- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA -

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA N° 86/2015 R.G.E.

CREDITORI PROCEDENTI:

[redacted]

DEBITORI:

[redacted]

GIUDICE ISTRUTTORE:

***Dr.ssa Caleffi Cinzia***

Il C.T.U.

*GEOM. DOMENICO ABELTINO*

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

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

## Sommario


**1. PREMESSE E QUESITI ..... 3**

**2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE ..... 7**

2.1 Esame dei documenti depositati ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. ..... 7

2.2 Comunicazioni alle parti ..... 8

**3. RISPOSTE AL QUESITO ..... 8**

3.1 Punto n° I ..... 8

3.2 Punto n° II ..... 9

3.3 Punto n° III ..... 11

3.4 Punto n° IV ..... 13

3.5 Punto n° V ..... 13

3.6 Punto n° VI ..... 14

3.7 Punto n° VII ..... 16

3.8 Punto n° VIII ..... 17

3.9 Punto n° IX ..... 18

3.10 Punto n° X ..... 22

3.11 Punto n° XI ..... 22

3.12 Punto n° XII ..... 22

**4. CONCLUSIONI ..... 22**



Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

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

# Tribunale di Tempio Pausania

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 86/2015

## *CONSULENZA TECNICA D'UFICIO*

CREDITORI PROCEDENTI

[redacted]

DEBITORI

[redacted]

### 1. ***PREMESSE E QUESITI***

PREMESSO che:

- in data 19.01.2017 presso il Tribunale di Tempio Pausania nell'Udienza del 19.01.2017 Procedura Esecutiva n° 86/2015, il sottoscritto Geom. Domenico Abeltino, nato ad Ozieri il 16.03.1984, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3266, con studio in Olbia, Via Bottego n. 14 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva suindicata;
- dopo il giuramento di rito il Giudice affidava al sottoscritto l'incarico ponendo il seguente quesito:

  Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

  Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

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

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i ;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare desistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
    - Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
    - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
    - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
    - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.
   Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i. nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull' eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47 85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

a) Qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
b) Quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
   a) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008
   b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c..

   Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

10. Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.
11. A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.
12. A compilare ai fini della stipula del'assicurazione il modello allegato alla presente nomina.

**PRECISATO che**, con atto di pignoramento immobiliare del 16/04/2015 notificato in data 20/04/2015 e riferito alla procedura RGE 86/2015, i Creditori procedenti [redacted] chiedevano che venissero sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà dei [redacted]

- Appartamento in Arzachena (OT) Loc. Cannigione, piani seminterrato e terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 17, mappale 2307, sub. 2;
- Magazzino in Arzachena, Via Bengasi, piano terra con annesso cortile, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 3191;
- Terreno in Arzachena (OT), censito al Catasto Terreni al Foglio 17, Mappali: 2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517.

Con istanza di vendita del 01/06/2015 depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania, i Creditori procedenti hanno chiesto di procedere alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti e alla vendita dei beni pignorati.

**CONSIDERATO che:**

- Il giorno 20 Aprile 2017 il sottoscritto ha protocollato tramite PEC, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena (OT) una richiesta di accesso agli atti volta ad ottenere copia delle Concessioni Edilizie e/o delle relative Autorizzazioni per l'edificazione dell'immobile oggetto della presente e copia degli elaborati grafici ad esse allegate per farne parte integrante e sostanziale, nonché copia dell'eventuale certificato di abitabilità *(All. A – richieste accesso atti)*;
- il giorno 11 Aprile 2017, previo contatto telefonico con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si è provveduto a spedire a mezzo raccomandata A/R con ricevuta di ritorno, la comunicazione con cui si informava preliminarmete la parte debitrice dell'inizio delle operazioni peritali e si sollecitava ad essere contattati per concordare una data utile;

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

- Il giorno 26 Aprile 2017, così come concordato con le parti, si è dato inizio alle operazioni peritali, tramite accesso agli immobili consentito per mezzo del Sig. [redacted] in qualità di Comodatario.

  Alla presenza del C.T.U. e dell'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Emanuele Murrighili, si è provveduto alla verifica dello stato dell'immobile, al rilievo degli ambienti, alla redazione della documentazione fotografica e quanto altro necessario al fine della redazione della perizia estimativa e di ciò si è redatto apposito verbale *(All. B – verbale operazioni peritali)*.
- Il giorno 01 Marzo 2018, si è provveduto ad effettuare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena, finalizzato al reperimento della documentazione urbanistica relativa all'immobile sito in Loc. Cannigione.

## 2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE

Al fine di espletare l'incarico lo scrivente CTU ha analizzato la documentazione acclusa al fascicolo.

Lette tutte le carte processuali e dopo attenta analisi di tutta la documentazione contenuta, il CTU nell'espletamento del proprio incarico, ha utilizzato in particolar modo i seguenti documenti:

a) Titoli Edilizi;
b) Visure e schede catastali;
c) Atto di Pignoramento Immobiliare;
d) Trascrizioni a favore e contro.

