



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione N°175/2015 R.G.E.



**PERIZIA DI STIMA\_NUOVA VERSIONE**



Architetto Valentina Susini - via San Paolo 9, 07029 Tempio Pausania (SS)

mail: arcsusini@hotmail.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA SUSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24455e048589e722475b7eb1c723fdbce



La sottoscritta Dott. Arch. Valentina Susini, residente in Tempio Pausania, Via Carlo Avegno 9, iscritta all'albo professionale degli Architetti della provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n°601 e all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, libero professionista in Tempio Pausania, con studio in Largo de Gasperi 20, presente all'udienza del 27/02/2024 nella quale il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica Lunari "... data atto, ritenuto che l'istanza del debitore vada qualificata quale istanza ai sensi dell'art.486 c.p.c. e che la stessa sia meritevole di accoglimento in quanto viene in rilievo un'ipotesi di mutamento del valore del bene in corso di gara, essendo stato definito il giudizio pendente in Corte di Cassazione per il quale era stata operata una diminuzione del valore del bene...", assegnava alla sottoscritta c.t.u. la disposizione di un integrale aggiornamento della perizia di stima dell'immobile individuato quale "interno 131" (sub. 199) sulla base dei seguenti quesiti:

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art. 567, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Provveda ad acquisire:

- i) planimetria catastale,
- ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
- iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
- iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
- v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

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

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso catasto terreni o catasto fabbricati, fino a un importo massimo di spesa complessiva pari ad euro 1500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e indetto caso l'esperto dovrà indicare indetta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

*Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle a statuetta la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

*Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se è occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dell'agenzia delle entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente a oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

*Si avvisa sin da ora che sono punibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o Affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento, mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.*

*Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte del soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto*

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*
- ii) Valuterà, ai sensi dell'articolo 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo; in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) è quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;*
- iii) Nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa dal G. E., Calcolerà il valore della componente immobiliare e il valore della componente immobiliare dell'azienda individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;*
- iv) Nel caso in cui il contratto di locazione d'affitto comprende in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetti dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

*Valuterà, in ipotesi di beni di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'articolo 540 secondo comma C. C. acquisendo dai pubblici uffici il certificato di matrimonio o del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

*Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

- I. acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- II. Verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- III. Se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26° anno di età.*

*Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento, tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuta, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità all'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione a immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse il compimento del 26° anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

*Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'agenzia del territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad esempio sequestri penali).*

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperiscono nominativo il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

*Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex Art 36 d.p.r. sei. DG. 2001 N. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuale obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovano nelle condizioni previste dall'Art 40 comma 6 L. 28. 02. 1985 N. 47 o dall'Art 46 comma 5 D.P.R. sei. DG. 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C. D. U. Non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.*

*Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D. lvo N. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

*Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda visibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità o fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutato e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti inter cues e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

*Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

*Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, acquisisca il testo della il testo della convenzione e segnali al giudice dell'esecuzione*

*se l'immobile è stato finanziato in tutto in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'articolo uno, comma 376, legge 178 del 2020.*

*Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'articolo 31/31, comma 49-bis, legge 448/1971 e e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'articolo 31/31, comma 49-bis, legge 448-1971*

*Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo il costo di ripristino dei luoghi.*

*Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta ctu ha ritenuto necessario svolgere un nuovo sopralluogo per accertarsi dello stato dei luoghi poiché il precedente accesso all'immobile era stato effettuato in data 17/07/2019, aggiornando così il rilievo fotografico dell'immobile per rilevarne l'eventuale stato di degrado; ha eseguito un nuovo accesso telematico all'Agenzia delle Entrate richiedendo una aggiornata ispezione ipotecaria per verificare se la situazione fosse cambiata rispetto a quella precedentemente descritta.

Il sopralluogo all'immobile è avvenuto in data 06/08/2024 alle ore 12:20 in presenza del custode giudiziario il sig. .

## **Risposte ai quesiti**

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

### **Identificazione del bene**

Appartamento "interno 131" è censito al N.C.E.U. al **Foglio 5, mappale 1321, subalterno 199, Categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 164 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 2011,60, piano T, interno 131, lotto 3, edificio 11, Località Cala del Faro snc.**

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione. **(All.1, All.2)**

### **Provenienza**

- Atto a rogito Notaio Romano Armando in data 12.12.1990 Rep.n.1105 e trascritto a Tempio Pausania il 04.02.1991 ai nn.1158/960; È stato costituito tra i proprietari delle porzioni di are in Comune di Arzachena fg.5 Mn.678 (di proprietà Cala del Faro S.r.l.) e tanti altri m.li, un

consorzio, senza fini di lucro, denominato Consorzio Bagaglino Cala del Faro che si estende su un territorio compreso nel Consorzio Costa Smeralda. I consorziati si sono impegnati, pertanto a rispettare unitamente alle norme di cui al trascrivendo consorzio, anche tutte le norme previste dallo statuto del Consorzio Costa Smeralda.

