TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 1/2025

Promossa da:

_____

Contro:

_____

Intervento:

_____

Il Giudice
Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2025

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 08/07/2025, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____ sostituita in seguito dal Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 1/2025, promossa dalla _____ contro il Sig. _____, unitamente all'intervento dell'_____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 24.11.2025 e 02.12.2025 e mi recavo nel Comune di Arzachena nella Via Demuro n. 17-19, dove identificavamo i cespiti caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

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

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO UNO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato al Sig. _____ mediante Atto di Compravendita Rep. 192425 del 05.02.2004 Rogante Dott. _____.

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, le quali si riportano di seguito:

1. **ISCRIZIONE del 06/10/2010** - Registro Particolare 2827 Registro Generale 10826 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 29603/2010 del 16/09/2010;
2. **ISCRIZIONE del 12/04/2013 -** Registro Particolare 386 Registro Generale 2928 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1241/2012 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 25/07/2016** - Registro Particolare 4029 Registro Generale 5798 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1045 del 16/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. **TRASCRIZIONE del 31/01/2025** - Registro Particolare 754 Registro Generale 998 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 2284 del 11/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Il Cespite risulta situato in Comune di Arzachena in Via Demuro n. 19, ed è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 1**: Comune di Arzachena - Foglio 41 Mappale 3880 Sub 26;

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato al Sig. _____ mediante Atto di Compravendita Rep. 192425 del 05.02.2004 Rogante Dott. _____.

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, le quali si riportano di seguito:

1. **ISCRIZIONE del 06/10/2010** - Registro Particolare 2827 Registro Generale 10826 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 29603/2010 del 16/09/2010;
2. **ISCRIZIONE del 12/04/2013 -** Registro Particolare 386 Registro Generale 2928 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1241/2012 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 25/07/2016** - Registro Particolare 4029 Registro Generale 5798 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1045 del 16/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. **TRASCRIZIONE del 31/01/2025** - Registro Particolare 754 Registro Generale 998 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 2284 del 11/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta situato in Comune di Arzachena in Via Demuro n. 17, ed è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 2**: Comune di Arzachena - Foglio 41 Mappale 3880 Sub 27;

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO DUE

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva l
caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

l cespiti oggetto del pignoramento risultano essere due unità immobiliare residenziali, realizzati su due distinti livelli, Piano Terra e Piano Seminterrato, facenti parte di un più ampio compendio immobiliare, ubicato sulla Via Demuro n. 17-19 della Città di Arzachena in zona centrale.
L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 425 del 27.11.2002;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 329 del 24.10.2003;

L'area in cui sono ubicati gli immobili risulta caratterizzata da una prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici di tipologia analoga e con la contestuale presenza di attività commerciali di vicinato, servizi pubblici e infrastrutture urbane. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta ben collegata alla rete viaria cittadina, consentendo agevole accesso ai servizi e alle principali direttrici di collegamento con il resto del territorio comunale. Gli immobili fanno parte di fabbricati inseriti nel tessuto urbano consolidato del centro abitato, realizzati con struttura edilizia tradizionale e dotati delle normali dotazioni impiantistiche tipiche degli edifici della zona. Nel complesso,

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

la posizione risulta favorevole sotto il profilo dell'accessibilità e della fruibilità dei servizi, essendo situata nelle immediate vicinanze delle principali attività commerciali, uffici, servizi pubblici e spazi destinati alla sosta. Lo stato manutentivo generale degli immobili e dei fabbricati di cui fanno parte si presenta coerente con la tipologia edilizia e con l'epoca di realizzazione, con finiture e dotazioni impiantistiche di livello ordinario.

Le unità immobiliari sono composte come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Disimpegni
- n. 2 Bagni
- Terrazzo Scoperto
- Corte

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto a Padiglione con sovrastante posa di tegole tipo coppi.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** Presente nella camera da letto.
- **Impianto di riscaldamento:** Stufa a Pellet.

