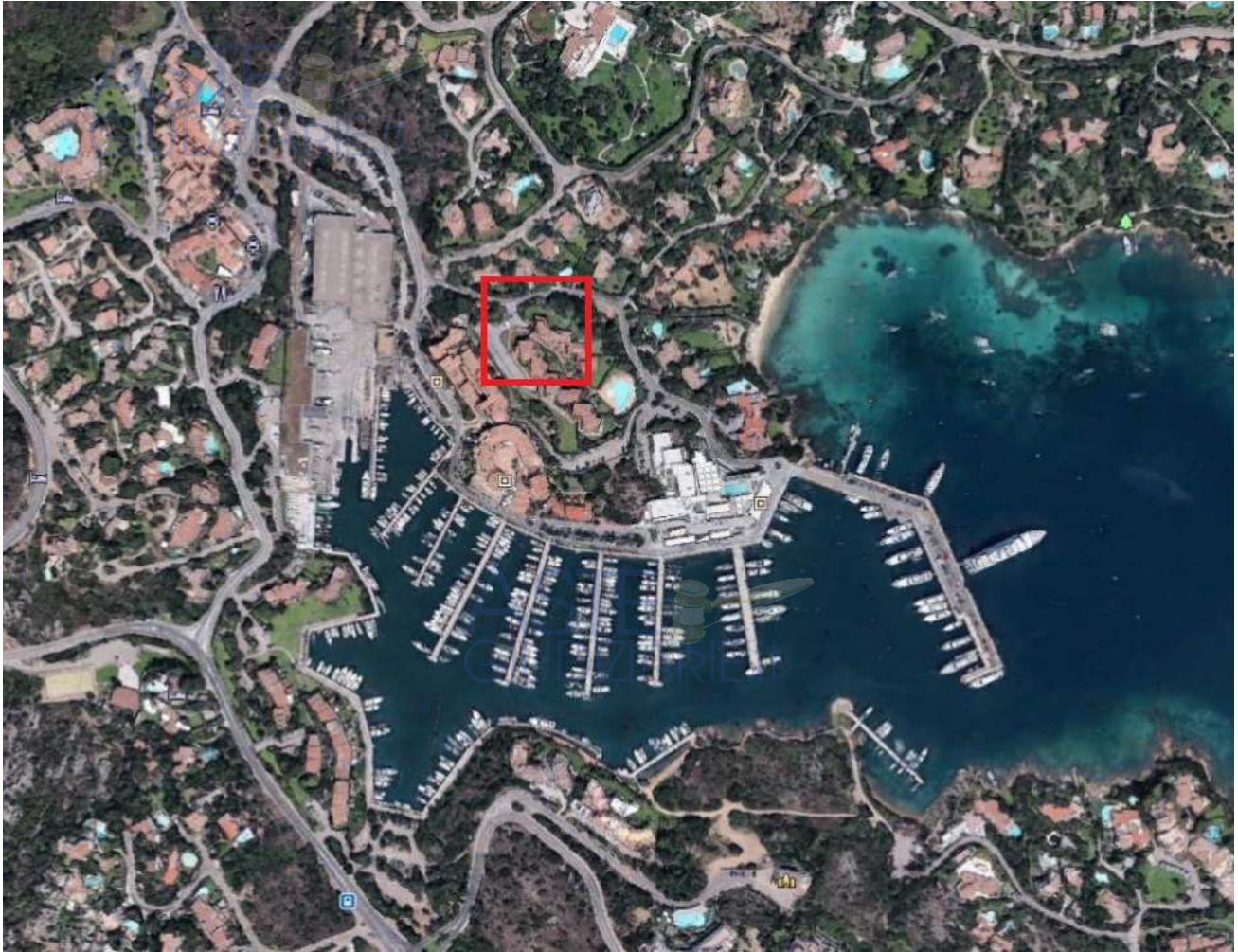


TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2018

Giudice dell'esecuzione Dott. C. Teti



CREDITORE PROCEDENTE: **BANCO BPM S.P.A.**

DEBITORE ESECUTATI: _____



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA C. TETI**

IL C.T.U.: **GEOM. PIREDDA TEODORO ANDREA**



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



RELAZIONE DI PERIZIA



INDICE DELLA RELAZIONE

1. Premessa
2. Oggetto della perizia
3. Scopo della perizia
4. Sopralluogo
5. Identificazione dei beni
6. Descrizione degli immobili
7. Comparazione tra dati attuali e pignoramento
8. Accatastamento
9. Situazione urbanistica
10. Conformità alla normativa/sanabilità
11. Verifica dei beni pignorati
12. Spese gravanti sul bene
13. Divisione in Lotti
14. Divisibilità in natura
15. Stato dei beni
16. Regime Vincolistico
17. Determinazione del Valore
18. Allegati



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



1. Premessa

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teti del Tribunale di Tempio Pausania, ufficio esecuzioni immobiliari, ha nominato il sottoscritto Geometra Teodoro Andrea Piredda, con studio in Loiri Porto San Paolo in via Grazia Deledda n. 9A, iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Sassari con il n. 3490 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania, quale consulente per procedere alle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare 80/2018, promossa dalla Soc. Banco BPM S.P.A. contro la -----.

Il giorno 24 gennaio 2020 il sottoscritto compariva davanti al Cancelliere per il giuramento e l'accettazione con l'impegno di espletare l'incarico.

Il sottoscritto, dando corso alle operazioni peritali in data 24 febbraio 2020 ha acquisito nei mesi successivi tutta la documentazione necessaria per procedere alla stesura della seguente relazione.

Lo scopo è di assegnare al compendio pignorato il più veritiero e reale valore di mercato.

2. Oggetto della perizia

