

Tribunale di Tempio Pausania

Relazione di Perizia

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 45/2018

Rinvio al 10/06/2025

Promossa da

Contro:

Giudice dell'Esecuzione

Dottoressa Federica LUNARI

Redattore: Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

Tempio Pausania, 28 febbraio 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 13 Giugno 2024 venivo incaricata di redigere una consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo vertente presso il Tribunale di Tempio Pausania, tra e

Il giorno 25 Luglio 2024 sono state avviate, presso il mio studio, le operazioni di perizia; il 30 ottobre 2024 è stato effettuato un primo sopralluogo all'immobile, situato nel Comune di Olbia, congiuntamente al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, durante il quale non è stato possibile accedere al bene a causa dell'assenza della proprietaria; un secondo sopralluogo è stato effettuato il 22 gennaio 2025 alla presenza del signor (occupante) e del signor per l'I.V.G., durante il quale si sono regolarmente svolte le operazioni di rilievo del bene e la redazione di una adeguata





documentazione fotografica (All. 1 - Verbali delle Operazioni Peritali).

Si segnala che la Raccomandata A.R. inviata dalla scrivente alla debitrice in data 09/10/2024, è stata ritirata il 02/11/2024 (quando il primo sopralluogo era stato svolto), per evitare ulteriori disguidi, la data del sopralluogo successivo è stata comunicata a mezzo telegramma il 02/01/2025. La debitrice, qualche giorno prima della data prevista per il sopralluogo, precisamente il 17/01/2025, mi ha contattato telefonicamente assicurandomi che avrebbe chiesto alla persona che occupa il bene di essere presente, al fine di consentire il regolare svolgimento delle operazioni di perizia.

Si segnala inoltre che il tempo intercorso tra i due sopralluoghi, è stato causato dai tempi tecnici necessari allo svolgimento dell'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate; infatti durante visita effettuata in ottobre si intuiva che il bene potesse essere occupato.

Il giorno 08/11/2024 è stata inviata - a mezzo p.e.c. - una istanza di accesso ai documenti amministrativi all'Agenzia delle Entrate di SASSARI; il 13/12/2024 l'ufficio ha comunicato la registrazione di un





contratto di locazione con durata dal 01/07/2017 al 28/02/2019 conduttore signor .

Il giorno 11/11/2024 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti amministrativi, a mezzo p.e.c., all'ufficio protocollo del Comune di OLBIA; la documentazione è stata rilasciata per via telematica il 03/12/2024.

Il giorno 24 gennaio 2025 è stata inviata al Signor Giudice una istanza di proroga di giorni 60, fino al 22 marzo 2025 per il deposito della perizia.

Il giorno 5 febbraio 2025 è stata inviata alle parti una bozza della relazione tecnica - alla parte attrice a mezzo p.e.c.; alla parte convenuta a mezzo Raccomandata A.R. (ritirata il 13/02/2025) - concedendo alle stesse giorni quindici per la richiesta di chiarimenti. Alla data odierna non sono giunte osservazioni e/o richieste di chiarimenti.

Premessa.

Il bene pignorato costituisce porzione di un fabbricato residenziale situato nel centro abitato del Comune di OLBIA, in una zona semicentrale, in prossimità di servizi e attività commerciali; la zona è destinata prevalentemente ad uso residenziale





ed è completamente urbanizzata (impianti telefonico, elettrico, fognario e d'acqua potabile da condotte pubbliche). L'edificio si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed è composto da n. 3 unità immobiliari.

Nel fabbricato non risulta costituito un condominio.

OLBIA conta una popolazione di circa 61.629 abitanti, amministrativamente fa parte della Provincia di SASSARI, da cui dista circa 104 km. a nord/est; ha scuole di ogni tipo e grado di istruzione, banche, uffici postali, attività commerciali di qualunque tipo, ospedali e servizi sanitari, porto e aeroporto.

Situazione Catastale.

Il 13 giugno 2024 sono state effettuate le visure catastali, per soggetto, limitatamente al Comune censuario di Olbia; il 25 luglio 2024 è stata richiesta la planimetria catastale del bene (All. 2 - Documentazione Catastale).

Dalle visure catastali emerge quanto di seguito:

Foglio	Particella	Sub.	- Zona Censuaria
1 - Cat.	A/3 Cl. 1	- Consistenza	2,5 vani - Sup.
Catastale 53 mq. - Rendita €.			
174.30.			

L' immobile è catastalmente intestato a:





1.



La ditta catastale corrisponde alla proprietà attuale in seguito a atto di compravendita rep. del 04/11/2010 rogante dott. .



