

Tribunale di Tempio Pausania

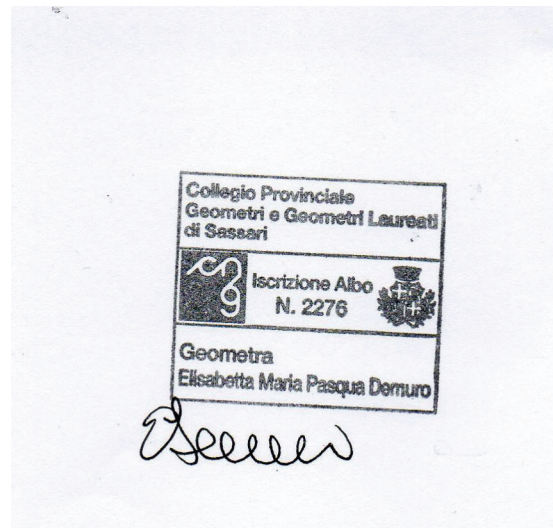
Relazione di Perizia

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 113/2020

Rinvio al 14/06/2022

Promossa da:

Contro:



Redattore: Geometra Elisabetta Maria Pasqua Demuro

Tempio Pausania, 14 marzo 2022



Relazione di Stima Immobiliare

Io sottoscritta Elisabetta Maria Pasqua DEMURO nata a

[REDACTED] iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al [REDACTED] con studio tecnico in Tempio Pausania Via Trento n° 15, in data 1 settembre 2021 sono stata incaricata di redigere una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra [REDACTED] e [REDACTED]

Le visure e le planimetrie catastali sono state effettuate il 2, il 10 e il 27 settembre 2021, e il 2 novembre 2021.

Il giorno 20 settembre 2021 è stata inviata al Comune di La Maddalena la richiesta di accesso agli atti amministrativi. La documentazione è stata rilasciata il giorno 19 ottobre, per via telematica.

Il giorno 7 gennaio 2022 è stato effettuato il sopralluogo all'immobile, alla presenza del signor [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e del signor [REDACTED] (All. 1 – Verbale delle operazioni peritali). In seguito al sopralluogo, dopo aver stabilito che gli immobili non erano conformi alle planimetrie catastali, il giorno 11 gennaio 2022 è stata inviata alla Signora Giudice una istanza per comunicare necessità di effettuare le variazioni catastali; nella istanza è stato dimenticato di indicare il sub. 9.

Il giorno 15 febbraio 2022 è stata inviata alle parti, a mezzo p.e.c., una bozza della relazione tecnica, concedendo alle stesse giorni **quindici** per eventuali richieste di chiarimenti. Al 17 marzo 2022 non erano



state inviate richieste di chiarimenti e osservazioni delle parti.

Situazione Catastale.

Le visure catastali sono state effettuate il 2, il 10 e il 27 settembre 2021, e il 2 novembre 2021, per immobile - limitatamente al comune censuario di La Maddalena, così come indicato nella *Nota di iscrizione a ruolo*. L'unità sub. 2, indicata *Nota di iscrizione a ruolo*, risulta soppressa con variazione del 22/03/2012, nr. Prot. SS0061532 per: fusione – diversa distribuzione degli spazi interni; tale soppressione ha originato i subalterni 13 e 14; il sub. 13 risulta soppresso nella variazione catastale già citata, rimane in essere il sub. 14 (All. 2a – Documentazione catastale).

Il 27 settembre 2021 sono state richieste le schede catastali degli immobili.

Dalle visure catastali emerge quanto di seguito:

1. *Immobile 1.* Foglio 14 Particella 491 Sub. 12 - Cat. A/10 Cl. U - Consistenza 3,5 vani - Sup. Catastale mq. 63 - Rendita €. 750,15.
2. *Immobile 2.* Foglio 14 Particella 491 Sub. 14 - Cat. A/4 Cl. 1 - Consistenza 2,5 vani - Sup. Catastale mq. 64 - Rendita €. 121,37.
3. *Immobile 3.* Foglio 14 Particella 491 Sub. 8 - Cat. A/10 Cl. U - Consistenza 6,5 vani - Sup. Catastale mq. 104 - Rendita €. 1.393,14.
4. *Immobile 4.* Foglio 14 Particella 491 Sub. 9 - Cat. A/10 Cl. U - Consistenza 7 vani - Sup. Catastale mq. 105 - Rendita €. 1.500,31.