### 2.1 Esame documenti depositati ai sensi dell'ex. Art 567 c.p.c.

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultavano infatti presenti sia l'estratto di mappa che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nelle visure catastali e nelle schede catastali relative agli immobili oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 2.

Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative all'immobile oggetto di causa fino a tutto il 12.02.2018, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 6.

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

I titoli di provenienza dei beni sono di seguito elencati:

**Appartamento** – L'acquisto del terreno su cui si è costruito l'appartamento è l'Atto Pubblico del 14/10/1991 protocollo n. 180724 Voltura in atti dal 12/07/2001 Repertorio n.: 52840 Rogante: CASTELLI EUGENIO Sede: OLBIA, Registrazione: UR Sede: TEMPIO PAUSANIA n: 2404 del 04/11/1991 COMPRAVENDITA (n. 1067.1/1992)

**Locale Magazzino** - Atto Pubblico del 13/01/1984, Repertorio n. 36970, Rogante Mario Francesco Campus - Sede Olbia - Registro generale n. 560 Registro Particolare n. 481.

**Terreni**.

***Fg. 17 mapp. 2510:*** Atto Pubblico del 18/05/1983 Voltura in atti dal 17/02/1999, Repertorio n. 34923 - Rogante Mario Francesco Campus - Sede Olbia - Registrazione n. 1598 del 26/05/1983 (n. 5811.7/1983).

***Fg. 17 mapp.li 2511-2513-2515:*** Denunzia nei passaggi per causa di morte del 23/04/1975 protocollo n. SS0278115 in atti dal 20/09/2007 – Registrazione usufrutto n. 197.1/2000.

***Fg. 17 mapp. 2512-2514-2516-2517:*** Atto Pubblico del 18/05/1983 Voltura in atti dal 21/09/1996, Repertorio n. 34923 - Rogante Mario Francesco Campus - Sede Olbia - Registrazione n. 1598 del 26/05/1983 (n. 5811.4/1983).

### *2.2 Comunicazioni alle parti*

Così come già precedentemente esposto in premessa il sottoscritto ha provveduto, previo accordo con l'addetto dell'I.V.G. Sig. Emanuele Murrighili, a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di lettera Raccomandata A/R inviata in data 11/04/2017.

## *3. RISPOSTA AL QUESITO*

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, i rilievi, le indagini di mercato e le consultazioni di rito, sulla base degli elementi acquisiti e delle analisi effettuate e esaminati gli atti di causa in mio possesso, espongo:

### *3.1 Punto n° I*

In data 26 Aprile 2017 alle ore 15:00, così come da verbale delle operazioni peritali, presso gli immobili oggetto della presente procedura alla presenza del C.T.U. e del Sig. Emanuele Murrighili addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si è proceduto all'accesso agli immobili stessi.
L'accesso è stato consentito per mezzo dell'intervento del [redacted] in qualità di comodatario.

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

Avuto accesso al primo immobile (appartamento in Loc. Cannigione), oggetto della presente procedura si sono iniziate le operazioni peritali e si è provveduto al puntuale rilievo degli ambienti e alla redazione della documentazione fotografica e di quanto altro necessario alla corretta redazione dell'elaborato peritale.

Successivamente è stata ripetuta la stessa procedura nei terreni e nel magazzino sito in Arzachena.

### *3.2 Punto n° 2*

Oggetto della presente procedura sono tre distinti beni immobili:

**1. Appartamento** ubicato in Comune di Arzachena, Loc. Cannigione, che consta di una unità immobiliare residenziale ed un locale cantina, catastalmente identificate con lo stesso subalterno e ubicate al piano terra e al piano seminterrato.

Il bene, contraddistinto dal Foglio 17, Particella 2307, Subalterno 2, risulta essere un appartamento adibito a residenza, capo-schiera di un complesso in linea con tre lati liberi su giardino esclusivo e confinante a Est con una unità abitativa di altra proprietà, mentre il locale cantina si trova interamente interrato e confinante con altri locali cantina di altra proprietà.

Catastalmente questi beni risultano identificato al N.C.E.U. del Comune Censuario di Arzachena secondo i seguenti identificativi:

| Foglio | Mappale | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 2307 | 2 | A/2 | 3 | 7 vani | € 1084,56 | Piano seminterrato e terra |

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta identificato con la seguente scheda catastale:

- Unità censita al foglio 17 mappale 2307 sub. 2 - scheda catastale richiesta in data 24/04/2017 n. T163351;

Nella suddetta scheda risulta raffigurata l'unità oggetto della presente procedura *(All. C – visure, schede e planimetrie catastali)*.

