



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Olbia – Tempio

Relazione di Consulenza Tecnica D'ufficio
Esecuzione immobiliare n° 75/13

Promossa da :

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro:



Il Giudice

Dott. Alessandro Di Giacomo

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



ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/13

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 30/10/2014, 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 75/13, promossa dalla [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi sono accordato con il Sig. [REDACTED] rappresentante dell'I.V.G, ed il giorno 26.02.2015 mi recavo in Comune di Olbia, con lo stesso, dove identificavamo i beni oggetto di perizia, e procedevamo al suo accesso per le operazioni peritali del caso.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Planimetrie Catastali, piante prospetti autorizzati dal Comune di Santa Teresa di Gallura) 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 sito in Olbia in Via Massa Carrara n° 8 risulta essere intestato ai Sig.ri [REDACTED] per 1/2 ciascuno; Gli immobili siti in Olbia in Via De Sanctis n° 27, risultano essere intestati ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno della Nuda Proprietà, e ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno di Usufrutto.

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.

Gli immobili sono siti in Comune di Olbia, Via Massa Carrara n. 8 e Via De Sanctis n° 27, e risultano censiti al N.C.E.U. così come segue:

- **Immobile " A "** : foglio 41 mappale 3600 (Via Massa Carrara);
- **Immobile " B "** : foglio 30 mappale 6312 sub 1 (Via De Sanctis);
- **Immobile " C "** : foglio 30 mappale 6312 sub 2 (Via De Sanctis);

QUESITO DUE – *Descrizione del bene*

I beni oggetto di stima sono siti in Comune di Olbia ,Via Massa Carrara n° 8 e Via De Sanctis n° 27.

Descrizione immobile (A) F. 41 Mappale 3600

Il bene oggetto del pignoramento è una casa di civile abitazione realizzata su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo), ed è stata edificata in forza alla C.E. n° 444 del 11.08.1999 e successiva variante in corso d'opera C.E. 1295 del 17.12.2003 in Sanatoria, rilasciate dal Comune di Olbia.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 41 mappale 3600.

Il fabbricato si trova in Comune di Olbia in Via Massa Carrara 8, e dista circa 5 Km dal centro di Olbia.

Il fabbricato risulta ubicato a circa 500 metri dalla scuola "Maria Rocca", nella periferia di Olbia, e non è ben servito da strade e negozi.

1. Appartamento di superficie netta pari a mq. 179,82 è così suddiviso:

PIANO INTERRATO

- Loc. di Sgombero mq. 37.39
- Disimpegno mq. 8.76

PIANO TERRA

- Soggiorno mq. 47.87
- Cucina mq. 12.62
- Camera mq. 15.11

- Camera mq. 10.41
- Bagno mq. 5.60
- Bagno mq. 3.45
- Ripostiglio mq. 6.22
- Ripostiglio mq. 0.82
- Disimpegno mq. 7.70
- Vano Tecnico mq. 6.11
- Veranda Ingresso mq. 16.08
- Veranda Cucina mq. 11.50
- Cortile mq. 353.18

PIANO PRIMO

- Camera mq. 13.81
- Bagno mq. 7.22
- Disimpegno mq. 2.84
- Terrazzo Scoperto mq. 73.38

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** struttura portante in cemento armato con tamponamento in laterizio.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** presumibilmente costituite da pignatte in laterizio e travetti prefabbricati con spessore di cm 15.
- **Copertura:** tegole tipo coppo rivestono il tetto del fabbricato.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** le facciate si presentano intonacate, e sono tinteggiate in parte di colore giallo.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile, tinteggiato con diverse tonalità.
- **Pavimenti e Placcaggi:** la pavimentazione ed i battiscopa della veranda sono in Klinker di buona qualità con delle soglie di lastre in granito, i pavimenti del



soggiorno, delle camere sono in gres ceramico di buona qualità, il bagno, sia il pavimento che il rivestimento sono in ceramica di buona qualità.

- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** le finestre e le persiane sono in PVC finto legno di buona qualità, i davanzali e le soglie sono in granito.
- **Infissi interni:** tutte le porte sono in PVC finto legno di buona qualità.
- **Impianto elettrico:** si presume impianto a norma essendo l'immobile di nuova edificazione, presente salvavita e citofono.
- **Impianto idrico – sanitario:** si presume impianto a norma essendo l'immobile di nuova edificazione.
- **Impianto di condizionamento:** 3 pompe di calore Daikin.
- **Impianto di riscaldamento:** Caldaia Ferroli a Gas

Essendo l'immobile di recente costruzione (successivamente al 2003), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in buono 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 G** con una prestazione energetica globale pari a 104,23 Kwh/mq - anno.

