


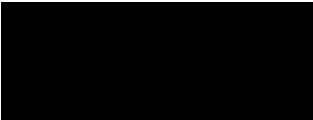
Tribunale di Tempio Pausania

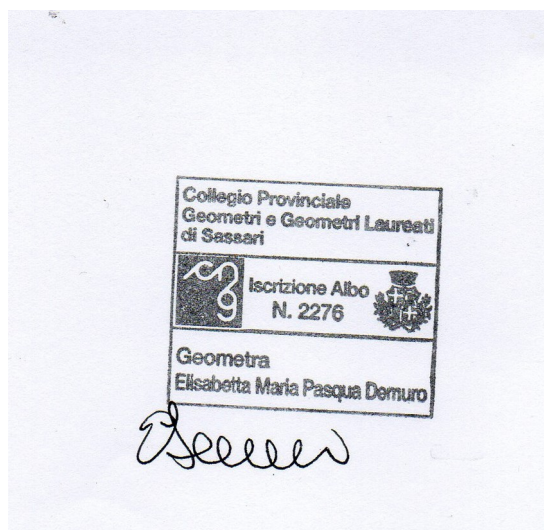
Relazione di Perizia

Esecuzione Immobiliare R.G.C. n. 165/2019

Rinvio al 19.12.2023

Promossa da: Intrum 

Contro: 



Redattore: *Geometra Elisabetta Maria Pasqua Demuro*

Tempio Pausania, 4 Dicembre 2023



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, nella udienza del 18 Aprile 2023 sono stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica LUNARI, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo R.G.C. n. 165/2019 vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra [REDACTED] e [REDACTED]

Il giorno 18 Aprile 2023 sono state effettuate le visure e le planimetrie catastali.

Il giorno 21 Aprile 2023 è stata inviata al Comune di Palau la richiesta di accesso agli atti amministrativi. La documentazione è stata rilasciata il giorno 3 Luglio in presenza e il giorno 7 Luglio per via telematica.

Il giorno 6 Luglio 2022 è stato effettuato il sopralluogo all'immobile, alla presenza del signor [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie, nessun presente per la parte resistente (All. 1 – Verbale delle operazioni peritali).

Il giorno 13 Novembre 2023 è stata inviata alle parti – ai rappresentanti legale del creditore procedente e del debitore - a mezzo p.e.c., una bozza della relazione tecnica, rammentando alle stesse che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note alla scrivente CTU.



Il giorno 22 Settembre 2023 è stato contattato telefonicamente lo [REDACTED] amministratore del *Condominio Palau Vista* nel quale è situato l'immobile oggetto della presente stima, a cui è stata subito dopo inviata una email con la richiesta della documentazione.

Conformità Catastale.

La documentazione catastale (estratto di mappa, visure, elaborati planimetrici, planimetrie) è stata reperita per via telematica, attraverso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate – SISTER - il giorno 18 Aprile 2023, per immobile - limitatamente al comune censuario di Palau. (All. 2 – Documentazione catastale). Dalle visure catastali emerge quanto di seguito:

1. *Immobile 1.* Foglio 6 Particella 3483 Sub. 16 - Categoria A/2 Cl. 1 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale mq. 90 - Rendita €. 795,34.

2. *Immobile 2.* Foglio 6 Particella 3332 Sub. 85 - Categoria C/6 Cl. 1 - Consistenza 13 mq. - Superficie Catastale mq. 13 - Rendita €. 48,34.

Tutti gli immobili sono intestati a:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]



[REDACTED]

Dal confronto tra le planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto, si evince che l'appartamento non è catastalmente conforme a causa di lievi difformità, quali: diversa distribuzione interna (causata dallo spostamento di alcune pareti divisorie), modifica di una finestra (nel bagno è stata chiusa una apertura per realizzare una finestra sul tetto), sanabili effettuando una variazione catastale doc.f.a, con un costo che si stima in circa €. 550,00 per il professionista e €. 50,00 per diritti d'ufficio.

Conformità edilizia.