**2. Locale magazzino**, sito in Comune di Arzachena, Via Bengasi, catastalmente identificato al Foglio 41, Particella 3191.

Catastalmente questo bene risulta identificato al N.C.E.U. del Comune Censuario di Arzachena secondo i seguenti identificativi:

| Foglio | Mappale | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 41 | 3191 | | C/2 | 2 | 31 mq | € 192,12 | Terra |

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804df6d11

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

**3. Terreni** ubicati in Comune di Arzachena, in numero di 8 lotti, di dimensioni pari a totali mq 81.311, e contraddistinti al Foglio 17, Mappali 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2513, 2517 risultano essere terreni a destinazione agricola.

Catastalmente questi beni risultano identificati al Catasto Terreni del Comune Censuario di Arzachena secondo i seguenti identificativi:

| | Foglio | Mappale | Superficie ha.are.ca | Qualità | Classe | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | Quota di Possesso |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *1* | 17 | 2510 | 1.81.87 | Pascolo | 4 | € 9,39 | € 4,70 | **1/2** |
| 2 | 17 | 2511 | 1.81.88 | Pascolo | 4 | € 9,39 | € 4,70 | **1** |
| *3* | 17 | 2512 | 1.08.62 | Pascolo | 4 | € 5,61 | € 2,80 | **1/2** |
| *4* | 17 | 2513 | 1.08.62 | Pascolo | 4 | € 5,61 | € 2,80 | **1** |
| *5* | 17 | 2514 | 0.97.66 | Pascolo | 4 | € 5,04 | € 2,52 | **1/2** |
| *6* | 17 | 2515 | 0.97.65 | Pascolo | 4 | € 5,04 | € 2,52 | **1** |
| *7* | 17 | 2516 | 0.18.41 | Pascolo | 4 | € 0,95 | € 0,48 | **1/2** |
| *8* | 17 | 2517 | 0.18.40 | Pascolo | 4 | € 0,95 | € 0,48 | **1** |

I terreni oggetto della presente procedura risultano identificati con la seguente planimetria catastale:

- Unità censite al foglio 17 mappali 2510-2511: planimetria catastale richiesta in data 24/04/2017 n. T164780/2017;
- Unità censite al foglio 17 mappali 2512-2513-2514-2515-2516-2517: planimetria catastale richiesta in data 24/04/2017 n. T173303/2017;

Nelle suddette planimetrie risultano raffigurati i terreni oggetto della presente procedura *(All. C – visure, schede e planimetrie catastali)*.

La procedura presenta l'atto di pignoramento immobiliare del 16/04/2015 notificato in data 20/04/2015.

Tale atto, così come già specificato in premessa, prevedeva il pignoramento dei seguenti beni:

- Appartamento con locale cantina di pertinenza, sito in Arzachena (OT) Loc. Cannigione, censito al N.C.E.U. al Foglio 17, mappale 2307, sub. 2;
- Magazzino, sito in Comune di Arzachena, Via Bengasi, catastalmente identificato al Foglio 41, Particella 3191

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

- Terreni, ubicati in Comune di Arzachena, in numero di 8 lotti, di dimensioni pari a totali mq 81.924, e contraddistinti al Foglio 17, Mappali 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517

Con istanza di vendita del 01/06/2015 depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania, i Creditori procedenti hanno chiesto di procedere alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti e alla vendita dei beni suddetti.

I succitati dati Catastali risultano identificativi dei beni oggetto della presente procedura così come può essere appreso dai dati riportati nell'atto di Pignoramento, si riscontra però la mancanza di identificazione grafica nell'estratto di mappa, del solo mappale 2516.
Tale mappale, esiste ed è presente in visura, ma non è stato inserito in mappa, probabilmente a causa di una errata rappresentazione grafica della mappa stessa.
Sarà dunque necessaria un'istanza atta a rappresentare correttamente in mappa il mappale 2516.
Per la redazione di tale istanza da inoltrare all'ufficio competente, è prevista una spesa complessiva pari ad un importo di € 600,00.

### *3.3 Punto n° 3*

**1. Appartamento.** Il primo bene oggetto della presente procedura è un appartamento situato in Comune di Arzachena (OT), Loc. Cannigione, con accesso da via Portovenere, l'unità si trova in un immobile che comprende anche un altro appartamento di altra proprietà, con cui l'unità in oggetto risulta in aderenza sul lato sud-est.
L'unità immobiliare consta di un piano terra adibito ad abitazione ed un locale cantina al piano seminterrato, catastalmente identificate con lo stesso subalterno.
L' appartamento risulta ubicato in un'area con prevalenti caratteristiche residenziali (*All. D - Documentazione Fotografica - Foto aeree 1-2-3*).
L'unità al piano terra risulta essere finita di ogni elemento costruttivo e decorativo, ed effettivamente destinata a residenza, mentre la cantina al piano seminterrato al momento si trova finito solo per una parte mentre per un'altra risulta allo stato *rustico*, con ancora da completare gli intonaci, i pavimenti e le finiture.
L'unità immobiliare presenta un giardino di pertinenza su tre lati, mentre nel quarto lato risulta in aderenza con un'altra unità immobiliare di diversa proprietà.
Al fabbricato si ha accesso da una traversa a vicolo chiuso di Via Portovenere in Loc. Cannigione, attraverso due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile (*All. D - Documentazione Fotografica - Foto 4-5*).

