



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**Provincia di Olbia – Tempio**

**Relazione di Consulenza Tecnica D’ufficio**  
**Esecuzione Immobiliare n. 253/2015**

Promossa da :

Contro:

Intervento:

Il Giudice  
Dott. Di Giacomo Alessandro

Il Consulente Tecnico D’ufficio  
(Geom. Varola Giovanni)

RT n° 125/2015



## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2015**

<h3><b>RELAZIONE DI PERIZIA</b></h3>
--------------------------------------

In data 19/01/2017, io sottoscritto Varola Giovanni, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3338, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare 125/2015, promossa

contro

, con l'intervento della

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi sono accordato con il Sig. Emanuele Murrighili, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 16.03.2017 mi recavo in Comune di Arzachena , Via Carlo Porta n. 7, con lo stesso, dove identificavamo il bene oggetto di perizia e accedevamo all'interno dell'immobile , insieme al rappresentante dell'I.V.G. sopra citato, tramite il proprietario dell'abitazione.

Una volta all'interno procedevo con il rilievo plano-altimetrico dell'abitazione e ad eseguire idonea documentazione fotografica interna ed esterna del compendio.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica ( Concessioni Edilie, Planimetrie Catastali ecc ecc ) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



## **QUESITO UNO - Identificazione del Bene**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere intestato

; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite.

L'immobile è situato in Comune di Arzachena in Via Carlo Porta n. 7, e successivamente all'accatastamento da me redatto, risulta censito al N.C.E.U. così come segue:

- **Immobilabile "A"** : Comune di Arzachena - Foglio 40 Mappale 490 Sub 3

## **QUESITO DUE – Descrizione del bene**

### **Descrizione immobile (A) Arzachena F. 40 Mappale 490 Sub 3.**

Il bene oggetto del pignoramento è una unità immobiliare a destinazione residenziale adibito ad abitazione realizzato su un livello ( Piano Primo ), ed è stato edificato in forza alla C.E. n° 110/2001 del 08.05.2001 rilasciata dal Comune di Arzachena, dove si autorizzava la sopraelevazione di una casa di civile abitazione.

L'immobile, successivamente all'accatastamento da me redatto e approvato, è censito al N.C.E.U. al foglio 40 mappale 490 Sub 3.

Il fabbricato si trova in Comune di Arzachena in Via Carlo Porta n 7, ed è ubicato nel centro storico della città.

Il fabbricato essendo ubicato all'interno del centro abitato di Arzachena, è ben servito dai mezzi pubblici, scuole, banche e locali commerciali; dista circa 25 Km dalla Città di Olbia dove si trovano Porto e Aeroporto, a circa 10 Km dalle maggiori località turistiche tipo Porto Cervo, Baia Sardinia, e Palau dove con i traghetti è possibile raggiungere l'Isola della Maddalena e le sue splendide spiagge.

1. Abitazione di superficie netta pari a mq. 118,90 ed è così suddiviso:

### **PIANO TERRA**

- Soggiorno - Pranzo mq. 28,38



• Cucina	mq. 11,25
• Camera	mq. 9,90
• Camera	mq. 14,87
• Studio	mq. 8,51
• Bagno	mq. 4,39
• Bagno	mq. 6,39
• Ripostiglio	mq. 3,78
• Disimpegno	mq. 5,94
• Veranda	mq. 20,57
• Balcone	mq. 3,00
• Loc. Tecnico	mq. 1,92

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura in C.A. con tamponamento in laterizio.
- **Strutture portanti orizzontali ( solaio ):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** tetto a nido d'ape con sovrastanti coppi.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** le facciate si presentano totalmente intonacate.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** Pavimenti in cotto e rivestimenti in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Infissi in legno.
- **Infissi interni:** porte interne in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente.
- **Impianto di riscaldamento:** caldaia a gas.



L'immobile risulta di recente costruzione (anno 2001 ), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

Dalla redazione dell'A.P.E. , vista la tipologia costruttiva dell'immobile, visti gli infissi e gli impianti presenti, risulta che il fabbricato oggetto di stima è in **CLASSE E** con una prestazione energetica globale pari a 106,01 Kwh/mq - anno.

### **QUESITO TRE** – *Comparazione tra dati attuali e pignoramento*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

### **QUESITO QUATTRO** – *Accatastamento*

In seguito al sopralluogo effettuato , ho accertato che sopra il lastrico solare citato nell'atto di pignoramento, è stata edificata una unità immobiliare. Dopo aver chiesto l'autorizzazione al Dott. Di Giacomo , ho provveduto ad accatastare l'immobile.

L'immobile, successivamente all'approvazione dell'accatastamento, è censito al N.C.E.U. nel Comune di Arzachena così come segue:

- **Immobilie "A"**: Foglio 40 Mappale 490 Sub 3 , cat. A/3, classe 1, Cons. 6,5 Vani, Sup. Catastale 117 Mq, rendita catastale € 570,68 (Via C. Porta n. 7)

### **QUESITO CINQUE** – *destinazione urbanistica di piano*

L'immobile è situato in Comune di Arzachena in Via Carlo Porta n. 7 al piano primo. Dalle carte in mie mani, tuttavia si evince che l'area ricade, nel P.d.F., strumento urbanistico vigente del Comune di Arzachena , nella zona urbanistica 'A' (centro storico).