Costituisce oggetto della presente relazione di perizia l'immobile di proprietà per 1/1 della -----, con sede in -----, P.iva ----- e precisamente:

- *Ufficio, posto al piano secondo, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 58;*
- *Garage, posto al piano seminterrato, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 84;*
- *Cantina, posto al piano seminterrato, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 82;*
- *Posto Auto, posto al piano terra, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 47;*

3. Scopo della perizia

Scopo della perizia è la determinazione del valore di mercato dei beni sopradetti.



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



4. Sopralluogo

In relazione a tale incarico, previo esame di tutta la documentazione, il sottoscritto si è recato sul posto per constatare lo stato dei luoghi e la situazione degli immobili oggetto della presente al fine di creare le giuste premesse per un'esatta analisi, eseguendo un primo sopralluogo senza accesso in data 12/10/2020 in presenza del tecnico dell'IVG di Tempio Pausania (vedi verbale n. 1 allegato), un secondo sopralluogo senza accesso in data 22/10/2020 in presenza del tecnico dell'IVG di Tempio Pausania (vedi verbale n. 2 allegato) ed un terzo sopralluogo con accesso in data 05/11/2020 in presenza del tecnico dell'IVG di Tempio Pausania e del Dott. -----
----- Amm.re della ----- che ha consentito l'accesso ai cespiti al fine di consentire l'espletamento dell'incarico (vedi verbale n. 3 allegato).

5. Identificazione dei beni

- *Corrispondenza ai dati riportati nel pignoramento*

I dati riportati nel pignoramento identificano correttamente le unità immobiliari oggetto della presente.

- *Notizie relative all'accatastamento*

Agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta presenta, ai fini dell'Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana, la denuncia e relativa planimetria per le unità immobiliari sopra dette, insistono su area di cui al foglio 05 mappale 2266.