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f1505804fdf6d1f

L'intero corpo di fabbrica ospitante l'immobile oggetto della presente procedura, disposto su due livelli fuori terra, risulta realizzato con struttura a portante in muratura e con solai in laterocemento.

I prospetti sono ben curati a livello costruttivo, con la presenza di pilastri in granito nella veranda, cornici in granito attorno alle finestre ed al portone di ingresso, tuttavia lo stato di manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature, soprattutto nella facciata al piano seminterrato e nei muri di cinta, non è ottimale e necessiterebbe di manutenzione. (*All. D - Documentazione Fotografica - Foto 6-7-8*).

A livello di distribuzione degli spazi interni, l'appartamento si sviluppa con una zona giorno che comprende Soggiorno e cucina (collegate da una porta), un disimpegno che porta alla zona notte, che comprende tre camere e due bagni; dalla cucina si accede ad una scala che la collega alla cantina del piano seminterrato. E' presente una veranda coperta situata a sud-ovest, mentre all'interno del giardino è stato realizzato un posto auto coperto con struttura in legno.

Gli infissi, sia interni che esterni, si trovano in buono stato di conservazione, sono presenti e funzionanti sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico; è presente impianto di riscaldamento con generatore a caldaia e terminali con termosifoni; inoltre è presente una macchina di condizionamento esterna con split.

La Cantina al piano interrato presenta una zona completata con intonaci e pavimentazione, ed una zona al rustico, in totale la dimensione della cantina ricalca la sagoma dell'appartamento al piano terra (*All. D - Documentazione Fotografica - Foto da 9 a 15*).

**2. Locale magazzino**. Il secondo bene oggetto della procedura è un locale magazzino, sito in Comune di Arzachena, Via Bengasi, catastalmente identificato al Foglio 41, Particella 3191.

Ha accesso diretto dalla Via Bengasi ed ha una superficie di circa 31 mq in ambiente unico, inoltre presenta in attinenza uno spazio aperto e delimitato utilizzato come posto auto scoperto (*All. D - Documentazione Fotografica - Foto da 16 a 20*).

**3. Terreni.** Il terzo bene è un insieme di 8 (otto) lotti di terreno, ubicati in Comune di Arzachena, di dimensioni totali pari a mq 81.311, e contraddistinti al Foglio 17, Mappali 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2513, 2517 che risultano essere terreni a destinazione agricola.

Questi terreni sono principalmente liberi ed incolti, con la presenza di alcuni manufatti provvisori in alluminio, alcuni container, un manufatto assimilabile ad una sorta di canile e con la presenza di materiale di vario genere, in particolare materiale per l'edilizia (*All. D - Documentazione Fotografica - Foto da 21 a 29*).

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

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

### *3.4 Punto n° 4*

**1. Appartamento.** Al momento dell'accesso nell'appartamento in Loc. Cannigione, avvenuto in data 26 Aprile 2017, così come da verbale delle operazioni peritali *(All. B – verbale operazioni peritali)*, l'immobile è risultato essere occupato dal [redacted] (figlio del debitore), in qualità di comodatario, senza contratto scritto e registrato.

**2. Locale magazzino.** Al momento dell'accesso il magazzino risulta nella piena disponibilità del Sig. [redacted]

**3. Terreni.** I terreni sono nella piena disponibilità del Sig. [redacted] ed abitualmente utilizzati anche dal figlio [redacted] ne è prova il fatto che i cani presenti nel canile sono di sua proprietà.

### *3.5 Punto n° 5*

**1. Appartamento.** Occorre evidenziare che nell'immobile all'interno del quale è ubicato l'appartamento non risulta essere presente alcun condominio, dunque non possono esserci pendenze di natura condominiale.
L'immobile si trova all'interno della Zona C4 (Espansione Residenziale) del vigente Strumento Urbanistico ed è soggetta alle prescrizioni previste dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), in quanto si trova all'interno della Zona Costiera.

**2. Locale magazzino.** Anche in questo caso non risulta essere presente alcun condominio, dunque non possono esserci pendenze di natura condominiale.
L'immobile si trova all'interno della Zona A (Centro Storico) del vigente Strumento Urbanistico ed è soggetta alle prescrizioni previste dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), in quanto si trova all'interno della Zona Costiera.

