



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari



Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 100/2021

Promossa da:

Contro:

Intervento:

Surrogante:

Il Giudice

Dott. _____



Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)



E.I. n° 100/2021
(creditore) contro Soc. _____ (debitore)

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2021



RELAZIONE DI PERIZIA

In data 31/05/2022, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 100/2021, promossa dalla Soc. _____, successivamente sostituita dalla Soc. _____, contro la Soc. _____ Srl unitamente all'intervento dell' _____, della Soc. _____ e dei Sig.ri _____ e _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 28.07.2022 mi recavo in Comune di Arzachena in Loc. Abbiadori - Via Li Scali n. 40, dove identificavamo i beni 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 (Concessioni Edilizie, 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

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla Soc. _____; 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:

A. Iscrizione NN 15199/2410 del 19.12.2008, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di _____ con sede in Roma (RM) in data 15.12.2008 rep. n. 42479/12010 a favore di _____ sede Roma (RM) C.F. _____ contro _____ sede Roma (RM) C.F. _____.

Importo capitale euro 1.800.000,00 importo totale euro 3.600.000,00 e durata 4 anni;

B. Tascrizione NN 3684/2637 del 04.05.2018, nascente da domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica concesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania (SS) in data 29.03.2018 rep. n. 806/2018 a favore di _____ nato il _____ a _____ C.F. _____ e _____ nata il 22/01/1965 a ROMA (RM) C.F. _____ contro _____ sede ROMA (RM) C.F. _____.

Gravante su: ARZACHENA (SS) **Foglio 34 Particella 1109 Subalterni 7,8,25 e 26;**

C. Iscrizione NN 3055/431 del 11.04.2018, nascente da Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) concesso con atto ai rogiti di _____ con sede in Roma (RM) in data 09.04.2018 rep. n. 11479/9718 a favore di _____ sede ROMA (RM) C.F. _____.

_____ contro _____ sede ROMA
(RM) C.F. _____.

Importo capitale euro 150.216,46, importo totale euro 300.432,92.

Gravante su: ARZACHENA (SS) **Foglio 34 Particella 1109 Subalterno 31
(ora Subalterni 74 – 75 – 76 Benc);**

D. Trascrizione NN 7529/5296 del 14.07.2021, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Unep Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania (SS) in data 03.06.2021 rep. n. 581 a favore di _____ sede _____ C.F. _____ contro _____ sede _____ ROMA (RM) C.F. _____;

Gli immobili sono situati in Comune di Arzachena in Loc. Abbiadori – Via Li Scali n. 40.

Successivamente alla variazione catastale da me eseguita, autorizzata dall'Ill.mo giudice in data 08.09.2022, gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile “1”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 7
- **Immobile “2”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 9
- **Immobile “3”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 17
- **Immobile “4”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 25
- **Immobile “5”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 26
- **Immobile “6”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 28
- **Immobile “7”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 30
- **Immobile “8”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 32
- **Immobile “9”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 34
- **Immobile “10”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 35
- **Immobile “11”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 37
- **Immobile “12”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 38

- **Immobilie "13"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 69 (ex 27)
- **Immobilie "14"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 70 (ex 27)
- **Immobilie "15"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 71 (ex 29)
- **Immobilie "16"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 72 (ex 29)
- **Immobilie "17"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 74 (ex 31)
- **Immobilie "18"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 75 (ex 31)
- **Immobilie "19"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 77 (ex 33)
- **Immobilie "20"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 78 (ex 33)
- **Immobilie "21"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 80 (ex 36)
- **Immobilie "22"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 81 (ex 36)

A completamento di quanto ciò descritto, si riportano anche i seguenti Beni Comuni non Censibili:

- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 8, Benc ai Sub 7 e 9
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 10, Benc ai Sub 9,69,70
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 18, Benc ai Sub 17 e 81
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 39, Benc ai Sub 7,9,17,25,26,28,30,32,34,35,69,70,71,72,74,75,77,78,80,81
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 73, Benc ai Sub 71 e 72
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 76, Benc ai Sub 74 e 75
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 79, Benc ai Sub 77 e 78
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 82, Benc ai Sub 80 e 81
-

QUESITO DUE – *Descrizione del bene*

Descrizione Compendio Immobiliare Sito in Comune di Arzachena in Loc. Abbiadori – Via Li Scali n. 40.

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere 6 villini a schiera, 7 posti auto scoperti e 8 locali di deposito, realizzati su tre livelli (Piano Interrato, Piano Terra e

Piano Primo), ubicati su Via Li Scali n. 40 nella Loc. Abbiadori in Comune di Arzachena.

