



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



**RELAZIONE DI STIMA**

Espropriazione Immobiliare  
Procedura N°86/2022 R.G.E.



Giudice dell'esecuzione: *Dott.sa Antonia Palombella*

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]



## PREMESSA

In data 19 gennaio 2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella mi ha conferito l'incarico, accettato e giurato telematicamente il giorno 20 gennaio 2025 con deposito nel fascicolo telematico, allo scrivente Arch. Antonio Piga, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. delle Province di Sassari e Olbia Tempio al n°785 e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio a Calangianus in Via Bainsizza n°5/b, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n°86/2022 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] a norma degli artt. 602 e segg. ti c.p.c. quale attuale proprietaria degli immobili oggetto di perizia.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

### 1) *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.*

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.

### 2) *Descrizione dell'immobile pignorato*

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

### 3) *Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento*

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 erronei 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.

### 4) *Variazioni catastali*

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.

**5) Previsione dello strumento urbanistico comunale**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità**

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.

**7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico**

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.

**8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione**

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.

**9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

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.

**10) Divisibilità dell'immobile in natura**

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.

**11) Stato di possesso dell'immobile**

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.

**12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato**

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

**13) Valore artistico, storico, albergo di deprecabilità o deteriorabilità**

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.

**14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

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 restite 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.



1) **Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.**

A seguito di un'ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 05 giugno 2025, sull'immobile distinto nel Foglio 5 Mappale 996, Sub 1, oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 31/10/1991 - Registro Particolare 5431 Registro Generale 7403  
Pubblico ufficiale - [REDACTED] Repertorio 36556 del 23/10/1991  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine  
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 01/12/2003 - Registro Particolare 1849 Registro Generale 14310  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56252 del 26/11/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 1329 del 28/11/2023
3. ISCRIZIONE del 17/02/2012 - Registro Particolare 163 Registro Generale 1547  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61770/17929 del 15/02/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 01/03/2016 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1473  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 350 del 25/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 01/03/2016 - Registro Particolare 244 Registro Generale 1474  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 350 del 25/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 05/12/2016 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 9821  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17588 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 10/03/2017 - Registro Particolare 346 Registro Generale 1963  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 637 del 13/01/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 03/08/2022 - Registro Particolare 6417 Registro Generale 9035  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 21455 del 17/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 28/11/2023 - Registro Particolare 1329 Registro Generale 13752  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56252 del 26/11/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1849 del 2003

### Formalità riscontrate dopo l'ispezione ipotecaria

Nell'ispezione ipotecaria sono state riscontrate 9 formalità, le cui Note sono visibili nell' *Allegato A - Ispezioni ipotecarie*.

#### **2) Descrizione dell'immobile pignorato**

Il sopralluogo al bene oggetto di perizia è stato effettuato in data 24 aprile 2025, in presenza del rappresentante dell'I.V.G., il Sig. [REDACTED]. L'accesso al bene è stato consentito dal proprietario dello stesso, il Sig. [REDACTED].

I Beni oggetto di perizia sono situati sia in Comune di Arzachena, Porto Cervo, Loc. Cala Granu, in Via Capo Ferro n°5.

La zona in cui sorge l'immobile è turistica di alto pregio, in particolare, Porto Cervo è la località di spicco della Costa Smeralda. La Loc. Cala Granu è leggermente staccata rispetto al centro di Porto Cervo, e qui la presenza di servizi è pressoché nulla; per i servizi di primaria e secondaria necessità bisogna spostarsi a Porto Cervo che dista circa 3,5 km.

