



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Olbia – Tempio

Relazione di Consulenza Tecnica D’Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 179/2019

Promossa da :

Contro:

Intervento:

Il Giudice

Dott.ssa _____

Il Consulente Tecnico D’ufficio
(Geom. _____)

E.I. n° 179/2019
_____ (creditore) contro _____ (debitore)



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2019

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 24/09/2020, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2981, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere alle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 179/2019, promossa dalla _____ contro il Sig. _____, unitamente all'intervento della Soc. _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi sono accordato con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G e il Geom. _____, mio ausiliario, e i giorni 31.03.2021 e 30.04.2021 mi recavo in Comune di Santa Teresa di Gallura in Loc. Lu Brandali, all'interno dell'omonimo Condominio, dove dopo aver identificato il bene oggetto di perizia provvedevo a verificarne la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica dell'intero comprensorio, ad eseguire un rilievo piano altimetrico dell'intero fabbricato.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

E.I. n° 179/2019
_____ (creditore) contro _____ (debitore)



QUESITO UNO - *Identificazione del Bene*

L'immobile oggetto di perizia risulta intestato al Sig. _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite.

L'immobile è situato in Comune di Santa Teresa di Gallura in Loc. Lu Brandali all'interno dell'omonimo Condominio.

In seguito all'accatastamento da me redatto, risulta censito al N.C.E.U., così come di seguito esposto:

- **Immobilabile "A"** :Comune di Santa Teresa di Gallura – Foglio 2 Mappale 2880 Sub 255.

QUESITO DUE – *Descrizione del bene*

Descrizione immobile (A) Santa Teresa di Gallura – Loc. Lu Brandali - F. 2 Mappale 2880 Sub 255.

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento, realizzato su un livello (Piano Terra).

L'intero compendio è stato edificato in forza alla Concessione Edilia n° 3167 del 12.10.2004 rilasciata dal Comune di Santa Teresa di Gallura, dove si autorizzava la realizzazione di un insediamento residenziale; successivamente venivano autorizzate due varianti in corso d'opera con Concessione Edilizia n. 3409 del 12.05.2007 e Concessione Edilizia n. 3538 del 14.05.2008.

L'immobile, successivamente all'accatastamento da me redatto e approvato, è censito al N.C.E.U. in Comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 2 mappale 2880 sub 255 (residenziale).

Il fabbricato è sito in Loc. Lu Brandali all'interno dell'omonimo Condominio, e dista circa 60 km dalla Città di Olbia, 35 km da Arzachena e 25 Km da Palau; Zona turistica rinomata per le splendide spiagge presenti, e per il porticciolo che collega la



Sardegna alla Corsica. Il compendio è stato edificato nella zona di espansione del Comune e risulta limitrofa alla Via Nazionale dove sono presenti servizi di ogni genere.

1. Appartamento di superficie netta interna pari a mq. 28.04, così suddiviso come di seguito esposto:

PIANO TERRA

- Camera – Cucina mq. 22.85
- Bagno mq. 5.19
- Terrazzo mq. 10.97
- Cortile mq. 22.25

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls .
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (soffitto):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Piana con sovrastante fabbricato
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** le facciate si presentano totalmente intonacate e tinteggiate.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile liscio.
- **Pavimenti e Placcaggi:** Pavimenti e rivestimenti in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Infissi in legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico sotto traccia, si presume a norma; ACS boiler elettrico.
- **Impianto di condizionamento:** pompe di calore.



- **Impianto di riscaldamento:** pompe di calore.

Essendo l'immobile di recente costruzione (edificato a metà degli anni 2000), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

Inoltre si segnala che all'interno dell'immobile sono presenti delle macchie di umidità di risalita.

Questi fenomeni sono dovuti presumibilmente alla scarsa aerazione dell'immobile nel periodo invernale e non a difetti strutturali.

QUESITO TRE – *Comparazione tra dati attuali e pignoramento*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO – *Accatastamento*

In seguito al sopralluogo effettuato presso il fabbricato oggetto di pignoramento si è accertato che l'immobile non era conforme alla planimetria catastale in atti.

