

Tribunale di Tempio Pausania

Relazione di Perizia

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 134/2023

Rinvio al 10/06/2025

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione

Dottoressa Federica LUNARI

Redattore: Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

Tempio Pausania, 28 Maggio 2025

Pag. 1





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 24 agosto 2024 sono stata incaricata di redigere una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra _____ e il signor _____.

Il giorno 30 settembre 2024 sono state avviate, presso il mio studio, le operazioni di perizia. Successivamente, il 30 ottobre 2024, il 22 gennaio e il 27 marzo 2025 mi sono recata sul luogo oggetto di perizia, congiuntamente al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, Signor _____, tuttavia non è stato possibile visitare il bene, in quanto il proprietario non si è mai presentato. Il giorno 22 aprile 2025 - congiuntamente al funzionario dell'I.V.G. sopra citato - è stato possibile effettuare il sopralluogo alla presenza del signor _____ (detentore delle chiavi per conto del proprietario), durante il quale si sono regolarmente svolte le operazioni di rilievo del





fabbricato e redazione di una adeguata documentazione fotografica del bene da valutare (All. 1 - Verbali delle Operazioni Peritali).

Il giorno 8 novembre 2024 sono state inviate a mezzo p.e.c.:

- una richiesta di accesso agli atti all'ufficio protocollo del Comune di Olbia; la documentazione è stata rilasciata per via telematica il 3 dicembre 2024 e in presenza il giorno 24 dicembre 2024;

- una istanza di accesso ai documenti amministrativi all'Agenzia delle Entrate di SASSARI, al fine di individuare eventuali contratti di locazione; l'ufficio ha comunicato l'assenza di contratti di locazione.

Nel fabbricato è costituito un condominio, pertanto il giorno 5 dicembre 2024 è stata inviata una richiesta di informazioni all'amministratore del *Condominio di Via Torino,*

, la quale ha inviato la documentazione il 6 dicembre 2025.

Il giorno 27 marzo 2025 è stata inviata al signor Giudice una istanza di proroga per il deposito della perizia di gg. 60, fino al 27 maggio 2025, segnalando che il tempo trascorso tra i vari sopralluoghi, fino





al deposito della relazione di perizia, è stato determinato dall'irreperibilità del proprietario, il quale pur risiedendo nel bene pignorato, risulta domiciliato in altro luogo.

Il giorno 28 aprile 2025 è stata inviata alle parti - a mezzo p.e.c. al creditore e a mezzo raccomandata a.r. - una bozza della relazione tecnica, concedendo alle stesse giorni **quindici** per la richiesta di chiarimenti; il giorno 6 Maggio 2025 è stata riconsegnata al mittente la Raccomandata A.R. inviata al debitore in data 27/04/2025; al 16 Maggio 2025 non erano giunte osservazioni.

Premessa .

Il bene pignorato costituisce porzione di un fabbricato residenziale, costituito da numerose unità immobiliari - nel dettaglio la scala D è composta da n. 11 unità - situato nel centro abitato del Comune di OLBIA, in prossimità di servizi e attività commerciali, raggiungibili a piedi in pochi minuti; la zona è destinata prevalentemente ad uso residenziale e completamente urbanizzata (impianti telefonico, elettrico, fognario e d'acqua potabile da condotte pubbliche). L'edificio si sviluppa su n. 6 piani fuori terra.





(non si è a conoscenza della data del decesso né di dichiarazione di successione).

Dall'esame della planimetria catastale si evince che il bene non è conforme allo stato attuale in quanto si rilevano le seguenti difformità:

1. demolizione di tramezzi tra l'ingresso e la seconda camera da letto, di conseguenza sono state eliminate parte del disimpegno e la seconda camera da letto, realizzando un ambiente aperto collegato all'ingresso e al soggiorno;

2. ampliamento del bagno 2, mediante spostamento della tramezzatura verso il soggiorno;

3. parziale demolizione della parete tra il soggiorno e la cucina, realizzando un angolo cottura collegato direttamente al soggiorno-pranzo (All. 4 - Elaborato Grafico).

Il giorno 28 aprile 2025 è stato inviato all'Agenzia del Territorio un modello Docfa di aggiornamento catastale, registrato il 18/05/2025, in seguito al quale sono così variati i dati di consistenza (esclusivamente per la superficie catastale passata da 74 a 79 mq.):

Foglio 37 Particella 1052 Sub. 80 - Cat. A/2 Cl. 1 - Consistenza 5,5 vani - Sup. Catastale 79 mq. - Rendita €. 795,34.





Situazione edilizia e urbanistica.