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni e edilizie, e più precisamente:

- 1- Concessione Edilizia n. 64/04 del 30.01.2004;
- 2- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 240 del 09.06.2006;
- 3- Provvedimento Finale Conclusivo del Procedimento n. 97 del 06.08.2009;
- 4- Pratica Suape Codice Univoco n. 5864 del 12.07.2017;

Gli immobili, successivamente alla variazione catastale da me effettuata, sono censiti al N.C.E.U. in Comune di Arzachena al foglio 34 mappale 1109 come meglio specificato nel quesito n. 1.

E'doveroso evidenziare le caratteristiche favorevoli della Loc. Abbiadori, innanzi tutto per le sue rinomate qualità turistiche, ambientali e ricettive, ma anche per via della vicinanza alla Città di Olbia (circa 25 km) in cui si trovano porto e aeroporto e al Paese di Arzachena (circa 14 km).

Il compendio è posto in posizione adiacente a tutti i principali servizi commerciali quali negozi, banche, ristoranti, ecc; altra caratteristica particolarmente rilevante da segnalare è quella della vicinanza alle numerose splendide spiagge della Costa Smeralda e dalle Località turistiche rinomate di Porto Cervo e Baja Sardinia.

L'immobile in oggetto fa parte di un contesto urbanistico residenziale, ed è fornito dalle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico, ed è posto al riparo dall'intenso traffico e dai rumori.

Inoltre gli appartamenti, essendo stati edificati in posizione sopraelevata, risultano godere di una splendida vista mare sul golfo di Cala di Volpe, dove in estate sostano numerosissimi Yacht e maxi Yacht nel campo boe allestito dalla Soc. omonima.

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

1. Immobile 1 – Sub 7 – Locale di Deposito

PIANO Interrato

- Cantina
- Wc

2. **Immobile 2 – Sub 9 – Locale di Deposito**



PIANO Interrato

- Cantina
- Wc

3. **Immobile 3 – Sub 17 – Locale di Deposito**



PIANO Interrato

- Cantina
- Wc

4. **Immobile 4 – Sub 25 – Abitazione in Villino**

PIANO Terra

- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Bagni
- Disimpegno
- Veranda
- Cortile



PIANO Primo

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- Bagno
- Disimpegno
- Veranda

5. **Immobile 5 – Sub 26 – Posto Auto Scoperto**



PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

6. **Immobile 6 – Sub 28 – Posto Auto Scoperto**



PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

7. **Immobile 7 – Sub 30 – Posto Auto Scoperto**

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

8. **Immobile 8 – Sub 32 – Posto Auto Scoperto**

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

9. **Immobile 9 – Sub 34 – Posto Auto Scoperto**

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

10. **Immobile 10 – Sub 35 – Posto Auto Scoperto**

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

11. **Immobile 11 – Sub 37 – Posto Auto Scoperto**

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

12. **Immobile 12 – Sub 38 – Area Urbana**

PIANO Terra

- Area Urbana adiacente al Sub 25

13. **Immobile 13 – Sub 28 (ex Sub 27) – Abitazione in Villino**

PIANO Terra

- n. 2 Camere da Letto

- n. 2 Bagni

- n. 2 Cabine Armadio

- Disimpegno

- Portico

- Cortile



PIANO Primo

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- Bagno
- Disimpegno
- Portico



14. Immobile 14 – Sub 70 (ex Sub 27) – Locale di Deposito

PIANO Interrato

- n. 2 Cantine
- Bagno

PIANO Terra

- Cortile

15. Immobile 15 – Sub 71 (ex Sub 29) – Abitazione

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Bagni
- n. 2 Disimpegni
- Portico
- Cortile



PIANO Primo

- Terrazza Scoperta

16. Immobile 16 – Sub 72 (ex Sub 29) – Locale di Deposito

PIANO Interrato

- n. 2 Cantine
- Bagno
- Disimpegno



- Pozzo Luce

17. Immobile 17 – Sub 74 (ex Sub 31) – Abitazione

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo
- Camera da Letto
- Studio
- Bagno
- Disimpegno
- Ingresso / Portico
- Cortile

PIANO Primo

- Terrazza Scoperta

18. Immobile 18 – Sub 75 (ex Sub 31) – Locale di Deposito

PIANO Interrato

- Cantina
- Lavanderia
- Ripostiglio
- Bagno
- Disimpegno
- Pozzo Luce

19. Immobile 19 – Sub 77 (ex Sub 33) – Abitazione

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo
- Angolo Cottura
- Camera da Letto
- Bagno
- Disimpegno
- Ingresso / Portico