Dall'esame delle planimetrie catastali si evince che il bene è conforme allo stato attuale (vedasi al consistenza e distribuzione).



Situazione edilizia e urbanistica.

Il 13 dicembre 2024, l'ufficio tecnico del Comune di Olbia ha rilasciato per via telematica la documentazione edilizia relativa all' immobile 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 della documentazione si evince che il fabbricato è stato edificato in seguito alle seguenti autorizzazioni edilizie:



1. Licenza di Costruzione n. -
Sopraelevazione del primo piano.

2. Concessione Edilizia n. del - p.e.

- Ristrutturazione e variante.





In considerazione della documentazione rilasciata dal Comune di OLBIA, si può affermare che l'appartamento da valutare non è conforme alle autorizzazioni edilizie; infatti il progetto concerne una sola unità immobiliare, mentre di fatto è stata suddivisa in n. 3 distinte unità indipendenti; inoltre sull'area esterna pertinenziale è rappresentato graficamente un locale ripostiglio/stireria che non è stato realizzato. In fase di valutazione si detorranno i costi relativi alla regolarizzazione edilizia sanabile mediante progetto in accertamento di conformità.

Stima.

L'immobile ha ingresso direttamente da Via n. 9B.

Descrizione dell'immobile.

Uso e destinazione: appartamento.

Periodo della costruzione: fine anni '60;

Identificativi catastali: Foglio - P.lla -

Sub. .

Indirizzo: Via n. 9B.

Piano: Terra.

Consistenza e Distribuzione.





Il bene è porzione di un fabbricato di maggiore dimensione sviluppato su n. 2 piani fuori terra al quale si accede direttamente dalla via pubblica; il bene si sviluppa su un piano così distribuito (All. 4

- Elaborato Grafico):

- piano terra: soggiorno con angolo cottura mq.

19,55, disimpegno mq. 1,90, bagno mq. 4,25, camera da letto mq. 14,40; altezza m. 3,15; cortile mq. 27,40.

Superficie abitazione mq. 53,00;

superficie cortile ponderata al 10%, pertanto: mq.

$27,40 \times 0,10 = \text{mq. } 2,74$.

In totale mq. 53,00 + mq. 2,74 = mq. 55,74:

Superficie commerciale di mq. 56,00.

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 a falde con coppi laterizi; facciate intonacate e tinteggiate; soglie realizzate con lastre di granito; serramenti in PCV bianco con persiana ad ante; portoncino di ingresso in PVC bianco.

Finiture interne: pavimenti in monocottura; soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera





color bianco; porte interne in legno tamburato; bagno pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari (n. 4 pezzi: lavabo, bidet, wc, doccia) e rubinetteria di tipo normale.

Impianti generali di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura; nella camera da letto è presente un condizionatore.

Stato manutentivo.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Il bene, realizzato nei primi anni '60, ha subito una ristrutturazione in epoca successiva, probabilmente tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90, attualmente si trova in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente; tuttavia si segnalano tracce di infiltrazioni nell'angolo cottura, all'altezza del battiscopa e sul soffitto; inoltre gli stipiti dell'apertura tra il soggiorno e il disimpegno sono in legno quasi completamente marcio, presumibilmente a causa dell'alluvione che nel 2013 colpì Olbia, inondando strade e abitazioni. (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;
- l'immobile è occupato (pur con contratto scaduto nel 2019) dal signor ;
- l'immobile è catastalmente conforme;
- l'immobile non è conforme alle autorizzazioni edilizie, per la regolarizzazione con accertamento di conformità e successiva richiesta di abitabilità, si stima un importo di circa €. 15.000 (parcella professionista, oneri e sanzioni amministrative, certificazioni impiantistiche);
- trattasi inoltre di immobile costruito con tecniche tradizionali, con discrete finiture e in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; tuttavia, si ritiene che gli impianti non siano a norma di legge; per il ripristino dei luoghi e la messa a norma del bene, si stima un importo di circa €. 10.000;
- il bene pignorato non è divisibile.

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:

- mq. 56,00 x €/mq. 2.450,00 = €. 137.200,00.

Da tale somma vengono detratti €. 25.000,00 per il ripristino dei luoghi, la messa a norma e la regolarizzazione edilizia.

CONSIDERAZIONI FINALI.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, situato nel Comune di Olbia, Via n. 9B, riferito al mese di febbraio 2025 è di €. 112.200,00.

CONCLUSIONI.

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

Rimango a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento.

Ossequi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Elisabetta Maria Pasqua DEMURO

(documento firmato telematicamente)

Tempio Pausania, 28 febbraio 2025

