a corpo in Euro 500.000,00;

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.50;
- il coefficiente di differenziazione per immobile occupato pari a 0.75;

si ottiene:

€ 500.000,00 x 0,50 x 0,75 = € 187.500,00

Pertanto:

il **valore di mercato** dell'immobile risulta di **€ 187.500,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione;
- dotazione di impianti.

#### **“Divisione in lotti”**

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

**FABBRICATO** in Comune di Viddalba, via Lena, piano T-1 e sottotetto, composto da:

- Unità immobiliare, ubicata al piano terra, precedentemente destinata a bar-ristorante-pizzeria, attualmente in disuso;
- Unità immobiliare, ubicata al primo piano, costituita da 9 camere e servizi, verande, precedentemente destinate ad albergo, attualmente in disuso;
- Piano sottotetto;
- Area di pertinenza,

censito al N.C.E.U. al fg 85 mapp. 2244 sub 1 e sub 2, confinante con via Lena, via Deledda per due lati e proprietà privata.

**Valore stimato: € 187.500,00**

#### **CONCLUSIONI:**

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata all'Avv. Irene Spezzigu (~~Legale della Signora Perla Maria Maddalena~~) e all'Avvocato Filippo Bassu (per il Creditore precedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania 16.11.2022

Arch. Anna Maria Muzzetto