5. *Immobile 5.* Foglio 14 Particella 491 Sub. 10 - Cat.

A/4 Cl. 1 - Consistenza 5 vani - Sup. Catastale mq. 106 - Rendita €. 242,73.

Tutti gli immobili sono intestati a:

1.

2.

;

Si rileva che la ditta catastale, pur se corrispondente dal punto di vista dei nominativi, in alcuni subalterni manca per quanto concerne le quote di proprietà; la mancanza è irrilevante ai fini della stima, facilmente compensabile con una istanza catastale, necessita il titolo di provenienza.

Vista la difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto, il 10 e il 16 marzo 2022, si è proceduto con la comunicazione telematica dei mod. DocFa all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Il giorno 17 marzo 2022 sono state richieste le planimetrie e le visure catastali. In seguito alle variazioni catastali sono cambiati alcuni subalterni: il sub. 12 è diventato sub. 15, il sub. 10 è diventato sub. 16. Nell'Allegato 2b è inserita tutta la documentazione successiva alle variazioni catastali (DocFa, visure, planimetrie).

Situazione amministrativa.

Il giorno 20 settembre 2021 è stata inviata al Comune di La Maddalena una richiesta di accesso agli atti amministrativi; il 19 ottobre



2021, l'ufficio ha inviato a mezzo p.e.c., tutta la documentazione relativa agli immobili; pertanto è stato possibile verificare le autorizzazioni amministrative e la rispondenza con lo stato di fatto (All. 3 - Documentazione Amministrativa).

Dall'esame dei documenti amministrativi si evince quanto si seguito:

1. Pratica Edilizia 732/86 – Con parere favorevole della Commissione Edilizia, il 6 novembre 1986, viene rilasciata una Concessione Edilizia per modifiche interne e di destinazione d'uso del fabbricato civile sito in La Maddalena via C. Battisti. E' interessato alla C.E. il solo piano primo (Immobile n° 3 - sub. 8) e concerne modifiche interne e ripristino di due aperture al piano primo del fabbricato, nonché il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, la cui disposizione interna non corrisponde allo stato di fatto.

2. Pratica Edilizia 307/86 - Concessione Edilizia del 21/05/1987 per ristrutturazione del fabbricato civile sito in La Maddalena nella via C. Battisti. Più precisamente progetto per ristrutturazione e rifacimento della copertura, viene inoltre rilevato un cambio di destinazione d'uso al secondo piano (Immobile n° 4 - sub. 9) da abitazione ad ufficio, e con il rifacimento del tetto, la realizzazione del piano terzo (Immobile n° 5 - sub. 10) destinato a civile abitazione. Sono interessati i piani primo (la disposizione planimetrica non corrisponde a quella attuale), secondo (la disposizione planimetrica attuale non corrisponde in quanto il primo wc è destinato a ripostiglio e il secondo wc è stato suddiviso in anti-bagno e



bagno), terzo (la disposizione planimetrica e la destinazione d'uso difforni dallo stato di fatto). Inoltre come vedremo di seguito – al punto 3 – il terzo piano, concessionato come abitazione, viene reso agibile come locale di sgombero.

3. Pratica Edilizia 259/89 - Richiesta di abitabilità per l'edificio soggetto a ristrutturazione e modifica di destinazione d'uso adibito ad uso di uffici, sito in via C. Battisti e composto di 6 vani ad uso ufficio ed accessori al primo piano, 6 di 6 vani ad uso ufficio ed accessori al secondo piano, 3 locali ad uso sgombero ed accessori al piano sottotetto, rilasciata il 12/04/1989. Si segnalano planimetrie catastali – allegate alla domanda di cui sopra – difforni sia dagli elaborati progettuali che dallo stato di fatto.

