

PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto geom. Giambattista Carboni, libero professionista, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Sassari al n. 1713 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, ha avuto incarico dal Dott. Antonio Nieddu in qualità di Liquidatore della procedura controllata n. 1/2026 – [REDACTED] giacente presso il Tribunale di Sassari, di redigere la perizia estimativa di un appartamento sito in Comune di Porto Torres in Via Libio n° 32 al piano primo.

RELAZIONE

Allo scopo di evadere l'incarico ricevuto lo scrivente, il giorno 13.03.2026 alle ore 16,00, ha effettuato formale accesso presso l'appartamento oggetto di valutazione alla presenza del dott. Antonio Nieddu, rilevando quanto segue:

Descrizione del bene

Il bene oggetto della presente procedura è stato individuato in un appartamento sito in Porto Torres al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra, costituente edificio ad angolo fra la Via Libio, la Piazza Umberto I° ed il vicolo Morosini, edificato nel corso degli anni 2008 – 2009, inserito nel tessuto urbano del Comune di Porto Torres nel c.d. “centro storico”, comparto avente elevata presenza di edifici di media qualità, dotato di tutti i servizi primari e secondari.

L'appartamento in esame ha accesso dal portoncino di ingresso posto sulla sinistra per chi dalle scale esterne arriva sul patio condominiale, ed è composto da ingresso-soggiorno privo di angolo cottura in quanto sono state rilevate le sole predisposizioni, camera da letto, bagno, e disimpegno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 68,20 circa ed una superficie utile di mq. 60,75 circa, avente altezza interna pari a mt. 2,75.

L'unità immobiliare presenta le seguenti strutture di fabbrica e finiture:



- telaio in C.A. con tamponature laterizie provviste di isolante;
- solai del tipo misto in laterocemento;
- porte interne in legno massello;
- portoncino d'ingresso blindato;
- infissi in PVC provvisti di vetrocamera e scurini interni in legno;
- pavimenti in parte in laminato ed in parte in gres porcellanato;
- rivestimenti del bagno in gres ceramico bicolore grandi formati;
- pezzi igienico-sanitari e rubinetteria di tipo ricercato;
- intonaci e tinteggiature del tipo civile;
- impianto di climatizzazione tipo aria-acqua con vetilconvettori a pavimento tipo "Aermec" da sottoporre a verifica;
- impianto idrico sotto traccia da sottoporre a verifica;
- impianto fognario sotto traccia;
- impianto elettrico sotto traccia.

Nel complesso il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione/conservazione, denotando la presenza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A completamento delle ispezioni relative all'immobile oggetto della presente valutazione, lo scrivente ha effettuato un accesso presso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate (sezione catasto) allo scopo di individuare gli identificativi catastali del bene, accertando che lo stesso è intestato 
 propr. per 1/1, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	Rendita
5	693	13	A/2	1	3 vani	278,89



Inquadramento urbanistico

L'edificio è ricompreso nella zona d'ambito del P.U.C., di Porto Torres all'interno della sottozona A (CENTRO STORICO) come riportato nelle tavole della zonizzazione, all'interno della quale è ammessa la destinazione d'uso residenziale del bene in valutazione.

Ispezione ipotecaria

La visura ipotecaria è allegata alla presente relazione.

Provenienza

Il bene è pervenuto all'odierno proprietario con atto di compravendita del 27/01/2010 a rogito del Dott. Vincenzo Lojacono – Notaio in Sassari e Porto Torres, rep. n. 140629 - Nota presentata al catasto con Modello Unico n. 1207.1/2010 Reparto PI di Sassari in atti dal 28/01/2010

Accertamenti urbanistici

La pratica edilizia che riguarda l'edificio che ospita l'unità immobiliare in esame è la n. 11866 del 2007 del Comune di Porto Torres.

L'edificio all'interno del quale insite il bene in accertamento, risulta costruito a seguito della originaria Autorizzazione Edilizia n. 170/2008 del 15.12.2008 rilasciata a nome di [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia n. 03.2009 del 19.01.2009 a favore della "[REDACTED]".

L'iter autorizzativo è stato ultimato con pratica in autocertificazione per modifica di opere interne prot. 31191 del 30.11.2009.

L'intero edificio ha ottenuto regolare Certificato di Agibilità n. 2265 del 28.10.2009 e successiva Dichiarazione di Agibilità n. 6210 dell'11.03.2010.

Il confronto fra la documentazione giacente presso il Comune di Porto Torres e lo stato dei luoghi osservato dallo scrivente, ha permesso di accertare che



l'appartamento caduto nella odierna procedura è da ritenersi REGOLARE dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Accertamenti gestione condominiale

Sulla scorta degli atti prodotti dall'Amministrazione del Condominio di Via Libio n.32, è stato possibile osservare che per l'anno solare 2026, l'unità immobiliare caduta nella odierna procedura dovrà corrispondere oneri pari ad **€. 686,37**.

