

PERIZIA - C.T.U.
Proc. 25_2019

Debitore

Creditore procedente

Valutazione Terreni siti in Loc. Porto Cervo, Comune di Arzachena

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Pintus



1.00 - NOMINA CONSULENTE TECNICO

Nell'Udienza del 12 gennaio 2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Federica Lunari, nominava il sottoscritto:

ing. Alessandro Pintus, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al n. 1186, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura esecutiva di cui all'oggetto, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal 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.

Quesito n°2

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

Quesito n°3

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

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

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

Quesito n°4

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

Quesito n° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 6

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

Quesito n° 7

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

Quesito n° 8

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

Quesito n° 9

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

Quesito n° 10

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

Quesito n° 11

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

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

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

Quesito n° 14

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

A seguito dell'incarico conferitomi in data 3.01.2024, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data 21.03.2024 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione dei beni.

In data 15.03.2024, il sottoscritto comunicava via PEC l'accesso agli immobili per il giorno che in data 9.04.2024.

In data 9.04.2024, in sottoscritto, si recava presso gli immobili siti nel Comune di Arzachena Loc. "Porto Cervo" oggetto di pignoramento per espletare le operazioni peritali (Allegato1) .

In data 17.04.2024, acquisiva, previa richiesta inviata tramite PEC al Comune di Arzachena (Settore Edilizia privata e Urbanistica) il sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Verbale Operazioni Peritali. Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

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 all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

I terreni siti in Comune di Arzachena risultano pignorati per l'intero.

Si precisa che il Giudice Teti Costanza, a seguito della dichiarazione di rinuncia parziale agli atti di esecuzione da parte del creditore procedente depositata il 26.6.2019, con istanza dell' 8 luglio 2019 dichiarava l'estinzione della procedura esecutiva LIMITATAMENTE al terreno sito in Comune di Arzachena (SS), Fraz. Porto Cervo, Località Mirialveda, identificato al Catasto Terreni del Comune di Arzachena al Foglio 45 mappale 1266 di mq. 3020; ordinava al Conservatore dei RR. II. dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania – Ufficio Provinciale di Sassari - la cancellazione del pignoramento trascritto in data

. Porto Cervo, Località Mirialveda, identificato al Catasto Terreni del Comune di Arzachena al Foglio 45 mappale 1266 di mq. 3020



1.02- Descrizione Catastale

TERRENI IN COMUNE DI ARZACHENA LOCALITA' PORTO CERVO:

A1. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 45 mappale 1782, Redd. Dominicale Euro 0,35, Redd., Agrario Euro 0,14, Pascolo, Classe 5, Sup. mq 1.367,00.

- Confini: mappale 1714, 1783, 1362, 450, 1255, 1256;

A2. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 45 mappale 1784, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Pascolo, Classe 5, Sup. mq 36,00.

- Confini: mappale 1782, 1783;

A3. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 136, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 100,00.

- Confini: mappale 135, 25;

A4. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 139, Redd. Dominicale Euro 0,16, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.593,00.

- Confini: mappale 150 238;

A5. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 150, Redd. Dominicale Euro 0,12, Redd., Agrario Euro 0,06, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.176,00.

- Confini: mappale 139, 236, 238;

A6. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 238, Redd. Dominicale Euro 0,43, Redd., Agrario Euro 0,21, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 4.149,00.

- Confini: mappale 150, 246, 138, 249, 247, 248, 137, 239, 261;

A7. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 239, Redd. Dominicale Euro 0,99, Redd., Agrario Euro 0,49, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 9.563,00.

- Confini: mappale 253, 241, 240, 137;

A8. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 240, Redd. Dominicale Euro 0,76, Redd., Agrario Euro 0,38, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 7.342,00.

- Confini: mappale 258, 242;

A9. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 241, Redd. Dominicale Euro 0,50, Redd., Agrario Euro 0,25, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 4.836,00.

- Confini: mappale 242, 244, 253, 239;

A10. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 243, Redd. Dominicale Euro 0,37, Redd., Agrario Euro 0,18, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 3.534,00.

- Confini: mappale 244, 245, 256;

A11. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 244, Redd. Dominicale Euro 0,05, Redd., Agrario Euro 0,03, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 516,00.

- Confini: mappale 253, 252, 254, 245;

A12. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 245, Redd. Dominicale Euro 0,89, Redd., Agrario Euro 0,45, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 8.656,00.

- Confini: mappale 251, 253, 254;

A13. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 246, Redd. Dominicale Euro 0,72, Redd., Agrario Euro 0,36, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 6.970,00.

- Confini: mappale 150, 238;

A14. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 247, Redd. Dominicale Euro 0,33, Redd., Agrario Euro 0,17, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 3.222,00.

- Confini: mappale 248, 238, 249, 242;

A15. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 248, Redd. Dominicale Euro 0,03, Redd., Agrario Euro 0,02, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 325,00.