- il mappale 1321 sub 199; per compravendita autenticata nelle firme dal notaio Sessa Giovan Giuseppe di Milano in data 29 novembre 2005, repertorio n. 260825, registrato a Milano 2 il 16 dicembre 2005 al n. 619, serie 2V, trascritto a Tempio Pausania il 17 dicembre 2005, al n. 9283 r.p. dalla società B.M. Italia S.r.l., alla quale era pervenuto dalla BM S.r.l. in virtù di atto di fusione per incorporazione, con atto a rogito notaio Giulio Vitali di Morbegno del 28 dicembre 1999, rep. 31463 trascritto a Tempio Pausania il 19 gennaio 2000 al n.251 r.p.;

alla BM S.r.l il bene era pervenuto per averlo acquistato dalla società "Cala del Faro S.r.l." con atto a rogito notaio Michele Capasso di Milano del 17 febbraio 1994, rep. n. 78699, registrato a Milano il 23 febbraio 1994, al n. 2475, serie I/V, trascritto a Tempio Pausania il 25 febbraio 1994 al n.918 r.p.

### Acquisizione documentazione

Sono stati acquisiti:

- *planimetria catastale; (AII.2)*
- *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; (AII.12, AII.13)*
- *Non risulta esistente il certificato di abitabilità/agibilità;*
- *copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; (AII.6)*

### Conformità degli identificativi

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

### Regolarità catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde perfettamente agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale particolare; le difformità presenti sono:

- Assenza di finestra in un bagno (presente nella realtà)
- Dimensione apertura soggiorno (di dimensioni inferiori a quella rilevata)
- Presenza di una finestra nel soggiorno (non esistente nella realtà)
- Presenza di una parete divisoria tra ripostiglio e bagno (non esistente nella realtà)

Come da indicazione del quesito, senza dover richiedere autorizzazione del giudice poiché la spesa prevista era sotto i 1500,00 euro, si è provveduto ad eseguire la necessaria variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale. **(AII.3)**

### Stato di possesso dell'immobile

Dalla visura storica per immobile, questo risulta di Proprietà per 1/1 della società DE.MI.L. S.R.L. (AII.I)

All'atto dell'accesso l'immobile si presentava libero da persone.

### Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

1. **TRASCRIZIONE del 17/12/2005** - Registro Particolare 9283 Registro Generale 14542  
Pubblico ufficiale SESSA GIOVAN GIUSEPPE Repertorio 260825 del 29/11/2005  
*ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*  
Nota disponibile in formato elettronico
2. **ISCRIZIONE del 17/12/2005** - Registro Particolare 2593 Registro Generale 14543  
Pubblico ufficiale SESSA GIOVAN GIUSEPPE Repertorio 260826 del 29/11/2005  
*IPOTECA VOLONTARIA* derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. **TRASCRIZIONE del 15/11/2011** - Registro Particolare 6992 Registro Generale 10804  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 414/7 del 09/11/2007  
*DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE NEGATORIA*  
Accettata con riserva - Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2106 del 15/12/2011 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
  2. Annotazione n. 786 del 06/06/2012 (DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE)
4. **ISCRIZIONE del 26/05/2015** - Registro Particolare 563 Registro Generale 3469 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 419/2014 del 05/06/2014  
*IPOTECA GIUDIZIALE* derivante da *SENTENZA DI CONDANNA*  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1241 del 06/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. **TRASCRIZIONE del 24/09/2015** - Registro Particolare 4559 Registro Generale 6383 Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO ESECUZIONI TRIBUNALE Repertorio 1020/2015 del 06/07/2015  
*ATTO ESECUTIVO D CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1242 del 06/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. **TRASCRIZIONE del 12/07/2019** - Registro Particolare 4524 Registro Generale 6471 Pubblico ufficiale COLELLA LUIGI Repertorio 10844/7190 del 10/07/2019  
*ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA CON RISERVA DI NOMINA*

Immobili attuali

**7. ISCRIZIONE del 17/06/2021** - Registro Particolare 773 Registro Generale 6232

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA Repertorio 400/2021 del 15/04/2021

*IPOTECA GIUDIZIALE* derivante da *DECRETO INGIUNTIVO (AII.5)*

Di seguito vengono riportati gli estremi del *DECRETO DI ESTINZIONE DEL GIUDIZIO DI CASSAZIONE* - Numero Registro Generale 4766/2020, Numero sezionale 54/2024, Numero di raccolta generale 1218/2024, data pubblicazione 11/01/2024

**Vincoli gravanti sull'immobile:****Aree Tutelate Regione Sardegna:**

Norma: 300 m dal Mare

Descrizione: D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.l.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia

Articoli: 142

**Prescrizioni e limitazioni del Piano Paesaggistico Regionale (DPR 82/2006):**

Secondo il P.P.R. il terreno su cui grava l'immobile oggetto della presente, risulta all'interno della fascia costiera, quale entità spaziale individuata da PPR e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme", nell'Ambito n.17 - Gallura Costiera Nord-Orientale - Tavola 428.I.