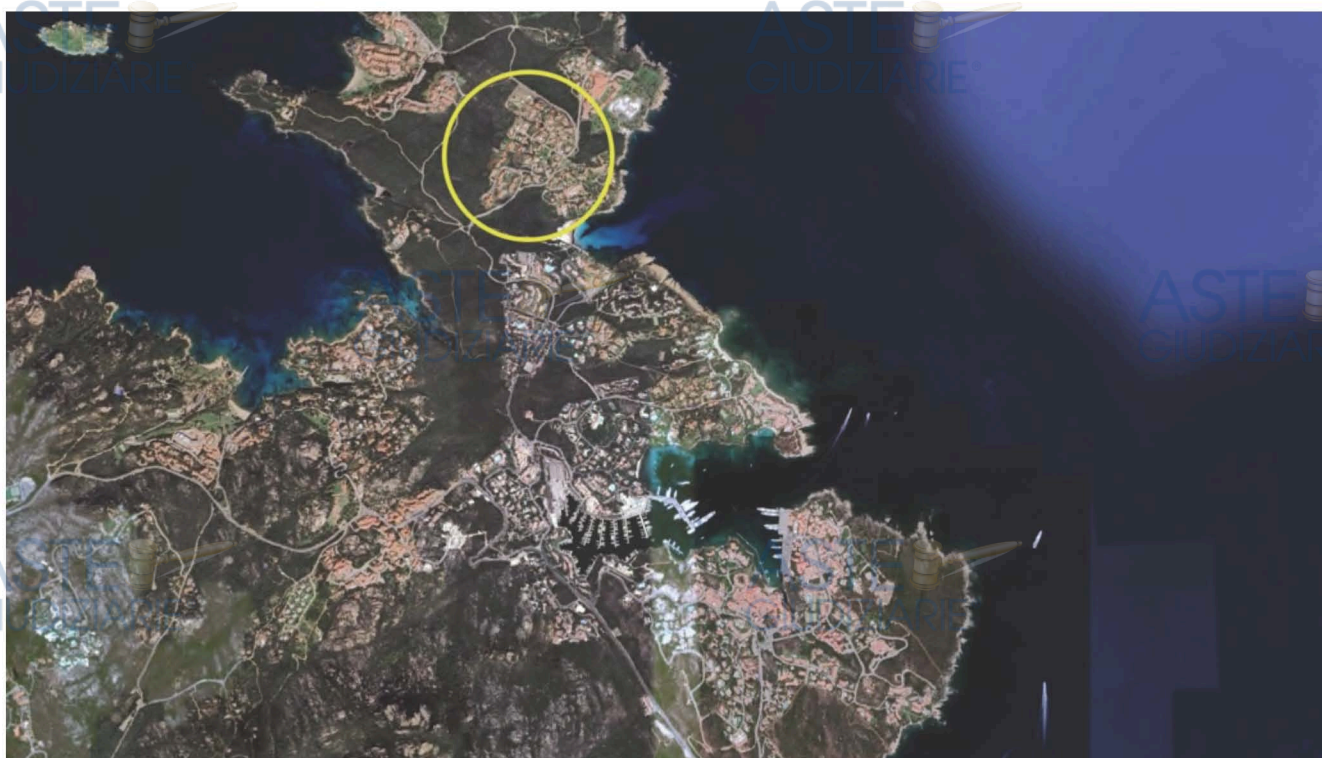


Immagine satellitare



Immagine satellitare



Immagine satellitare

**Identificazione catastale**

**Immobilie sito nel Comune di Arzachena (Codice A452) – Catasto Fabbricati**

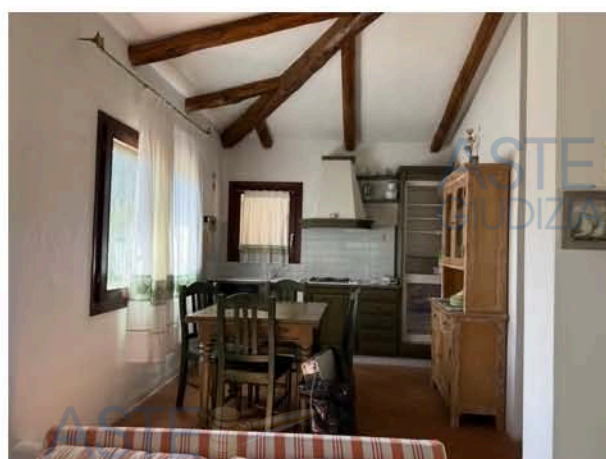
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
5	996	1	A/2	4,5 vani	Totale 98 mq Tot. escluse aree scoperte 78 mq	Loc. Cala Granu – Piano T-1S	(1) Proprietà 1/1

