

Tribunale di Tempio Pausania

Relazione di Perizia

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 9/2022

Rinvio al 10/12/2024

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione

Dottoressa Antonia PALOMBELLA

Redattore: Geometra Elisabetta Maria Pasqua Demuro

Tempio Pausania, 2 Dicembre 2024



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 22 Novembre 2023 sono stata incaricata di redigere una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra

.

Il giorno 22 dicembre 2023 sono state avviate presso il mio studio, le operazioni di perizia. Successivamente sono stati effettuati sopralluoghi agli immobili, situati nel Comune di La Maddalena, congiuntamente al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania,

:

- il giorno 6 febbraio 2024 - primo accesso: impedito dalla signora (figlia del convenuto) la quale affermava di non essere a conoscenza della nostra visita;
- il giorno 22 marzo 2024 - secondo accesso: impedito dalla Signora (vedova del convenuto) la quale chiedeva un rinvio del



sopralluogo, motivando che dopo qualche settimana, precisamente il 15/04/2024, sarebbe stata data lettura del testamento del marito;

- il giorno 8 maggio - terzo accesso: impedito dalle Signore

, le quali affermavano di non essere state informate del sopralluogo; nella stessa sede, insieme al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie e alla presenza delle Signore - le quali affermarono che avrebbero consentito l'accesso solo se "la procedura e il loro legale lo consentiranno"; inoltre rifiutarono di firmare i verbali delle operazioni - fu concordata per il 20 giugno alle ore 10,30, la nuova data per il sopralluogo.

Lo stesso 8 maggio 2024, in seguito alle ripetute interruzioni delle operazioni di perizia, la scrivente ha inoltrato alla Signora Giudice una istanza per l'autorizzazione all'accesso forzoso.

- il giorno 20 giugno - quarto accesso: alla presenza del funzionario dell'I.V.G. e delle , si sono regolarmente svolte le operazioni di perizia con rilievo dei



fabbricati e redazione di esaustiva documentazione fotografica dei beni da valutare (All. 1 - Verbali delle Operazioni Peritali).

Sono state inviate richieste di accesso agli atti, a mezzo p.e.c. all'ufficio protocollo del Comune di La Maddalena il 9 maggio e il 29 luglio (senza risposta), una successiva richiesta - seguita a numerosi contatti telefonici - è stata inviata il 6 agosto 2024; la documentazione è stata rilasciata per via telematica il 14 agosto 2024.

Il giorno 6 agosto 2024 è stata inviata a mezzo p.e.c., all'ufficio protocollo del Comune di La Maddalena, una istanza per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica; la documentazione richiesta è stata rilasciata per via telematica il 21 agosto 2024.

Il giorno 16 settembre 2024 la scrivente - a causa del ritardo con il quale è stato effettuato il sopralluogo agli immobili e con il quale è stata rilasciata la documentazione edilizia e urbanistica - ha inoltrato alla Signora Giudice una istanza di proroga per il deposito della perizia con scadenza il 29 novembre 2024.

Il giorno 25 ottobre 2024 è stata inviata delle parti, a mezzo p.e.c., una bozza della relazione tecnica,



concedendo alle stesse giorni *quindici* per la richiesta di chiarimenti; alla data del 2 dicembre 2024 non sono giunte osservazioni.

Premessa.

I beni pignorati costituiscono un compendio immobiliare composto da n. 4 fabbricati suddivisi in n. 5 unità immobiliari, situato nel centro abitato del Comune di La Maddalena, al limite del centro storico cittadino, più precisamente si tratta dell'area compresa tra Via e Via

. La zona è in prossimità di tutti i servizi e attività commerciali, raggiungibili a piedi in pochi minuti, è destinata prevalentemente ad uso residenziale e completamente urbanizzata (impianti telefonico, elettrico, fognario e d'acqua potabile da condotte pubbliche).

La Maddalena conta una popolazione di circa 10.538 abitanti, amministrativamente fa parte della Provincia di Sassari, da cui dista circa 122 km. a nord/est, essendo 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 iniziò



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, in poco più di quindici minuti.

La Maddalena è rinomata in tutto il mondo per le sue spiagge e per la limpidezza e la trasparenza delle sue acque. 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 internazionale. 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 (dall'asilo nido, scuola primaria, scuola



secondaria, scuole di istruzione superiore quali: istituto nautico, liceo, scuola sottufficiali della Marina Militare), banche, ufficio postale, attività commerciali di qualunque tipo, ospedale.

Situazione Catastale.

Il 5 febbraio 2024 sono state effettuate le visure catastali, per soggetto, limitatamente al Comune censuario di La Maddalena e sono state richieste le planimetrie catastali dei fabbricati (All. 2 - Documentazione Catastale).

Dalle visure catastali emerge quanto di seguito:

1. *Immobile 1.* Foglio 14 Particella 4021 Sub. 2 -
Cat. C/2 Cl. 1 - Consistenza 95 mq. - Sup.
Catastale 122 mq. - Rendita €. 299,29.
2. *Immobile 2.* Foglio 14 Particella 4021 Sub. 1 -
Cat. A/2 Cl. 1 - Consistenza 8,5 vani - Sup.
Catastale 356 mq. - Rendita €. 1.009,67.
3. *Immobile 3.* Foglio 14 Particella 4024 Sub. 1
- Cat. A/2 Cl.1- Consistenza 3,5 vani - Sup.
Catastale 111 mq. - Rendita €. 415,75.
4. *Immobile 4.* Foglio 14 Particella 4024 Sub. 3
- Cat. C/2 Cl. 1 - Consistenza 22 mq. - Sup.
Catastale 25 mq. - Rendita €. 69,31.



5. *Immobile 5.* Foglio 14 Particella 4024 Sub. 2 -
Cat. C/2 Cl. 1 - Consistenza 56 mq. - Sup.
Catastale 64 mq. - Rendita €. 176,42.

Tutti gli immobili sono intestati a:

- nato a LA MADDALENA il
; Codice Fiscale: ;
Proprietà 1/1.

In data 28 novembre 2024 - a conferma delle precedenti
effettuate nel mese di febbraio 2024 - sono state
eseguite nuove - aggiornate - visure catastali, per
singolo immobile, dalle quali si rilevano delle
variazioni nelle intestazioni, come di seguito:

1. *Immobile 1.* Foglio 14 Particella 4021 Sub. 2 -
Cat. C/2 Cl. 1 - Consistenza 95 mq. - Sup.
Catastale 122 mq. - Rendita €. 299,29;

2. *Immobile 2.* Foglio 14 Particella 4021 Sub. 1 -
Cat. A/2 Cl. 1 - Consistenza 8,5 vani - Sup.
Catastale 356 mq. - Rendita €. 1.009,67;

intestati a:

- nato a LA MADDALENA il
; Codice Fiscale:
Proprietà 1/1;



3. *Immobile* 3. Foglio 14 Particella 4024 Sub. 1 -
Cat. A/2 Cl.1- Consistenza 3,5 vani - Sup.
Catastale 111 mq. - Rendita €. 415,75.
4. *Immobile* 4. Foglio 14 Particella 4024 Sub. 3 -
Cat. C/2 Cl. 1 - Consistenza 22 mq. - Sup.
Catastale 25 mq. - Rendita €. 69,31.
5. *Immobile* 5. Foglio 14 Particella 4024 Sub. 2 -
Cat. C/2 Cl. 1 - Consistenza 56 mq. - Sup.
Catastale 64 mq. - Rendita €. 176,42.

intestati a:

- nato a GENOVA il ;
Codice Fiscale: ; Proprietà 1/1.
Derivante da: Atto del 29/02/2024 Pubblico
ufficiale PAPACCIO FABIO Sede OLBIA (SS)
Repertorio n. 98581 - DONAZIONE ACCETTATA
(Passaggi intermedi da esaminare). Nota
presentata con Modello Unico n. 2667.1/2024
Reparto PI di TEMPPIO PAUSANIA in atti dal
27/03/2024.

Dall'esame delle planimetrie catastali si evince che
i beni sono conformi allo stato attuale.

Situazione edilizia e urbanistica.

Si segnala che sono state inviate all'ufficio
protocollo del Comune di La Maddalena diverse istanze



a mezzo p.e.c. (9 maggio, 29 luglio, 6 agosto) al fine del rilascio del C.D.U. e della documentazione edilizia; si è ricevuta risposta il 14 e 21 agosto 2024, quando l'ufficio tecnico del Comune di La Maddalena ha rilasciato la documentazione edilizia e urbanistica relativa agli immobili da stimare; pertanto è stato possibile verificare le autorizzazioni amministrative e la rispondenza con lo stato di fatto (All. 3 - Documentazione Edilizia e Urbanistica). Dall'esame dei documenti edilizi si evince quanto di seguito:

- Pratica Edilizia 62/1966 - Costruzione nuovo edificio in Via Amm. Magnaghi. Approvato dalla Commissione Edilizia in data 2 marzo 1966 il "progetto di massima per una casa a La Maddalena, proprietà Sig. _____, progettista Dott. Ing. _____".
Progetto relativo alla nuova costruzione di un edificio correlativo agli Immobili 1 e 2 (f. 14 p.lla 4021 subb. 1-2), tuttavia gli elaborati di progetto sono totalmente difformi da quanto realizzato (sia per la sagoma d'ingombro che per i prospetti).
- Pratica Edilizia 91/1967 - Permesso di Costruzione, Via G. Deledda.



L' autorizzazione, del 18/10/1967, in considerazione dell' ubicazione è presumibilmente riferita ad un immobile estraneo al presente procedimento.

- Pratica Edilizia 56/1978 - Ristrutturazione magazzino, Via Magnaghi. Approvato dalla commissione edilizia in data 01/03/1978 il progetto per "ristrutturazione di un magazzino, in Via Magnaghi, proprietario Sig.

, progettista Arch.

". Il progetto concerne la ristrutturazione del magazzino identificato con l'Immobile 5 (f. 14 p.lla 4024 sub. 2), mediante una sopraelevazione mai effettuata; la planimetria relativa allo stato di fatto magazzino è difforme dallo stato attuale a causa della sagoma e della presenza di n. 2 aperture non indicate in progetto (n. 1 porta e n. 1 finestra).

- Pratica Edilizia 292/1981 - Realizzazione di un nuovo edificio in Via Magnaghi. Approvato dalla Commissione Edilizia, il 17/06/1981 e dalla Soprintendenza ai monumenti ed alle gallerie in



data 25/02/1982 il progetto di "una casa unifamiliare, ubicazione Via A. Magnaghi, proprietario " a firma del Geometra . Il progetto è relativo alla realizzazione all'Immobile n. 3 (f. 14 p.lla 4024 sub. 1), tuttavia l'elaborato grafico non è conforme con quanto realizzato, nel dettaglio la superficie e la sagoma del fabbricato costruito sono inferiori a quella progettata.

- Pratica Prot. 15033/2008 - Concessione Edilizia del 22 ottobre 2008, per la realizzazione di un deposito materiali per l'edilizia inerente alla ditta " " all'interno della proprietà sita in via Ammiraglio Magnaghi, progettista Geom.

. Il progetto è relativo ad un edificio mai realizzato nell'area di proprietà esclusiva dell'immobile 3.

In considerazione della documentazione rilasciata dal Comune di La Maddalena, si può affermare che gli immobili da valutare sono tutti sostanzialmente difformi dalle autorizzazioni edilizie, compreso l'Immobile 4, non oggetto di concessioni o autorizzazioni recenti - ossia rilasciate dopo il



1942, 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.

In fase di stima, si valuteranno i costi per la regolarizzazione edilizia dei beni.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 18977/2024) si evince che i beni ricadono parte in Zona Urbanistica "B" di completamento e parte in zona corrispondente a viabilità; inoltre i beni ricadono all'interno di aree con pericolosità idraulica (media "Hi2", levata "Hi3", molto elevata "Hi4") soggette a prescrizioni che limitano la capacità edificatoria, pertanto in fase di valutazione, le aree scoperte - ritenute non edificabili - saranno ponderate allo 0% ossia valutate 0,00 euro.

Stima.

Il compendio immobiliare costituito dai beni in oggetto è suddiviso in n. 4 fabbricati:

1. n. 1 villa suddivisa in Immobile 1 (f. 14 p.lla 4021 sub. 2 - C/2) e Immobile 2 (f. 14 p.lla 4021 sub. 1 - A/2);



2. n. 1 villetta Immobile 3 (f. 14 p.lla 4024 sub. 1 - A/2);

3. n. 1 magazzino (porzione) Immobile 4 (f. 14 p.lla 4024 sub. 3 - C/2);

4. n. 1 magazzino Immobile 5 (f. 14 p.lla 4024 sub. 2 - C/2).

Gli *Immobili n. 1 e 2* (f. 14 p.lla 4021 subb. 2 e 1) hanno ingresso comune da Via Terralugiana n. 10, attraverso un cancello carrabile in metallo, nell'area di pertinenza attribuita catastalmente all'Immobile 2.

Gli *Immobili n. 3 e 4* (f. 14 p.lla 4024 subb. 1 e 3) hanno accesso dalla Via Ammiraglio Magnaghi n. 28, attraverso un cancello metallico carrabile, nell'area di pertinenza attribuita catastalmente al sub. 1.

L'*Immobile n. 5* (f. 14 p.lla 4024 subb. 2) ha accesso carrabile direttamente dalla Via Ammiraglio Magnaghi n. 44 e attraverso un cancello carrabile metallico, situato nell'area attribuita catastalmente all'Immobile al n. 46 della suddetta via.

Gli immobili sono divisibili e vendibili separatamente, tenendo presente che:

- l'accesso all' Immobile 1 (f. 14 p.lla 4021 sub. 2) avviene attraverso il



passaggio nell'area di pertinenza esclusiva dell'Immobile 2 (f. 14 p.lla 4021 sub. 1);

- l'accesso all'Immobile 4 (f. 14 p.lla 4024 sub. 3) avviene attraverso il passaggio nell'area di pertinenza esclusiva dell'Immobile 3 (f. 14 p.lla 4024 sub. 1). (All. 4 - Elaborato Grafico).

Pertanto gli Immobili 1 e 2 e gli Immobili 3 e 4 saranno accorpati in due distinti Lotti di vendita.

IMMOBILE n. 1 - Magazzino.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: magazzino.

Periodo della costruzione: fine anni '60;

Identificativi catastali: Foglio 14 - P.lla 4021 - Sub. 2;

Indirizzo: Via Terralugiana n. 10.

Piano: Seminterrato (S1).

Consistenza e Distribuzione.

Unità immobiliare situata al piano S1, porzione di un fabbricato indipendente - assimilabile ad una villa - sviluppato su n. 2 piani fuori terra e n. 1



seminterrato; al bene di accede attraverso il passaggio nell'area di pertinenza del sub. 1, si sviluppa su un livello ed è destinato a magazzino/locale di sgombero (All. 4 - Elaborato Grafico):

- piano seminterrato: magazzino mq. 97,59; altezza m. 2,91.

Superficie commerciale di mq. 123,34.

IMMOBILE n. 2 - Villa.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: villa.

Periodo della costruzione: fine anni '60;

Identificativi catastali: Foglio 14 - P.lla 4021 - Sub. 1.

Indirizzo: Via Terralugiana n. 10.

Piani: Terra, Primo (T-1).

Consistenza e Distribuzione.

Unità immobiliare, con ingresso da Via Terralugiana n. 10, porzione di un fabbricato indipendente assimilabile ad una villa, sviluppato su n. 2 piani fuori terra e n. 1 seminterrato; al bene di accede attraverso il passaggio nell'area di pertinenza, si sviluppa su due livelli collegati da scala interna, internamente così distribuito (All. 4 - Elaborato Grafico):



- al piano terra: soggiorno mq. 44,75, studio mq. 12,60, cucina mq. 22,45, bagno mq. 9,80, camera mq. 14,00, disimpegno mq. 18,20, poggiolo mq. 16,10; giardino mq. 888,90; altezza m. 3,20;

- al piano primo: disimpegno mq. 18,70, bagno mq. 9,10, camera 1 mq. 20,35, camera 2 mq. 21,30, camera 3 mq. 22,80, ripostiglio mq. 5,95, terrazzo mq. 25,05.

Superficie commerciale di mq. 357,19.

Caratteristiche costruttive (relative agli Immobili 1-2).

Finiture esterne: struttura portante e murature perimetrali in blocchetti di granito; solai con struttura in latero-cemento; solaio di copertura con travetti e tavelloni; tamponature interne in laterizio e in pietra; copertura a falde in con coppi laterizi; facciate con tinteggiatura originale color beige rosato e marrone e particolari (pilastri) in granito a vista; soglie e davanzali realizzati in lastre di marmo; serramenti con avvolgibili in legno, parapetti in elementi laterizi.

Finiture interne: vano scala in marmo con ringhiera in metallo; pavimenti in laminato (al piano terra) e in gres ceramico (piano primo); soffitti e pareti



intonacati al civile e tinteggiati a tempera color bianco; portoncino di ingresso in legno massello a doppio battente, porte interne in legno tamburato; bagni pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale; serramenti in legno massello, di buona fattura con apertura a battente.

Il magazzino al piano seminterrato ha pavimentazione in battuto di cemento, è parzialmente intonacato (al grezzo), è privo di infissi ad eccezione del cancello di ingresso, in metallo verniciato; si segnala la presenza degli impianti (caldaia, boiler, deposito) ad uso dell'Immobile 2 (All. 5 - Documentazione Fotografica).

Impianti generali di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura; nell'unità abitativa si segnala la presenza di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa in tutti gli ambienti, non è stato verificato il funzionamento dello stesso.

Stato manutentivo (relative agli Immobili 1-2).

Si segnala che il bene, in particolare le facciate, il tetto e tutto il primo piano necessitano di urgenti lavori di ristrutturazione; infatti, come si evince



chiaramente dalla documentazione fotografica allegata (All. 5 - Documentazione Fotografica):

- il tetto mostra ampi tratti di struttura fatiscente e pericolante con cornicioni quasi completamente logorati, in alcuni tratti crollati, si ritiene che sia interamente da ripristinare;
- le facciate esterne mostrano zone con intonaco divelto, necessitano di lavori di ripristino degli intonaci e della tinteggiatura;
- il primo piano è fatiscente e assolutamente inabitabile a causa delle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal tetto, che hanno compromesso tutto il piano; la descrizione dello stato del bene è evidente dalla documentazione fotografica, che comunque non rappresenta esaustivamente lo stato di incuria, degrado, insalubrità causata dalle muffe; il bene necessita di lavori di risanamento e ristrutturazione;
- il piano terra - pur se la proprietaria ha affermato di viverci - è a parere della scrivente inabitabile; infatti in conseguenza dello stato manutentivo del piano superiore, si segnalano



ampi tratti di soffitti e pareti ricoperti da muffa e tinteggiatura scrostata;

- il seminterrato è di fatto allo stato rustico, come indicato in caratteristiche costruttive, si segnala, in corrispondenza del boiler e della caldaia, un'estesa perdita di acqua;
- l'area esterna, con giacitura leggermente in pendenza, è per la maggior parte incolta, sono presenti alcune piante di albero da frutta e arbusti tipici della Macchia Mediterranea.

L'importo dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi, in considerazione dello stato i cui versa l'intero immobile, viene determinato in €/mq. 500,00 per la villa e in €/mq. 100,00 per il magazzino:

- villa: mq. 357,19 x €. 500,00 = €. 178.595,00
- magazzino: mq. 123,34 x €. 100,00 = €. 12.334,00

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è buona;
- gli immobili sono occupati dalla signora
;
- l'Immobile 1 non ha accesso autonomo;



- in considerazione della superficie dell'edificio, della località in cui è situato, si ritiene che lo stesso possa essere facilmente convertito ad altra destinazione (ad es.: appartamenti, struttura ricettiva);
- gli immobili non sono conformi alle autorizzazioni edilizie; per sanare l'immobile è necessario inoltrare prima un progetto in accertamento di conformità e, successivamente, una richiesta di abitabilità/agibilità, pertanto si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 5.500,00 per la villa e di €. 2.500,00 per il magazzino, per: parcella del professionista, oneri concessori, spese di istruttoria;
- trattasi inoltre di immobili costruiti con tecniche tradizionali, con buone finiture ma in pessimo stato di conservazione e manutenzione i costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati in €. 178.595,00 per la villa e in €. 12.334,00 per il magazzino.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq 2.300,00 per la villa, di



€/mq. 200,00 per balconi e terrazzi, di €/mq. 900,00 per il magazzino.

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

Immobile 1 - Magazzino

- Magazzino: mq. 123,34 x €/mq. 900,00 = €. 111.006,00

Dai quali vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia e per il ripristino dei luoghi, valutati €. 14.834,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Terralugiana n. 10, riferito al mese di ottobre 2024 è di €. 96.172,00.

Immobile 2 - Villa

- Villa: mq. 357,19 x €/mq. 2.300,00 = €. 821.537,00

- Balconi e terrazzi: mq. 41,15 x €/mq. 200,00 = €. 8.230,00.

Dai quali vengono detratti i costi per il ripristino e messa a norma del bene e i costi di regolarizzazione edilizia, valutati €. 184.095,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Terralugiana



n. 10, riferito al mese di ottobre 2024 è di €. 645.672,00.

IMMOBILE n. 3 - Villetta.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: villetta.

Periodo della costruzione: fine anni '80;

Identificativi catastali: Foglio 14 - P.lla 4024 - Sub. 1.

Indirizzo: Via Ammiraglio Magnaghi n. 28.

Piani: Terra.

Consistenza e Distribuzione.

Unità immobiliare, con ingresso da Via Ammiraglio Magnaghi n. 28 - assimilabile ad una villetta - sviluppata su n. 1 piano fuori terra; al bene si accede attraverso n. 2 cancelli metallici carrabili (uno situato al n. civico 28, uno situato al n. civico 46) nell'area di pertinenza, internamente così distribuita (All. 4 - Elaborato Grafico):

- soggiorno mq. 17,50, cucina mq. 7,80, disimpegno mq. 3,15, bagno mq. 6,15, camera 1 mq. 8,90, camera 2 mq. 7,60; cortile (recintato) mq. 51,80; area esterna mq. 1.867,70; altezza media m. 3,06.

Superficie commerciale di mq. 66,50.

Caratteristiche costruttive.



Finiture esterne: struttura portante e murature perimetrali in blocchetti di cls; solaio di copertura con travetti e tavelloni; tamponature interne in laterizio; copertura a falde con coppi laterizi; facciate intonacate, parzialmente tinteggiate; soglie e davanzali realizzati in cotto; serramenti con sportelloni e persiane in legno.

Finiture interne: pavimenti in laminato; soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera color bianco; travi a vista e tavolato (cucina); porte interne in legno tamburato; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale.

Impianti generali di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura, stufa a pellet, impianto di condizionamento con split interni e motore esterno.

Stato manutentivo.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il bene è in buono stato di manutenzione e conservazione; si segnalano lievi tracce di infiltrazioni provenienti dal pavimento nella camera 2 (All. 5 - Documentazione Fotografica).



L'area esterna, con giacitura lievemente in pendenza, su due diversi piani di campagna con un dislivello di circa 3 metri, risulta incolta.

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'immobile è occupato dalla signora
;
- sull'area pertinenziale dell'immobile si rileva la presenza di un fabbricato diruto, per il quale si stimano costi di demolizione e conferimento a discarica del materiale di risulta, a corpo, in €. 2.500,00;
- l'immobile non è conforme alle autorizzazioni amministrative; per sanare l'immobile è necessario inoltrare prima un progetto in accertamento di conformità e, successivamente, una richiesta di abitabilità/agibilità, pertanto si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 3.500,00 circa per: parcella del professionista, oneri concessori, spese istruttoria;



- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e 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. 2.900,00.

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

- Villetta: mq. 66,50 x €/mq. 2.900,00 = €.
192.850,00

Dai quali vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia e di demolizione del fabbricato diruto, valutati €. 6.000,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Ammiraglio Magnaghi n. 28, riferito al mese di ottobre 2024 è di €. 186.850,00.

IMMOBILE n. 4 - Magazzino.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: magazzino.

Periodo della costruzione: fine anni '60;

Identificativi catastali: Foglio 14 - P.lla 4024 -
Sub. 3.



Indirizzo: Via Ammiraglio Magnaghi n. 28.

Piani: Terra.

Consistenza e Distribuzione.

Unità immobiliare - porzione di un fabbricato in aderenza con altra proprietà - con ingresso da Via Ammiraglio Magnaghi n. 28, attraverso il passaggio nell'area di pertinenza dell'Immobile n. 3, si sviluppa su un livello, internamente così distribuito (All. 4 - Elaborato Grafico):

- magazzino mq. 18,67; altezza media m. 3,25.

Superficie commerciale di mq. 21,79.

Caratteristiche costruttive.

Finiture esterne: struttura portante e murature perimetrali in blocchetti di cls; solaio con struttura in legno; copertura a una falda con onduline; serramento in PVC.

Finiture interne: pareti e pavimento rivestiti con pannelli in PVC.

Impianti generali di: energia elettrica.

Stato manutentivo.

Il bene è strutturalmente allo stato grezzo, privo di qualunque finitura, si valuta uno stato manutentivo sufficiente. Dalle finiture rilevate, si può dedurre



che il magazzino era presumibilmente adibito a cella frigorifera (All. 5 - Documentazione Fotografica).