Al fine di procedere all'espletamento dell'incarico si è proceduto con la richiesta delle schede catastali depositate in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

Le unità immobiliari in oggetto sono censite al N.C.E.U. come riportato nella tabella che segue:

Visure per gli immobili Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2020								
Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di ARZACHENA (Codice: A453) Provincia di Sassari Foglio: 05 Particella: 2266						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Ubicazione
05	2266	58		A/10	2	6 vani	1.936,71	Località Porto Cervo Piano 2

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



05	2266	84		C/6	3	17 mq	105,36	Località Porto Cervo Piano S1
05	2266	82		C/2	1	8 mq	42,56	Località Porto Cervo Piano S1
05	2266	47		C/6	1	12 mq	54,54	Località Porto Cervo Piano T
DATI INTESTATARIO		1) -----						
DIRITTI E ONERI REALI		1) Proprietà per 1/1						

● **Iscrizioni e trascrizioni**

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il 21/12/2020 per gli immobili suddetti risultano le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 16/08/2003 - Registro Particolare 7398 Registro Generale 10339
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 50903/16333 del 01/08/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 18/12/2003 - Registro Particolare 1952 Registro Generale 14961
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 52232 del 16/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 1203 del 01/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/09/2010. Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 05/08/2010 - Registro Particolare 2337 Registro Generale 8975
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 72939/29414 del 03/08/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 16 Registro Generale 157
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2376/2516 del 11/01/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA

ASTE GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



RISCOSSIONE.

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

- TRASCRIZIONE del 28/03/2018 - Registro Particolare 1871 Registro Generale 2652 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 445/2018 del 13/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- *Quota di pignoramento*

La quota di pignoramento risulta essere per l'intero della proprietà degli immobili (1000/1000).

- *Corrispondenza dei dati riportati nel pignoramento*

I dati riportati nel pignoramento degli immobili notificato in data 13/03/2018 n. di rep. 445/2018 a favore di Banco BPM S.P.A. identificano correttamente e in maniera univoca le unità immobiliari oggetto di perizia.

6. Descrizione degli immobili

- *Ubicazione*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in una importante località turistica facente parte del Comune di Arzachena, la quale dista circa 15 km dal centro urbano e circa 30 km dal Porto e Aeroporto della città di Olbia.

Gli immobili interessati facenti parte del Condominio La Residenza dei Gigli, sono situati in Comune di Arzachena in località Porto Cervo, via Bolina snc, il fabbricato è disposto su più livelli di piano con annessa piscina di esclusiva pertinenza.

La zona a destinazione residenziale è costituita fabbricati a schiera e unità singole elevate ad uno o più piani fuori terra e si presenta planimetricamente ordinata.

Inoltre, è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stile del fabbricato, architettonicamente rifinito in ogni dettaglio, riprende tutti i caratteri e criteri di progettazione della zona e con un suo decoro artistico si trova in una posizione strategica, vicina a tutti i servizi offerti dalla località turistica e nella vicinanza delle migliori spiagge della Costa Smeralda, il Porto, i campi da Golf e tutti le attività e servizi principali.

- *Caratteristiche sommarie del bene*

Il complesso immobiliare edificato su un lotto di terreno di circa 28.607,00 metri quadrati, circondato da edifici simili tra loro, si presenta planimetricamente di forma geometrica irregolare e si sviluppa su più livelli di piano.



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



Il complesso confina con la strada pubblica denominata via Bolina su un lato e complessi edilizi di proprietà privata sui restanti lati.

Nel lotto di terreno sono stati edificati più corpi di fabbrica con annessa piscina condominiale.

L'unità residenziale ubicata al piano secondo è composta da un ampio soggiorno, una cucina, un servizio igienico di servizio, un disimpegno, una camera da letto, una camera da letto con annesso servizio igienico, oltre a porticati, pergolato e terrazzo di esclusiva pertinenza.

Al piano seminterrato trovano sistemazione l'unità garage e la cantina, entrambe accessibili dalla corte condominiale attraverso una rampa carraia o da scala esterna.

Al piano terra nella corte condominiale trova ubicazione il posto auto coperto.

In merito agli immobili per le loro rappresentazione planimetriche interne si rimanda agli allegati tecnici.

● *Caratteristiche generali e costruttive*

Le fondazioni sono state realizzate presumibilmente con cordolo continuo e plinti in cemento armato.

I muri controterra sono stati realizzati presumibilmente in muri in C.A. opportunamente impermeabilizzati e protetti da intercapedini ispezionabili.