Da un'attenta verifica si evince che lo stesso è stato oggetto di modifiche esterne mediante la realizzazione un terrazzo invece di una veranda coperta.

Dopo aver avuto l'autorizzazione a procedere dal Giudice _____, si è provveduto a predisporre idonee pratiche per l'aggiornamento catastale dell'immobile, a firma del Geom. _____.

L'immobile, successivamente all'approvazione del nuovo accatastamento, è censito al N.C.E.U. nel Comune di Santa Teresa di Gallura così come segue:

- **Immobilie "A"**: Foglio 2 Mappale 2880 Sub 255, cat. A/2, classe 1, Vani 1,5, Sup. Catastale 41 mq, rendita catastale € 197.54.



QUESITO CINQUE – *destinazione urbanistica di piano*

L'immobile è posto in Comune di Santa Teresa di Gallura in Loc. Lu Brandali all'interno del Condominio omonimo.

Dalle carte in mie mani, tuttavia si evince che l'area ricade, nel P.U.C., strumento urbanistico vigente del Comune di Santa Teresa di Gallura , in zona urbanistica C – ‘espansioni urbane’, e più precisamente risulta all'interno del Piano di Lottizzazione “Lu Brandali” nel Lotto D comparto C1.7.

QUESITO SEI – *conformità alla normativa – sanabilità*

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Santa Teresa di Gallura, sono presenti delle difformità relative agli elaborati grafici dell'ultima autorizzazione rilasciata dallo stesso Comune e più precisamente:

- C.E. in sanatoria n. 3538 del 14.05.2008

Le difformità riscontrate presso l'immobile sono le seguenti:

1. Ampliamento al Piano Interrato da cui si accede tramite la realizzazione di una scala a chiocciola.
2. Ampliamento del terrazzo esterno.

Per quanto riguarda la difformità al punto 1, la stessa non può essere regolarizzata poiché il piano interrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 186, risulta essere di proprietà di una ditta diversa rispetto a quella della parte eseguita.

Per i motivi sopra descritti l'immobile dev'essere ripristinato come da ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Santa Teresa di Gallura.

I costi per il ripristino sono i seguenti:

E.I. n° 179/2019
_____ (creditore) contro _____ (debitore)



Rimozione scala a chiocciola – A corpo

€ 1.500,00

Solaio in Laterocemento – Cod Prezziario Regionale – SAR19_PF.0013.0009.0001

€ 80.06 X Mq 1.40 = **€ 112.08**

Massetto per Pavimenti – Cod Prezziario Regionale – SAR19_PF.0013.0013.0007

€ 20.80 X Mq 1.40 = **€ 29.12**

Pavimento – Cod Prezziario Regionale – SAR19_PF.0013.0013.0034

€ 51.29 X Mq 1.40 = **€ 71.80**

Battiscopa – Cod Prezziario Regionale – SAR19_PF.0013.0009.0173

€ 8.68 X Ml 2.37 = **€ 20.57**

Totale ripristini = **€ 1.733,57**

Per quanto concerne l'irregolarità riscontrata e descritta nel punto 2, può essere sanata mediante idonea pratica di accertamento di conformità.

I costi per l'approvazione della pratica di accertamento di conformità da detrarre al valore di mercato dell'immobile, sono i seguenti:

| | | |
|---|--------------------------|---|
| - Progetto per l'ottenimento della C.E.in sanatoria | € 1.500,00 | + |
| - Sanzione Urbanistica (Comune di Santa Teresa di G.) | € 500,00 | + |
| - Danno Paesaggistico (UTP) | € 1.000,00 | + |
| - Diritti Urbanistici, Catastali e Marche da Bollo | <u>€ 200,00</u> | = |
| TOTALE | <u>€ 3.700,00</u> | |

Allo stato attuale l'immobile non risulta essere in possesso della Dichiarazione di Agibilità.



QUESITO SETTE – *Divisione in lotti*

L'immobile oggetto di perizia si presenta come un unico bene e non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita del bene come censito presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari al N.C.E.U. Comune di Santa Teresa di Gallura F. 2 Mapp.le 2880 Sub 255.