4. Pratica Edilizia 303/2004 – Pratica di condono ex Legge n. 326/03 e L.R. n. 4/04 e n. 6/04, relativamente ad opere abusive in Via Regina Margherita nel fabbricato ad uso ufficio. Si tratta della richiesta per il rilascio della C.E. in sanatoria per l'Immobile n° 1 (al sub. 12); gli elaborati allegati pratica edilizia consistono nella sola documentazione fotografica e nel calcolo dell'oblazione (€ 516), che risulta versata.

5. Pratica Prot. 3602/2007 – Concessione Edilizia in sanatoria relativamente al Condo Edilizio L. 326/2003 – sopra indicata al punto 4 - per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio privato in Via Regina Margherita. Individuabile con l'Immobile n° 1 (sub. 12), l'unità immobiliare è attualmente destinata e utilizzata come civile abitazione, pertanto non risulta conforme all'ultima autorizzazione amministrativa.

Alla fine dell'esame della documentazione amministrativa



rilasciata dal Comune di La Maddalena, si può affermare che delle cinque unità immobiliari, solo l'*Immobile n° 2* è conforme alle autorizzazioni.

Infatti:

1. al piano terra l'unità di Via Regina Margherita n° 47 (*Immobile n° 1* - sub. 15) destinata e condonata quale ufficio è attualmente destinata ad abitazione civile;

2. al piano terra, l'unità di Via Regina Margherita n° 49 (*Immobile n° 2* - sub. 14 già sub. 2) non risulta oggetto di concessioni/autorizzazioni recenti – ossia rilasciate dopo il 1942, infatti con l'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio per gli immobili ricadenti nei centri abitati e dopo il 01/09/1967 con l'estensione di tale obbligo a tutto il territorio comunale – pertanto, considerando che la costruzione dell'edificio può risalire – al massimo - alla seconda metà del 1800, se non prima, si può affermare che l'unità immobiliare è conforme;

3. al primo piano di via Cesare Battisti n° 2 (*Immobile n° 3* - sub. 8) l'unità è destinata e utilizzata come ufficio, la disposizione planimetrica è difforme da quanto autorizzato: due uffici e un wc, sono stati uniti al fine di realizzare due uffici, pertanto l'immobile non è conforme;

4. al secondo piano di via Cesare Battisti n° 2 (*Immobile n° 4* - sub. 9), la destinazione ad uso uffici e la disposizione planimetrica non sono conformi a quanto autorizzato nel 1987, infatti il wc è stato trasformato in ripostiglio e il bagno, suddiviso in anti-bagno e bagno;

5. al terzo piano di via Cesare Battisti n° 2 (*Immobile n° 5* - sub. 16) l'unità concessionata nel 1987 come abitazione civile, e resa



agibile nel 1989 come locale di sgombero a causa quasi sicuramente dell'altezza media degli ambienti, misurata in progetto in m. 2,45 (e misurata allo stato di fatto in m. 2,27), anziché in m. 2,70 come previsto dal regolamento edilizio, non è conforme alle autorizzazioni amministrative.

Stima.

Premessa. Gli immobili pignorati costituiscono essenzialmente un intero fabbricato, situato nell'abitato di La Maddalena, nel centro storico cittadino, più precisamente si tratta dell'isolato compreso tra Via Cesare Battisti, Via Regina Margherita, Via Villa Glori. La zona è vicina a tutti i servizi e attività commerciali indispensabili; destinata prevalentemente ad uso residenziale e completamente urbanizzata (impianti telefonico, elettrico, fognario e d'acqua potabile da condotte pubbliche).

Gli *Immobili nn° 3-4-5* (sub. 8-9-16) hanno ingresso e vano scala in comune da via Cesare Battisti n° 2; gli *Immobili nn° 1-2* hanno accesso autonomo da via Regina Margherita. Si fa notare che sia via Regina Margherita (a partire dall'isolato che costituisce il fabbricato in oggetto) che via Villa Glori, sono due vie non transitabili con automobile perché come si evince dalla documentazione fotografica costituite da gradoni, sono di difficile transito anche per persone su sedie a ruote o con semplice difficoltà di deambulazione.