Le strutture portanti verticali sono realizzate con pilastri e travi in C.A. successivamente tamponate con doppio elemento in forato, blocco esterno da 12 cm, coibentazione in pannelli rigidi di poliuretano estruso e blocco interno da 8 cm.

Gli orizzontamenti sono costituiti da cordoli e travi in cemento armato nonché da solai con travetti ed interposti elementi in laterizio debitamente calcolati secondo le necessità statiche.

La copertura è costituita con solai in pendenza sono stati realizzati presumibilmente con travetti ed elementi in laterizio e sovrastante soletta in C.A, successivamente impermeabilizzate e con sovrastante manto di copertura con tegole invecchiate.

Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati spessore 12 cm posti in opera con malta cementizia.

Gli intonaci interni sono di tipo liscio civile mentre quelli esterni sono del tipo rustico tinteggiati con tempera lavabile all'interno e con materiali a base di quarzo per gli esterni.

I pavimenti dei vani principali sono realizzati con pavimenti in cotto 40x40, mentre nelle camere con formato 25x25, i rivestimenti dei servizi e della cucina sono realizzati in mattonelle in monocottura posti in opera con collante.

I serramenti esterni per finestre e vetrate sono in legno Douglass colore noce chiaro, con vetro camera, completi di persiane in legno di colore noce chiaro con lamelle fisse.

I serramenti interni sono in legno laccato bianco.

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



Il complesso edilizio è delimitato da muri in pietra locale.

● *Dotazione impianti*

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, perfettamente funzionante.

L'impianto idrico e di scarico completo di accessori, lavello, bidet, water e piatto doccia, e relativa rubinetteria, perfettamente funzionante.

L'impianto di condizionamento e riscaldamento per gli ambienti principali quali soggiorno e camere da letto, perfettamente funzionante.

Il locale garage e cantina sono entrambi dotati di impianto elettrico canalizzato a vista perfettamente funzionante.

● *Stato di conservazione dell'immobile*

Gli immobili si presentano in condizioni di manutenzione e di conservazione ottimi.

Sono stati riscontrati alcuni e circoscritti problemi legati all'umidità di risalita nei muri perimetrali dei locali posti al piano seminterrato.

● *Documentazione fotografica*

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico.

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

● *Consistenza*

La consistenza sarà determinata considerando la superficie commerciale (vedi criteri per il calcolo delle superfici).

La superficie lorda complessiva dell'unità abitativa è di seguito riportata:

Superficie lorda unità: mq. 102,83

Superficie lorda porticati: mq. 15,36

Superficie lorda pergolati: mq. 15,60

Superficie lorda terrazzo: mq. 14,50

La superficie lorda complessiva del locale garage e di mq. 18,00

La superficie lorda complessiva del locale cantina e di mq. 9,00

La superficie lorda complessiva del posto auto coperto e di mq. 12,00



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



Di seguito vengono riportate le superfici utili delle unità oggetto di perizia:

PIANO SEMINTERRATO

Locale garage: mq. 17,00

Cantina: mq. 8,00



PIANO TERRA

Posto auto: mq. 12,00

PIANO SECONDO

Soggiorno: mq. 27,90

Cucina: mq. 9,20

Disimpegno: mq. 5,82

Bagno: mq. 5,04

Disimpegno: mq. 3,42

Camera: mq. 10,19

Camera: mq. 14,11

Bagno: mq. 5,66



7. Comparazione tra dati attuali e pignoramento

Esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni, ovvero indirizzo, piano e riferimenti catastali, con i dati riportati nel pignoramento.

8. Accatastamento

Le visure e le planimetrie catastali rendono possibile l'identificazione dei beni ma in fase di sopralluogo sono state riscontrate delle discrepanze tra lo stato dei luoghi e quello depositato agli atti, pertanto sarebbe opportuno eseguire la variazione catastale al fine di uniformare la situazione attuale.

Le incongruenze in particolare riguardano una porzione di locale garage annessa al locale cantina. Mentre l'unità residenziale al piano secondo risulta essere classificata come A/10 (ufficio) ma è a tutti gli effetti una abitazione e utilizzata dalla stessa proprietà come foresteria così dichiarato dall'amministratore della società.