Il giorno 21 Aprile 2023 è stata inviata al Comune di Palau una richiesta di accesso agli atti amministrativi; il 3 Luglio 2023 è stato effettuato l'accesso in presenza presso l'ufficio tecnico; il giorno 5 Luglio 2023 è stata inviata, a mezzo e-mail, la documentazione relativa agli immobili; pertanto è stato possibile verificare le autorizzazioni amministrative e la rispondenza con lo stato di fatto (All. 3 - Documentazione Urbanistica - Edilizia).

Dall'esame dei documenti amministrativi si evince che il compendio immobiliare di cui i beni sono parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 84/04, successivamente volturata con la Concessione Edilizia n. 10/05.

Sono in seguito state rilasciate:

- Concessione Edilizia n. 59/06 per variante al "Corpo F", in cui è situato l'immobile;
- Agibilità del 23/07/07.



Attualmente è sospesa presso il Comune di Palau una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per modifiche interne ed esterne, presentata a nome del [REDACTED] dal tecnico incaricato geometra [REDACTED] il 01/08/2022 - con prot. 13725 - telematicamente attraverso la piattaforma SUAPE; il giorno 16/09/2022 la pratica ha avuto parere favorevole dall'ufficio competente, **subordinato** al pagamento di €. 1.973,16, attualmente non saldati.

In seguito all'esame della documentazione rilasciata, si può affermare che al momento il bene non è conforme dal punto di vista edilizio.

Per sanare l'immobile sarà necessario effettuare il pagamento sopra indicato, inoltre, in seguito al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, dovrà essere richiesta l'Agibilità, che comporta una spesa (per certificazioni impiantistiche, diritti amministrativi, parcelle) di ulteriori 3.000,00 €, per un totale di circa €. 5.000,00.

Situazione Condominiale.

In seguito ai colloqui telefonici intercorsi il giorno 22 Settembre 2023 e successiva email, lo [REDACTED] - amministratore del *Condominio Palau Vista* – ha inviato alla scrivente una email nella quale afferma che:

- non sono presenti debiti relativi alla unità;
- non sono state deliberate spese straordinarie.

In allegato alla email, l'amministratore del condominio, ha inviato il prospetto ratei ordinari versati e da versare per l'anno in corso e le tabelle millesimali.

Dall'esame della documentazione inviata si evince che l'unità



ha un debito residuo per il 2023 di €. 723,79, saldabile entro il 01/02/2024.

Stima.

Premessa. Gli immobili pignorati sono inseriti in un ampio contesto immobiliare costituito da villette a schiera di un piano fuori terra, situato in una zona periferica a monte della cittadina di Palau, denominata “Baragge”, in posizione panoramica sull’Arcipelago de La Maddalena, distante circa 1,700 km. da servizi e attività commerciali primari; la zona è destinata prevalentemente ad uso residenziale, con fabbricati a schiera e villette isolate, completamente urbanizzata (impianti telefonico, elettrico, fognario e d’acqua potabile da condotte pubbliche).

Gli immobili hanno ingresso, in comune con altre unità immobiliari, dalla strada Panoramica per Baragge, attraverso un cancello pedonale e un cancello carrabile automatizzato, entrambi in metallo lavorato e verniciato.

Palau è un piccolo comune di circa 4.055 abitanti, della provincia di Sassari, da cui dista circa 120 km. a nord/est; ha un porto per i collegamenti con la città di La Maddalena; dista circa 41 km. da Olbia (porto e aeroporto), circa 153 km. da Alghero (aeroporto).

Palau è una località turistica del nord Sardegna, molto frequentata nel periodo primaverile ed estivo, ha nel suo territorio molte spiagge rinomate tra le quali Isola dei Gabbiani, Porto Rafael, Cala Capra e la caratteristica roccia Capo d’Orso.

Palau ha scuole di ogni tipo e grado di istruzione (asilo nido, scuola primaria, scuola secondaria, istituto tecnico), banche, ufficio postale,



servizi sanitari, attività commerciali di qualunque tipo.

Descrizione dei Beni.

Premessa - A parere della scrivente gli immobili pignorati non sono divisibili e vendibili in lotti separati, per questo si ritiene di dover effettuare un'unica valutazione, in quanto il posto auto è una pertinenza dell'appartamento, di conseguenza, ai fini della valutazione, la superficie sarà ponderata nella misura del 25%.

Uso e destinazione: appartamento con posto auto.

Periodo della costruzione: 2004/2005.