La Maddalena conta circa 10.635 abitanti[, amministrativamente fa parte della provincia di Sassari, è il comune più Nord della Sardegna, è costituito dall'arcipelago di La Maddalena, formato da varie isole e isolotti, tra cui: l'omonima isola La Maddalena, Caprera,



Santo Stefano, Spargi, Budelli, Santa Maria, Razzoli. La città di La Maddalena inizia a popolarsi alla fine del 1700 con un insediamento militare, sorge a Sud dell'isola principale, sul mare, e si affaccia verso il comune di Palau. L'isola è raggiungibile esclusivamente via mare da Palau, con collegamenti anche notturni e intervallo massimo di un'ora.

La Maddalena è rinomata in tutto il mondo per le sue spiagge e per la limpidezza e la trasparenza delle sue acque che ricordano quelle caraibiche. La Maddalena e l'intero arcipelago sono compresi all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago di La Maddalena, un'area protetta marina e terrestre di interesse nazionale e comunitario. Rinomata località turistica, ha nel suo territorio molte spiagge, come la celebre Spiaggia Rosa, arenile a massima protezione ambientale situato a nord ovest dell'Arcipelago nell'isola di Budelli.

L'arcipelago è noto anche per essere stato l'ultima dimora dell'Eroe dei Due Mondi Giuseppe Garibaldi che costruì, a Caprera la famosa "Casa bianca", oggi casa Museo aperta al pubblico. Nel sito è possibile visitare la tomba dove riposa il Generale, figura simbolo del Risorgimento Italiano.

La Maddalena ha scuole di ogni tipo e grado di istruzione (asilo nido, scuola primaria, scuola secondaria, istituto nautico, liceo, scuola sottufficiali della Marina Militare), banche, ufficio postale, attività commerciali di qualunque tipo, ospedale.

Caratteristiche costruttive.



Finiture esterne: struttura portante e murature perimetrali in pietra locale; solai con struttura in latero-cemento; tamponature interne in laterizio; copertura a tetto con coppi; tinteggiatura originale color rosa antico; soglie e davanzali realizzati in granito; serramenti in legno di buona fattura, con persiane ad ante. **Le facciate, soprattutto in pilastri e il cornicione necessitano visibilmente di manutenzione straordinaria; gli infissi esterni (finestre e persiane) necessitano di manutenzione ordinaria.**

Finiture interne: vano scale in pietra naturale lucidata (Marmo di Orosei); ringhiera/corrimano in legno; soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera lavabile color bianco; portoncino di ingresso in legno massello, a doppio battente; portoncini caposcala in legno massello di ottima fattura con apertura a doppio battente, con l'eccezione del portoncino di accesso all'*immobile n° 5*, costituito da una sola anta a battente; illuminazione di tipo normale.

Impianti generali d'acqua potabile, d'energia elettrica, di fognatura, di telefonia fissa; pompe di calore in alcune camere, citofono (solo *Immobili nn° 3-4-5*).

IMMOBILE n° 1.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: civile abitazione.

Periodo della costruzione: seconda metà del 1800; ristrutturazione nel 1986.

Identificativi catastali: Foglio 14 – P.lla 491 – Sub. 15.



Indirizzo: Via Regina Margherita n° 47.

Piano: Terra.

Consistenza e Distribuzione.

L'unità immobiliare è situata al piano terra, con ingresso indipendente da Via Regina Margherita n° 47, e da doppio accesso, da via Villa Glori attraverso una porta finestra; è composta da:

– soggiorno - cucina mq. 21,80, disimpegno mq. 1,60, bagno mq. 5,00, camera 1 mq. 7,25, camera 2 mq. 10,60; altezza m. 3,30. In totale superficie utile abitabile di mq. 46, **superficie commerciale di mq. 62.** (All. 4 – Elaborato Grafico).