Descrizione immobile (B) F. 30 Mappale 6312 sub 1.

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento realizzato su un livello (piano terra), ed è stato edificato in forza alla C.E. n° 155 del 01.07.1980 rilasciata dal Comune di Olbia per la costruzione di una casa di civile abitazione; successivamente veniva rilasciata un'altra C.E. n° 794 del 17.04.1998 per modifiche e cambio di destinazione d'uso.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 6312 sub 1.

Il fabbricato si trova in Comune di Olbia in Via De Sanctis 27, e dista circa 5 Km dal centro abitato in una zona di forte espansione urbanistica.

Esso è ben servito da negozi, strade, mezzi pubblici e servizi di ogni tipo.

2. Appartamento di superficie netta pari a mq. 95,49 è così suddiviso:

PIANO TERRA

- | | |
|--------------------------|------------|
| • Soggiorno | mq. 32.47 |
| • Camera | mq. 13.32 |
| • Camera | mq. 15.78 |
| • Bagno | mq. 4.87 |
| • Bagno | mq. 6.19 |
| • Ripostiglio | mq. 4.09 |
| • Disimpegno | mq. 4.59 |
| • Disimpegno | mq. 14.18 |
| • Veranda | mq. 19.16 |
| • Veranda su Via G.Bruno | mq. 3.70 |
| • Cortile | mq. 305.73 |

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** struttura portante in cemento armato con tamponamento in laterizio.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** presumibilmente costituite da pignatte in laterizio e travetti prefabbricati con spessore di cm 15.
- **Copertura:** tegole tipo coppo rivestono il tetto del fabbricato.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** le facciate si presentano intonacate, e sono tinteggiate in parte di colore giallo e rosa.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile, tinteggiato di tempera bianca.
- **Pavimenti e Placcaggi:** la pavimentazione ed i battiscopa della veranda sono in basolato e granito, i pavimenti del soggiorno, delle camere sono realizzati



con piastrelle monocottura di buona qualità, il bagno, sia il pavimento che il rivestimento sono in gres ceramico di buona qualità.

- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** le finestre e le persiane sono in alluminio, i davanzali e le soglie sono in granito.
- **Infissi interni:** tutte le porte sono di tipo ad anta in legno di buona qualità.
- **Impianto elettrico:** si presume impianto a norma, presente salvavita e citofono.
- **Impianto idrico – sanitario:** si presume impianto a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente una pompa di calore nel soggiorno.
- **Impianto di Riscaldamento:** Caldaia a Gas.

Anche se l'immobile non risulta di recente edificazione (successivamente al 1998), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in buono 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 G** con una prestazione energetica globale pari a 131,19 Kwh/mq - anno.

Descrizione immobile (B) F. 30 Mappale 6312 sub 2.

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento realizzato su un livello (piano primo), ed è stato edificato in forza alla C.E. n° 155 del 01.07.1980 rilasciata dal Comune di Olbia per la costruzione di una casa di civile abitazione e successiva C.E. n° 794 del 17.04.1998 per modifiche e cambio di destinazione d'uso; in data 01.07.2008 veniva rilasciata una ulteriore C.E. n° 336/08 relativa a modifiche interne e realizzazione di una scala esterna.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 6312 sub 2.

Il fabbricato si trova in Comune di Olbia in Via De Sanctis 27, e dista circa 5 Km dal centro abitato in una zona di forte espansione urbanistica.

Esso è ben servito da negozi, strade, mezzi pubblici e servizi di ogni tipo.

3. Appartamento, su Via De Sanctis Occupato da [REDACTED], di superficie netta pari a mq. 45,75 è così suddiviso:

PIANO PRIMO

- Soggiorno mq. 25.83
- Camera mq. 11.25
- Bagno mq. 5.22
- Disimpegno mq. 3.45
- Veranda mq. 2.78

4. Appartamento, su Via G. Bruno non occupato, di superficie netta pari a mq. 47,94 è così suddiviso:

PIANO PRIMO

- Soggiorno mq. 17.20
- Camera mq. 10.39
- Camera mq. 13.00
- Bagno mq. 4.11
- Disimpegno mq. 3.24
- Veranda su Via G. Bruno mq. 7.43
- Veranda mq. 18.00

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** struttura portante in cemento armato con tamponamento in laterizio.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** presumibilmente costituite da pignatte in laterizio e travetti prefabbricati con spessore di cm 15.
- **Copertura:** tegole tipo coppo rivestono il tetto del fabbricato.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.