L'area è così classificata:

- *Bene paesaggistico e componenti di paesaggio:* insediamenti turistici;
- *Categorie:* insediamenti turistici;
- *Riferimenti normativi PPR:* Art.6-12-13-14-15-107-112;
- *Voce legenda PPR:* Insediamenti turistici;
- *Simbolo legenda PPR:* zona colorata in "blu".

**Vincoli derivanti dalle clausole contenute nella Convenzione di Lottizzazione** stipulata con il comune di Arzachena con atto a rogito notaio Acciario già de La Maddalena del 22 dicembre 1977, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 14 febbraio 1978 al n.562 r.p., rep.;

- *vincoli derivanti dal regolamento edilizio del "Consorzio Costa Smeralda" approvato dall'assemblea straordinaria del 13 luglio 1991;*
- *vincoli derivanti dal regolamento relativo al Consorzio Cala del Faro, vigente tra i proprietari di immobili siti in Sardegna località Cala del Faro - Porto Cervo, Comune di Arzachena (OT), costituito, con atto per Notar A. Romano di Bendizzole in data 12/12/1990, n.ro 1105 del repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 04 febbraio 1991 ai n.ri 1158/960. (AII.10)*
- Detto Consorzio obbligatorio è regolato dalla legge e dallo Statuto Consortile che si allega. (AII.11)
- Esistono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, come specificato più avanti. (AII.9)

**Vincoli di natura condominiale**

L'immobile ricade all'interno del Consorzio Cala del Faro.

Come da comunicazione ricevuta via e-mail dall'Amministrazione del Consorzio Cala del Faro in data 19/08/2024, sull'immobile oggetto di stima gravano oneri di natura condominiale non saldati che resteranno a carico dell'acquirente.

Dati sede amministrativa "Consorzio Cala del Faro":

Loc. Cala del Faro – 07021 Porto Cervo (Arzachena)

Tel. 0789 957000 Fax 0789 1834389 - e-mail [consorziocaladelfarol@virgilio.it](mailto:consorziocaladelfarol@virgilio.it)

Si riporta di seguito un estratto dal Prospetto Tabelle (millesimali di proprietà e di giardinaggio), esercizio ordinario "2023" periodo: 01/01/2023 – 31/12/2023:

Proprietà (Tab. app. 2023)

██████████	██████████ (Pr)	██████████
166	De. Mi. L. SRL (Pr)	4556,465
██████████	██████████	██████████

Giardinaggio priv. E parti cond. (Tab. app. 2023)

██████████	██████████	██████████
166	De. Mi. L. SRL (Pr)	7647,073
██████████	██████████	██████████

Si riporta di seguito la situazione debitoria complessiva delle quote consortili ordinarie relative agli ultimi due anni (anno 2023 e 2024):

CONSUNTIVO 2023	Euro 10.465,04
PREVENTIVO 2024	Euro 19.706,13
<b>TOT GESTIONI ORDINARIE</b>	<b>Euro 30.171,17</b>

Di seguito si riporta la comunicazione da parte del Consorzio Cala del Faro, della situazione debitoria complessiva in cui vengono comprese le quote di anni precedenti (2021 e 2022) e spese di gestione straordinarie:

conguaglio 2019	-€ 1.401,68
preventivo 2020	€ 13.219,27
saldi es straord	-€ 374,95
versato 2020	-€ 11.817,51
cong. 2020	-€ 2.234,99
consuntivo 2021	€ 10.289,04
versato 2021	-€ 4.293,70
consuntivo 2022	€ 11.343,39
consuntivo 2023	€ 10.465,04
preventivo 2024	€ 19.706,13
<b>TOT GESTIONI ORDINARIE (A)</b>	<b>€ 44.900,04</b>
RIPASCIMENTO SPIAGGIA PICCOLA	€ 498,97
PENALE ABUSI	€ 14.406,80
<b>TOT GESTIONI STRAORDINARIE (B)</b>	<b>€ 14.905,77</b>
<b>TOT A+B</b>	<b>€ 59.805,81</b>

Pertanto, in relazione alla richiesta del 29/07/24 si specifica che le quote consortili ordinarie relative all'anno 2023 e 2024 risultano pari ad € 30.171,17. **Ribadiamo che come Statutariamente previsto dall'art 4 "I terzi che a qualsiasi titolo diverranno proprietari degli immobili vincolati saranno, dal momento del loro rispettivo acquisto, obbligati all'osservanza della normativa tutta portata dal presente atto e beneficeranno dei vantaggi che ne derivano. L'acquirente assumendo dal momento del trasferimento la veste di Consorziato, risponde in solido con l'alienante per tutte le quote consortili da questo non corrisposte."**

In merito all'ultima vostra richiesta si evidenzia di essere già intervenuti nella P. es. n. 175/2015, in qualità di creditori e di essere in attesa di ricevere una comunicazione relativa alla fissazione della data di vendita del bene esecutato.