Identificativi catastali: Foglio 6 - Particella 3483 - Sub. 16 (appartamento);

Foglio 6 - Particella 3332 - Sub. 85 (posto auto).

Indirizzo: Via Baragge n^ 17 – Condominio Palau Vista – Unità F5.

Piano: Terra.

Caratteristiche costruttive.

Finiture esterne: struttura portante in calcestruzzo armato; solai con struttura mista in latero-cemento; tamponature interne in laterizio; copertura a falde con manto di copertura in con coppi laterizi; facciata principale e retro prospetto intonacati e tinteggiati color rosa antico spatolato, prospetto laterale e retro prospetto rivestiti in granito a vista; soglie e davanzali realizzati con lastre in granito bocciardato; serramenti di buona fattura, con persiane ad ante in legno verniciato; ripostiglio sotto scala con infisso a persiana in PVC elettro colorato marrone; pavimenti per esterni; scala rivestita in mattoni di cotto, con ringhiera in metallo e, lungo il confine con parapetto in muratura alto 1 metro, intonacato e tinteggiato; veranda con



pilastri in granito e copertura con struttura in legno; confini delimitati da muretti in pietra a vista, alti circa 0,80 metri e da paletti e rete metallica, con siepe sempreverde, a monte la recinzione è costituita da un muro di contenimento in c.a. dell'altezza di circa 3 metri. L'area di pertinenza esterna è in ordine e ben curata, sono presenti una zona barbecue in muratura e una doccia esterna.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera lavabile color bianco; pavimenti in monocottura; bagni rivestiti in ceramica; infisso scorrevole a vetrata nel soggiorno; infissi interni in legno con ante a battente e tipo "scrigno" (scorrevole all'interno della parete).

Impianti generali d'acqua potabile, d'energia elettrica, di fognatura; illuminazione esterna; pompe di calore in alcune camere; citofono.

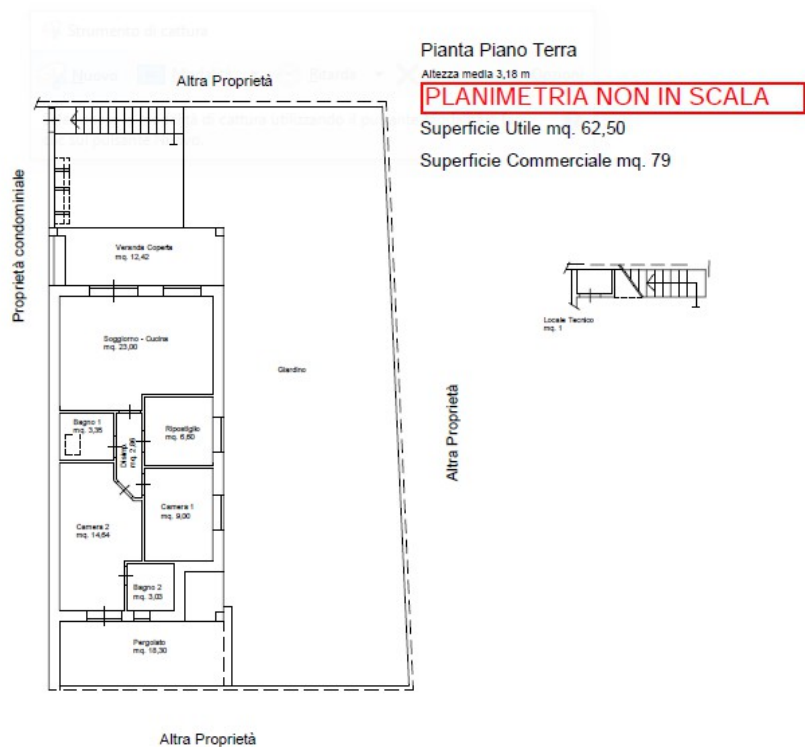
Consistenza e Distribuzione.