- Cortile

20. **Immobile 20 – Sub 78 (ex Sub 33) – Locale di Deposito**

PIANO Interrato

- Cantina
- Bagno
- Pozzo Luce



21. **Immobile 21 – Sub 80 (ex Sub 36) – Abitazione in Villino**

PIANO Terra

- Camera da Letto
- Bagno
- Ripostiglio
- Disimpegno
- Portico
- Cortile



PIANO Primo

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- Camera da Letto
- n. 2 Bagni
- Disimpegno
- Portico



22. **Immobile 22 – Sub 81 (ex Sub 36) – Locale di Deposito**

PIANO Interrato

- Cantina
- Bagno



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 manto di tegole
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Miste in Pietra da Campo e Intonaco
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in piastrelle di cotto mentre rivestimenti con piastrelle in ceramica.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in legno meranti.
- **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 condizionatori split.
- **Impianto di riscaldamento:** pompa di calore.

Essendo l'immobile di recente costruzione (edificato tra gli anni 2004 e 2006), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che gli stessi si presentano in discreto stato di conservazione.

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 dei beni.

QUESITO QUATTRO – *Accatastamento*

In seguito al sopralluogo effettuato presso i fabbricati oggetto di pignoramento, si è accertato che le schede catastali non risultano conformi allo stato di fatto e più precisamente:



1. Nelle schede Catastali, inerenti gli immobili residenziali, veniva omessa la Cucina, la quale veniva denominata Dispensa;
2. Sono state riscontrate alcune difformità nei muri divisorii interni e in alcuni infissi esterni;
3. Le cantine presenti, le quali risultavano fuse con gli immobili residenziali (ex Sub 27, 29, 31, 33, 36), allo stato attuale godono di ingresso privato ed esclusivo, e dunque con Variazione Catastale da me redatta sono state frazionate e rese indipendenti per poterle alienare come singoli beni;
4. I posti auto scoperti e i cortili di pertinenza non risultano delimitati sul posto e risultano difformi con quanto autorizzato dal con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 240 del 09.06.2006

Successivamente alle variazioni catastali da me redatte e approvate con Prot. n. SS0076275 e Prot. n. SS0076956, autorizzate con istanza dell'Ill.mo Giudice Silvia Campesi in data 08.09.2022, i beni risultano censiti al N.C.E.U. nel Comune di Arzachena così come di seguito riportato:

- **Immobilabile "1"**: Foglio 34 Mappale 1109 Sub 7, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq. 15, Sup. Catastale Mq 21, rendita catastale € 79,79 – Piano Interrato.
- **Immobilabile "2"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 9, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq 14, Sup. Catastale Mq 17, rendita catastale € 74,47 – Piano Interrato.
- **Immobilabile "3"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 17, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq 12, Sup. Catastale Mq 17, rendita catastale € 63,83 – Piano Interrato.
- **Immobilabile "4"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 25, cat. A/7, classe 2, Vani 6, Sup. Catastale 117 mq, rendita catastale € 1.115,55 – Piano Terra e Primo.

- **Immobilabile “5”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 26, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 39, Sup. Catastale Mq 39, rendita catastale € 177,25 – Piano Terra.
- **Immobilabile “6”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 28, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 40, Sup. Catastale Mq 40, rendita catastale € 181,79 – Piano Terra.
- **Immobilabile “7”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 30, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 39, Sup. Catastale Mq 39, rendita catastale € 177,25 – Piano Terra.
- **Immobilabile “8”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 32, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 31, Sup. Catastale Mq 31, rendita catastale € 140,89 – Piano Terra.
- **Immobilabile “9”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 34, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 13, Sup. Catastale Mq 13, rendita catastale € 59,08 – Piano Terra.
- **Immobilabile “10”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 35, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 9, Sup. Catastale Mq 9, rendita catastale € 40,90 – Piano Terra.
- **Immobilabile “11”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 37, cat. C/6, classe 1, Consistenza Mq 50, Sup. Catastale Mq 50, rendita catastale € 227,24 – Piano Terra.
- **Immobilabile “12”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 38, cat. F/1, Sup. Catastale Mq 46 – Piano Terra.
- **Immobilabile “13”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 69, cat. A/7, classe 2, Vani 6,5, Sup. Catastale Mq 120, rendita catastale € 1.208,51 – Piano Terra e Primo.
- **Immobilabile “14”**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 70, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq 47, Sup. Catastale Mq 57, rendita catastale € 250,02 – Piano Interrato e Terra.