Come si rileva dall'ispezione ipotecaria effettuata, sull'immobile esiste e risulta in corso il seguente procedimento a favore del "Consorzio Cala del Faro":

**ISCRIZIONE del 17/06/2021** - Registro Particolare 773 Registro Generale 6232 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 400/2021 del 15/04/2021 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO (AIL.5)**

### Conformità alla normativa edilizia

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena, sono state presentate le seguenti pratiche:

- **PRATICA EDILIZIA 249/85** a cui sono allegati:
  - Istanza in data 24.09.1985 per la "costruzione di un complesso residenziale" a firma dell'architetto Luigi Vietti;
  - Presentazione di nuova istanza in data **15.05.1986** protocollo n.7421, di pari oggetto;
  - Dichiarazione in data **11.12.1987** (prot. n°18013) di inizio lavori a termini dell'art. 8 della legge n°94 del 25.03.1982;
  - Acquisizione Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio prot. n°4006 del **26.03.1987**;
  - Comunicazione di rigetto da parte della Commissione Edilizia in data **15.12.1987**;
  - Ricorso al T.A.R. avverso il provvedimento di rigetto (ricorso n° 241/88);
  - Sentenza del T.A.R. n° 1585/97 con cui il ricorso n° 241/88 è dichiarato perento.

Relativamente alla pratica in parola non risulta adottata ordinanza di sospensione e/o demolizione.

Successivamente sono state presentate altre pratiche inerenti il corpo II (cui appartiene l'immobile oggetto di perizia):



- o Presentazione di Pratica di Variante n°253/91 con la quale si fondono due appartamenti per ottenere l'interno 131, e si apportano modifiche distributive interne a tutti gli immobili. Questa pratica non presenta approvazione in quanto la Commissione Edilizia ha espresso **parere sospensivo per sopralluogo**:

**Relativamente all'Appartamento "interno 131" - sub 199 sono state presentate ulteriori pratiche:**

- o Presentazione di richiesta di Condono Edilizio n° 307/2004 con il quale si accertano e si sanano le difformità interne (con il pagamento dell'oblazione fissa) e la chiusura di parte del portico (condonato con il pagamento degli oneri concessori prot. 28092 del 26,07,2004).
- o **C.E. n°371/2013** con la quale si esprime esito positivo alla domanda di condono n° 307/04; **(All.12)**
- o P.E. Richiesta di sanatoria n° 407/2008 con la quale si sanano difformità interne (bagno) e difformità di alcune aperture sui prospetti; viene portato su un'unica quota il giardino attraverso la realizzazione di un muro di contenimento a 3m di distanza dal muro di confine e viene realizzato un vuoto sanitario sotto il giardino.
- o Parere favorevole della soprintendenza espresso con nota prot. n. 16082 del 03,12,2012;
- o **C.E. 124/2013** a SANATORIA con la quale si esprime esito positivo alla Pratica Edilizia n° 407/08; **(All.13)**
- o Parere favorevole della Tutela del Paesaggio espresso con nota prot. 3479 del 25/01/2013 alle opere previste dalla richiesta in sanatoria P.E. 407/2008.

**Dal sopralluogo effettuato l'immobile in oggetto non presenta difformità rispetto all'ultimo condono presentato.**

Risulta da presentare la dichiarazione di agibilità.

**Strumento urbanistico**

L'area in cui è situato il terreno con sopra il corpo di fabbrica in oggetto ricade in comune di Arzachena in località "Cala del Faro". L'area è inserita nel Programma di Fabbricazione vigente nella zona urbanistica "F3" AREE TURISTICHE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONI APPROVATE, disciplinate dall'Art.64 delle N.T.A. del P.d.F.

**Impianti:**

*Impianto elettrico:* realizzato sottotraccia, risulta funzionante e dotato di interruttori, prese, placchette, scatole di derivazione e quadro elettrico posto nell'andito di ingresso.

*Impianto idrico:* per quanto non ispezionabile, non presenta tracce di perdite e all'esame visivo risulta in discreto stato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura Abbanoa.

*Impianto di areazione forzata:* all'interno dei vani privi di areazione naturale, si rilevano bocchette di ventilazione forzata

E' presente un impianto anti-intrusione.

E' presente un impianto di diffusione audio (nel soggiorno).

Antenna televisiva: presente e collegata a parabola esterna.

Impianto a gas: la cucina è alimentata a gas tramite due bomboloni posti in una nicchia collocata sul prospetto ovest.