All'interno, l'unità rappresenta le seguenti finiture: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera lavabile color bianco; pavimenti in cotto; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale; serramenti in legno massello, di buona fattura con apertura a battente (All. 5 – Documentazione Fotografica).

L'unità immobiliare è libera.

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è ottima;
- l'immobile è libero, a disposizione dei proprietari;
- l' immobile non è conforme alle autorizzazioni



amministrative. Per la pratica di accertamento di conformità e di abitabilità si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 5.000 circa, per parcella professionista, oneri concessori, spese di istruttoria, devono inoltre essere considerati i costi di una eventuale messa a norma di tutti gli impianti che si stimano in €. 1.500/2000;

– trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e - limitatamente agli spazi interni - in buono stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq. 1.800,00.

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

- appartamento: mq. 62,00 x €/mq. 1.800,00 = €. 111.600,00

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Regina Margherita n° 47, riferito al mese di febbraio 2022 è di €. €. 111.600,00.

IMMOBILE n° 2.

Uso e destinazione: civile abitazione.

Periodo della costruzione: seconda metà del 1800; ristrutturazione nel 1986.

Identificativi catastali: Foglio 14 – P.IIa 491 – Sub. 14.

Indirizzo: Via Regina Margherita n° 49.

Piano: Terra.

Consistenza e Distribuzione.



L'unità immobiliare è situata al piano terra, con ingresso da Via Regina Margherita n° 49, si sviluppa su due livelli, di cui un soppalco, è destinata ad abitazione civile ed è così distribuita:

- livello inferiore (piano terra): soggiorno - cucina mq. 27,24, disimpegno mq. 3,55, bagno mq. 3,50, camera mq. 12,10;
- livello superiore (soppalco): open space mq. 21,17; wc mq. 5,90.

Altezza massima m. 4,38, altezza minima del locale principale m. 2,70. In totale superficie utile abitabile di mq. 73, ***superficie commerciale di mq. 120.*** (All. 4 – Elaborato Grafico).

All'interno, l'unità, rappresenta le seguenti finiture: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera lavabile; pavimenti in cotto; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria di qualità; serramenti in legno, di buona fattura con apertura a battente; ringhiere in metallo lavorato (All. 5 – Documentazione Fotografica).

L'unità immobiliare è abitato dal figlio dei proprietari.

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è ottima;
- l'immobile è occupato dal figlio dei proprietari;
- l'immobile, in quanto costruito prima del 1942, e non



essendo stato sottoposto ad ulteriori concessioni/autorizzazioni edilizie, può considerarsi conforme alle autorizzazioni amministrative;

– trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e - limitatamente agli spazi interni - in buono stato di conservazione e manutenzione.

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.

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. 120,00 x €/mq. 2.200,00 = €. 264.000.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Regina Margherita n° 49 riferito al mese di febbraio 2022 è di €. 264.000,00.

IMMOBILE n° 3.

Uso e destinazione: ufficio.

Periodo della costruzione: seconda metà del 1800; ristrutturazione nel 1986.

Identificativi catastali: Foglio 14 – P.IIa 491 – Sub. 8.

Indirizzo: Via Cesare Battisti n° 2.

Piano: Primo.

Consistenza e Distribuzione.

L'unità immobiliare è situata al piano primo, con ingresso da Via Cesare Battisti n° 2, destinata ad ufficio e è composta da:

– sala d'attesa mq. 13,31, disimpegno 1 mq. 2,15,



ufficio 1 mq. 7,64, ufficio 2 mq. 13,31, archivio mq. 11,80, disimpegno 2 mq. 4,50, ufficio 3 mq. 9,90, ufficio 4 mq. 14,90, anti-bagno mq. 1, bagno mq. 2,57; terrazzo mq. 7,60; altezza m. 3,48. In totale superficie utile di mq. 81, ***superficie commerciale di mq. 106*** (All. 4 – Elaborato Grafico).