- **Immobilie "15"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 71, cat. A/2, classe 3, Vani 6, Sup. Catastale Mq 104, rendita catastale € 929,62 – Piano Terra e Primo.
- **Immobilie "16"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 72, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq 48, Sup. Catastale Mq 52, rendita catastale € 255,34 – Piano Interrato.
- **Immobilie "17"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 74, cat. A/2, classe 3, Vani 3,5, Sup. Catastale Mq 75, rendita catastale € 542,28 – Piano Terra e Primo.
- **Immobilie "18"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 75, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq 39, Sup. Catastale Mq 47, rendita catastale € 207,46 – Piano Interrato.
- **Immobilie "19"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 77, cat. A/2, classe 3, Vani 3,5, Sup. Catastale Mq 72, rendita catastale € 542,28 – Piano Terra.
- **Immobilie "20"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 78, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq 39, Sup. Catastale Mq 45, rendita catastale € 207,46 – Piano Interrato.
- **Immobilie "21"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 80, cat. A/7, classe 2, Vani 6, Sup. Catastale Mq 134, rendita catastale € 1.115,55 – Piano Terra e Primo.
- **Immobilie "22"**: Foglio 6 Mappale 1109 Sub 81, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq 22, Sup. Catastale Mq 27, rendita catastale € 117,03 – Piano Interrato.

Inoltre sono stati variati e costituiti i seguenti Beni Comuni non Censibili, e più precisamente:

- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 8, ingresso Bcnc ai Sub 7 e 9
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 10, intercapedine Bcnc ai Sub 9,69,70
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 18, ingresso Bcnc ai Sub 17 e 81

- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 39, ingresso, cortile e area di manovra Benc ai Sub 7,9,17,25,26,28,30,32,34,35,69,70,71,72,74,75,77,78,80,81
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 73, ingresso Benc ai Sub 71 e 72
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 76, ingresso Benc ai Sub 74 e 75
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 79, ingresso Benc ai Sub 77 e 78
- Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 82, ingresso Benc ai Sub 80 e 81

QUESITO CINQUE – *destinazione urbanistica di piano*

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Arzachena in Loc. Abbiadori – Via Li Scali n. 40.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Arzachena si evince che l'area in cui sono state edificate le unità immobiliari, ricadono nel Piano di Fabbricazione dello stesso Comune nella Zona C5 (Espansione fenomeni residenziali permanenti integrati con iniziative turistiche), all'interno del Piano di Lottizzazione denominato 'Abbiadori' nei lotti n. 18/A e 18/B.

QUESITO SEI – *conformità alla normativa – sanabilità*

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Arzachena, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Ediliza n. 64/04 del 30.01.2004, dove si autorizzava la realizzazione di un complesso residenziale;

- 2- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 240 del 09.06.2006, dove si sanavano delle opere realizzate in difformità dell'autorizzazione originale;
- 3- Provvedimento Finale Conclusivo del Procedimento n. 97 del 06.08.2009, dove si autorizzavano alcune modifiche interne e ai prospetti di un complesso immobiliare (Corpo A);
- 4- Pratica Suape Codice Univoco n. 5864 del 12.07.2017, dove si autorizzava una manutenzione straordinaria per la ristrutturazione dell'intero Corpo A;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risultano presenti delle piccole difformità, e più precisamente:

1. Negli immobili a destinazione residenziale, veniva omessa la Cucina, la quale veniva denominata Dispensa;
2. Sono state riscontrate alcune difformità nei muri divisorii interni e in alcuni infissi esterni;
3. I posti auto scoperti e i cortili di pertinenza non risultano delimitati sul posto e risultano difformi con quanto presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Sassari;

Le sopra citate opere in difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Arzachena mediante il portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del compendio, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

| | |
|--|--------------------------|
| - Progetto di Accertamento di Conformità | € 7.000,00 |
| - Diritti Comunali | € 500,00 |
| - Oneri in Sanatoria | € 2.000,00 |
| Totale | <u>€ 9.500,00</u> |

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che per i fabbricati caduti all'interno della procedura esecutiva non è presente l'Agibilità.