Termico/condiz.: nei singoli ambienti sono presenti condizionatori le cui unità esterne sono collocate rispettivamente una nel prospetto est, una nel prospetto ovest e due nel prospetto nord.

In uno dei ripostigli è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda.

Non sono presenti le certificazioni degli impianti.

### **Divisione in lotti**

Data la tipologia del bene, le sue caratteristiche, le sue dimensioni si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

### **Divisione in natura**

L'immobile "interno 131" - sub 199 è intestato per intero all' esecutato ed è stato così pignorato, pertanto non è necessaria la suddivisione in natura

### **Descrizione del bene**

L'oggetto della stima è composto da una unità immobiliare (Appartamento "interno 131" - sub 199) e più precisamente:

- Comune: Arzachena
- Provincia: Sassari
- Località: Cala del Faro
- Lotto: 3
- Condominio: i Delfini
- Edificio: II
- Interno: 131
- Piano terra

### **Precisazione dei dati catastali:**

Tramite l'analisi dei documenti allegati al fascicolo si è potuto provvedere al reperimento della documentazione utile all'identificazione catastale esatta del bene. Si è provveduto a richiedere una aggiornata visura catastale storica per immobile, ed una planimetria catastale ritenendoli indispensabili per l'esatta individuazione del bene.

Dalla visura storica per immobile se ne deduce che il bene è composto da:

- Fabbricato sito nel comune di Arzachena, distinto nel NCEU al *Foglio 5, mappale 1321, subalterno 199, Categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 144 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 2011,60, piano I, interno 131, lotto 3, edificio II, Località Cala del Faro snc.*

### **Precisazione dei confini:**

Confini appartamento "interno 131" - sub 199 (da nord in senso orario):

- Nord: giardino di pertinenza affaccia su area condominiale identificata al F.5 - part. 1321 - sub.I
- Est: giardino di pertinenza affaccia su area condominiale identificata al F.5 - part. 1321 - sub.I
- Sud: giardino di pertinenza su area condominiale identificata al F.5 - part. 1321 - sub.I
- Ovest: facciata in aderenza con Appartamento "interno 132", sub 68-F.5 - part. 1321

**Descrizione dell'Area:**

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato al piano terra di un compendio ad uso prettamente residenziale denominato "I Delfini", sito in località Cala del Faro, vicino a Porto Cervo nel comune di Arzachena. Come noto, tale area è celebre per la Costa Smeralda oltre ad ospitare otto interessanti siti archeologici ed essere il primo comune in Sardegna per numero di presenze turistiche. L'area di Cala del Faro è caratterizzata da differenti compendi ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppano in aree adiacenti e confinanti, formando un borgo di pregevole aspetto.

Le unità immobiliari presenti nel complesso sono raggruppate in blocchi su due piani disposti a schiera.

La lottizzazione ha affaccio diretto sul mare e precisamente tra due baie, Cala Della Ghiaia e Cala del Faro; l'appartamento oggetto di stima, appartenente all' edificio II, è dislocato in posizione prospiciente il mare, ad una distanza di circa 30 metri dallo stesso.

L'ingresso al Complesso avviene attraverso un passo carrabile dotato di sbarra elettrificata. Il terreno, in declivio sul mare, si sviluppa su diverse quote messe in collegamento da rampe o gradinate pavimentate. All'interno si trova la spiaggia attrezzata dotata di molo ed edifici di servizio, costeggiata da spazi verdi degradanti sul mare. Gli spazi esterni sono curati e ricchi di percorsi pedonali pavimentati in cotto, in granito o in legno, delimitati da muretti a secco e siepi. La vegetazione presente è ben curata e comprensiva di ampi spazi a prato, alberature autoctone di diverso genere, aiuole (tipica macchia mediterranea), con presenza di numerosi muretti di contenimento.

Il complesso immobiliare è ben mantenuto, con sufficiente dotazione di parcheggi e buona viabilità interna.

Le **opere di urbanizzazione primaria** sono presenti e complete (viabilità, parcheggi, reti di energia, rete idrica, rete fognaria, spazi verdi, illuminazione pubblica).

Le **opere di urbanizzazione secondaria** quali farmacia, centri commerciali, uffici pubblici, chiese, scuole, sono localizzati a pochi chilometri di distanza nei vicini centri di Porto Cervo, Baia Sardinia, Cannigione ed Arzachena, compresi servizi quali negozi al dettaglio, rifornitori di carburante, bar, pizzerie e ristoranti; mentre l'ospedale, si trova ad Olbia e a Tempio.

**Distanza da porti e aeroporto:**

- Aeroporto di Olbia: 35 Km ca.
- Porto di Olbia: 32 Km ca.

**Distanza dai centri più rinomati della Costa Smeralda:**

- Porto Cervo: 4,6 Km ca.
- Baia Sardinia: 8,4 Km ca.