L'immobile, edificato a metà degli anni 2000, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di conservazione generale.

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

PIANO Seminterrato

- Soggiorno Pranzo con angolo cottura a vista
- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Disimpegni
- Bagno
- Ripostiglio
- Terrazzo Scoperto
- Corte

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto piano con sovrastante altro fabbricato residenziale.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** Presenti Fancoil alimentati da Caldaia a Gas.
- **Impianto di riscaldamento:** Presenti Fancoil alimentati da Caldaia a Gas.

L'immobile, edificato a metà degli anni 2000, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di conservazione generale.

QUESITO TRE

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

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

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

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

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO QUATTRO

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

In seguito al sopralluogo effettuato in data 02.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 31.10.2025.

Infatti rispetto alla planimetria catastale in atti non vi è la presenza di un muro divisorio all'interno del bagno a delimitazione della doccia.

Il costo per riportare lo stato di fatto verificato all'interno della planimetria catastale, mediante la redazione di idonea pratica Docfa, risulta pari a **€ 600,00** esclusi in diritti catastali che ammontano a **€ 70.00**.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Arzachena così come di seguito riportato:

Immobile 1:

- Foglio 41 Mappale 3880 Sub 26, Cat. A/2, Classe 2, Vani 5,5, Sup. Catastale Mq 91, rendita catastale € 724.33 – Piano Terra.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Data: 13/11/2025 - n. T152260 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0188378 del 31/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena

Localita' Pastura civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 41
Particella: 3880
Subalterno: 26

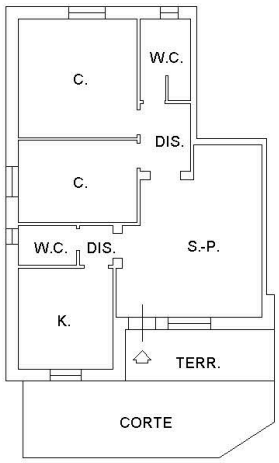
Compilata da:
Orecchioni Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari N. 2845

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA - H. = 2,70



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2025 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 41 - Particella 3880 - Subalterno 26 >
LOCALITA' PASTURA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 13/11/2025 - n. T152260 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

In seguito al sopralluogo effettuato in data 02.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 31.10.2025.

Infatti rispetto alla planimetria catastale in atti l'altezza interna del cespite è da intendersi pari a Mt 2.47 e non Mt 2.40 come si evince dalla stessa planimetria.

Il costo per riportare lo stato di fatto verificato all'interno della planimetria catastale, mediante la redazione di idonea pratica Docfa, risulta pari a **€ 600,00** esclusi in diritti catastali che ammontano a **€ 70.00**.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Arzachena così come di seguito riportato:

Immobile 2:

- Foglio 41 Mappale 3880 Sub 27, Cat. A/2, Classe 2, Vani 4,5, Sup. Catastale Mq 110, rendita catastale € 592.63 – Piano Seminterrato.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Data: 13/11/2025 - n. T152261 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0188378 del 31/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena

Localita' Pastura civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 41
Particella: 3880
Subalterno: 27

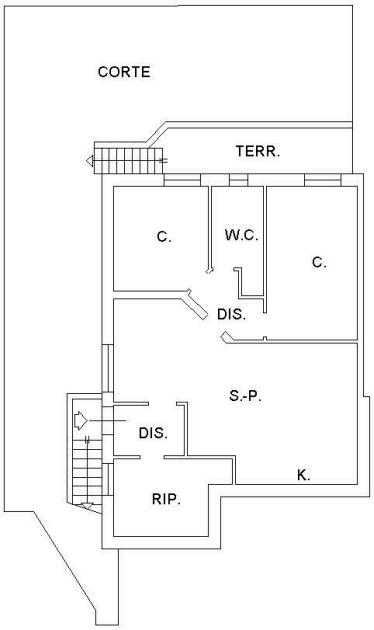
Compilata da:
Orecchioni Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari N. 2845

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO - H. = 2,40



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2025 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 41 - Particella 3880 - Subalterno 27 >
LOCALITA' PASTURA n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 13/11/2025 - n. T152261 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO CINQUE

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Arzachena nella Via Demuro n. 19 e 17.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Arzachena si evince che l'area in cui insistono gli immobili, ricade all'interno del Piano di Fabbricazione vigente nella Zona C/4 – Zona di Espansione Residenziale.