QUESITO SETTE – *Divisione in lotti*

Gli immobili oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

- **Immobile “4”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 25
- **Immobile “5”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 26
- **Immobile “2”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 9
- **Immobile “1”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 7
- **Immobile “12”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 38

Lotto n. 2

- **Immobile “13”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 69
- **Immobile “6”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 28

Lotto n. 3

- **Immobile “15”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 71
- **Immobile “7”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 30

Lotto n. 4

- **Immobile “17”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 74
- **Immobile “8”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 32

Lotto n. 5

- **Immobile “19”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 77
- **Immobile “9”** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 34
- **Immobile “10”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 35

Lotto n. 6

- **Immobile “21”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 80
- **Immobile “11”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 37



Lotto n. 7

- **Immobile “14”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 70

Lotto n. 8

- **Immobile “16”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 72

Lotto n. 9

- **Immobile “18”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 75

Lotto n. 10

- **Immobile “20”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 78

Lotto n. 11

- **Immobile “22”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 81

Lotto n. 12

- **Immobile “3”**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 17

QUESITO OTTO – *Divisibilità in natura*

La Soc. _____ è proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili di seguito esposto.

QUESITO NOVE – *stato del bene*

Gli Immobili oggetto di perizia sono di proprietà della Soc. _____ in piena proprietà (1/1).

Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo il sub 69, 70 (entrambi ex sub 27) risultano occupati dalla Sig. _____ e famiglia, mentre tutti gli altri Sub non risultano occupati.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sull'appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 34 Mappale 1109 Sub 36 (ora Sub 80 e 81) pende un contratto di locazione regolarmente registrato n. 18311 Serie 3 T in data 26.11.2015 presso l'Ufficio Territoriale di Roma

2 – Aurelio (TJP), con scadenza il 25.10.2024, il quale prevede un canone annuo pari a € 6.600,00. Al riguardo si evidenzia che nel fascicolo dell'esecuzione risulta depositata la sentenza n. 4905/2022 del 21.03.2022, emessa dal Tribunale di Roma, con la quale è stata dichiarata la risoluzione del predetto contratto. Tale provvedimento, come si evince dalla certificazione del 10.01.2023, non risulta però comunicato all'Agenzia delle Entrate.

Si precisa, in ogni caso, che il canone sopra riportato e citato del Contratto di Locazione n.18311 Serie 3 T in data 26.11.2015 pari a € 6.600,00 annui, non risulta congruo in base al mercato immobiliare sulle locazioni presente nella zona. Dalle ricerche effettuate, infatti, posso dichiarare che il canone di locazione più probabile del bene oggetto di procedura, sia pari a € 14.200,00.

Altresì è emerso che lo stesso immobile (ex Sub 36 ora Sub 80 e 81) e il Sub 37 sono oggetto di un contratto di Comodato d'Uso gratuito, anch'esso regolarmente registrato col n. 2570 in data 03.05.2022 presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 – Settebagni (TJQ).

I fabbricati di proprietà della Soc. _____ siti in Comune di Arzachena in Loc. Abbiadori in Via Li Scali n. 40, fanno parte del Consorzio "Abbiadori".

Il Presidente del Consorzio nella persona del Dott. _____, con comunicazione firmata digitalmente inoltrata via pec, comunica che la _____ risulta debitrice nei confronti dello stesso Consorzio per un totale di € **11.535,87**, riassunto come segue:

1. € 10.585,87 – quota oneri di urbanizzazione primaria non versati;
2. € 800,00 – quota oneri di manutenzione (una tantum);
3. € 150,00 – quota fissa annua consorziato (anno 2022)

QUESITO DIECI – *Regime Vincolistico*

Gli immobili siti nel Comune di Arzachena in Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40, insistono su un'area soggetta a vincolo paesaggistico.

In allegato a tutte le concessioni edilizie e pratiche suape rilasciate dal Comune di Arzachena sono presenti i regolari Nulla Osta dalla Soprintendenza per il B.A.A.A.S. di Sassari.



QUESITO UNDICI – determinazione del valore

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 caratteristiche 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 simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato



immobiliare del paese di Palau, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta 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 transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili 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 ai beni residenziali siti in Arzachena in Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 una valutazione unitaria di 5.500,00 €/Mq., mentre si ritiene opportuno attribuire alle Cantine presenti una valutazione unitaria pari a 1.500,00 €/Mq. e ai Posti Auto Scoperti una valutazione unitaria pari a 800,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 7****Cantina – Piano Interrato**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 20,44 | 1,00 | 20,44 | € 1 500,00 | € 30 660,00 |
| TOTALE | | | | | € 30 660,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 8 | | | | | € 30 660,00 |

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:

€. 30.500,00 (diconsi Euro trentamilaquattrocento/00)

IMMOBILE 2**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 9****Cantina – Piano Interrato**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 16,53 | 1,00 | 16,53 | € 1 500,00 | € 24 795,00 |
| TOTALE | | | | | € 24 795,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2 | | | | | € 24 795,00 |

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:

€. 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila/00)