- Confini: mappale 247, 242, 137, 238;

A16. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 249, Redd. Dominicale Euro 0,08, Redd., Agrario Euro 0,04, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 811,00.

- Confini: mappale 238, 138, 259;

A17. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 250, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 111,00.

- Confini: mappale 251, 260, 249, 138;

A18. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 251, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 69,00.

- Confini: mappale 250, 258, 138;

A19. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 253, Redd. Dominicale Euro 0,22, Redd., Agrario Euro 0,11, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 2.086,00.

- Confini: mappale 252, 244, 239, 25;

A20. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 254, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 11,00.

- Confini: mappale 243, 256, 252, 244, 245;

A21. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 255, Redd. Dominicale Euro 1,09, Redd., Agrario Euro 0,55, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 10.581,00.

- Confini: mappale 290, 257, 147;

A22. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 256, Redd. Dominicale Euro 1,44, Redd., Agrario Euro 0,72, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 13.931,00.

- Confini: mappale 290, 257, 243, 245;

A23. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 257, Redd. Dominicale Euro 0,15, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.456,00.

- Confini: mappale 256, 255, 147;

A24. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 258, Redd. Dominicale Euro 1,04, Redd., Agrario Euro 0,52, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 10.069,00.

- Confini: mappale 240, 260, 250, 251;

A25. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 259, Redd. Dominicale Euro 0,14, Redd., Agrario Euro 0,07, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.322,00.

- Confini: mappale 249, 260;

A26. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 260, Redd. Dominicale Euro 0,06, Redd., Agrario Euro 0,03, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 599,00.

- Confini: mappale 250, 258, 259, 242;

A27. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 813, Redd. Dominicale Euro 6,97, Redd., Agrario Euro 3,49, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 67.488,00.

- Confini: mappale 123, 767, 2, 739, 130, 764, 333, 277, 817;

A28. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 814, Redd. Dominicale Euro 0,94, Redd., Agrario Euro 0,47, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 9.147,00.

- Confini: mappale 815, 816;

A29. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 815, Redd. Dominicale Euro 0,16, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.570,00.

- Confina: mappale 813, 814, 818;

A30. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 816, Redd. Dominicale Euro 0,08, Redd., Agrario Euro 0,04, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 749,00.

- Confini: mappale 814, 818;

A31. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 817, Redd. Dominicale Euro 0,04, Redd., Agrario Euro 0,02 ,Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 358,00.

Confini: mappale 813, 818;

1.03 – Visura Ipotecaria Ventennale

Da oltre venti l'originaria area distinta in Catasto al foglio 47 mappale 14, foglio 45 mappale 211, foglio 49 mappale 65, risultava di proprietà della società

Con atto di Convenzione Edilizia stipulata a favore del Comune di Arzachena, rogito Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania,

con sede in Tempio Pausania, ha ceduto gratuitamente a favore del Comune, (oltre a maggior consistenza), la proprietà dell'area **foglio 45 mappale 1266 mq. 3020 e foglio 47 mappale 148 di mq. 8095.**

, ha ceduto in permuta, a favore della società sede in Tempio Pausania, il terreno di cui al **foglio 47 mappali 253 (ex 148) e 254 (ex 148).**

Osservazioni:

Si precisa che il terreno distinto in Catasto al foglio 45 mappale 1266 (ex 211) mq. 3020, (intestato catastalmente alla società esecutata), risulta ceduto a favore del Comune di Arzachena, con atto di convenzione edilizia, rogito Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania, del 02 aprile 1997 Rep. 27439, trascritto in data 23 aprile 1997 alla casella n. 2591 articolo n. 1789.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il giorno 01 agosto 2024, i beni sopra indicati risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento immobili,**

a favore

, gravante sugli immobili sopra indicati, ed altresì sul mappale 1266 foglio 45.

- **Ipoteca volontaria**

, a favore

in Catasto al foglio 47 mappali 239 e 253.

, gravante sull'area distinta

QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

Gli immobili individuati ai punti precedenti costituiscono un unico lotto di terreno suddiviso in più particelle catastali adiacenti tra loro.

Gli immobili ubicati nel Comune di Arzachena, oggetto della presente causa di pignoramento sono, ubicati in località "Porto Cervo", a circa 20 km dal Comune di Olbia, ed a pochi chilometri dal città di Arzachena.

I lotti di terreno sono situati a Nord-Est dell'agglomerato urbano di San Pantaleo, all'interno di una vasta località denominata "Mirialveda".

Quest' area, a fortissima vocazione turistica, è destinata ad ospitare prevalentemente interventi di edilizia residenziale finalizzata a seconde case e ad insediamenti turistico - ricettivi. L'area è caratterizzata dalla macchia mediterranea.

Il territorio in esame è delimitato a Nord dalla frazione "Santa Teresina" e a Sud da una zona denominata "Monticanaglia".