Il 3 e il 24 dicembre 2024, l'ufficio tecnico del Comune di Olbia ha rilasciato la documentazione edilizia relativa al bene da valutare, pertanto è stato possibile verificare le autorizzazioni amministrative e la rispondenza con lo stato di fatto (All. 3 - Documentazione Edilizia e Urbanistica). Dall'esame della documentazione si evince che il fabbricato è stato edificato in seguito alle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 267 del 5.8.1978.
- Variante n. 168 del 17.12.1981.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità. In considerazione della documentazione rilasciata dal Comune di Olbia e in seguito al sopralluogo effettuato, si può determinare che l'appartamento non è conforme alle autorizzazioni edilizie; infatti si sono rilevate le difformità sopra indicate.

In fase di stima, saranno valutati i costi per la regolarizzazione edilizia del bene mediante accertamento di conformità e successiva pratica di abitabilità.

Stima.





L'immobile ha ingresso da Via Torino n. 22, scala D - interno 2, attraverso un accesso pedonale condominiale, dotato di cancello metallico. L'immobile non è divisibile.

Appartamento.

Descrizione dell'immobile.

Usò e destinazione: appartamento.

Periodo della costruzione: fine anni '70;

Identificativi catastali: Foglio 37 - P.lla 1082 - Sub. 80.

Indirizzo: Via Torino n. 22.

Piani: Terzo (3).

Interno: 2D.

Consistenza e Distribuzione.

Il bene costituisce porzione di un fabbricato condominiale, sviluppato su n. 6 piani fuori terra; al bene si accede attraverso il vano scala e l'ascensore comuni, è così distribuito (All. 4 - Elaborato Grafico):

- piano terzo: soggiorno mq. 13,50, soggiorno mq. 23,90, cucina mq. 4,15, bagno mq. 3,50, disimpegno mq. 1,80, bagno mq. 3,60, camera da letto mq. 12,30; altezza m. 2,66; sup. commerciale mq. 74,00; balcone





1 mq. 4,07 + balcone 2 mq. 4,08 = mq. 8,15, sup.
ponderata al 30% di mq. 2,45.

In totale mq. 74,00 + mq. 2,45 =

Superficie commerciale mq. 76,45.

Caratteristiche costruttive.

Finiture esterne: struttura portante e perimetrali in c.a. e muratura; solai con struttura in latero-cemento; solaio di copertura con travetti e tavelloni; tamponature interne in laterizio; copertura in parte a falde con coppi laterizi e in parte a terrazzo praticabile; facciate parte intonacate e tinteggiate, parte con mattoni in cotto a vista; soglie e davanzali realizzati in marmo; serramenti in alluminio con avvolgibili in PVC; balconi con soletta in c.a. e parapetto in muratura.

Finiture interne: pavimenti in monocottura e ceramica decorate; soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera; portoncino di ingresso in legno massello; porte interne in legno tamburato; bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale (bagno 1 finestrato: n. 4 pezzi: lavabo, wc, bidet, doccia; bagno 2 con aerazione forzata: 4 pezzi: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno); impianto di





condizionamento con split e stufa a pellet, posizionati nel soggiorno.

Impianti generali di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura.

Stato manutentivo.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il bene è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, completamente arredato e accessoriatato; si segnala che il soggiorno di mq. 13,50 al momento del sopralluogo è utilizzato in parte come ingresso all'unità e in parte adibito a stanza da letto; non si segnalano tracce di infiltrazioni o umidità (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 buona;
- il bene è in uso al proprietario che tuttavia pur essendo residente non occupa il bene, di conseguenza l'immobile si ritiene libero;
- le spese condominiali sono di €. 3.980,00 annue (alla data del 5/12/2024); si segnalano pendenze





in favore del condominio pari a circa €. 2.278,71;

- l'immobile non è conforme alle autorizzazioni edilizie; per sanare le difformità rilevate è necessario inoltrare un progetto in accertamento di conformità e, successivamente, una richiesta di abitabilità, pertanto si può stimare un costo di circa €. 5.000,00, 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;
- da indagine di mercato effettuata sui principali siti internet di vendite immobiliari e sul sito dell'Agenzia delle Entrate (con comparabili reali), ai fini delle valutazioni di cui sopra e sulla scorta dei valori attualmente in vigore in zona, si può stimare un valore di €/mq. 2.450,00.

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. 76,45 x €/mq. 2.450,00 = €. 187.302,50.

Da tale somma vengono detratti €. 5.000,00 per regolarizzazione edilizia ed €. 2.300,00 per pendenze condominiali.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di Olbia, Via Torino n. 22, riferito al mese di maggio 2025 è di €. 180.002,50.

CONSIDERAZIONI FINALI.

L' immobile pignorato non è divisibile e vendibile in più lotti pertanto il valore di mercato del bene è valutato, con riferimento al mese di maggio 2025, €. 180.002,50.

CONCLUSIONI.

La presente relazione di perizia viene depositata per via telematica con n. 1 allegato.
Rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.
Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(Documento firmato digitalmente)

Tempio Pausania, 28 maggio 2025