IMMOBILE 3**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 17****Cantina – Piano Interrato**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 16,94 | 1,00 | 16,94 | € 1 500,00 | € 25 410,00 |
| TOTALE | | | | | € 25 410,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 3 | | | | | € 25 410,00 |

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:

€. 25.500,00 (diconsi Euro venticinquemilacinquecento/00)

IMMOBILE 4**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 25****Abitazione – Piano Terra e Primo**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|--------|--------|------------|--------------|---------------------|
| Abitazione | 105,69 | 1,00 | 105,69 | € 5 500,00 | € 581 295,00 |
| Verande | 59,44 | 0,50 | 29,72 | € 5 500,00 | € 163 460,00 |
| Cortile | 306,05 | 0,10 | 30,61 | € 5 500,00 | € 168 327,50 |
| TOTALE | | | | | € 913 082,50 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 4 | | | | | € 913 082,50 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 910.000,00 (diconsi Euro novecentodiecimila/00)

IMMOBILE 5**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 26****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Posto Auto Sc. | 39,36 | 1,00 | 39,36 | € 800,00 | € 31 488,00 |
| TOTALE | | | | | € 31 488,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 5 | | | | | € 31 488,00 |

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:

€. 31.500,00 (diconsi Euro trentunmilacinquecento/00)

IMMOBILE 6**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 28****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Posto Auto Sc. | 40,03 | 1,00 | 40,03 | € 800,00 | € 32 024,00 |
| TOTALE | | | | | € 32 024,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 6 | | | | | € 32 024,00 |

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:

€. 32.000,00 (diconsi Euro trentaduemila/00)

IMMOBILE 7**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 30****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Posto Auto Sc. | 38,96 | 1,00 | 38,96 | € 800,00 | € 31 168,00 |
| TOTALE | | | | | € 31 168,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 7 | | | | | € 31 168,00 |

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:

€. 31.000,00 (diconsi Euro trentunmila/00)

IMMOBILE 8**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 32****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Posto Auto Sc. | 31,04 | 1,00 | 31,04 | € 800,00 | € 24 832,00 |
| TOTALE | | | | | € 24 832,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 8 | | | | | € 24 832,00 |

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:

€. 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila/00)

IMMOBILE 9**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 34****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|--|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Posto Auto Sc. | 13,14 | 1,00 | 13,14 | € 800,00 | € 10 512,00 |
| TOTALE | | | | | € 10 512,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 9 | | | | | € 10 512,00 |

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:

€. 10.500,00 (diconsi Euro diecimilacinquecento/00)

IMMOBILE 10**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 35****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|------|--------|------------|--------------|-------------------|
| Posto Auto Sc. | 8,65 | 1,00 | 8,65 | € 800,00 | € 6 920,00 |
| TOTALE | | | | | € 6 920,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 10 | | | | | € 6 920,00 |

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:

€. 7.000,00 (diconsi Euro settemila/00)

IMMOBILE 11**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 37****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Posto Auto Sc. | 50,01 | 1,00 | 50,01 | € 800,00 | € 40 008,00 |
| TOTALE | | | | | € 40 008,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 11 | | | | | € 40 008,00 |

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:

€. 40.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00)

IMMOBILE 12**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 38****Area Urbana – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|-------------------|
| Area Urbana | 46,00 | 1,00 | 46,00 | € 150,00 | € 6 900,00 |
| TOTALE | | | | | € 6 900,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 12 | | | | | € 6 900,00 |

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:

€. 7.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00)

IMMOBILE 13**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 69****Abitazione – Piano Terra e Primo**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|--------|--------|------------|--------------|---------------------|
| Abitazione | 112,29 | 1,00 | 112,29 | € 5 500,00 | € 617 595,00 |
| Verande | 27,70 | 0,50 | 13,85 | € 5 500,00 | € 76 175,00 |
| Cortile | 122,09 | 0,10 | 12,21 | € 5 500,00 | € 67 149,50 |
| TOTALE | | | | | € 760 919,50 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 13 | | | | | € 760 919,50 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 760.000,00 (diconsi Euro settecentosessantamila/00)

IMMOBILE 14**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 70****Cantina – Piano Interrato e Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 55,29 | 1,00 | 55,29 | € 1 500,00 | € 82 935,00 |
| Ingresso | 1,05 | 0,50 | 0,53 | € 1 500,00 | € 787,50 |
| Cortile | 15,69 | 0,10 | 1,57 | € 1 500,00 | € 2 353,50 |
| TOTALE | | | | | € 86 076,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 14 | | | | | € 86 076,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 86.000,00 (diconsi Euro ottantaseimila/00)

