

COMUNE SANTA TERESA GALLURA

(Provincia di Olbia-Tempio)

PERIZIA DI STIMA

**PER LA VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI
NEL COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA
LOC. "LA FICACCIA" E "LOC. PORTO POZZO"**



Santa Teresa Gallura li 15,07,2022

Il Tecnico

Geom. Francesco Addis



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
PER LA VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI
NEL COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

Io sottoscritto Geom. Francesco Addis, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geom. della Provincia di Sassari al n° 2788, con studio in Tempio Pausania in Via Cavour n° 18, ho ricevuto in data 01,12,2021 incarico dal Dott. Marco Decandia, nominato Curatore del fallimento Fallimento [REDACTED] di effettuare una Perizia Tecnica per la valutazione di un Terreno, Ubicato in Loc. "La Ficaccia", nel Comune di Santa Teresa Gallura.

Premesso

- ❖ che, il sopralluogo, è stato eseguito in data 15 Marzo alle ore 15.00 in compagnia del Curatore Fallimentare Dott. Marco Decandia;
 - ❖ che il sottoscritto tecnico ha proceduto all'analisi del bene e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci atti a permetterne una corretta valutazione, e più precisamente:
 - visita atta a determinarne l'esatta ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
 - rilievo del bene per la determinazione della superficie;
 - documentazione fotografica dello stato attuale del terreno e degli oggetti presenti al suo interno;
 - verifica della conformità catastale.
-

Descrizione dei beni

1) F. 4 – mapp. 1009 – sub. 32 e sub 46 – loc. La Ficaccia

2) F. 23 – mapp. 863 – sub 59 – loc. Porto Pozzo

Descrizione del Bene:

PUNTO 1 - I beni identificati al N° 1, oggetto di valutazione, sono due porzioni di terreno ubicati all'interno di un complesso residenziale di recente realizzazione, identificati catastalmente al Foglio 4 – mapp. 1009 – sub. 32 e sub 46, di proprietà della Società ██████████ edificato tra gli anni 2010 e 2011.

L'accesso al terreno avviene da due strade pubbliche, denominate “Strada Punta Falcone e Via del Semaforo”.

Urbanisticamente ricade all'interno della Zona C3c

Secondo quanto riportato nelle tavole di progetto di cui alle Concessioni Edilizie n° 3488/2007 e successive varianti n° 249/2009 e 297/2011, richieste dal sottoscritto Tecnico scrivente con Accesso Agli Atti Ufficiale, si evince che all'interno del sub 32, mappale 1009 del foglio 4, del Comune Censuario di Santa Teresa Gallura, sono stati individuati gli “standard pubblici Comunali”, così come già previsto anche nella Tavola 10 del Puc.

Per quanto concerne il sub 46, mappale 1009 del foglio 4, come si evince dall'elaborato Planimetrico e dall'Elenco Subalterni depositato presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, ora Agenzia delle Entrate, risulta essere individuato come “Camminamento - Bene Comune non Censibile a tutti i sub”, pertanto lo stesso non può essere alienato separatamente, ma deve essere, quale bene condominiale, trasferito *pro quota* assieme ai singoli appartamenti. Gli altri manufatti che ricadono all'interno dello stesso subalterno (posti auto scoperti, etc), non essendo identificati specificamente e non risultando che esista alcun titolo che ne giustifichi un'attribuzione in proprietà esclusiva al fallimento, debbono subire la medesima sorte.

Per completezza si precisa che anche la piscina condominiale, censita con il sub 33 , mappale 1009 del foglio 4, é un bene comune non censibile e pertanto seguirà la stessa sorte dei beni appena descritti.