All'interno, l'unità, rappresenta le seguenti finiture: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera lavabile color bianco; pavimenti in monocottura; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria normale; serramenti in legno, di buona fattura con apertura a battente e persiane ad ante; porte interne il legno massello a doppia, ad una anta e scorrevole all'esterno della parete; pompe di calore in quasi tutti gli ambienti. (All. 5 – Documentazione Fotografica).

L'unità è occupata da .

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è buona;
- all'immobile si accede attraverso un vano scala comune ai subalterni 8-9-16;
- l'immobile è occupato;
- l' immobile non è conforme alle autorizzazioni amministrative. Per la pratica di accertamento di conformità e di abitabilità si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 5.000 circa, per parcella



professionista, oneri concessori, spese di istruttoria, devono inoltre essere considerati i costi di una eventuale messa a norma di tutti gli impianti che si stimano in €. 1.500/2000;

- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e - limitatamente agli spazi interni - in buono stato di conservazione e manutenzione, con l'eccezione del bagno, il quale necessita di una manutenzione straordinaria, relativamente alla sistemazione del placcaggio, che risulta danneggiato; per il ripristino dei luoghi si stima una spesa di circa €. 5/800,00.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq. 2.000,00 per l'abitazione, €/mq. 200,00 per il terrazzo.

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. 106,00 x €/mq. 2.000,00 = €. 212.000,00

- terrazzo: mq. 7,60 x €/mq. 200,00 = €. 1.520,00

in totale €. 213.520,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Cesare Battisti n° 2, riferito al mese di febbraio 2022 è di €. **213.520,00.**

IMMOBILE n° 4.

Uso e destinazione: ufficio.



Periodo della costruzione: seconda metà del 1800; ristrutturazione nel 1986.

Identificativi catastali: Foglio 14 – P.lla 491 – Sub. 9.

Indirizzo: Via Cesare Battisti n°2.

Piano: Secondo.

Consistenza e Distribuzione.

L'unità immobiliare, situata al piano secondo, con ingresso da Via Cesare Battisti n° 2, è destinata ad ufficio ed è composta da:

– sala d'attesa mq. 31,31, disimpegno 1 mq. 2,60, ripostiglio mq. 2,65, archivio mq. 8,54, ufficio 1 mq. 9,13, ufficio 2 mq. 11,78, disimpegno 2 mq. 4,50, ufficio 3 mq. 10,07, ufficio 4 mq. 14,90, anti bagno mq. 1, bagno mq. 2,57; terrazzo mq. 7,60; altezza m. 2,62. In totale superficie utile di mq. 81, **superficie commerciale di mq. 106** (All. 4 – Elaborato Grafico).

All'interno, l'unità, rappresenta le seguenti finiture: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera lavabile color bianco; pavimenti in monocottura; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria normali; serramenti in legno, di buona fattura con apertura a battente; porte interne in PVC ad una anta; pompe di calore in quasi tutti gli ambienti. Si rilevano, nel locale archivio (foto n°XX), evidenti tracce di infiltrazioni causate da acqua meteorica, proveniente dal soprastante terrazzino 1 dell'Immobile n° 5 (All. 5 – Documentazione Fotografica).

L'unità è occupata da .

Stima per comparazione



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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è buona;
- all'immobile si accede attraverso un vano scala comune ai subalterni 8-9-16;
- l'immobile è occupato;
- l' immobile non è conforme alle autorizzazioni amministrative. Per la pratica di accertamento di conformità e di abitabilità si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 5.000 circa, per parcella professionista, oneri concessori, spese di istruttoria, devono inoltre essere considerati i costi di una eventuale messa a norma di tutti gli impianti che si stimano in €. 1.500/2000;
- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e - limitatamente agli spazi interni - in buono stato di conservazione e manutenzione, con l'eccezione delle infiltrazioni riscontrate nel locale archivio; per il ripristino dei luoghi si stima una spesa di circa €. 3/400,00;.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq. 1.900,00 per l'abitazione, €/mq. 200,00 per la terrazza.