**3. Terreni.** L'immobile si trova all'interno della Zona E (Zona Agricola) del vigente Strumento Urbanistico ed è soggetta alle prescrizioni previste dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), in quanto si trova all'interno della Zona Costiera.

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

In quanto zona E, i lotti sono soggetti alla disciplina regionale sulle zone agricole, che prevedono la possibilità di edificare immobili destinati alla residenza nell'ambito di un miglioramento fondiario, a condizione che chi richiede il titolo abilitativo a costruire sia Coltivatore diretto (o società di coltivatori) e lo faccia su un lotto minimo di tre ettari; in questo caso i terreni svilupperebbero una volumetria massima derivante dall'indice fondiario pari a 0.03 mc/mq (per la Residenza) o 0.10 mc/mq (per locali accessori di pertinenza al fondo).

### *3.6 Punto n° 6*

Al fine di poter correttamente rispondere al seguente quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare una richiesta di consultazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA, sulla base dei quali dati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per ciascun immobile oggetto della procedura.

**1. Appartamento:**

Elenco trascrizioni sul Lotto di terreno su cui è stato costruito l'appartamento e sull'appartamento stesso:

- TRASCRIZIONE del 24/10/1991 - Registro Particolare 5318 Registro Generale 7241 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 52840 del 14/10/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

- ISCRIZIONE del 07/05/1996 - Registro Particolare 305 Registro Generale 3006 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1155 del 02/04/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. CANCELLAZIONE TOTALE del 27/07/2009 annotazione n. 1256.

- ISCRIZIONE del 14/05/1996 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3195 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 993 del 26/05/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. RESTRIZIONE BENI del 21/09/2006 annotazione n. 2055, CANCELLAZIONE TOTALE del 12/08/2013 annotazione n. 851.
- ISCRIZIONE del 26/09/1996 - Registro Particolare 693 Registro Generale 6091 Pubblico ufficiale TRIBUNALE, del 09/07/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. RESTRIZIONE BENI del 21/09/2006 annotazione n. 2054, CANCELLAZIONE TOTALE del 10/02/2010 annotazione n. 249.

- ISCRIZIONE del 26/11/1996 - Registro Particolare 879 Registro Generale 7427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135 del 05/04/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

DECRETO INGIUNTIVO. RESTRIZIONE BENI del 21/09/2006 annotazione n. 2056, CANCELLAZIONE TOTALE del 10/02/2010 annotazione n. 248.

- TRASCRIZIONE del 03/06/1999 - Registro Particolare 3255 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 168/99 del 31/03/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, CANCELLAZIONE del 17/01/2014 annotazione n. 52.

- TRASCRIZIONE del 28/04/2015 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2746 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 575/2015 del 20/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**2. Locale magazzino:**

- TRASCRIZIONE del 28/04/2015 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2746 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 575/2015 del 20/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**3. Terreni:**

- TRASCRIZIONE del 28/04/2015 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2746 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 575/2015 del 20/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si riportano inoltre di seguito i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli riscontrate.

A tale importo dovranno essere sommate le imposte catastali e ipotecarie così come previsto dalla vigente normativa in materia.

| IMPORTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TIPOLOGIA FORMALITA'** | **IMPOSTA DI REGISTRO IPOTECARIA** | **TASSA IPOTECARIA** | **IMPOSTA DI BOLLO** | **TOTALE COSTI** |
| VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2015 | € 200,00 | € 35,00 | € 64,00 | € 299,00 |
| **IMPORTI TOTALI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** | | | | **€ 299,00** |

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

### *3.7 Punto n° 7*

**1. Appartamento**. Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare, in data 20/04/2017, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, finalizzato alla verifica delle Concessioni Edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Dall'analisi della documentazione prodotta dal suddetto Ufficio Tecnico risulta che l'ultimo titolo abilitativo riguardante l'immobile sia la Concessione Edilizia n. 125/92 del 1992 (*All. E – Titoli Abilitativi*).

Di seguito una analisi di confronto tra lo stato di fatto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, e quanto risulta dagli elaborati di progetto approvati:

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 125/92 (*All. E – Titoli Abilitativi*), risulta che lo stato di fatto dell'appartamento oggetto della presente procedura, non rispetta il progetto approvato; infatti, il piano terra pur essendo conforme come sagoma, ha delle differenze nelle partizioni interne e nella posizione di alcune aperture verso l'esterno, mentre il piano seminterrato risulta completamente difforme, in quanto ricalca interamente la sagoma dell'edificio al piano terra, mentre da progetto approvato il seminterrato si sarebbe dovuto limitare ad un posto auto coperto di superficie molto inferiore.

Inoltre sono presenti delle scale di collegamento tra piano seminterrato e piano terra che non risultano nella concessione edilizia; mentre nella zona esterna è presente una tettoia con funzione di posto auto coperto, anch'essa non autorizzata.