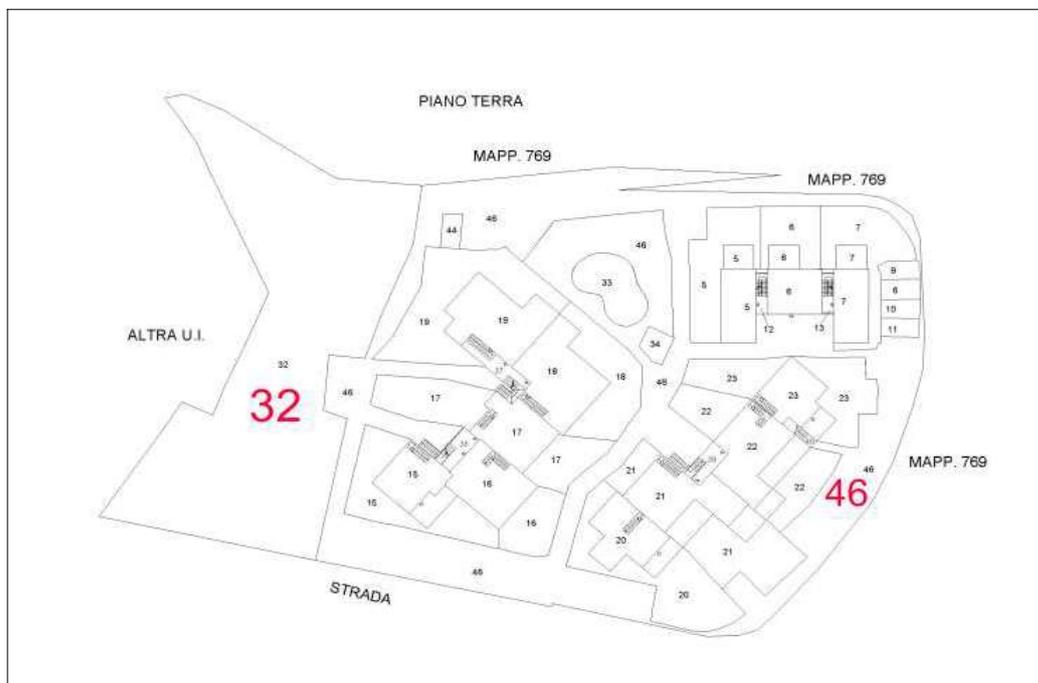
Si precisa inoltre, che i beni di cui sopra, così come confermato anche dal Sig. Egidio Zuddas, amministratore della fallita, non hanno mai avuto una diversa gestione da quella prevista nei progetti, e lo sottolinea il fatto che non è stato mai redatto nessun regolamento condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 1

Presso il N.C.E.U. del Comune di Santa Teresa Gallura

• FOGLIO.....	4
• MAPPALE.....	1009
• SUBALTERNO.....	32
• ZONA CENSUARIA.....	
• UBICAZIONE.....	Loc. La Ficaccia
• PIANO.....	
• CONSISTENZA.....	1245mq.
• CATEGORIA.....	Area Urbana
• CLASSE.....	
• RENDITA CATASTALE.....	Euro 1145 ,24

• FOGLIO.....	4
• MAPPALE.....	1009
• SUBALTERNO.....	46
• ZONA CENSUARIA.....	
• UBICAZIONE.....	Loc. La Ficaccia
• PIANO.....	
• CONSISTENZA.....	
• CATEGORIA.....	Bene comune non censibile
• CLASSE.....	
• RENDITA CATASTALE.....	



PUNTO 2 - Il secondo bene oggetto di valutazione, indicato al N° 2, sempre di proprietà della Società [REDACTED] fa parte di un complesso residenziale ubicato sempre in comune di Santa Teresa Gallura, loc. “Porto Pozzo”.

Si tratta di un Posto auto coperto di mq. 13, ben individuato, struttura portante della copertura in travi e travicelli in legno di abete uso “Trieste” e soprastante manto di canne. Il tutto adagiato su pilastri in legno.

L’area risulta pavimentata in sanpietrini in granito chiaro, ed i posti auto individuati con segnaletica orizzontale in sanpietrini di colore rosso.