QUESITO SEI

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi pet il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo pet il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Arzachena mediante comunicazione via pec Prot. n. 66489 del 14.11.2025, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 425 del 27.11.2002;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 329 del 24.10.2003;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia sopra citata.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1. Diversa disposizione degli spazi interni;

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

2. Modifiche agli infissi interni ed esterni;
3. Mancata realizzazione di pilastri esterni;
4. Diversa distribuzione delle aree pertinenziali esterni;

Le stesse difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	**€ 3.150,00**

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso del Certificato di Agibilità.

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia sopra citata.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1. Cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione (Utilizzo attuale);
2. Ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Modifica ad alcuni infissi interni ed esterni;
4. Diversa distribuzione delle aree pertinenziali esterni;

La difformità riportata nel punto 1 non può essere sanata poiché in contrasto con le normative urbanistiche del Comune di Arzachena, il quale non consente il cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale per immobili avente un'altezza interna inferiore a Mt 2.70 (H rilevata in sede di sopralluogo pari a Mt 2.47).

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Per quanto concerne invece le difformità descritte nei punti 2,3 e 4 possono essere sanate mediante presentazione di idonea pratica di accertamento di conformità o scia in sanatoria e i costi da sostenere sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

- Progetto di Accertamento di Conformità € 1.700,00
- Diritti Comunali € 150,00
- Oneri in Sanatoria € 500,00

Totale **€ 2.350,00**

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso del Certificato di Agibilità.

QUESITO SETTE

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO OTTO

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

L'unità immobiliare, anche se facente parte di un più ampio compendio immobiliare, non risulta posto all'interno di nessun condominio, consorzio o simili.

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

L'unità immobiliare, anche se facente parte di un più ampio compendio immobiliare, non risulta posto all'interno di nessun condominio, consorzio o simili.

QUESITO NOVE

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il compendio immobiliare caduto all'interno della procedura esecutiva permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile 1:

- Fabbricato Foglio 41 Mappale 3880 Sub 26 – Piano Terra;

Lotto n. 2

Immobile 2:

- Fabbricato Foglio 41 Mappale 3880 Sub 27 – Piano Seminterrato;

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO DIECI

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

Il Sig. _____ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

Il Sig. _____ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione generale e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig. _____ unitamente alla sua famiglia mediante contratto di locazione registrato in data 26.10.2022 n.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

TWP23T000489000ZH presso la direzione provinciale dell'agenzia delle entrate di Olbia Tempio, ufficio territoriale di Tempio Pausania.

La durata dello stesso risulta con decorrenza dal 01.03.2022 e scadenza il 28.02.2026 dove il suddetto contratto cesserà in modo automatico.

Il canone pattuito pari a € 550.00 mensili (€ 6.600,00 annui), risulta congruo al prezzo di mercato delle locazioni vigenti nelle zone in cui insiste il cespite.

Si precisa che i dati catastali riportati all'interno del contratto di locazione sono errati, infatti l'immobile al piano terra risulta al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 3880 Sub 26 e non 27 come riportato nel contratto di locazione stesso, il quale risulta occupato da terze persone.

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione generale e al momento del sopralluogo risulta occupato dal Sig. _____ unitamente alla sua famiglia, in assenza di un contratto di locazione regolarmente registrato.