- **Finiture esterne:** le facciate si presentano intonacate, e sono tinteggiate in parte di colore giallo e rosa.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile, tinteggiato di tempera bianca.
- **Pavimenti e Placcaggi:** la pavimentazione ed i battiscopa della veranda sono in monocottura, i pavimenti del soggiorno, delle camere sono realizzati con gres ceramico di buona qualità, il bagno, sia il pavimento che il rivestimento sono in gres ceramico di buona qualità.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** le finestre e le persiane sono in alluminio, i davanzali e le soglie sono in granito.
- **Infissi interni:** tutte le porte sono di tipo ad anta in legno di buona qualità.
- **Impianto elettrico:** si presume impianto a norma, presente salvavita e citofono.
- **Impianto idrico – sanitario:** si presume impianto a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente una pompa di calore nel soggiorno dell'appartamento occupato dal [REDACTED]
- **Impianto di Riscaldamento:** Caldaia a Gas, nell'appartamento occupato dal Sig. Usai Mario.

L'immobile è stato ristrutturato nel 2008 e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in buono 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 G** con una prestazione energetica globale pari a 105,12 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 – *Accatamento*

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come segue:

- **Immobile "A"**: Foglio 41 mappale 3600 , cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale € 1.278,23 (Via Massa Carrara).
- **Immobile "B"**: Foglio 30 mappale 6312 sub 1 , cat. A/2, classe 1, vani 4.5, rendita catastale € 650,74 (Via De Sanctis).
- **Immobile "C"**: Foglio 30 mappale 6312 sub 2 , cat. A/2, classe 1, vani 5.5, rendita catastale € 795,34 (Via De Sanctis).

QUESITO CINQUE – *destinazione urbanistica/di piano*

L'immobile sito in Comune di Olbia Via Massa Carrara n. 8 ricade all'interno del Piano di Risamento Urbanistico Giua (P.R.U.)

Gli Immobili siti in Comune di Olbia Via De Sanctis risultano nel Piano di Fabbricazione nella Zona B3 (Zone esistenti e di completamento rade)

QUESITO SEI – *conformità alla normativa – sanabilità*

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia in Via Massa Carrara, è stato accertato che sono presenti delle difformità relative agli elaborati grafici dell'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Olbia e più precisamente:

- C.E. n° 444 del 11.08.1999
- C.E. n° 1295 del 17.12.2003
- Agibilità Prot. n° 30484 del 09.05.2005

Le difformità riscontrate presso l'immobile sono le seguenti:

- Realizzazione di un bagno e una dispensa al piano seminterrato , aventi un altezza pari a Mt. 1,73;
- Slittamento delle scale interpiano, modifiche interne del bagno e della porta d'ingresso della cucina , al piano terra;
- Cambio di destinazione d'uso da Lavanderia a Camera al piano primo

Si specifica che le difformità presenti al piano seminterrato non possono essere sanate per via dell'altezza dei locali e dunque si dovrà procedere con la tombatura degli stessi.

Per quanto riguarda le altre difformità, potranno essere sanate mediante presentazione e richiesta della C.E. in sanatoria presso il Comune di Olbia; successivamente si dovrà procedere con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Sassari della nuova scheda catastale aggiornata.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Comune di Olbia in Via De Sanctis, è stato accertato che sono presenti delle difformità relative agli elaborati grafici delle ultime autorizzazioni rilasciate dal Comune di Olbia e più precisamente:

- C.E. n° 155 del 01.07.1980
- C.E. n° 794 del 17.04.1998
- C.E. n° 336 del 01.07.2008

Le difformità riscontrate presso l'immobile sono le seguenti:

- Al Piano Terra , sono state variate le destinazioni d'uso del Posto Auto in Disimpegno e del Magazzino in Camera.



- Al Piano Primo, è stato frazionato l'appartamento in due unità immobiliari mediante la chiusura di una porta nella Camera da Letto dell'immobile ubicato fronte Via De Sanctis.

Si specifica che le difformità presenti, potranno essere sanate mediante presentazione e richiesta della C.E. in sanatoria presso il Comune di Olbia; successivamente si dovrà procedere con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Sassari delle nuove schede catastali aggiornate.

QUESITO SETTE – *Divisione in lotti*

Si può ritenere che gli immobili oggetto di perizia possano essere alienati anche singolarmente, poiché la loro consistenza e differente collocazione, nonché la loro situazione catastale, permettono la vendita dei singoli fabbricati. Da un esame effettuato, si rileva che la divisione in lotti più probabile sia quella dei due beni così come si presentano accatastati.