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



9. Situazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Arzachena è attualmente il P. di F. L'intero compendio immobiliare è stato costruito su un lotto di terreno, di mq. 28.607,00 di superficie, identificato catastalmente al foglio 05 particella 543-551 ora particella 2266. Detto terreno era classificato nel P. di F. vigente, con la destinazione urbanistica "ZONA F" facente parte della Lottizzazione convenzionata denominata "Porto Cervo Marina" identificato con il lotto 25C.

10. Conformità alla normativa/sanabilità

- **Concessioni edilizie**

Il complesso edilizio, di cui parte in oggetto, è stato edificato a seguito di Concessione edilizia n. 151/1996 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 26 marzo 1996, successive varianti n. 305/2001 del 20 novembre 2001 e autorizzazione edilizia n. 634/2002 del 16 gennaio 2003.

Il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità in quanto non presente nel fascicolo depositato agli atti presso il Comune di Arzachena.

- **Conformità' alla normativa - Sanabilità**

Lo stato attuale dei luoghi al piano seminterrato differisce da quello rilevabile dai disegni allegati alle concessioni edilizie in quanto una porzione di locale garage è stata annessa alla cantina. L'illecito edilizio non essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi vigenti e il cui risultato, quanto a sagoma e volumi, è identico a quello preesistente può essere sanato con una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) redatta ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4.

Il costo stimato per la pratica da presentare presso gli uffici comunali si aggirano intorno ai 3.000 euro comprese le spese di redazione del progetto, sanzioni, diritti di segreteria, marche da bollo. Inoltre, una volta sistemata la conformità urbanistica dell'immobile, si potrà procedere alla richiesta del certificato di agibilità. La stessa dovrà essere corredata di conformità degli impianti esistenti, attestato di prestazione energetica, accatastamento, diritti di segreteria, certificato di collaudo della struttura, collaudo acustico, ecc.

Il costo per la pratica di agibilità si aggira intorno ai 5.000 euro.

11. Verifica dei beni pignorati

Il bene pignorato non è gravato da censo, tuttavia l'immobile risulta essere inserito in un fondo patrimoniale come da allegata visura ipotecaria.

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



12. Spese gravanti sul bene

Gli immobili pignorati fanno parte del condominio "La Residenza dei Gigli", e pertanto vi sono spese ordinarie e pendenze da imputare ad una gestione antecedente alla data della perizia, i quali ammontano ad € 2.683,20 per la gestione dell'annualità 2018/2019, € 8.849,43 per la gestione dell'annualità 2019/2020 e € 5.697,26 per la gestione dell'annualità 2020/2021 come comunicatomi dall'amm.re Dott. Giovanni Ragnedda tramite mail.

Inoltre, vi sono ulteriori spese e pendenze, in quanto gli immobili fanno parte del Consorzio Costa Smeralda, è pertanto di seguito si riportano gli importi:

- Anno 2010 - € 2.039,85
- Anno 2011 - € 2.248,41
- Anno 2012 - € 2.315,75
- Anno 2013 - € 2.438,51
- Anno 2014 - € 2.529,58
- Anno 2015 - € 2.475,31
- Anno 2016 - € 2.468,12
- Anno 2017 - € 2.558,93
- Anno 2018 - € 2.743,11
- Anno 2019 - € 2.852,13
- Anno 2020 - € 1.738,93



Nel calcolo complessivo le spese ammontano ad € 26.408,63, come si evince dall'allegato J

13. Divisione in lotti

Gli immobili oggetto di perizia, possono ritenersi, per la sua conformazione, posizione e disposizione divisibili in lotti senza dover frazionare le stesse in quanto identificate distintamente, pertanto vendibili ciascuna esclusivamente per il suo intero.

Pertanto, si provvederà ad assegnare a ciascuna unità il proprio valore di mercato al fine di consentire la divisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento.

14. Divisibilità in natura

Le unità immobiliari, come sopra dette, sono pignorate per intero.