I dati catastali sono corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Terreni al:

Foglio 45 e più precisamente:

A1. Terreno, mappale 1782, Redd. Dominicale Euro 0,35, Redd., Agrario Euro 0,14, Pascolo, Classe 5, Sup. mq 1.367,00.

A2. Terreno, mappale 1784, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Pascolo, Classe 5, Sup. mq 36,00.



Foglio 47 e più precisamente:

A3. Terreno, mappale 136, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 100,00.

A4. Terreno, mappale 139, Redd. Dominicale Euro 0,16, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.593,00.

A5. Terreno, mappale 150, Redd. Dominicale Euro 0,12, Redd., Agrario Euro 0,06, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.176,00.

A6. Terreno, mappale 238, Redd. Dominicale Euro 0,43, Redd., Agrario Euro 0,21, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 4.149,00.

A7. Terreno, mappale 239, Redd. Dominicale Euro 0,99, Redd., Agrario Euro 0,49, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 9.563,00.

A8. Terreno, mappale 240, Redd. Dominicale Euro 0,76, Redd., Agrario Euro 0,38, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 7.342,00.

A9. Terreno, mappale 241, Redd. Dominicale Euro 0,50, Redd., Agrario Euro 0,25, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 4.836,00.

A10. Terreno, mappale 243, Redd. Dominicale Euro 0,37, Redd., Agrario Euro 0,18, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 3.534,00.

A11. Terreno, mappale 244, Redd. Dominicale Euro 0,05, Redd., Agrario Euro 0,03, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 516,00.

A12. Terreno, mappale 245, Redd. Dominicale Euro 0,89, Redd., Agrario Euro 0,45, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 8.656,00.

A13. Terreno, mappale 246, Redd. Dominicale Euro 0,72, Redd., Agrario Euro 0,36, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 6.970,00.

A14. Terreno, mappale 247, Redd. Dominicale Euro 0,33, Redd., Agrario Euro 0,17, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 3.222,00.

A15. Terreno, mappale 248, Redd. Dominicale Euro 0,03, Redd., Agrario Euro 0,02, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 325,00.

A16. Terreno, mappale 249, Redd. Dominicale Euro 0,08, Redd., Agrario Euro 0,04, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 811,00.

A17. Terreno, mappale 250, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 111,00.

A18. Terreno, mappale 251, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 69,00.

A19. Terreno, mappale 253, Redd. Dominicale Euro 0,22, Redd., Agrario Euro 0,11, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 2.086,00.

A20. Terreno, mappale 254, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 11,00.

A21. Terreno, mappale 255, Redd. Dominicale Euro 1,09, Redd., Agrario Euro 0,55, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 10.581,00.

A22. Terreno, mappale 256, Redd. Dominicale Euro 1,44, Redd., Agrario Euro 0,72, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 13.931,00.

A23. Terreno, mappale 257, Redd. Dominicale Euro 0,15, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.456,00.

A24. Terreno, mappale 258, Redd. Dominicale Euro 1,04, Redd., Agrario Euro 0,52, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 10.069,00.

A25. Terreno, mappale 259, Redd. Dominicale Euro 0,14, Redd., Agrario Euro 0,07, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.322,00.

A26. Terreno, mappale 260, Redd. Dominicale Euro 0,06, Redd., Agrario Euro 0,03, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 599,00.

Foglio 49 e più precisamente:

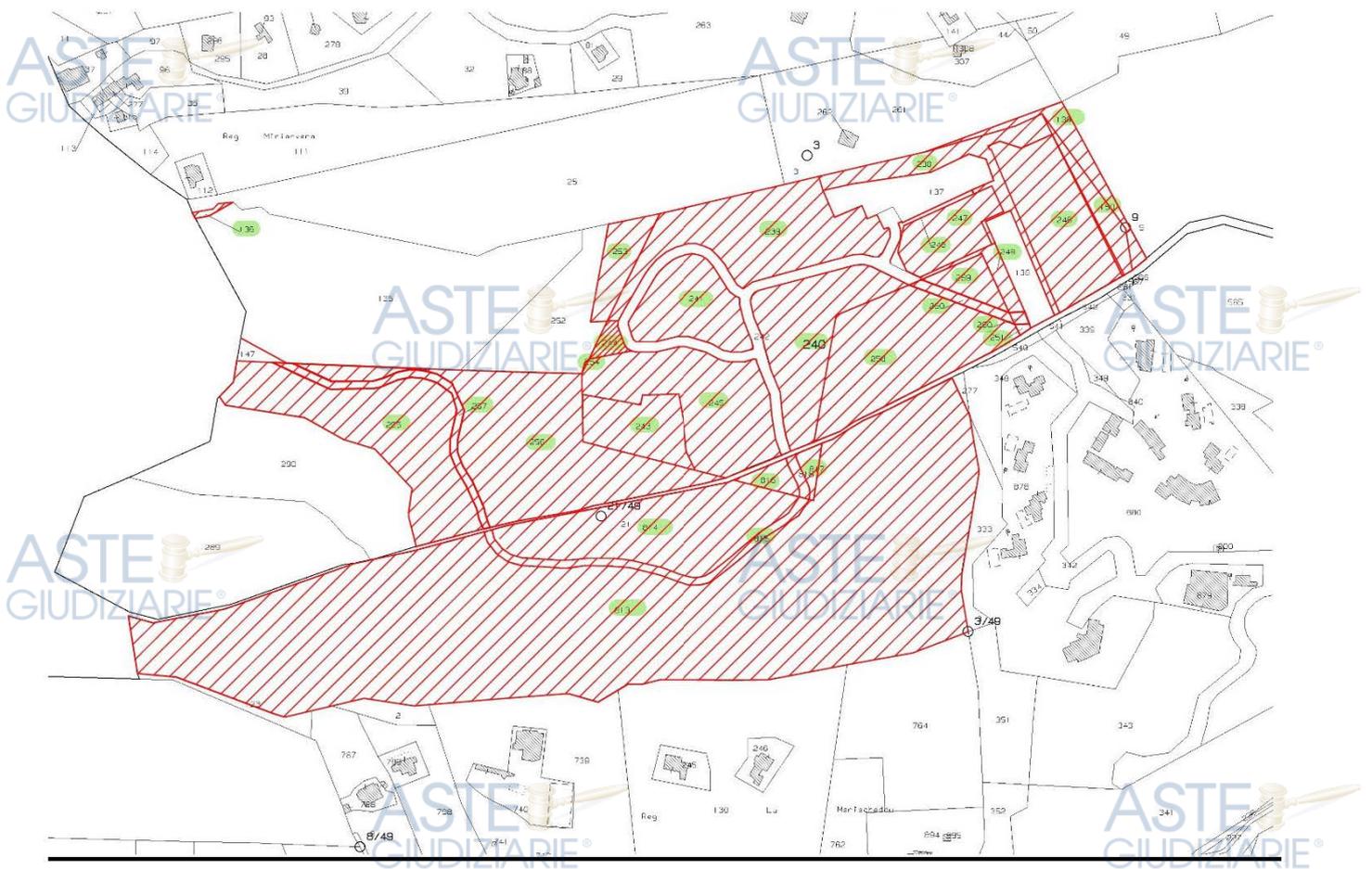
A27. Terreno, mappale 813, Redd. Dominicale Euro 6,97, Redd., Agrario Euro 3,49, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 67.488,00.

A28. Terreno, mappale 814, Redd. Dominicale Euro 0,94, Redd., Agrario Euro 0,47, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 9.147,00.

A29. Terreno, mappale 815, Redd. Dominicale Euro 0,16, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.570,00.

A30. Terreno, mappale 816, Redd. Dominicale Euro 0,08, Redd., Agrario Euro 0,04, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 749,00.

A31. Terreno, mappale 817, Redd. Dominicale Euro 0,04, Redd., Agrario Euro 0,02, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 358,00.



2.02 - Consistenza.

I lotti di terreno, adiacenti tra di loro, come precedentemente detto si estendono da Ovest verso Est.

L'accesso è consentito dal lato Ovest tramite un cancello che dalla sovrapposizione tra volo aereo e mappa catastale sembrerebbe affacciarsi sul terreno F. 45 mapp. 1783 di altra proprietà, per poi proseguire verso il resto dei lotti di terreno.

I lotti di terreno prevalentemente incolti, sono interrotti da zone con raggruppamento di macchia mediterranea.



Ingresso ai lotti



Macchia mediterranea



QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.

QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

Per quanto detto al paragrafo precedente non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, visto il Programma di Fabbricazione vigente con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n° 1761/U del 17.10.1983

I terreni Foglio 45 e più precisamente:

- A1. Terreno, mappale 1782**
- A2. Terreno, mappale 1784**

I terreni Foglio 47 e più precisamente:

- A3. Terreno, mappale 136**
- A4. Terreno, mappale 139**
- A5. Terreno, mappale 150**
- A6. Terreno, mappale 238**
- A7. Terreno, mappale 239**
- A8. Terreno, mappale 240**
- A9. Terreno, mappale 241**
- A10. Terreno, mappale 243**
- A11. Terreno, mappale 244**
- A12. Terreno, mappale 245**
- A13. Terreno, mappale 246**
- A14. Terreno, mappale 247**
- A15. Terreno, mappale 248**
- A16. Terreno, mappale 249**
- A17. Terreno, mappale 250**
- A18. Terreno, mappale 251**
- A19. Terreno, mappale 253**
- A20. Terreno, mappale 254**

I terreni Foglio 49 e più precisamente:

- A27. Terreno, mappale 813**
- A28. Terreno, mappale 814**
- A29. Terreno, mappale 815**
- A30. Terreno, mappale 816**
- A31. Terreno, mappale 817**

Ricadono interamente in zona F1 – Zona Turistica della fascia costiera, disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.