**Descrizione dell'unità immobiliare:**

Realizzato sopra lotto identificato al **Catasto Terreni comune di Arzachena, Foglio 5 mappale 1321 sub. 199 (ex mappale 1247 sub 260, ex mappale 1247 sub 67)**, si tratta di costruzione su un piano.

L'appartamento in oggetto è inserito nell'edificio II del Lotto 3 al piano terra in posizione di "testa" in un edificio a schiera composto da piano terra e primo. Un percorso pedonale pavimentato in cotto conduce all'appartamento.

Il terreno che circonda l'appartamento su tre lati è adibito a giardino con spazi delimitati da muretti a secco e siepi. Disposti prevalentemente

su un'unica quota, gli spazi a verde sono dettagliatamente curati e progettati con alternanza di spazi inerbiti e spazi delimitati da aiuole di essenze mediterranee, prato, alberi, muretti in in granito che delimitano il confine.



Foto 1: inquadramento da orto-foto GOOGLE MAPS - Appartamento 131, loc. Cala del Faro, Arzachena

**Schema distributivo:**

L'immobile presenta un lato confinante con appartamento di terzi e tre lati liberi con affaccio su giardino di proprietà; l'accesso è posto sul lato nord-est.

Risulta così composto:

Ingresso, Corridoio, Cucina/pranzo, 3 Bagni, 3 Camere, 3 ripostigli, Veranda, Giardino, Corte, Vano tecnico.





Foto 2: Rilievo Pianta piano terra Appartamento 131- sub 199 fuori scala

## Descrizione dei singoli locali:

- **Ingresso coperto:**

L'abitazione è dotata di spazio di ingresso coperto.

- **Andito di ingresso e corridoio:**

Dalla porta di ingresso in legno si accede ad un andito di **2,79 m<sup>2</sup>** circa che presenta una nicchia sulla sinistra ed immette nel corridoio centrale di distribuzione alle tre diverse zone dell'abitazione (zona notte 1, zona notte 2, zona giorno).

- **Zona notte 1:**

Dal corridoio di distribuzione attraverso una porta sulla destra, ci si immette nella zona notte 1 composta da un andito in cui si aprono tre porte che danno accesso rispettivamente a: ripostiglio, bagno e camera da letto.

La *camera da letto* ha una superficie netta di circa **12,09 m<sup>2</sup>**. Riceve aria e luce da una finestra a doppia anta in legno e vetrocamera con persiane esterne che affaccia sul prospetto ovest. Il pavimento è in mattonelle di cotto di 30x30 cm.

Il *bagno* ha una superficie netta di circa **4,10 m<sup>2</sup>**. Le pareti hanno un rivestimento in piastrelle 10x10 di ceramica smaltata color bianco per un'altezza di 1,00 m e per la restante parte sono intonacate al civile e tinteggiate. Il pavimento è in tessere 10x10cm di ceramica smaltata color bianco e bordo in piastrelle verdi. Prende aria e luce da una finestra ad anta unica in legno e vetrocamera con persiana esterna che affaccia sul prospetto ovest. È dotato di vaso, lavabo e vasca.

- **Zona notte 2:**

Dal corridoio di distribuzione attraverso una porta sulla sinistra, ci si immette nella zona notte 2 composta da un andito in cui si aprono tre porte che danno accesso rispettivamente a: bagno, camera da letto singola e zona letto padronale con ripostiglio, bagno e camera matrimoniale.

La *camera da letto matrimoniale* ha una superficie netta di circa **12,56 m<sup>2</sup>**. Riceve aria e luce da una porta-finestra a doppia anta in legno e vetrocamera con persiane esterne che affaccia su un giardinetto riservato posto sul prospetto nord. Il pavimento è in mattonelle di cotto di 30x30 cm.

Il *bagno padronale* ha una superficie netta di circa **5,28 m<sup>2</sup>**. Le pareti hanno un rivestimento in mosaico di ceramica smaltata color azzurro per un'altezza di 1,50 m e per la restante parte sono intonacate al civile e tinteggiate. Il pavimento è in mosaico di ceramica smaltata color azzurro. Prende aria e luce da una finestra ad anta unica in legno e vetrocamera con persiana esterna che affaccia sul prospetto est. È dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca.

La *camera da letto singola* ha una superficie netta di circa **8,38 m<sup>2</sup>**. Riceve aria e luce da una finestra ad anta unica in legno e vetrocamera con persiana esterna che affaccia sul prospetto est. Il pavimento è in mattonelle di cotto di 30x30 cm.

