

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



### ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2022

Giudice dell'esecuzione Dott. \_\_\_\_\_



Il Giudice:  
Dott. \_\_\_\_\_

Il C.T.U.  
Geom. \_\_\_\_\_

Promossa da: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
CONTRO

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2022

## RELAZIONE DI PERIZIA

In data 15/01/2025, il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° \_\_\_\_\_, ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. \_\_\_\_\_, previo giuramento di rito l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 79/2022, promossa dalla \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentante dell'I.V.G, e nel giorno 13.02.2025, unitamente al mio ausiliario Geom. \_\_\_\_\_, si procedeva all'accesso presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché per effettuare idonea documentazione fotografica.

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



# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

## **QUESITO UNO**

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

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere intestati alla \_\_\_\_\_  
mediante Atto di Compravendita Rep. 30592 stipulato in data 04.07.2006  
rogante Notaio Dott. \_\_\_\_\_; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1524**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del  
21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale MINICHINI VINCENZO Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1525**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del  
21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

# Studio Tecnico

## GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

### **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1527**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1528**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006

# Studio Tecnico

## GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_ \* Fax \_\_\_\_\_ \* E-Mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1529**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ PARISIO ALBERTO Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
6. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1535**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gli immobili risultano ubicati in Comune di Arzachena (SS) in Loc. Abbiadori, e sono censiti al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "1"** : Comune di Arzachena (SS) - Foglio 36 Mappale 1524;
- **Immobile "2"** : Comune di Arzachena (SS) - Foglio 36 Mappale 1525;

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

- **Immobile “3”** : Comune di Arzachena (SS) - Foglio 36 Mappale 1527;
- **Immobile “4”** : Comune di Arzachena (SS) - Foglio 36 Mappale 1528;
- **Immobile “5”** : Comune di Arzachena (SS) - Foglio 36 Mappale 1529;
- **Immobile “6”** : Comune di Arzachena (SS) - Foglio 36 Mappale 1535;

## **QUESITO DUE**

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

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere dei terreni ubicati in Comune di Arzachena (SS) in Località Abbiadori.

Gli stessi risultano inedificati e al loro interno vi è la presenta di vegetazione tipica della macchina mediterranea con arbusti di medio e alto fusto.

La zona risulta prettamente a carattere residenziale, commerciale e turistico – ricettivo, in un'area ad alto valore paesaggistico visto la sua vicinanza alle bellissime spiagge della Costa Smeralda.

Per raggiungere i cespiti, si deve percorrere la Via del Ginepro, in parte asfaltata e in parte sterrata, la quale è limitrofa alla S.P. 94 che congiunge la Loc. Abbiadori e Olbia.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è facilmente raggiungibile, infatti la stessa dista a circa 20 km dalla Città di Arzachena e a circa 25 Km dalla Città di

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

Olbia dove risulta presente l'Aeroporto Costa Smeralda e il Porto sito all'Isola Bianca.

I beni oggetto di valutazione, sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

**1. Immobile 1 – F. 36 M. 1524**

Terreno: Mq 986

**2. Immobile 2 – F. 36 M. 1525**

Terreno: Mq 894

**3. Immobile 3 – F. 36 M. 1527**

Terreno: Mq 945

**4. Immobile 4 – F. 36 M. 1528**

Terreno: Mq 355

**5. Immobile 5 – F. 36 M. 1529**

Terreno: Mq 63

**6. Immobile 6 – F. 36 M. 1535**

Terreno: Mq 664

**Caratteristiche costruttive dell'immobile:**

- **Strutture portanti verticali:** ASSENTI
- **Tamponamenti:** ASSENTI
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** ASSENTI
- **Copertura:** ASSENTI
- **Tramezzi interni:** ASSENTI
- **Finiture esterne:** ASSENTI
- **Finiture interne:** ASSENTI
- **Pavimenti e Placcaggi:** ASSENTI
- **Servizi Igienici:** ASSENTI

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

- **Infissi esterni:** ASSENTI
- **Infissi interni:** ASSENTI
- **Impianto elettrico:** ASSENTI.
- **Impianto idrico – sanitario:** ASSENTI.
- **Impianto di condizionamento:** ASSENTI
- **Impianto di riscaldamento:** ASSENTI

I terreni oggetto di valutazione risultano inedificati e incolti, con presenza di vegetazione tipica della macchia mediterranea.