I terreni Foglio 47 e più precisamente:

A21.Terreno, mappale 255

A22.Terreno, mappale 256

A23.Terreno, mappale 257

A24.Terreno, mappale 258

A25.Terreno, mappale 259

A26.Terreno, mappale 260

Ricadono interamente in zona G – Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, disciplinata dall'art. 65 delle N.T.A. del P.d.F.

QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

A seguito della richiesta riguardante la possibilità di approvare un piano di lottizzazione sui terreni ricadenti in zona urbanistica F/1 del vigente P. di F. in località Mirialveda, oggetto di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da questo Servizio con protocollo n°23840 del 17.04.2024, si rappresenta quanto segue.

Attualmente il Comune di Arzachena non è dotato di un Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Paesaggistico Regionale, pertanto, per effetto delle norme transitorie dello stesso P.P.R. e più precisamente, l'art. 15, comma 2, lettera b, nelle zone urbanistiche C, D, F, e G oltre la fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina (come nel caso della zona F/1 in esame), possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del P.P.R. L'area in esame era interessata dal piano di lottizzazione "Centro Equestre Mirialveda", convenzionato con Atto repertorio n°27439 del 02.04.1997 e successivi atti aggiuntivi, che tuttavia non è mai stato attuato e i cui termini di validità risultano ormai decorsi. Pertanto, all'attualità non è possibile approvare nuovi piani attuativi nei terreni oggetto di richiesta, ricadenti in zona F/1 in località Mirialveda.

QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura degli immobili oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile

LOTTO n. 01:

A1. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 45 mappale 1782, Redd. Dominicale Euro 0,35, Redd., Agrario Euro 0,14, Pascolo, Classe 5, Sup. mq 1.367,00.

A2. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 45 mappale 1784, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Pascolo, Classe 5, Sup. mq 36,00.

A3. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 136, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 100,00.

A4. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 139, Redd. Dominicale Euro 0,16, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.593,00.

A5. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 150, Redd. Dominicale Euro 0,12, Redd., Agrario Euro 0,06, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.176,00.

A6. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 238, Redd. Dominicale Euro 0,43, Redd., Agrario Euro 0,21, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 4.149,00.

A7. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 239, Redd. Dominicale Euro 0,99, Redd., Agrario Euro 0,49, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 9.563,00.

A8. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 240, Redd. Dominicale Euro 0,76, Redd., Agrario Euro 0,38, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 7.342,00.

A9. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 241, Redd. Dominicale Euro 0,50, Redd., Agrario Euro 0,25, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 4.836,00.

A10. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 243, Redd. Dominicale Euro 0,37, Redd., Agrario Euro 0,18, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 3.534,00.

A11. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 244, Redd. Dominicale Euro 0,05, Redd., Agrario Euro 0,03, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 516,00.

A12. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 245, Redd. Dominicale Euro 0,89, Redd., Agrario Euro 0,45, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 8.656,00.

A13. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 246, Redd. Dominicale Euro 0,72, Redd., Agrario Euro 0,36, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 6.970,00.

A14. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 247, Redd. Dominicale Euro 0,33, Redd., Agrario Euro 0,17, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 3.222,00.

A15. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 248, Redd. Dominicale Euro 0,03, Redd., Agrario Euro 0,02, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 325,00.

A16. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 249, Redd. Dominicale Euro 0,08, Redd., Agrario Euro 0,04, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 811,00.

A17. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 250, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 111,00.

A18. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 251, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 69,00.

A19. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 253, Redd. Dominicale Euro 0,22, Redd., Agrario Euro 0,11, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 2.086,00.

A20. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 254, Redd. Dominicale Euro 0,01, Redd., Agrario Euro 0,01, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 11,00.

A21. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 255, Redd. Dominicale Euro 1,09,

Redd., Agrario Euro 0,55, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 10.581,00.

A22. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 256, Redd. Dominicale Euro 1,44, Redd., Agrario Euro 0,72, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 13.931,00.

A23. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 257, Redd. Dominicale Euro 0,15, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.456,00.

A24. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 258, Redd. Dominicale Euro 1,04, Redd., Agrario Euro 0,52, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 10.069,00.

A25. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 259, Redd. Dominicale Euro 0,14, Redd., Agrario Euro 0,07, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.322,00.

A26. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 47 mappale 260, Redd. Dominicale Euro 0,06, Redd., Agrario Euro 0,03, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 599,00.

A27. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 813, Redd. Dominicale Euro 6,97, Redd., Agrario Euro 3,49, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 67.488,00.

A28. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 814, Redd. Dominicale Euro 0,94, Redd., Agrario Euro 0,47, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 9.147,00.

A29. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 815, Redd. Dominicale Euro 0,16, Redd., Agrario Euro 0,08, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 1.570,00.

A30. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 816, Redd. Dominicale Euro 0,08, Redd., Agrario Euro 0,04, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 749,00.

A31. Terreno, distinto nell'NCEU al foglio 49 mappale 817, Redd. Dominicale Euro 0,04, Redd., Agrario Euro 0,02, Inc. Prod., Classe 1, Sup. mq 358,00.

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 25/2019, promossa

le unità immobiliari **risultano pignorati per intero**, pertanto poiché il debitore è proprietario per intero degli immobili sopra descritti, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

QUESITO n. 11 - "Stato del bene"

Le unità immobiliari del presente pignoramento, visionate in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risultano non occupate.

QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, risulta presente quanto segue:

- Verbale di pignoramento immobili,

con sede in Tempio Pausania, gravante sugli immobili sopra indicati, ed altresì sul mappale 1266 foglio 45, già ceduto a favore del

Comune di Arzachena;

• **Ipoteca volontaria**

a favore

, gravante sull'area distinta

in Catasto al foglio 47 mappali 239 e 253.

QUESITO n. 13 - "Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi

ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Il valore dei beni suindicati è stato determinato da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima e determinati dalla media dei valori di piazza .

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, il sottoscritto ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per i terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità.

TERRENI zona F1 (Zona Turistica della fascia costiera, disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.)

Il valore unitario viene determinato assumendo come riferimento un valore che oscilla da un minimo di €/mq. 3,00 ed un massimo di €/mq. 5,00, in base alle caratteristiche orografiche di accessibilità e di panoramicità, oltre ad esposizione e coltivabilità.

Il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €. 3,00 al mq di terreno, così determinato (valore tra €/mq. 3,00 e €/mq. 5,00), considerato che:

riguardante la possibilità di approvare un piano di lottizzazione sui terreni ricadenti in zona urbanistica F/1 del vigente P. di F. in località Mirialveda, oggetto di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da questo Servizio con protocollo n°23840 del 17.04.2024, si rappresenta quanto segue.

Attualmente il Comune di Arzachena non è dotato di un Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Paesaggistico Regionale, pertanto, per effetto delle norme transitorie dello stesso P.P.R. e più precisamente, l'art. 15, comma 2, lettera b, nelle zone urbanistiche C, D, F, e G oltre la fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina (come nel caso della zona F/1 in esame), possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del P.P.R. L'area in esame era interessata dal piano di lottizzazione "Centro Equestre Mirialveda", convenzionato con Atto repertorio n°27439 del 02.04.1997 e successivi atti aggiuntivi, che tuttavia non è mai stato attuato e i cui termini di validità risultano ormai decorsi. Pertanto, all'attualità non è possibile approvare nuovi piani attuativi nei terreni oggetto di richiesta, ricadenti in zona F/1 in località Mirialveda.

Terreni zona G (Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, disciplinata dall'art. 65 delle N.T.A. del P.d.F.)

Il valore unitario viene determinato assumendo come riferimento un valore che oscilla da un minimo di €/mq. 1,50 ed un massimo di €/mq. 3,00, in base alle caratteristiche orografiche di accessibilità e di panoramicità, oltre ad esposizione e coltivabilità.

Il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €. 1,50 al mq di terreno, così determinato (valore tra €/mq. 1,50 e €/mq. 3,00)

TERRENI ZONA F(A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A16-A17-A18-A19-A20 -A27-A28-A29-A30-A31)

Il valore unitario medio dei terreni ricadenti in zona F/1 considerato che come sopra indicato **all'attualità non è possibile approvare nuovi piani attuativi, tutto ciò premesso** viene determinato assumendo il valore di €. 3,00 al mq di terreno, così determinato (valore tra €/mq. 3,00 e €/mq. 5,00).

La superficie catastale dei singoli lotti viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 3,00 €/mq) per ottenere il costo complessivo dei lotti pari:

Terreni Foglio 45 e più precisamente:

A1. Terreno, mappale 1782, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 1.367,00. x Euro 3,00 = €. 4.101,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. **4.101,00**
(QUATTROMILACENTOUNO/00 Euro).

A2. Terreno, mappale 1784, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 36,00 x Euro 3,00 = €. 108,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. **108,00**
(CENTOOTTO/00 Euro).

Terreni Foglio 47 e più precisamente:

A3. Terreno, mappale 136, Il costo complessivo del lotto è pari mq 100,00 x Euro 3,00 = €. 300,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. **300,00**
(TRECENTO/00 Euro).

A4. Terreno, mappale 139, Il costo complessivo del lotto è pari mq 1.593,00 x Euro 3,00 = €. 4.779,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. **4.779,00**
(QUATTROMILASETTECENTOSETTANTANOVE/00 Euro).

A5. Terreno, mappale 150, Il costo complessivo del lotto è pari mq 1.176,00. x Euro 3,00 = €. 3.528,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. **3.528,00**
(TREMILACINQUECENTOVENTOTTO/00 Euro).

A6. Terreno, mappale 238, Il costo complessivo del lotto è pari mq 4.149,00 x Euro 3,00 = €. 12.447,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. **12.447,00**

(DODICIMILAQUATTROCENTOQUARANTASETTE/00 Euro).

A7. Terreno, mappale 239, Il costo complessivo del lotto è pari mq 9.563,00 x Euro 3,00 = €. 28.689,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 28.689,00
(VENTOTTOMILASEICENTOOTTANTANOVE/00 Euro).

A8. Terreno, mappale 240, Il costo complessivo del lotto è pari mq 7.342,00 x Euro 3,00 = €. 22.026,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 22.026,00
(VENTIDUEMILAVENTISEI/00 Euro).

A9. Terreno, mappale 241, Il costo complessivo del lotto è pari mq 4.836,00 x Euro 3,00 = €. 14.508,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 14.508,00
(QUATTROMILACINQUECENTOOTTO/00 Euro).

A10. Terreno, mappale 243, Il costo complessivo del lotto è pari mq 3.534,00 x Euro 3,00 = €. 10.602,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 10.602,00
(DIECIMILASEICENTODUE/00 Euro).

A11. Terreno, mappale 244, Il costo complessivo del lotto è pari mq 516,00 x Euro 3,00 = €. 1.548,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 1.548,00
(MILLECINQUECENTOQUARANTOTTO/00 Euro).

A12. Terreno, mappale 245, Il costo complessivo del lotto è pari mq 8.656,00 x Euro 3,00 = €. 25.968,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 25.968,00
(VENTICINQUEMILANOVECENTOESSANTOTTO/00 Euro).

A13. Terreno, mappale 246, Il costo complessivo del lotto è pari mq 6.970,00 x Euro 3,00 = €. 20.910,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 20.910,00
(VENTIMILANOVECENTODIECI/00 Euro).

A14. Terreno, mappale 247, Il costo complessivo del lotto è pari mq 3.222,00 x Euro 3,00 = €. 9.666,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 9.666,00
(NOVEMILASEICENTOESSANTASEI/00 Euro).

A15. Terreno, mappale 248, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 325,00 x Euro 3,00 = €. 975,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 975,00
(NOVECENTOSETTANTACINQUE/00 Euro).

A16. Terreno, mappale 249, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 811,00 x Euro 3,00 = €. 2.433,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 2.433,00
(DUEMILAQUATTROCENTOTRENTATRE/00 Euro).

A17. Terreno, mappale 250, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 111,00 x Euro 3,00 = €. 333,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 333,00
(TRECENTOTRENTATRE/00 Euro).

A18. Terreno, mappale 251, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 69,00 x Euro 3,00 = €. 207,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 207,00
(DUECENTOSETTE/00 Euro).

A19. Terreno, mappale 253, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 2.086,00 x Euro 3,00 = €. 6.258,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 6.258,00
(SEIMILADUECENTOCINQUANTOTTO/00 Euro).

A20. Terreno, mappale 254, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 11,00 x Euro 3,00 = €. 33,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 33,00
(TRENTATRE/00 Euro).

Terreni Foglio 49 e più precisamente:

A27. Terreno, mappale 813, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 67.488,00 x Euro 3,00 = €. 202.464,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 202.464,00
(DUECENTODUEMILAQUATTROCENTOSESSANTAQUATTRO/00 Euro).

A28. Terreno, mappale 814, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 9.147,00 x Euro 3,00 = €. 27.441,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 27.441,00
(VENTISETTEMILAQUATTROCENTOQUARANTUNO/00 Euro).

A29. Terreno, mappale 815, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 1.570,00 x Euro 3,00 = €. 4.710,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 4.710,00
(QUATTROMILASETTECENTODIECI/00 Euro).

A30. Terreno, mappale 816, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 749,00 x Euro 3,00 = €. 2.247,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 2.247,00
(DUEMILADUECENTOQUARANTASETTE/00 Euro).

A31. Terreno, mappale 817, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 358,00 x Euro

3,00 = €. 1.074,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 1.074,00

(MILLESETTANTAQUATTRO/00 Euro).

TERRENI ZONA G (A21-A22-A23-A24-A25-A26)

Il valore unitario medio dei terreni ricadenti in zona G viene determinato assumendo il valore di €. 1,50 al mq di terreno, così determinato (valore tra €/mq. 1,50 e €/mq. 3,00).

La superficie catastale dei singoli lotti viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 1,50 €/mq) per ottenere il costo complessivo dei lotti pari:

Terreni Foglio 47 e più precisamente:

A21.Terreno, mappale 255, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 358,00 x Euro

1,50 = €. 537,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 537,00

(CINQUECENTOTRENTASETTE/00 Euro).

A22.Terreno, mappale 256, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 13.931,00 x Euro 1,50 = €. 20.897,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 20.897,00

(VENTIMILAOTTOCENTONOVANTASETTE/00 Euro).

A23.Terreno, mappale 257, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 1.456,00 x Euro 1,50 = €. 2.184,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 2.184,00

(DUEMILACENTOOTANTAQUATTRO/00 Euro).