Il *bagno* ha una superficie netta di circa **2,45 m<sup>2</sup>**. Le pareti hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata color bianche e bordo verde per un'altezza di 1,90 m e per la restante parte sono intonacate al civile e tinteggiate. Non presenta apertura verso l'esterno. È dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

- **Cucina:**

La cucina ha una superficie netta di circa **5,20 m<sup>2</sup>**. Si accede dal corridoio di distribuzione attraverso una porta. È in collegamento con l'antistante zona soggiorno-pranzo mediante apertura ad arco ribassato priva di infisso. Non presenta aperture verso l'esterno. La cucina è

attrezzata con arredamenti realizzati su misura e presenta un placcaggio in mattonelle di ceramica smaltata bianca. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in cotto di 30 x 30 cm.

- **Soggiorno-Pranzo:**

La zona soggiorno – pranzo è costituita da un ambiente rettangolare di circa **37 m<sup>2</sup>**. Il vano si apre con uno scorrevole in legno direttamente sul giardino e con due scorrevoli sulla veranda coperta del prospetto sud. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cotto di 30 x 30cm.

- **Verande**

Dalla zona giorno si accede attraverso due scorrevoli alle due verande contigue poste sul prospetto sud-ovest. Una delle due verande risulta chiusa da infissi scorrevoli mentre l'altra si apre con un arco a sesto ribassato sul giardino. Entrambe sono pavimentate in cotto come il resto dell'appartamento.

- **Giardino**

Il giardino occupa una superficie di circa **344 m<sup>2</sup>**, si sviluppa su un unico livello.

- **Vano tecnico (struttura adibita a sostegno del giardino)**

La struttura, definita impropriamente "vano tecnico", si sviluppa nel lato sud, al di sotto del manto erboso del giardino. Si tratta di una struttura costituita di pareti verticali e solaio in latero cemento **realizzata esclusivamente per sostenere e mettere in piano il giardino**. Non è praticabile perché priva di porte di accesso. La parete visibile dall'esterno è costituita da un muro in pietra che delimita e sorregge il terrapieno del giardino (muro distaccato di qualche metro dal muro di confine sottostante).

Schema costruttivo dell'immobile:

Le **strutture verticali esterne** dell'unità sono realizzate mediante struttura portante a telaio in c.a. e tamponatura a blocchi di calcestruzzo dello spessore di cm.20. La finitura esterna è stata realizzata con intonaco al civile pitturato di colore giallo arancio esternamente e bianco all'interno.

Le **strutture verticali interne** di separazione tra i vari ambienti, sono realizzate in mattoni forati da 8 cm, per uno spessore totale di 10 cm.

Finiture:

- **Serramenti:**

- Porta di ingresso: anta unica centinata in legno, non è blindata.
- Finestre: le finestre sono tutte in legno di colore scuro, con doppio vetro e persiane esterne.
- Porte interne: realizzate in legno tamburato verniciate di colore bianco e del tipo ad anta battente.

La maggior parte degli infissi necessita di interventi di manutenzione e revisione dei meccanismi di chiusura.

- **Pavimenti e rivestimenti:**

- Ambienti: in tutti gli ambienti (esclusi i bagni) il pavimento è realizzato con mattonelle di cotto.
- Bagni: sono realizzati con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata.
- Esterni: intorno all'abitazione si sviluppa una pavimentazione in cotto.
- Cucina: la parete del piano cottura è rivestita con piastrelle in ceramica di color bianco.

La maggior parte dei pavimenti e dei rivestimenti degli ambienti interni si presentano in buone condizioni eccezion fatta per qualche mattonella in cui si rilevano fenomeni di sfaldatura della superficie.

• Intonaci

I locali interni sono intonacati al civile, in alcuni punti sono visibili tracce di infiltrazioni provenienti dalle terrazze superiori.

Sui paramenti murari esterni si rilevano diffusi fenomeni di degrado dovuti a infiltrazioni provenienti dalle terrazze soprastanti, fessurazioni superficiali dell'intonaco e alcuni distaccamenti dello strato di tinteggiatura.

**Attestato di prestazione energetica**

L'immobile non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si era provveduto (nella prima perizia) a redigerlo e ad allegarlo.

(All.15)

**Calcolo delle superfici**

Nelle tabelle che seguono viene valutata la superficie commerciale dello Stato Attuale, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella Norma UNI 10750. Il rilievo dei dati metrici si desume dalla tavola riportata in scala 1:100.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA**

AMBIENTE	m <sup>2</sup>
Ingresso	3,94
Corridoio	5,32
Cucina	5,20
Soggiorno	36,09
Camera 1	12,56
Camera 2	12,09
Camera 3	8,38+0,84= 9,22
Bagno 1	5,28
Bagno 2	4,10
Bagno 3	2,45
Disimpegno	2,07
Ripostiglio	0,71
Disimpegno	1,74
Disimpegno	2,85
Ripostiglio	0,75
Veranda chiusa	10,68
<b>TOTALE</b>	<b>115,63</b>

Firmato Da: VALENTINA SUSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24455e048589e722475b7eb1c723fdbe