IMMOBILE 15**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 71****Abitazione – Piano Terra e Primo**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|---------------------|
| Abitazione | 84,30 | 1,00 | 84,30 | € 5 500,00 | € 463 650,00 |
| Verande | 26,44 | 0,50 | 13,22 | € 5 500,00 | € 72 710,00 |
| Terrazzo | 33,76 | 0,30 | 10,13 | € 5 500,00 | € 55 704,00 |
| Cortile | 84,72 | 0,10 | 8,47 | € 5 500,00 | € 46 596,00 |
| TOTALE | | | | | € 638 660,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 15 | | | | | € 638 660,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 640.000,00 (diconsi Euro seicentoquarantamila/00)

IMMOBILE 16**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 72****Cantina – Piano Interrato**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 50,00 | 1,00 | 50,00 | € 1 500,00 | € 75 000,00 |
| Pozzo Luce | 15,45 | 0,40 | 6,18 | € 1 500,00 | € 9 270,00 |
| TOTALE | | | | | € 84 270,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 16 | | | | | € 84 270,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 84.000,00 (diconsi Euro ottantaquattromila/00)

IMMOBILE 17**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 74****Abitazione – Piano Terra e Primo**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|---------------------|
| Abitazione | 59,16 | 1,00 | 59,16 | € 5 500,00 | € 325 380,00 |
| Verande | 28,86 | 0,50 | 14,43 | € 5 500,00 | € 79 365,00 |
| Terrazzo | 22,84 | 0,30 | 6,85 | € 5 500,00 | € 37 686,00 |
| Cortile | 43,58 | 0,10 | 4,36 | € 5 500,00 | € 23 969,00 |
| TOTALE | | | | | € 466 400,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 17 | | | | | € 466 400,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 465.000,00 (diconsi Euro quattrocentosessantacinquemila/00)

IMMOBILE 18**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 75****Cantina – Piano Interrato**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 44,62 | 1,00 | 44,62 | € 1 500,00 | € 66 930,00 |
| Pozzo Luce | 25,48 | 0,40 | 10,19 | € 1 500,00 | € 15 288,00 |
| TOTALE | | | | | € 82 218,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 18 | | | | | € 82 218,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 82.000,00 (diconsi Euro ottantaduemila/00)

IMMOBILE 19**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 77****Abitazione – Piano Terra**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|---------------------|
| Abitazione | 56,59 | 1,00 | 56,59 | € 5 500,00 | € 311 245,00 |
| Verande | 34,93 | 0,50 | 17,47 | € 5 500,00 | € 96 057,50 |
| Cortile | 68,47 | 0,10 | 6,85 | € 5 500,00 | € 37 658,50 |
| TOTALE | | | | | € 444 961,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 19 | | | | | € 444 961,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 445.000,00 (diconsi Euro quattrocentoquarantacinquemila/00)

IMMOBILE 20**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 78****Cantina – Piano Interrato**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 43,23 | 1,00 | 43,23 | € 1 500,00 | € 64 845,00 |
| Pozzo Luce | 20,75 | 0,40 | 8,30 | € 1 500,00 | € 12 450,00 |
| TOTALE | | | | | € 77 295,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 20 | | | | | € 77 295,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 77.000,00 (diconsi Euro settantasettemila/00)

IMMOBILE 21**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 80****Abitazione – Piano Terra e Primo**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|--------|--------|------------|--------------|---------------------|
| Abitazione | 124,41 | 1,00 | 124,41 | € 5 500,00 | € 684 255,00 |
| Verande | 41,07 | 0,50 | 20,54 | € 5 500,00 | € 112 942,50 |
| Cortile | 70,78 | 0,10 | 7,08 | € 5 500,00 | € 38 929,00 |
| TOTALE | | | | | € 836 126,50 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 21 | | | | | € 836 126,50 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 835.000,00 (diconsi Euro ottocentotrentacinquemila/00)

IMMOBILE 22**Arzachena – Loc. Abbiadori Via Li Scali n. 40 – F. 34 Mappale 1109 Sub 81****Cantina – Piano Interrato**

| DESTINAZIONE | MQ. | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE |
|---|-------|--------|------------|--------------|--------------------|
| Cantina | 26,86 | 1,00 | 26,86 | € 1 500,00 | € 40 290,00 |
| TOTALE | | | | | € 40 290,00 |
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 22 | | | | | € 40 290,00 |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione o 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:

€. 40.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00)

RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentati dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (_____), rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Surrogante (_____) rappresentata dall' Avv. _____ ha mosso alcune osservazioni che di seguito saranno dibattute.