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



15. Stato del bene

- *Proprietà*

L'unità immobiliare, oggetto della presente, risulta essere di proprietà per 1/1 della Soc. -----
----- in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Dott. Fabio Papaccio in data 16/12/2003 repertorio n. 52232.

- *Situazione dell'immobile al momento del sopralluogo*

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere utilizzato dall'amministratore della società
----- per esigenze lavorative.

16. Regime vincolistico

- *Vincolo paesaggistico*

L'intero complesso immobiliare, di cui quanto in oggetto è parte, insiste su un'area soggetta al vincolo paesaggistico.

Per la costruzione dello stesso è stato rilasciato regolare nulla osta dall'Ufficio Tutela Del Paesaggio di Sassari n. 1520, posizione 527/90 del 23 gennaio 1996.

17. Determinazione del Valore

Criterio di stima

- *Procedimento di stima*

Per determinare il valore normale di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€.tot./mq.). Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore del bene. Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona e attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare. Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

- *Valori di mercato*

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto delle caratteristiche del bene da stimare, riportato nelle pagine precedenti, della sua appetibilità, della presenza di servizi, delle previsioni di sviluppo e di incremento di valore dell'area, dell'andamento del mercato della zona riteniamo

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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

di non scostarci dalla realtà stimando il più probabile valore normale riportato nelle seguenti tabelle:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI	
Provincia:	Sassari
Comune:	Arzachena
Fascia/Zona:	Suburbana / C. Volpe–Romazzino-La Celvia-Porto Cervo-Pantogia-Pevero-Capriccioli-Romazzino-Liscia di Vacca-Abbiadori
Codice di zona:	E3
Microzona catastale:	3
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale

Anno di riferimento: 2020

Semestre: 1

Tipologia Edilizia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	5000	7500
Box	Normale	1300	1700

● **Criteria per il calcolo delle superfici**

Ai fini del calcolo in esame la superficie dell'unità immobiliare è stata ricavata dal certificato catastale (Consistenza) ovvero, in mancanza, calcolata applicando i seguenti criteri:

- Al lordo dei muri comprendendo i muri interni e quelli perimetrali esterni;
- I muri in comunione nella misura del 50%;
- escludendo la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a mt. 1,50;
- conteggiando in misura pari alla superficie della loro proiezione orizzontale eventuali elementi di collegamento verticale (scale, ascensori) interni alle unità immobiliare

Sommando:

- il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali;
- il 30% della superficie delle verande coperte qualora si tratti di pertinenze comunicanti con i vani principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- il 20% della superficie destinata a pergolati qualora si tratti di pertinenze comunicanti con i vani principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali.
- Il 15 % della superficie destinata a terrazzi qualora si tratti di pertinenze comunicanti con i vani

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

● **Percorso di calcolo**

Si è assunto quale dato di partenza il valore unitario medio di mercato come sopra rilevato apportando ad esso opportuni correttivi, tramite l'applicazione di coefficienti di merito che riflettono le caratteristiche del bene, al fine di avvicinare il più possibile l'effettivo valore di mercato dell'immobile.

Stima dell'unità residenziale

Nel merito la superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a:

Consistenza analitica					
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq.)	Coeff. eq.	Sup. eq.(mq.)
A	Secondo	Abitazione	102,83	1,00	102,83
	Secondo	Porticati	15,36	0,30	4,61
	Secondo	Pergolati	15,60	0,20	3,12
	Secondo	Terrazzi	14,50	0,15	2,17
SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA					112,73
Valore immobile					
Mq. 112,73 x € 7.500,00 = € 845.475,00					

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile ovvero del grado di finitura, dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione, della veduta panoramica, della vetustà di circa quindici anni della costruzione, della buona razionalità degli spazi interni il *valore normale* deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari allo 0,90.