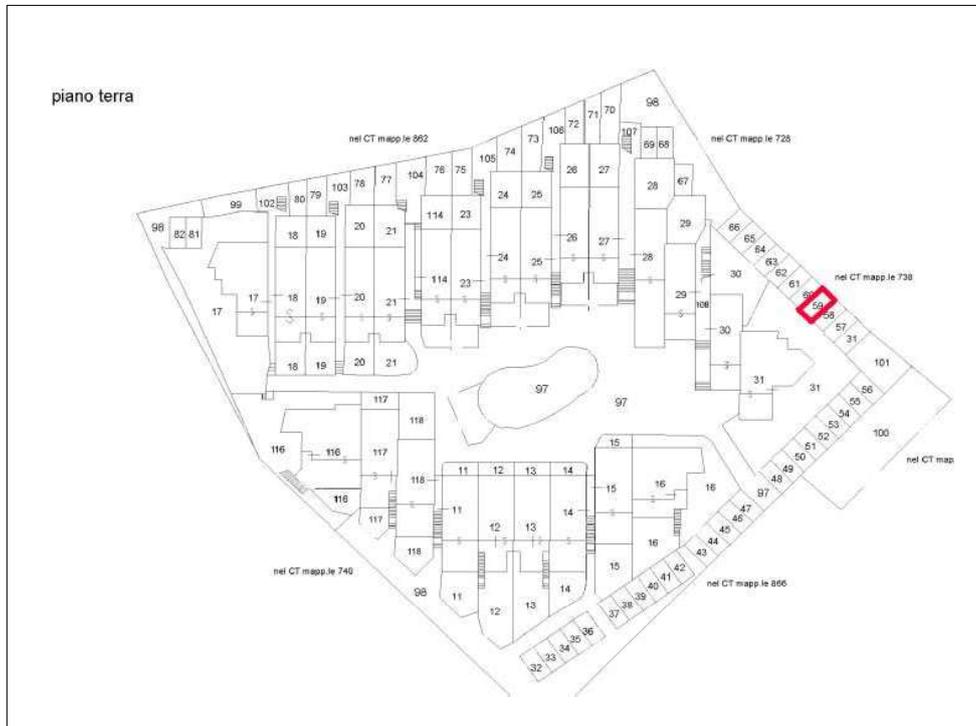
L’accesso al bene avviene dalla via Giacomo Matteotti,

DENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 2

Presso il N.C.E.U. del Comune di Santa Teresa Gallura

• FOGLIO.....	23
• MAPPALE.....	863
• SUBALTERNO.....	59
• ZONA CENSUARIA.....	1
• UBICAZIONE.....	Loc. Porto Pozzo
• PIANO.....	
• CONSISTENZA.....	13 mq.
• CATEGORIA.....	C6

- CLASSE..... 1
- RENDITA CATASTALE..... Euro 34,91





Valutazione dei Beni

Scopo della presente stima, quindi, è quello di attribuire al predetto bene, il più probabile valore di mercato.

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Per quanto riguarda i beni individuati al punto 1, ubicati in loc. La Ficaccia, non verranno valutati dal sottoscritto in quanto non vendibili, e dovranno seguire gli immobili appesi all'esecuzione immobiliare.

Per quanto riguarda il posto auto al punto 2, ubicato in loc. Porto Pozzo, verranno presi in considerazione i *VALORI MEDI DI MERCATO* della Zona in oggetto, che vengono proposti dalle varie Agenzie Immobiliari e dalla Banca dati (Agenzia del Territorio) delle quotazioni immobiliari in Santa Teresa Gallura.

Occorre precisare che un Box auto viene mediamente venduto ad un importo pari ad $\frac{1}{2}$ dell'abitazione, mentre un posto auto coperto mediamente ha un valore pari ad $\frac{1}{3}$ dell'abitazione.

Ora, secondo quanto previsto dall'OMI, il valore degli immobili della medesima zona va da € 2000,00 a € 3000,00/mq.;

In considerazione delle valutazioni sopra esposte si ritiene congruo un prezzo medio di € 2500,00/mq., per le abitazioni e di un prezzo di € 830,00/mq per i posti auto (€ 2500/3).

DI SEGUITO LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

Il VALORE DI MERCATO dei locali in oggetto, pertanto, è determinabile sulla scorta della seguente formula:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Pm} \times \text{Area.}$$

In cui:

Pm è il prezzo di mercato al mq.

Vm è il valore di mercato dell'area oggetto di stima;

Si procede di seguito alla determinazione del Valore di mercato dell'Immobile:

$$\mathbf{Vm} = \text{€/mq. } 830,00 \times \text{mq } 13,00 = \mathbf{\text{€ } 10,790,00}$$

(diconsi Euro diecimilasettecentonovanta/00)

Il sottoscritto ritiene di aver provveduto in modo esauriente all'incarico conferitogli, con la stesura della presente Perizia di stima.

Tempio, 19,09,2022

Il Tecnico

Geom. Francesco Addis