QUESITO OTTO – *Divisibilità in natura*

Il Sig. _____ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili di seguito esposto.

QUESITO NOVE – *stato del bene*

L'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà del Sig. _____ in piena proprietà (1/1).

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo non era occupato.

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, con lettera a mezzo pec, non risultano in vigore contratti di locazione o di comodato sull'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato fa parte del condominio 'Lu Brandali' sito in Comune di Santa Teresa di Gallura.

lo stesso è identificato all'interno del Condominio come interno 'n.38'.

Si precisa che il sopra citato Condomio è amministrato dal Geom. _____, il quale mi ha informato mezzo mail che la spesa media del sopra citato appartamento, riferita alle quote condominiali ordinarie, è di circa € 400,00 l'anno.

Inoltre lo stesso dichiara che alla data del 03.05.2021 vi sono oneri condominiali pregressi da corrispondere da parte del Sig. _____ pari a € 3.471,86.



QUESITO DIECI – *Regime Vincolistico*

L'immobile sito in Comune di Santa Teresa du Gallura in Loc. Lu Brandali è soggetto ai seguenti vincoli seguenti:

- Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. 30/04/1966, emesso ai sensi della Legge 29/06/1939 n° 1497.
- Piano di Assetto Idrogeologico Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

QUESITO UNDICI – *determinazione del valore*

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;



- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della Località Lu Brandali , i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti e intermediari.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.



Determinazione Superficie Commerciali

La superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento è come di seguito esposto, e più precisamente:

1. Immobile A (Fabbricato Residenziale):

- | | | |
|------------------------|--------------|------------|
| • Abitazione mq. 34.88 | pari al 100% | = 34.88 mq |
| • Terrazzo mq. 24.50 | pari al 40% | = 10.97 mq |
| • Cortile mq. 22.25 | pari al 10% | = 2.22 mq |

TOTALE Superficie Commerciale = 48.07 mq

Determinazione De Valore Commerciale

Il valore totale di stima si è quindi ottenuto moltiplicando il valore unitario Euro./mq per la superficie commerciale convenzionale come precedentemente determinata.

Dall'indagine di mercato da me effettuata si evince che il più probabile valore di mercato di questa tipologia di fabbricato, l'ubicazione di esso e le condizioni in cui si trova, **è di € 2.000.00 a mq.**

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia sarà come segue :

- | | | |
|--|---------------|---------------------|
| • Superficie commerciale mq. 48.07 x €. 1.600,00/mq. | €. | 76.912,00 - |
| • A detrarre le spese per regolarizzazione dell'immobile | €. | 3.700,00 - |
| • A detrarre i ripristini delle opere abusive | €. | 1.733,57 = |
| | TOTALE | €. 71.478,43 |

Essendo possibile un oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a



conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di :

€. 71.478,00 (diconsi Euro settantunomilaquattrocentosettantotto/00)

E.I. n° 179/2019
_____ (creditore) contro _____ (debitore)



RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Creditrice Intervenuta (SOC. _____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (SIG. _____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 13 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 17/07/2021

Il Tecnico
Geom. _____

E.I. n° 179/2019
_____ (creditore) contro _____ (debitore)



ALLEGATI

1) ALLEGATO A:

- Note trascrizione Pignoramento
- Ispezioni ipotecarie
- Lettera Agenzia delle Entrate

2) ALLEGATO B:

- Ricevuta di Accatastamento Sub 255 - Approvazione
- Visura Catastale Sub 255 - Aggiornata
- Scheda Catastale Sub 255 – Aggiornata
- Elaborato Planimetrico - Aggiornato
- Mappa catastale

3) ALLEGATO C:

- Concessione Edilizia n. 3167 del 12.10.2004
- Concessione Edilizia n. 3409 del 12.02.2007
- Concessione Edilizia n. 3538 del 14.05.2008
- Planimetrie di progetto (Piante, Prospetti, Sezioni) – Concessione Edilizia n. 3538 del 14.05.2008

4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica