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. 106,00 x €/mq. 1.900,00 = €. 201.400

- veranda: mq. 7,60 x €/mq. 200,00 = €. 1.520,00

in totale €. 202.920,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Cesare battisti n° 12, riferito al mese di febbraio 2022 è di €. 202.920,00.

IMMOBILE n° 5.

Uso e destinazione: ufficio.

Periodo della costruzione: seconda metà del 1800; ristrutturazione nel 1986.

Identificativi catastali: Foglio 14 – P.lla 491 – Sub. 16.

Indirizzo: Via Cesare Battisti n° 2.

Piano: Secondo - Terzo.

Consistenza e Distribuzione.

L'unità immobiliare, è situata ai piani secondo e terzo, con ingresso da Via Cesare Battisti n° 2, è destinata ad ufficio ed è composta da:

– Piano Secondo: ingresso e vano scala mq. 1,50;

– Piano Terzo: sala d'attesa mq. 8,00, archivio mq. 5,87, ufficio 1 mq. 5,30, disimpegno mq. 5,50, ufficio 2 mq. 11,37, ufficio 3 mq. 9,76, ufficio 4 mq. 26,04, ufficio 5 mq. 8,55, bagno mq. 3,60; terrazzo 1 mq. 5,30, terrazzo 2 mq. 12,00; altezza media m. 2,27 In totale superficie utile di mq. 96, **superficie commerciale di mq. 112** (All. 4 – Elaborato Grafico).

All'interno, l'unità, rappresenta le seguenti finiture: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera lavabile; pavimenti in



parquet, nell'archivio in ceramica; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria normali; serramenti in legno, di buona fattura con apertura a battente; porte interne in legno massello ad una anta; pompe di calore in quasi tutti gli ambienti. L'unità è situata in un sottotetto con altezze variabili da minimo m. 1,75 a massimo m. 2,82, con altezza media di m. 2,27. Pertanto l'unità non potrà essere dichiarata agibile per l'attuale destinazione d'uso, per i motivi indicati in precedenza (All. 5 – Documentazione Fotografica).

L'unità è occupata

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è buona;
- all'immobile si accede attraverso un vano scala comune ai subalterni 8-9-16;
- l'immobile è occupato;
- l' immobile non è conforme alle autorizzazioni amministrative. Per la pratica di accertamento di conformità e di abitabilità si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 5.000 circa, per parcella professionista, oneri concessori, spese di istruttoria, devono inoltre essere considerati i costi di una eventuale messa a norma di tutti gli impianti che si stimano in €. 1.500/2000;
- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche



tradizionali, con buone finiture e in ottimo stato di conservazione e manutenzione, limitatamente agli spazi interni.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq. 1.200,00 per l'abitazione, €/mq. 200,00 per i terrazzi.

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. 112,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 134.400

- terrazzi: mq. 17,30 x €/mq. 200,00 = €. 3.460,00

in totale €. 137.860,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Cesare Battisti n° 2, riferito al mese di febbraio 2022 è di €. 137.860,00.

CONSIDERAZIONI FINALI.

Gli immobili pignorati non sono divisibili ma sono comunque vendibili in più lotti separati, vengono valutati come segue:

1. Lotto n° 1 - Immobile n° 1 €. 111.600,00

2. Lotto n° 2 - Immobile n° 2 €. 264.000,00

3. Lotto n° 3 - Immobile n° 3 €. 234.720,00

4. Lotto n° 4 - Immobile n° 4 €. 192.320,00

5. Lotto n° 5 - Immobile n° 5 €. 137.860,00

In totale gli immobili hanno un valore, riferito al mese di febbraio 2022, di €. **940.500,00.**



CONCLUSIONI.

La presente relazione di perizia composta da numero ventidue pagine dattiloscritte e da un fascicolo contenente tutti gli allegati, viene depositata telematicamente (una copia epurata dai dati sensibili) e con una copia cartacea.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, per ogni altro, ulteriore ed eventuale chiarimento, rimango a Vostra disposizione.

Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(Documento firmato digitalmente)

Tempio Pausania, 14 marzo 2022