Pertanto, avremo:

Valore immobile stimato
€ 845.475,00 x 0,90 = € 760.927,50
In cifra tonda € 760.000,00 (euro settecentosessantamila/00)
pari ad €/mq. 6.741,77



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



Stima del locale garage

Nel merito la superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a:

Consistenza analitica					
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq.)	Coeff. eq.	Sup. eq.(mq.)
B	Seminterrato	Posto auto	17,00	1,00	17,00
SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA					17,00
Valore immobile					
Mq. 17,00 x € 1.700,00 = € 28.900,00					

Tenendo conto dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di circa quindici anni della costruzione il *valore normale* deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari allo 0,90.

Pertanto, avremo:

Valore immobile stimato
<p>€ 28.900,00 x 0,90 = € 26.010,00</p> <p>In cifra tonda € 26.000,00 (euro ventiseimila/00)</p> <p>pari ad €/mq. 1.529,41</p>

Stima del locale cantina

Nel merito la superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a:

Consistenza analitica					
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq.)	Coeff. eq.	Sup. eq.(mq.)
C	Seminterrato	Cantina	9,00	1,00	9,00
SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA					9,00
Valore immobile					



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



Mq. 9,00 x € 1.700,00 = € 15.300,00

Tenendo conto dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di circa quindici anni della costruzione il *valore normale* deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari allo 0,90.

Pertanto, avremo:

Valore immobile stimato	
€ 15.300,00 x 0,90 = € 13.770,00	
In cifra tonda € 13.000,00 (euro tredicimila/00)	
pari ad €/mq. 1.444,44	

Stima del posto auto

Nel merito la superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a:

Consistenza analitica					
Corpo	Piano	Destinazione	Sup. (mq.)	Coeff. eq.	Sup. eq.(mq.)
D	Terra	Posto auto	12,00	1,00	12,00
SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA					12,00
Valore immobile					
Mq. 12,00 x € 1.500,00 = € 18.000,00					

Tenendo conto dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione e l'applicazione di un valore di mercato medio relativo alle quotazioni immobiliari suddette, non si applicano coefficienti di riduzione.

Pertanto, avremo:

Valore immobile stimato	
€ 18.000,00	
In cifra tonda € 18.000,00 (euro diciottomila/00)	
pari ad €/mq. 1.500,00	



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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



I valori sopradetti sono da ritenersi congrui, in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi. E tuttavia possibile, in regime di libera e normale compra-vendita un'oscillazione, per eccesso o per difetto, intorno al 2-3% dei medesimi, ciò a causa delle variazioni dei prezzi di mercato che sono alla base della suddetta stima.



18. Conclusioni

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e con quanto sopra, composta di n. 18 pagine più gli allegati, 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.

Le risposte nella loro articolazione e motivazione di dettaglio risultano evidenziate dalle indagini di cui ai vari punti precedenti e, solo ai fini di un loro sintetico riepilogo, vengono di seguito elencate:

- A. Ufficio, posto al piano secondo, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 58;
Valore immobile stimato _____ **€ 760.000,00**
- B. Garage, posto al piano seminterrato, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 84;
Valore immobile stimato _____ **€ 26.000,00**
- C. Cantina, posto al piano seminterrato, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 82;
Valore immobile stimato _____ **€ 13.000,00**
- D. Posto Auto, posto al piano terra, sito in Comune di Arzachena, località Porto Cervo, identificato catastalmente al foglio 05, mappale 2266, sub. 47
Valore immobile stimato _____ **€ 18.000,00**

Si rimane a disposizione per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente ritenuti necessari.

Porto San Paolo, Dicembre 2020



Il Tecnico

Geom. Teodoro Andrea Piredda



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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





Allegati

- A. Trasmissione comunicazione Inizio Operazioni Peritali
- B. Verbali di sopraluogo;
- C. Ispezione ipotecaria al 21/12/2020;
- D. Visure storiche degli immobili pignorati;
- E. Planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- F. Estratto del PUC;
- G. Concessioni edilizie ed elaborati tecnici;
- H. Documentazione fotografica;
- I. Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare;
- J. Riepilogo contabile Servizi Consortili C. S. S.P.A.;
- K. Onorari per la consulenza tecnica d'Ufficio –Esecuzione R.G. Es. n° 80/2018;



GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

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