## QUESITO TRE

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I beni risultano posti in Comune di La Arzachena (SS) nella Località Abbiadori. I dati riportati nel pignoramento sono corretti e consentono l'univoca individuazione dei cespiti oggetto di procedura esecutiva.

## QUESITO QUATTRO

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

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

I terreni oggetto di valutazione risultano inedificati, come risulta anche dalla mappa catastale estrapolata dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio.

Gli stessi sono derivati da un Tipo di Frazionamento n. SS0171284 del 14.09.2004.

I beni risultano censiti al N.C.E.U. nel Comune di Arzachena (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobile “1”**: Foglio 36 Mappale 1524, Qualità Incolt Prod di Classe 1, Superficie Mq 986, Reddito Domenicale 0.10, Reddito Agrario 0.05;
- **Immobile “2”**: Foglio 36 Mappale 1525, Qualità Incolt Prod di Classe 1, Superficie Mq 894, Reddito Domenicale 0.09, Reddito Agrario 0.05;
- **Immobile “3”**: Foglio 36 Mappale 1527, Qualità Incolt Prod di Classe 1, Superficie Mq 945, Reddito Domenicale 0.10, Reddito Agrario 0.05;
- **Immobile “4”**: Foglio 36 Mappale 1528, Qualità Incolt Prod di Classe 1, Superficie Mq 355, Reddito Domenicale 0.04, Reddito Agrario 0.02;
- **Immobile “5”**: Foglio 36 Mappale 1529, Qualità Incolt Prod di Classe 1, Superficie Mq 63, Reddito Domenicale 0.01, Reddito Agrario 0.01;
- **Immobile “6”**: Foglio 36 Mappale 1535, Qualità Incolt Prod di Classe 1, Superficie Mq 664, Reddito Domenicale 0.07, Reddito Agrario 0.03;

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_



## QUESITO CINQUE

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

I terreni oggetto di valutazione risultano siti in Comune di Arzachena (SS) nella Loc. Abbiadori.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 19/2025 rilasciato in data 30.01.2025, si evince quanto segue, e più precisamente;

1. **Il mappale 1524** ricade interamene nella zona F1 – Zona Turistica della Fascia Costiera, disciplinata dall'Art. 62 della N.T.A. del Piano di Fabbricazione vigente, mentre ricade interamente nella zona F1a – Area di Insediamenti Turistici pianificati da riqualificare, disciplinata dall'Art. 47, dall'Art. 48 e dall'Art. 49 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

2. **Il mappale 1525** ricade interamene nella zona F1 – Zona Turistica della Fascia Costiera, disciplinata dall'Art. 62 della N.T.A. del Piano di Fabbricazione vigente, mentre ricade interamente nella zona F1a – Area di Insediamenti Turistici pianificati da riqualificare, disciplinata dall'Art. 47, dall'Art. 48 e dall'Art. 49 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
3. **Il mappale 1527** ricade interamene nella zona F1 – Zona Turistica della Fascia Costiera, disciplinata dall'Art. 62 della N.T.A. del Piano di Fabbricazione vigente, mentre ricade interamente nella zona F1a – Area di Insediamenti Turistici pianificati da riqualificare, disciplinata dall'Art. 47, dall'Art. 48 e dall'Art. 49 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
4. **Il mappale 1528** ricade interamene nella zona F1 – Zona Turistica della Fascia Costiera, disciplinata dall'Art. 62 della N.T.A. del Piano di Fabbricazione vigente, mentre ricade interamente nella zona F1a – Area di Insediamenti Turistici pianificati da riqualificare, disciplinata dall'Art. 47, dall'Art. 48 e dall'Art. 49 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
5. **Il mappale 1529** ricade interamene nella zona F1 – Zona Turistica della Fascia Costiera, disciplinata dall'Art. 62 della N.T.A. del Piano di Fabbricazione vigente, mentre ricade interamente nella zona F1a – Area di Insediamenti Turistici pianificati da riqualificare, disciplinata dall'Art. 47, dall'Art. 48 e dall'Art. 49 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
6. **Il mappale 1535** ricade interamene nella zona F1 – Zona Turistica della Fascia Costiera, disciplinata dall'Art. 62 della N.T.A. del Piano

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

di Fabbricazione vigente, mentre ricade interamente nella zona F1a – Area di Insediamenti Turistici pianificati da riqualificare, disciplinata dall'Art. 47, dall'Art. 48 e dall'Art. 49 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale adottato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;

## QUESITO SEI

- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi 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;

Dall'accesso avvenuto presso i cespiti non si sono riscontrati immobili edificati all'interno dei terreni oggetto di valutazione.