OSSERVAZIONI AL QUESITO N. 7 – Divisione in Lotti

Tenendo conto delle necessità esposte dalla parte creditrice surrogante si riporta di seguito una ulteriore divisione in lotti, la quale preciso, non andrà a sostituire quella già studiata e riportata nel quesito n. 7, ma servirà solamente per una soluzione alternativa a quella già esposta, e più precisamente:

Lotto n. 1

- **Immobilabile "4"** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 25
- **Immobilabile "5"** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 26
- **Immobilabile "2"** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 9
- **Immobilabile "1"** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 7

- **Immobilie "12"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 38
- **Immobilie "13"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 69
- **Immobilie "6"** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 28
- **Immobilie "14"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 70

Lotto n. 2

- **Immobilie "15"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 71
- **Immobilie "7"** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 30
- **Immobilie "17"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 74
- **Immobilie "8"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 32
- **Immobilie "16"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 72
- **Immobilie "18"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 75

Lotto n. 3

- **Immobilie "19"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 77
- **Immobilie "9"** : Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 34
- **Immobilie "10"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 35
- **Immobilie "21"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 80
- **Immobilie "11"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 37
- **Immobilie "20"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 78
- **Immobilie "22"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 81
- **Immobilie "3"**: Comune di Arzachena - Foglio 34 Mappale 1109 Sub 17

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall' Avv. _____, ha mosso alcune osservazioni che di seguito saranno dibattute.

OSSERVAZIONI AL QUESITO N. 1 – Identificazione del bene

Si prende atto delle precisazioni mosse dall'Avv. _____ relativamente all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni caduti all'interno della procedura esecutiva.

Si precisa che le stesse sono state verificate mediante la richiesta delle visure ipotecarie di tutti i beni caduti all'interno della procedura esecutiva, le quali sono allegare alla presente relazione come ALLEGATO A.

In considerazione di quanto sopra esposto si integra la relazione di stima riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni presenti.

OSSERVAZIONI AL QUESITO N. 9 – Stato del bene

Si prende atto delle osservazioni mosse dall'Avv. _____, relativamente alla presenza o meno di contratti opponibili alla procedura.

Prendendo atto della Sentenza n. 4905/2022 pubblicata il 30.02.2022 Rep. 5977/2022 resa dal Tribunale di Roma nel giudizio civile avente RG 63123/2016 promossa dai Sig.ri _____ ed _____ con la Soc. _____, si precisa che quest'ultima non risulta comunicata all'Agenzia delle Entrate di competenza, come si evince dalla comunicazione pervenuta dal predetto ufficio in data 10.01.2023.

La stessa comunicazione viene allegata a correlazione della presente relazione, dove vengono citati tutti i contratti di locazione e comodato d'uso regolarmente registrati, come ALLEGATO A.

Per quanto concerne la valutazione dei beni, lo scrivente dichiara che i valori attribuiti alle singole unità immobiliari risultano congrui rispetto al mercato immobiliare e allo stato di fatto in cui si trovano.

OSSERVAZIONI AI QUESITI N. 2 – Descrizione del Bene

Si prende atto delle osservazioni mosse dall'Avv. _____ nel merito di tener conto dei beni mobiliari presenti dell'appartamento A6 (ex Sub 36 ora Sub 80 e 81) e di tenerne conto nella valutazione dello stesso immobile.

Si precisa che la valutazione immobiliare viene fatta tenendo conto, oltre della superficie commerciale, dello stato di conservazione dell'unità immobiliare senza entrare nel merito dell'arredo presente.

I beni mobili, infatti, non sono oggetto della presente procedura esecutiva e dunque non saranno oggetto di alcuna valutazione.

Per i motivi sopra riportati si conferma la valutazione dell'immobile già riportata nel quesito n. 11.

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. 37 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 27/02/2023



Il Tecnico

Geom. _____



E.I. n° 100/2021
(creditore) contro Soc. (debitore)

ALLEGATI

1) ALLEGATO A:

- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Contratto di Locazione ad uso abitativo 2015 Serie 3T n. 18311 reg. in data 26.11.2015
- Comunicazione Consorzio Abbiadori

2) ALLEGATO B:

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Elaborato Planimetrico
- Mappa catastale
- Ricevute di Approvazione Variazioni Catastali

3) ALLEGATO C:

- C.E. in Sanatoria n. 240/06 del 09.06.2006
- Provvedimento Finale Conclusivo del Procedimento n. 97 del 06.08.2009
e relativi elaborati progettuali (Piante, Prospetti e Sezioni)
- Pratica Suape Codice Univoco n. 5864 del 12.07.2017

4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica