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è sufficiente;
- l'immobile non ha accesso indipendente dalla strada pubblica;
- l'immobile è occupato dalla signora
;
- per la rimozione della struttura (cella frigorifero) si stimano €. 2.000,00 a corpo;
- l'immobile non è conforme alle autorizzazioni amministrative; per sanare l'immobile è necessario inoltrate prima un progetto in accertamento di conformità e, successivamente, una richiesta di abitabilità/agibilità, pertanto si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 2.500,00 circa per: parcella del professionista, oneri concessori, spese di istruttoria;
- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e in



sufficiente 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. 900,00.

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

- Magazzino: mq. 21,79 x €/mq. 900,00 = €. 19.611,00

Dai quali vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia e per la rimozione della cella, valutati €. 4.500,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Ammiraglio Magnaghi n. 28, riferito al mese di ottobre 2024 è di €. 15.111,00.

IMMOBILE n. 5 - Magazzino.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: magazzino.

Periodo della costruzione: fine anni '60;

Identificativi catastali: Foglio 14 - P.lla 4024 - Sub. 2.

Indirizzo: Via Ammiraglio Magnaghi n. 44.

Piani: Terra.



Consistenza e Distribuzione.

Unità immobiliare, con ingresso da Via Ammiraglio Magnaghi n. 44, direttamente dalla via pubblica, attraverso un accesso carrabile e attraverso un cancello metallico carrabile al n. 46 di Via Ammiraglio Magnaghi, nell'area di pertinenza dell'Immobile n. 3; si sviluppa su un livello, internamente così distribuito (All. 4 - Elaborato Grafico):

- magazzino mq. 53,00, ripostiglio mq. 2,84;
altezza media m. 3,25.

Superficie commerciale di mq. 66,56.

Caratteristiche costruttive.

Finiture esterne: struttura portante e murature perimetrali in blocchetti di cls; tramezzi in mattoni laterizi; solaio con struttura in legno; copertura a una falda con onduline; serramento in PVC con saracinesca metallica; porta e finestra in legno; facciate intonacate al grezzo e tinteggiate.

Finiture interne: pareti intonacate e tinteggiate; pavimento in battuto di cemento.

Impianti generali di: energia elettrica; si segnala la presenza di un impianto di condizionamento con split interno e motore esterno.



Stato manutentivo.

Il bene è strutturalmente allo stato grezzo, privo di qualunque finitura, si valuta uno stato manutentivo sufficiente (All. 5 - Documentazione Fotografica):

Stima per comparazione

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

- la domanda nella Zona, per questo tipo d'immobile, è discreta;
- gli immobili sono occupati dalla signora
;
- l'immobile, in considerazione della posizione e della metratura, potrebbe essere destinato ad altro uso (ad es.: locale commerciale, ufficio);
- l'immobile non è conforme alle autorizzazioni amministrative; per sanare l'immobile è necessario inoltrate prima un progetto in accertamento di conformità e, successivamente, una richiesta di abitabilità/agibilità, pertanto si può stimare, approssimativamente, un costo di €. 2.500,00 circa per: parcella del professionista, oneri concessori, spese di istruttoria;



- l'immobile ha accesso indipendente dalla strada pubblica;
- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e in sufficiente 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. 1.100,00.

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

- Magazzino: mq. 66,56 x €/mq. 1.100,00 = €.
73.216,00.

Dai quali vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia valutati €. 2.500,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di La Maddalena, Via Ammiraglio Magnaghi n. 44, riferito al mese di ottobre 2024 è di €. 70.716,00.

CONSIDERAZIONI FINALI.

Gli immobili pignorati sono divisibili e vendibili in più lotti, vengono valutati come segue:

Lotto n. 1



Immobili n. 1 e n. 2 - f. 14 p.lle 4021 subb. 1-2

Valore €. 741.844,00.

Lotto n. 2

Immobili n. 3 e n. 4 - f. 14 p.lle 4024 subb. 1-3

Valore €. 201.961,00.

Lotto n. 3

Immobile n. 5 - f. 14 p.lle 4024 sub. 2

Valore €. 70.716,00.

In totale gli immobili sono valutati, con riferimento al mese di ottobre 2024, €. 1.014.521.

CONCLUSIONI.

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

Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(Documento firmato digitalmente)

Tempio Pausania, 2 Dicembre 2024