QUESITO DODICI

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo, in nessuno dei Lotti sopra riportati.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO TREDICI

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Immobile 1 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 19

L'unità immobiliare risulta posta in zona centrale rispetto al centro urbano di Arzachena nella Via Demuro n. 19 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **ISCRIZIONE del 06/10/2010** - Registro Particolare 2827 Registro Generale 10826 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 29603/2010 del 16/09/2010;
2. **ISCRIZIONE del 12/04/2013 -** Registro Particolare 386 Registro Generale 2928 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1241/2012 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 25/07/2016** - Registro Particolare 4029 Registro Generale 5798 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1045 del 16/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. **TRASCRIZIONE del 31/01/2025** - Registro Particolare 754 Registro Generale 998 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 2284 del 11/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Immobile 2 – Comune di Arzachena, Via Demuro n. 17

L'unità immobiliare risulta posta in zona centrale rispetto al centro urbano di Arzachena nella Via Demuro n. 17 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

5. **ISCRIZIONE del 06/10/2010** - Registro Particolare 2827 Registro Generale 10826 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 29603/2010 del 16/09/2010;
6. **ISCRIZIONE del 12/04/2013 -** Registro Particolare 386 Registro Generale 2928 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1241/2012 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. **TRASCRIZIONE del 25/07/2016** - Registro Particolare 4029 Registro Generale 5798 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1045 del 16/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
8. **TRASCRIZIONE del 31/01/2025** - Registro Particolare 754 Registro Generale 998 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 2284 del 11/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

QUESITO QUATTORDICI

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteriste che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

a) attraverso indagine di mercato;

b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia similare all'immobile da esaminare;

c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare delle zone in cui insistono i beni caduti all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.
Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

a) dati desunti da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;

b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.

c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.
Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile a destinazione residenziale sito in Arzachena nella Via Demuro n. 21 una valutazione unitaria di 2.000,00 €./Mq, mentre all'immobile non residenziale (anche se utilizzato come abitazione – cambio di destinazione d'uso non regolarizzabile come meglio riportato nel Quesito n.6) una valutazione unitaria di 800,00 €/Mq.

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1 – LOTTO 1

Piano Terra – Sub 26

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	87,17	1,00	87,17	€ 2.000,00	**€ 174.340,00**
Terrazzo	8,11	0,30	2,43	€ 2.000,00	**€ 4.866,00**
Cortile	19,73	0,10	1,97	€ 2.000,00	**€ 3.946,00**
				TOTALE	**€ 183.152,00**
				Pratiche Urbanistiche Accertamento di Conformità	**€ 3.150,00**
				Pratiche Catastali	**€ 670,00**
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	**€ 179.332,00**

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 180.000,00 (diconsi €uro centoottantamila/00)

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

IMMOBILE 2 – LOTTO 2

Piano Seminterrato – Sub 27

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Cantina	97,76	1,00	97,76	€ 800,00	**€ 78.208,00**
Terrazzo	13,05	0,30	3,92	€ 800,00	**€ 3.132,00**
Cortile	86,11	0,10	8,61	€ 800,00	**€ 6.888,80**
				TOTALE	**€ 88.228,80**
				Pratiche Urbanistiche Accertamento di Conformità	**€ 2.350,00**
				Pratiche Catastali	**€ 670,00**
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	**€ 85.208,80**

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 85.000,00 (diconsi €uro ottantacinquemila/00)

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 24 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 10.03.2026

Il Tecnico

Geom. _____

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600

ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**
   - Ispezioni ipotecarie
   - Atto di Compravendita
   - Contratto di Locazione
2) **ALLEGATO B:**
   - Visure Catastali
   - Planimetrie Catastali
   - Elaborato Planimetrico
   - Mappa catastale
3) **ALLEGATO C:**
   - Concessione Edilizia n. 425 del 27.11.2002;
   - Concessione Edilizia in Variante n. 329 del 24.10.2003 (compresa di elaborati grafici)
4) **ALLEGATO D:**
   - Documentazione Fotografica

Firmato Da: GIOVANNI VAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8176b1433ade436fa6b6d924bec600