### **QUESITO SEI – *conformità alla normativa – sanabilità***

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Arzachena, sono presenti delle difformità relative agli elaborati grafici dell'ultima autorizzazione rilasciata dallo stesso Comune e più precisamente:

- C.E. n. 110/2001 del 08.05.2001

Le difformità riscontrate presso l'immobile sono le seguenti:

- Modifica di alcuni divisori interni.
- Modifica di alcuni infissi interni.
- Modifiche ad alcuni infissi esterni.
- Realizzazione di un locale tecnico nella veranda

Per quanto riguarda le suddette difformità, potranno essere sanate mediante presentazione e richiesta della C.E. in sanatoria presso il Comune di Arzachena.

L'immobile non risulta in possesso dell'Agibilità.

### **QUESITO SETTE – *Divisione in lotti***

Si ritiene che l'immobile oggetto di perizia, non permette la sua divisione in più lotti, dunque si consiglia la vendita del bene così come si presenta nella scheda catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Sassari distinta al N.C.E.U. F. 40 Mapp.le 490 Sub 3.

### **QUESITO OTTO – *Divisibilità in natura***

I \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 per ciascuno, pertanto il pignoramento riguarda l'intero del valore dell'immobile di seguito esposto.



### **QUESITO NOVE – *stato del bene***

L'immobile oggetto di perizia è di proprietà dei  
per la quota di 1/2 per ciascuno. L'immobile si presenta in discreto stato di  
conservazione e risulta occupato dalla proprietà.

### **QUESITO DIECI – *Regime Vincolistico***

L'immobile sito in Comune di Arzachena in Via Carlo Porta n. 7 è soggetto ai  
seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. 29/10/1964, emesso ai sensi della  
Legge 29/06/1939 n° 1497.
- Fascia Costiera P.P.R. , N.T.A. art. 8,17,18,19,20.
- Area a pericolosità geologica moderata (Hg1)

### **QUESITO UNDICI – *determinazione del valore***

Per la stima del fabbricato, il sottoscritto si è attenuto al criterio di indagine di  
mercato tramite siti internet , agenzie immobiliari della zona, costruttori e banca dati  
delle quotazioni immobiliari del posto.

La superficie considerata per il calcolo è la Superficie Commerciale, compresa dei  
muri perimetrali.

#### **1. Immobile A ( Arzachena - Via C. Goldoni n. 11 ):**

- |                         |              |             |
|-------------------------|--------------|-------------|
| • Abitazione mq. 108,29 | pari al 100% | = 108,29 mq |
| • Veranda mq. 23,08     | pari al 50%  | = 11,54 mq  |
| • Balcone mq. 3,52      | pari al 40%  | = 1,40 mq   |
| • Loc. Tecnico mq. 2,73 | pari al 20%  | = 0,54 mq   |



Dall'indagine di mercato da me effettuata si evince che il più probabile valore di mercato di questa tipologia di fabbricato, l'ubicazione di esso e le condizioni in cui si trova, **è di € 1.600.00 a mq.**

**Per una superficie totale ragguagliata di mq 121,77,**

**(A) Per un valore più probabile di mercato di € 194.832,00**

**Il valore complessivo del fabbricato è il seguente:**

<b>(A) <u>IMMOBILE A</u></b>	<b>€ 194.832,00</b>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>€ 194.832,00</u></b>

Con buona approssimazione posso perciò stabilirne in **€ 194.832,00** il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

La perizia comprende n° 8 pagine più gli allegati, ritengo di aver svolto completamente il compito assegnatomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, resto a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia 22/05/17

Il Tecnico  
Geom. Varola Giovanni



## **ALLEGATI**

### **1) ALLEGATO A:**

- Note trascrizione Pignoramento
- Ispezioni ipotecarie
- Atto di Proprietà

### **2) ALLEGATO B:**

- Visura Catastale - Situazione ante accatastamento
- Visura Catastale – Situazione Aggiornata
- Ricevuta Avvenuto Accatastamento
- Scheda Catastale - Situazione aggiornata
- Mappa catastale - Situazione aggiornata
- Elaborato Planimetrico - Situazione aggiornata

### **3) ALLEGATO C:**

- C.E. n. 110/2001 del 08.05.2001
- Nulla Osta Ufficio Tutela 428/99 del 26.10.2000
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Planimetrie di progetto ( Piante, Prospetti, Sezioni ) - C.E. n. 110/2001 del 08.05.2001
- Pianta Appartamento Piano Primo - Situazione Stato di Fatto

### **4) ALLEGATO D:**

- Attestato di Prestazione Energetica

### **5) ALLEGATO E:**

- Documentazione Fotografica