SUPERFICIE	Superf. effettiva (m <sup>2</sup> )	Coeff. di ponderazione (%)	Superf. Ponderata (m <sup>2</sup> )
Sup. calpestabile netta	115,63	100%	115,63
Tramezzi e pareti portanti	22,59	100%	22,59
Pareti portanti confinanti	5,15	50%	2,57
Veranda 1	3,07	35%	1,07
Veranda 2	11,46	35%	4,01
Androne	4,32	60%	2,59
Giardino	343,34	10%	34,33
Corte	79,64	10%	7,96
<b>TOTALE</b>	-		<b>190,75</b> <b>SUP.COMMERCIALE</b>

Si specifica che all'interno del calcolo della superficie lorda commerciale non compare la superficie del locale "vano tecnico" (struttura adibita a sostegno del giardino) perché trattasi di ambiente chiuso realizzata esclusivamente per sostenere e mettere in piano il giardino.

### Scelta del criterio di stima

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate a seguito di indagini di mercato effettuate nella zona di interesse presso agenzie immobiliari, attraverso ricerche su siti internet e attraverso la consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.

I valori di mercato scaturiti da tale indagine, sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall'indagine eseguita:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m <sup>2</sup>	Valore mercato (€/m <sup>2</sup> )
Agenzia del territorio (DMI)	Ville e villini	normale		1	4.600,00 (min) 6.900,00 (max)
Agenzia locale	Appartamento	normale	600.000,00	110	5.454,54
Agenzia locale	Appartamento	normale	850.000,00	140	6.000,71
Agenzia locale	Appartamento	normale	800.000,00	118	6.780,00
Agenzia locale	Appartamento	normale	890.000,00	114	7.807,00

**Valore unitario medio €/m<sup>2</sup> 6.510,56 (arrotondato 6.500,00)**

Considerati:

- l'estinzione del giudizio in cassazione;
  - il tempo intercorso dalla data di redazione della prima perizia di stima immobiliare ovvero il 23 dicembre 2020, durante il quale il valore del mercato immobiliare, in particolare a Porto Cervo, è notevolmente cresciuto;
  - la stima dei dati sopra riportati;
  - le precedenti considerazioni sull'immobile in oggetto quali: localizzazione, stato manutentivo, età dell'immobile, dotazione di impianti, collegamento viario, efficienza dei servizi pubblici della zona
- lo scrivente ritiene di poter attribuire il **valore unitario di €/m<sup>2</sup> 6.500,00** in linea anche con i valori riscontrati nelle principali agenzie in riferimento ad immobili presenti nella zona.

Valore dell'appartamento sub 199 = 6.500,00 €/m<sup>2</sup> x 190,75 m<sup>2</sup> = 1.239.875,00 €

A tale importo andranno detratte le spese condominiali insolte che resteranno a carico dell'acquirente pari ad euro 30.171,17.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile risulta di euro 1.209.703,83

Il Ctu ritiene che **1.209.700,00 €** sia complessivamente il più probabile valore di mercato espresso all'attualità dell'immobile sub 199 pignorato nella suddetta esecuzione immobiliare.

Lo scrivente non esclude comunque che vi possa essere un'oscillazione sul valore di mercato attribuito (5÷10 % in eccesso o in difetto) in regime di libera concorrenza sulla compravendita degli immobili e sempre sulla base di valutazioni soggettive delle parti.

## CONCLUSIONI

La presente relazione è composta di n.21 pagine compresa la presente e n.15 allegati rilegati in un unico fascicolo. L'originale e copia senza dati sensibili vengono trasmesse per via telematica.

Per quanto sopra enunciato, il tecnico, che ha operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità, chiude la presente relazione ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

In fede

Architetto Valentina Susini

Tempio Pausania, 30 Agosto 2024

Architetto Valentina Susini - via San Paolo 9, 07029 Tempio Pausania (SS)

mail: arcsusini@hotmail.it



**ALLEGATE:**

**AII.1:** Visura catastale storica per immobile

**AII.2:** Planimetria catastale

**AII.3:** Planimetria catastale aggiornata (variazione 2024)

**AII.4:** Atto di pignoramento

**AII.5:** Ispezione ipotecaria (aggiornata al 02/08/2024)

**AII.6:** Atto - Compravendita

**AII.7:** Atto - Preliminare di vendita con riserva di nomina

**AII.8:** Documentazione fotografica

**AII.9:** Comunicazione dal "Consorzio Cala del Faro" - situazione debitoria (aggiornata al 19/08/2024)

**AII.10:** Atto costitutivo "Consorzio Cala del Faro"

**AII.11:** Statuto "Consorzio Cala del Faro" aggiornato al 2018

**AII.12:** Condono Edilizio n°307/2004 e C.E. n°371/2013

**AII.13:** Richiesta di Sanatoria n°407/2008 e C.E. 124/2013

**AII.14:** Planimetrie di rilievo

**AII.15:** Attestato di prestazione energetica