Dal punto di vista urbanistico, dunque se le differenze di partizione interna al piano terra sono considerate sanabili, non si può dire altrettanto della cantina al piano seminterrato, infatti il vigente regolamento edilizio del Comune di Arzachena, limita la superficie delle cantine al massimo pari al 60% del Volume della parte residenziale. E' evidente che in questo caso la cantina supera ampliamente questo limite.

La sanatoria sarebbe dunque possibile solo a patto che venga ridotta la superficie della cantina per riportare il volume al 60% del volume residenziale del piano terra, questa operazione sarebbe possibile solo rendendo inaccessibile in maniera definitiva (murandola) la parte di cantina eccedente il limite sopra citato.

Dal punto di vista catastale, le differenze con la planimetria estratta tramite servizi telematici del catasto di Sassari, riguardano sia le piccole differenze del piano terra che la diversa conformazione del piano seminterrato, dunque si rende necessaria una variazione catastale per diversa rappresentazione grafica al piano terra e per inserimento in mappa (con categoria F3 – in corso di costruzione) della parte di seminterrato non censita catastalmente allo stato attuale (*All. G – Variazione Catastale*)

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

**2. Locale magazzino.** Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare, in data 01/03/2018, un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, finalizzato alla verifica delle Concessioni Edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Nel corso dell'accesso agli atti non è stato possibile reperire alcun atto abilitativo riconducibile al locale magazzino.

Non è quindi possibile stabilire la conformità dello stato di fatto con la situazione approvata in quanto non è stato possibile reperire l'ultima concessione in essere.

Dal punto di vista catastale, in visura risultava un intestatario errato, più precisamente il precedente proprietario, in quanto successivamente all'atto di acquisto non è stata fatta la voltura catastale; il sottoscrittto CTU ha provveduto ad effettuare tale voltura *(All. H - Ricevuta Voltura Catastale)*.

**3. Terreni.** Sui terreni non insiste alcun titolo abilitativo per nessun manufatto, ed infatti non sono presenti strutture edificate permanenti, ma esclusivamente alcune opere precarie di cui alla descrizione al punto 3.3.

Dal punto di vista catastale si nota come dei vari mappali del Foglio 17 che identificano i lotti (mapp.li 2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517), ce ne sia uno che pur risultando in visura, non risulta nell'estratto di mappa catastale, probabilmente per un errore grafico di inserimento, si tratta nel dettaglio del mappale 2516.

Sarà necessaria un'istanza atta a rappresentare correttamente il mappale 2516.

### *3.8 Punto n° 8*

**1. Appartamento.** Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e di quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali il sottoscritto specifica che non risultavano presenti la certificazione energetica di cui alla Legge n. 10/91 e successivi Decreti legislativi n. 192/2005 e n. 311/2006 e ss.mm.ii. e la documentazione amministrativa e tecnica inerente la progettazione e/o la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. N° 37/2008.

**2. Locale magazzino.** La certificazione energetica di cui alla Legge n. 10/91 e successivi Decreti legislativi n. 192/2005 e n. 311/2006 e ss.mm.ii. non è prevista per locali magazzino.

Non è presente la documentazione amministrativa e tecnica inerente la progettazione e/o la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. N° 37/2008.

**3. Terreni.** La documentazione richiesta non è prevista in terreni non edificati.

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

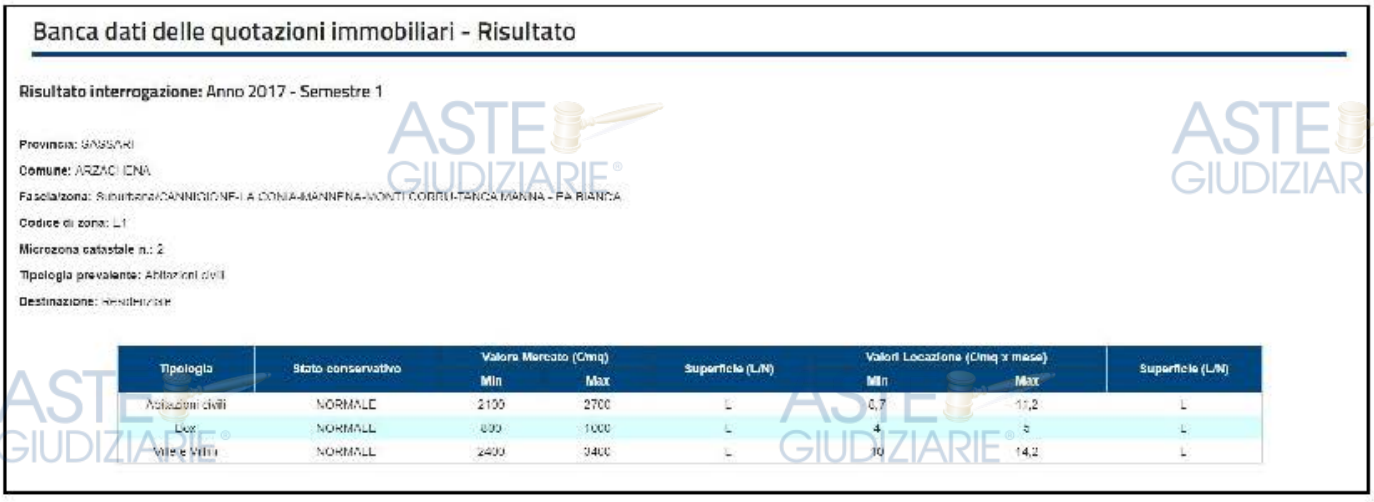
Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