## QUESITO SETTE

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

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facente parte di nessun gravame sopra riportato.

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

## **QUESITO OTTO**

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

Non vi sono spese di gestione in quanto i terreni oggetto di valutazione risultano ad oggi inedificati.

## **QUESITO NOVE**

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

I cespiti oggetto di stima allo stato dei luoghi si presentano come un unico bene e non permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi in un unico lotto come censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari al N.C.T.

## **QUESITO DIECI**

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

La \_\_\_\_\_ risulta proprietaria dei cespiti per l'intera quota (1/1), pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore degli immobili di seguito esposto.

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

## **QUESITO UNDICI**

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

I terreni risultano inedificati e incolti con la presenza di vegetazione tipica della zona (macchia mediterranea).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sugli immobili caduti in esecuzione, non risultano contratti di affitto e preliminari di vendita regolarmente registrati.

## **QUESITO DODICI**

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

## **QUESITO TREDICI**

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

I terreni sito nel Comune di Arzachena (SS) nella Loc. Abbiadori, insistono su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

1. ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

2. ricade interamente in zona Rg1 - Aree a rischio geologico moderato;
3. ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;
4. ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;
5. ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
6. ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;
7. ricade interamente in zona PGRA\_D1 - Area con danno potenziale moderato o nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

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

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1524**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

# Studio Tecnico

GEOM.

Via n. Loc. ,

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1525**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1527**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

# Studio Tecnico

GEOM.

Via n. Loc. ,

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1528**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1529**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
6. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 36 Mappale 1535**

1. **TRASCRIZIONE del 19/11/2004** - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 125669 del 28/10/2004  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

2. **TRASCRIZIONE del 08/07/2006** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 9394  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30592/4492 del 04/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **ISCRIZIONE del 25/07/2006** - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
4. **ISCRIZIONE del 27/07/2015** - Registro Particolare 814 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452 del 29/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **ISCRIZIONE del 21/05/2019** - Registro Particolare 642 Registro Generale 4656  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1781/13719 del 21/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2019** - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8860  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 7104/6084 del 25/09/2019  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
7. **TRASCRIZIONE del 08/07/2022** - Registro Particolare 5522 Registro Generale 7824  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 680 del 09/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **QUESITO QUATTORDICI**

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

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

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

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

## Metodologia estimativa adottata

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

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

## Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare dei fabbricati simili a quello caduto all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collocino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

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

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire ai terreni siti in Comune di Arzachena (SS) in Loc. Abbiadori una valutazione unitaria di 35,00 €/Mq.

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

## Determinazione Dei Valori Commerciali

### TERRENI

**Arzachena – Loc. Abbiadori – F. 36 Mappali 1524-1525-1527-1528-1529-1535**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	VAL. MERCATO	VALORE
Terreno Mappale 1524	986,00	1,00	€ 35,00	<b>€ 34.510,00</b>
Terreno Mappale 1525	894,00	1,00	€ 35,00	<b>€ 31.290,00</b>
Terreno Mappale 1527	945,00	1,00	€ 35,00	<b>€ 33.075,00</b>
Terreno Mappale 1528	355,00	1,00	€ 35,00	<b>€ 12.425,00</b>
Terreno Mappale 1529	63,00	1,00	€ 35,00	<b>€ 2.205,00</b>
Terreno Mappale 1535	664,00	1,00	€ 35,00	<b>€ 23.240,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 89.040,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILI</b>				<b>€ 89.040,00</b>

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

**€. 90.000,00 (diconsi Euro novantamila/00)**

**S t u d i o   T e c n i c o**  
**GEOM.**

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

**RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI**

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

La parte Creditrice ( \_\_\_\_\_ ) rappresentata dagli Avv. \_\_\_\_\_, non hanno mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Debitrice ( \_\_\_\_\_ ), non hanno mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

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

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 22 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Loiri Porto San Paolo 31/03/2025

Il Tecnico

Geom. \_\_\_\_\_

# Studio Tecnico GEOM.

Via n. Loc. , \_\_\_\_\_

Cell. \_\_\_\_\_

\* Fax \_\_\_\_\_

\* E-Mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

## ALLEGATI :

- **A** Ispezioni Ipotecarie
- **B** Documentazione Catastale
- **C** Documentazione Urbanistica
- **D** Documentazione fotografica relativa agli

immobili pignorati.

Il tecnico

Geom. \_\_\_\_\_

\*\*\* \*\*