QUESITO OTTO – *Divisibilità in natura*

Il Sig. [REDACTED] è proprietario degli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 ciascuno, pertanto il pignoramento riguarda solo la metà del valore dei fabbricati di seguito esposto.

QUESITO NOVE – *stato del bene*

L'immobile sito in Comune di Olbia in Via Massa Carrara n° 8, risulta essere intestato ai Sig.ri [REDACTED] e risulta occupato dai proprietari e arredato.

L'immobile sito in Comune di Olbia in Via De Sanctis n°27, ubicato al piano terra, risulta intestato ai Sig.ri [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno di Nuda Proprietà e ai Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di Usufrutto.

Esso risulta occupato dagli usufruttuari (Genitori di [REDACTED]) e risulta arredato.

L'immobile sito in Comune di Olbia in Via De Sanctis n°27 , ubicato al piano primo, risulta intestato ai Sig.ri U [REDACTED] , per la quota di 1/2 ciascuno di Nuda Proprietà e ai Sig.ri U [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di Usufrutto.

Esso risulta in parte occupato dal Sig. [REDACTED] e risulta arredato. La restante parte del fabbricato non è occupato e risulta in parte arredato.

QUESITO DIECI – Regime Vincolistico

Gli immobili siti in Comune di Olbia in Via Massa Carrara n°8 e Via De Sanctis n° 27, non sono soggetti ad alcun tipo di vincolo, e non fanno parte di condomini.

QUESITO UNDICI – determinazione del valore

Per la stima dei fabbricati, 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 (Via Massa Carrara):

- | | | |
|-------------------------|--------------|-------------|
| ● Abitazione mq. 225,49 | pari al 100% | = 225,49 mq |
| ● Verande mq. 27,50 | pari al 50% | = 13,75 mq |
| ● Terrazzo mq. 73,38 | pari al 40% | = 29,35 mq |
| ● Cortile mq 353,18 | pari al 7% | = 24,72 mq |

Dall'indagine di mercato da me effettuata si evince che il più probabile valore di mercato di questa tipologia di fabbricato, e l'ubicazione di esso, **è di € 1900.00 a mq.**

Per una superficie totale ragguagliata di mq .293,31

(A) Per un valore più probabile di mercato di € 557.289,00

2. Immobile B (Via De Sanctis Piano Terra):

- Abitazione mq. 123,55 pari al 100% = 123,55 mq
- Veranda mq. 22,86 pari al 50% = 11,43 mq
- Cortile mq 305,73 pari al 7% = 21.40 mq

Dall'indagine di mercato da me effettuata si evince che il più probabile valore di mercato di questa tipologia di fabbricato, e l'ubicazione di esso, **è di € 1600.00 a mq.**

Per una superficie totale ragguagliata di mq .156,38

(B) Per un valore più probabile di mercato di € 250.208,00

3. Immobile B (Via De Sanctis Piano Primo):

- Abitazione mq. 119,34 pari al 100% = 119,34 mq
- Veranda mq. 28,21 pari al 50% = 14.10 mq

Per quanto riguarda la determinazione del valore dell' **IMMOBILE C**, si è tenuto conto di un deprezzamento dovuto alla difformità urbanistica e catastale dell'immobile stesso.

Dall'indagine di mercato da me effettuata si evince che il più probabile valore di mercato di questa tipologia di fabbricato, e l'ubicazione di esso, **è di € 1700.00 a mq.**

Per una superficie totale ragguagliata di mq . 133,44

(C) Per un valore più probabile di mercato di € 226.848,00

E' chiaramente possibile, essendo in regime di libera compravendita, una variazione marginale in aumento o diminuzione da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e della complessità che compone la stima stessa.

Il valore complessivo dei fabbricati è perciò dato dalla seguente somma:

(A) <u>IMMOBILE A</u>	€ 557.289,00 +
(B) <u>IMMOBILE B</u>	€ 250.208,00 +
(C) <u>IMMOBILE C</u>	€ 226.848,00 =
<u>TOTALE</u>	<u>€ 221.238,00</u>

Con buona approssimazione posso perciò stabilirne in **€ 1.034.345,00** il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento.

La perizia comprende n° 14 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 05.03.2015

Il Tecnico

Geom. Varola Giovanni

1) ALLEGATO A:

- Note trascrizione Pignoramento
- Ispezioni ipotecarie

2) ALLEGATO B:

- Visure Catastali per immobile
- Planimetrie catastali
- Elaborati planimetrici
- Mappa catastale

3) ALLEGATO C:

- Concessioni Edilizie
- Progetti (Planimetrie, Prospetti, Sezioni)
- Agibilità

4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica interna ed esterna