A24.Terreno, mappale 258, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 10.069,00 x Euro 1,50 = €. 15.104,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 15.104,00

(QUINDICIMILACENTOQUATTRO/00 Euro).

A25.Terreno, mappale 259, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 1.322,00 x Euro 1,50 = €. 1.983,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 1.983,00

(MILLENOVECENTOOTANTATRE/00 Euro).

A26.Terreno, mappale 260, Il costo complessivo del lotto è pari a mq 599,00 x Euro 1,50 = €. 899,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 899,00

(OTTOCENTONOVANTANOVE/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA

LOTTO n. 01:

Comune di Arzachena

A1. Terreno, Foglio 45 mappale 1782

Valore Complessivo = €. 4.101,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 4.101,00

A2. Terreno, Foglio 45 mappale 1784

Valore Complessivo = €. 108,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 108,00

A3. Terreno, Foglio 47 mappale 136

Valore Complessivo = €. 300,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 300,00

A4. Terreno, Foglio 47 mappale 139

Valore Complessivo = €. 4.779,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 4.779,00

A5. Terreno, Foglio 47 mappale 150

Valore Complessivo = €. 3.528,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 3.528,00

A6. Terreno, Foglio 47 mappale 238

Valore Complessivo = €. 12.447,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 12.447,00

A7. Terreno, Foglio 47 mappale 239

Valore Complessivo = €. 28.689,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 28.689,00

A8. Terreno, Foglio 47 mappale 240

Valore Complessivo = €. 22.026,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 22.026,00

A9. Terreno, Foglio 47 mappale 241

Valore Complessivo = €. 14.508,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 14.508,00

A10. Terreno, Foglio 47 mappale 243

Valore Complessivo = €. 10.602,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 10.602,00

A11. Terreno, Foglio 47 mappale 244

Valore Complessivo = €. 1.548,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 1.548,00

A12. Terreno, Foglio 47 mappale 245

Valore Complessivo =	€.	25.968,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	25.968,00
A13. Terreno, Foglio 47 mappale 246		
Valore Complessivo =	€.	20.910,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	20.910,00
A14. Terreno, Foglio 47 mappale 247		
Valore Complessivo =	€.	9.666,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	9.666,00
A15. Terreno, Foglio 47 mappale 248		
Valore Complessivo =	€.	975,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	975,00
A16. Terreno, Foglio 47 mappale 249		
Valore Complessivo =	€.	2.433,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	2.433,00
A17. Terreno, Foglio 47 mappale 250		
Valore Complessivo =	€.	333,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	333,00
A18. Terreno, Foglio 47 mappale 251		
Valore Complessivo =	€.	207,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	207,00
A19. Terreno, Foglio 47 mappale 253		
Valore Complessivo =	€.	6.258,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	6.258,00
A20. Terreno, Foglio 47 mappale 254		
Valore Complessivo =	€.	33,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	33,00
A21. Terreno, Foglio 47 mappale 255		
Valore Complessivo =	€.	537,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	537,00
A22. Terreno, Foglio 47 mappale 256		
Valore Complessivo =	€.	20.897,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	20.897,00
A23. Terreno, Foglio 47 mappale 257		
Valore Complessivo =	€.	2.184,00
Valore Quota 1/1 della proprietà =.....	€.	2.184,00

A24.Terreno, Foglio 47 mappale 258

Valore Complessivo = €. 15.104,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 15.104,00**A25.Terreno, Foglio 47 mappale 259**

Valore Complessivo = €. 1.983,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 1.983,00**A26.Terreno, Foglio 47 mappale 260**

Valore Complessivo = €. 899,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 899,00**A27.Terreno, Foglio 49 mappale 813**

Valore Complessivo = €. 202.464,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 202.464,00**A28.Terreno, Foglio 49 mappale 814**

Valore Complessivo = €. 27.441,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 27.441,00**A29.Terreno, Foglio 49 mappale 815, Il costo complessivo del lotto è pari a mq
1.570,00 x Euro 3,00 = €. 4.710,00.**

Valore Complessivo = €. 4.710,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 4.710,00**A30.Terreno, Foglio 49 mappale 816**

Valore Complessivo = €. 2.247,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 2.247,00**A31.Terreno, Foglio 49 mappale 817**

Valore Complessivo = €. 1.074,00

Valore Quota 1/1 della proprietà =..... €. 1.074,00**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "A" =.....€. 448.959,00****VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "A" QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' = €. 448.959,00**

14.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai terreni e ai fabbricati e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Tempio Pausania li, 10 Settembre 2024.

Il C.T.U.

(Ing. Alessandro Pintus)

Alla presente relazione, si allegano:

- | | |
|------------|---|
| Allegato 1 | Verbale Operazioni Peritali |
| Allegato 2 | Inquadramento territoriale |
| Allegato 3 | Visure e Schede Catastali |
| Allegato 4 | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| Allegato 5 | Nota risposta Comune |
| Allegato 6 | Riepilogo Ispezione Ipotecaria |