Criteri di stima

A questo punto, individuato il bene oggetto di perizia, è necessario procedere alla stima dello stesso, evidenziando che lo scopo principale dello stimatore è quello di definirne il valore commerciale, privo di punte in eccesso e/o ribasso dettate da personali interpretazioni o non suffragate da elementi concreti.

Nell'ambito della valutazione dei beni lo scrivente, ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con offerte di immobili simili rilevati nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltreché dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo, e cioè buono.

Nel caso specifico si rileva che l'unità immobiliare in esame si trova in pieno centro cittadino, attestato sulla Via Libio, zona di intenso traffico pedonale e veicolare, il tutto in un comparto avente interscambio immobiliare di livello medio - alto.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata, in maniera indiretta, mediante utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla microzona 1 - codice B/1, che prevede per gli appartamenti ricadenti nella zona di cui trattasi, valori compresi fra un minimo di euro 1.100,00/mq. ed un massimo di euro 1.300,00/mq. con un



valore “medio” pari ad €. 1.200,00/mq. lordo.

In seconda istanza sono stati consultati i tabulati disponibili in rete del Borsino Immobiliare che, per immobili in buone condizioni di conservazione nella Via Libio, attribuisce un valore “medio” pari ad €. 1.313,00/mq. lordo.

In ultimo si è provveduto ad esperire una indagine di mercato nella medesima zona sulla quale insiste il bene, rilevando che un appartamento molto simile a quello in esame, sito nella medesima Via Libio, risulta essere in vendita ad €. 1.300,00/mq.

Pertanto, considerato lo stato del bene (buono), la collocazione nel tessuto urbano cittadino (interessante), la configurazione del bene, e la convergenza dei valori rilevati in via diretta ed indiretta su un’area ben precisa, lo scrivente ritiene di applicare un valore “medio” fra tutti i parametri rilevati.

Pertanto sulla scorta di quanto sopra esposto, è possibile giungere alla seguente valutazione:

$\text{€. 1.200,00} + \text{€. 1.313,00} + \text{€. 1.300,00} : 3 = \text{€. 1.271,00/mq. lordo}$ che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore unitario “medio” praticato per gli appartamenti attestati sulla Via Libio nella cittadina di Porto Torres.

Nel nostro caso, rilevata la tipologia edilizia dell’edificio al quale si appartiene il bene in valutazione (ricercata), la centralità dello stesso e la possibilità di comodo utilizzo, lo scrivente ritiene opportuno applicare un apprezzamento in aumento nella misura del 10% sul valore base dianzi esposto, per cui avremo:

$\text{€. 1.271,00} + 10\% = \text{€. 1.398,10/mq. lordo.}$

A completamento della descrizione fra i parametri da utilizzare per la stima, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che gli stessi rispecchiano gli indirizzi del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (Italian Property Valuation Standard) oltrechè dei parametri ABI, FIAIP, Ministero delle Finanze,



UNI, etc.

A questo punto, sulla scorta di quanto più sopra esposto, è possibile stimare il valore dell'ufficio, così come da dettaglio che segue:

1) Appartamento in Porto Torres – Via Libio n. 32

Foglio 5 mapp. 693 sub. 13

mq. 68,20 x €. 1.398,10/mq. lordo = €. 95.350,42

ed in cifra tonda €. 95.300,00

diconsi euro **novantacinquemilatrecento/00** che rappresentano, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in Porto Torres nella Via Libio n° 32 distinto al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 693 sub. 13.

A questo punto è possibile proporre il lotto di vendita, così come da dettaglio che segue

LOTTO UNICO

QUOTA pari ad 1/1 dei seguenti beni:

- appartamento sito in Comune di Porto Torres, Via Libio n. 32, composto da n. 2 vani e servizi, distinto al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 693 sub 13, della superficie lorda di mq. 68,20, categoria A/2, confinante con la Via Libio, con vano scala condominiale, con propr. [REDACTED], salvo altri.

Il bene risulta urbanisticamente regolare.

PREZZO BASE PER LA VENDITA €. 95.300,00

Sassari 25 maggio 2026

Il tecnico

Geom. Giambattista Carboni

Firmato digitalmente da

Giambattista Carboni

O = Collegio dei Geometri di Sassari

T = Geometra

SerialNumber =

TINIT-CRBGBT59A24I452E

C = IT



Allegato 1

Documentazione fotografica

Firmato digitalmente da
Giambattista Carboni

O = Collegio dei Geometri di Sassari
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-CRBGBT59A24I452E
C = IT



Veduta sulla Via Libio



Veduta sulla Via Libio



Veduta ingresso condominiale



Veduta patio interno condominiale



Veduta interni



Veduta interni



Veduta bagno



Allegato 2

Planimetria illustrativa

Firmato digitalmente da
Giambattista Carboni

O = Collegio dei Geometri di Sassari
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-CRBGBT59A24I452E
C = IT



PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA
scala 1:100

Comune di Porto Torres - Foglio 5 Mappale 693 Sub 13

PIANO PRIMO