### 3.9 Punto n° 9

Il valore di mercato dei beni oggetto di causa è stato stimato utilizzando il metodo comparativo. Mediante tale metodo di stima il valore di ciascun immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione d'uso, ossia, nel caso in esame, fabbricati di civile abitazione.
I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie "commerciale" del bene intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche la superficie sulla quale insistono i muri perimetrali considerata in toto se trattasi di immobili isolati o per metà se trattasi di muri confinanti con altre unità.
Sulla base di quanto sopra esposto il valore del bene è stato stimato tramite il raffronto con altri beni ricadenti in zone simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici. Si è, inoltre, tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei dati riscontrabili da precedenti procedure di compravendita e dai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**1. Appartamento.**

Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 1° semestre del 2017, i valori per la tipologia ville e villini, situati ad Arzachena nella zona denominata "Suburbana/Cannigione-La Conia-Mannena-Monti Corru-Tanca Manna-Ea Bianca", codice zona E1, microzona catastale n° 2, variano tra un minimo di € 2.400 al mq ad un massimo di € 3.400 al mq, con stato conservativo normale:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2017 - Semestre 1

**Provincia:** SASSARI
**Comune:** ARZACHENA
**Fascia/zona:** Suburbana/CANNIGIONE-LA CONIA-MANNENA-MONTI CORRU-TANCA MANNA - EA BIANCA
**Codice di zona:** E1
**Microzona catastale n.:** 2
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
**Destinazione:** RESIDENZIALE

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 2100 | 2700 | L | 6,7 | 11,2 | L |
| Box | NORMALE | 600 | 1000 | L | 4 | 6 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 2400 | 3400 | L | 10 | 14,2 | L |

Al fine della suddetta perizia, per ciò che riguarda l'appartamento, si è preso il valore intermedio di partenza di 2.700 €/mq a cui sono stati applicati dei fattori di amplificazione o riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, la

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

disposizione del fabbricato, la qualità dello stesso in termini di prestazioni energetiche, in modo da poter ottenere i conseguenti valori finiti al mq.

Ne scaturisce dunque un valore inferiore a quello di partenza e pari a 2.551,24 €/mq.

Questo valore risulta essere tra quelli più congrui e rappresentativi per la tipologia di immobile in esame, e per il suo stato di conservazione.

La superficie della cantina e la veranda sono stati considerati con una percentuale di ragguaglio rispetto alla tipologia e alle condizioni di conservazione.

Per cui l'appartamento ha un valore così definito:

| VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO - Loc. Cannigione | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Destinazione | Superficie lorda | Percentuale ragguagliata | Superficie commerciale | Importo Unitario €/mq | Importo Complessivo Appartamento |
| Appartamento | 116,00 | 1 | 116,00 | | |
| Verande coperte | 34,90 | 0,5 | 17,45 | | |
| Cantine | 116,00 | 0,3 | 34,80 | | |
| Giardino | 200,00 | 0,03 | 6,00 | | |
| **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** | | | **174,25** | € 2.551,24 | **€ 444.552,79** |

Stante le considerazioni sopra esposte, la valutazione dell'appartamento oggetto della procedura è pari a *€ 444.552,79 (euro quattrocentoquarantaquattromilacinquecentocinquantadue/79)*.

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

**2. Locale magazzino.**

Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 1° semestre del 2017, i valori per la tipologia box (la più vicina ed assimilabile al locale magazzino), situati ad Arzachena nella zona denominata "Centrale/CENTRO URBANO", codice zona B1, microzona catastale n° 1, variano tra un minimo di € 700 al mq ad un massimo di € 1.000 al mq, con stato conservativo normale:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2017 - Semestre 1

**Provincia:** SASSARI
**Comune:** ARZACHENA
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO
**Codice di zona:** B1
**Microzona catastale n.:** 1
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1200 | 1700 | L | 5 | 7,1 | L |
| Box | NORMALE | 700 | 1000 | L | 3,5 | 5 | L |