L'unità immobiliare è situata al piano terra, è destinata ad abitazione ed è così distribuita: soggiorno – pranzo con angolo cottura mq. 23,00, disimpegno mq. 2,86, bagno 1 mq. 3,35, ripostiglio mq. 6,60, camera 1 mq. 9,00, camera 2 mq. 14,64, bagno 2 mq. 3,03; locale tecnico mq. 1,00; veranda coperta mq. 12,42; pergolato mq. 18,30; altezza media m. 3,18; giardino mq. 180; superficie utile di mq. 62,50; **superficie commerciale di mq. 75,00.**

Il posto auto è situato al piano terra, a poca distanza dal cancello principale e a circa 250 metri dall'appartamento, ha una superficie di mq. 12,50. Al bene si accede dall'area di passaggio comune, ha struttura in legno e copertura con canne, è pavimentato in battuto di cemento,



delimitato da segnaletica orizzontale (di colore bianco, attualmente sbiadito) e indicato dal numero identificativo N. 5 (corrispondente all'appartamento F5) in corrispondenza della copertura (All. 4 – Elaborato Grafico).



All'appartamento si accede attraverso passaggi e camminamenti (almeno 250 metri) comuni ad altre unità immobiliari, con diversi tratti a gradoni e scale, difficilmente accessibile a persone con mobilità ridotta; l'unità ha area di pertinenza esclusiva tenuta a giardino, interamente recintata in muratura dalla quale, attraverso n. 12 gradini, ci si immette nel giardino; è evidente dalla documentazione fotografica allegata che il bene vanta una posizione panoramica invidiabile sulle Isole di Santo Stefano e La Maddalena (All. 5 – Documentazione Fotografica) ed è tenuto in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare è libera da persone, interamente arredata e accessoriata; si rilevano micro lesioni nella parte alta della muratura in

prossimità della parete divisoria tra il soggiorno e il bagno 1, causate probabilmente dai lavori effettuati durante la realizzazione della finestra a soffitto (nel bagno), e tracce di umidità ascendente nella camera da letto 2; l'unità – con minimi lavori di manutenzione ordinaria: risanamento delle parti deteriorate, imbiancatura interna e pulizia finale quantificabili in €. 2.000,00 – è utilizzabile da subito.

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 e usufruibile da subito;
- l'immobile non è conforme alle autorizzazioni edilizie, per la regolarizzazione della pratica si stima un costo di circa €. 5.000,00;
- l'immobile non è catastalmente conforme, per la regolarizzazione della pratica si stima un costo di circa €. 600,00;
- l'unità ha un debito con il condominio di €. 723,79;
- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con buone finiture e in buono stato di conservazione e manutenzione, per la cui fruibilità nel breve periodo (si stima al massimo n. 15 giorni di lavori) si ipotizza una spesa di €. 2.000,00;



- al fine di ottenere una coerente valutazione dell'immobile è stata effettuata una ricerca, attraverso il metodo Comparativo, mediante indagini di mercato condotte nel Comune di Palau e dei comuni limitrofi, su immobili simili per caratteristiche al bene in esame. In relazione alle caratteristiche degli immobili offerti sul mercato (ad esempio livello di piano, taglio dimensionale, efficientamento energetico, esposizione), si ritiene congruo prendere come riferimento il parametro unitario di mercato pari a €/mq. 2.800,00;
- il Valore di Mercato sopra indicato, viene definito sulla base dell'ipotesi che l'immobile sia libero e disponibile.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq. 2.800,00.

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. 75,00 x €/mq. 2.800,00 = €. 210.000,00.

- posto auto: mq. (12,50 x 25%) x €/mq. 2.800,00 = €. 8.750,00.

In totale €. 218.750,00 dai quali si ritiene di dover detrarre le spese necessarie per regolarizzare la situazione edilizia, catastale,



condominiale e per la manutenzione ordinaria dell'unità, €. 8.323,79 approssimati ad €. 8.350,00.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di Palau, Via Baragge n° 17 riferito al mese di dicembre 2023 è di €. 210.400,00.

CONSIDERAZIONI FINALI.

In totale gli immobili hanno un valore, riferito al mese di dicembre 2023 è di €. 210.400,00.

CONCLUSIONI.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, per ogni altro, ulteriore ed eventuale chiarimento, rimango a Vostra disposizione. La presente relazione di perizia si compone di numero dodici pagine dattiloscritte, allegato (contenente verbale delle operazioni peritali, documentazione edilizia, catastale, condominiale, elaborato grafico, documentazione fotografica), schema con la descrizione del lotto, viene depositata per via telematica.

Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(Documento firmato digitalmente)

Tempio Pausania, 4 dicembre 2023