Al fine della suddetta perizia, per ciò che riguarda il locale magazzino, si è preso il valore minimo di partenza di 700 €/mq a cui sono stati applicati dei fattori di amplificazione o riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la posizione, l'esposizione, l'accessibilità, la disposizione, lo stato di conservazione ecc. in modo da poter ottenere i conseguenti valori finiti al mq. Ne scaturisce dunque un valore inferiore a quello di partenza e pari a 486,00 €/mq:

| VALORE COMMERCIALE MAGAZZINO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Destinazione | Superficie lorda | Percentuale ragguagliata | Superficie commerciale | Importo Unitario €/mq | Importo Complessivo |
| Magazzino | 31,00 | 1 | 31,00 | | |
| | | | | | |
| **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** | | | **31,00** | € 486,00 | **€ 15.066,12** |

Stante le considerazioni sopra esposte, la valutazione del magazzino oggetto della procedura è pari a *€ 15.066,12 (euro quindicimilasessantasei/12)*.

**3. Terreni.**

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

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

Per ciò che riguarda i terreni agricoli, il valore di mercato è stato stimato utilizzando il metodo comparativo, tramite indagine di mercato che confronta le quotazioni medie, al metro quadrato, delle compravendite effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale.
I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie del terreno.
Dalle indagini svolte scaturisce che nella zona di Arzachena/Cannigione la fascia di prezzi dei terreni agricoli che superano i tre ettari (lotto minimo per poter realizzare volumetria a determinate condizioni) vari da 2,00 a 5,00 €/mq. In virtù di quanto rilevato, si ritiene che in fase di stima sia possibile utilizzare un valore intermedio che assumeremo pari a 3,50 €/mq.

***Terreni agricoli***
*Comune di Arzachena - Loc. Cannigione*

| *Identificazione Catastale* | *Superficie totale* | | Quota di possesso | *Superficie proprietà Filigheddu Battistina* | |
|---|---|---|---|---|---|
| F. 17 mapp. 2510 | mq | 18187 | ***1/2*** | mq | 9093,5 |
| F. 17 mapp. 2511 | mq | 18188 | ***1*** | mq | 18188 |
| F. 17 mapp. 2512 | mq | 10862 | ***1/2*** | mq | 5431 |
| F. 17 mapp. 2513 | mq | 10862 | ***1*** | mq | 10862 |
| F. 17 mapp. 2514 | mq | 9766 | ***1/2*** | mq | 4883 |
| F. 17 mapp. 2515 | mq | 9765 | ***1*** | mq | 9765 |
| F. 17 mapp. 2516 | mq | 1841 | ***1/2*** | mq | 920,5 |
| F. 17 mapp. 2517 | mq | 1840 | ***1*** | mq | 1840 |
| | | | **Superficie** | **mq** | **60.983,00** |

| | | |
|---|---|---|
| Valore unitario dei terreni | €/mq | 3,50 |
| **Valore terreni (*sola proprietà Filigheddu Battistina)*** | **€** | **213.440,50** |

Stante le considerazioni sopra esposte, la valutazione complessiva della quota dei terreni agricoli di proprietà [redacted], che sono oggetto della procedura, è pari a *€ 213.440,50 (euro duecentotredicimilaquattrocentoquaranta/50).*

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

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

- Riepilogo stime:

Appartamento Loc. Cannigione..... **€ 444.552,79**
Locale Magazzino Via Bengasi – Arzachena..... **€ 15.066,12**
Terreni agricoli Loc. Cannigione..... **€ 213.440,50**

---

**Valore complessivo dei beni oggetto della procedura..... € 673.059,41**

### *3.10 Punto n° 10*

Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e di quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali il sottoscritto specifica che non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica redatto ai sensi del D.Lgs 192/2005 e del D.L 63/2013 e s.m.i., per l'unità adibita a residenza.

Sulla base di quanto disposto al punto 10 del Verbale di Giuramento si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica *(All. F – Attestato di Prestazione Energetica)*.

### 3.11 *Punto n° 11*

In relazione a tale punto il sottoscritto specifica che, in seguito al conferimento di incarico, ha preso contatto con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie sig. Emanuele Murrighili e con lo stesso concordato modalità e tempi di accesso all'immobile oggetto della presente procedura, così come da operazioni peritali svolte il giorno 26.04.2017.

### 3.12 *Punto n° 12*

In relazione a tale punto il sottoscritto ha provveduto a compilare il modello allegato alla nomina ai fini della stipula dell'assicurazione e lo richiama come *All. I – Modello Assicurazione*.

## *4. Conclusioni*

Ritengo, stante quanto sopra esposto, di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente, corredata degli allegati *"A"*, *"B"*, *"C"*, *"D"*, *"E"*, *"F"*, *"G"*, *"H"*, *"I"*.

Olbia, lì 18 Maggio 2018

**Il C.T.U.**
*Geom. Domenico Abeltino*

Firmato Da: ABELTINO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4ce973c3580de074f505804fdf6d1f

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