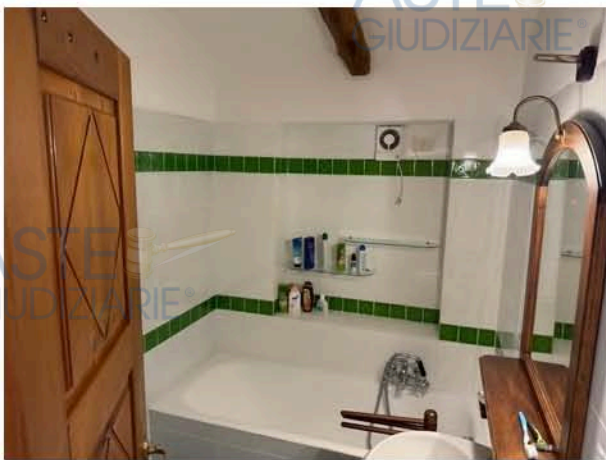
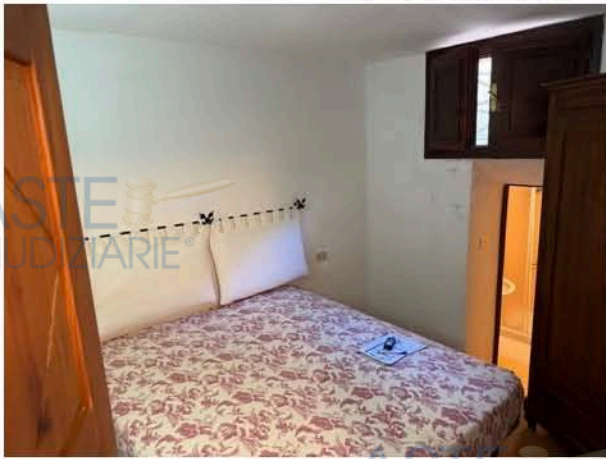
L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

\_\_\_\_\_ Proprietà 1/2  
 \_\_\_\_\_ Proprietà 1/2

Il bene è composto da una villetta bifamiliare, con cantina (trasformata in camera con bagno), ed un giardino di notevoli dimensioni.

Tale lotto è identificato nel Pdf come Zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate). Come riportato nella Nota n°1 delle ispezioni ipotecarie, <<il terreno su cui sorge il complesso immobiliare in oggetto, fa parte di lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Arzachena con atto rogato dal notaio Emilio Acciaro di La Maddalena in data 21 luglio 1980, rep. 12216, registrata in Tempio Pausania il 5 agosto 1980 al n° 2048/1/187,>>.





Antonio Pigo Architetto - Via Balsizza n°5/b, 07023, Colangianus (SS) - mail: antonopigoarchitetto@gmail.com - tel.: +39 340.4630416

Espropriazione Immobiliare N°86 - 2022 R.G.E.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adff9ae1f1



Durante l'accesso effettuato in data 24 aprile 2025, la villetta costruita a cavallo del 1990, strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composta da:

- Strutture in muratura portante, travi e pilastri in CA;
- Solai in latero-cemento;
- Verande coperte esterne in legno con pilastri in granito locale;
- Porzioni di muratura esterna rivestite in granito locale;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Pittura semi-lavabile;
- Pavimentazione in piastrelle di cotto;
- Pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle ceramiche;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia.

Durante l'accesso effettuato in data 24 aprile 2025, l'immobile era così composto:

- N° 2 Posti auto su Via Capo Ferro;
- Giardino di proprietà;
- Ingresso su veranda coperta;
- Zona giorno / living con angolo cottura;
- Dagno;
- Ripostiglio (trasformato in camera);
- Camera principale;
- Dagno (non in progetto);
- Camera;
- Camera ricavata dalla cantina;
- Dagno interrato annesso alla camera (non in progetto).

#### Concessione edilizie e Pratiche SUAPE fornitemi dall'Ufficio Tecnico Comune di Arzachena

- Concessione edilizia n° 282/1996 del 23/05/1966;
  - Condono edilizio per l'AMPLIMENTO DI UN FADDRICATO ESISTENTE.

*N.B. Il progetto di prima concessione non è stato trasmesso dall'U.T. poiché non è stato ritrovato nell'archivio comunale. Pertanto la data di prima concessione e realizzazione non è stata stabilita dalla documentazione in mio possesso e dalle foto aeree della RAS. La data presunta di edificazione è a cavallo del 1990.*

(Allegato B - Planimetria, Mappe e Visure catastali)

(Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti)

#### 3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

##### Dati immobile

Via: Capo Ferro n°5 (Loc. Cala Granu)      Comune: Comune di Arzachena      Provincia: Sassari

##### Dati catastali:

Foglio: 5      Mappale: 996      Subalterno: 1, P. T - 1S

Data presentazione: 15/05/1996 - Data: 05/02/2025 - n. T458554 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

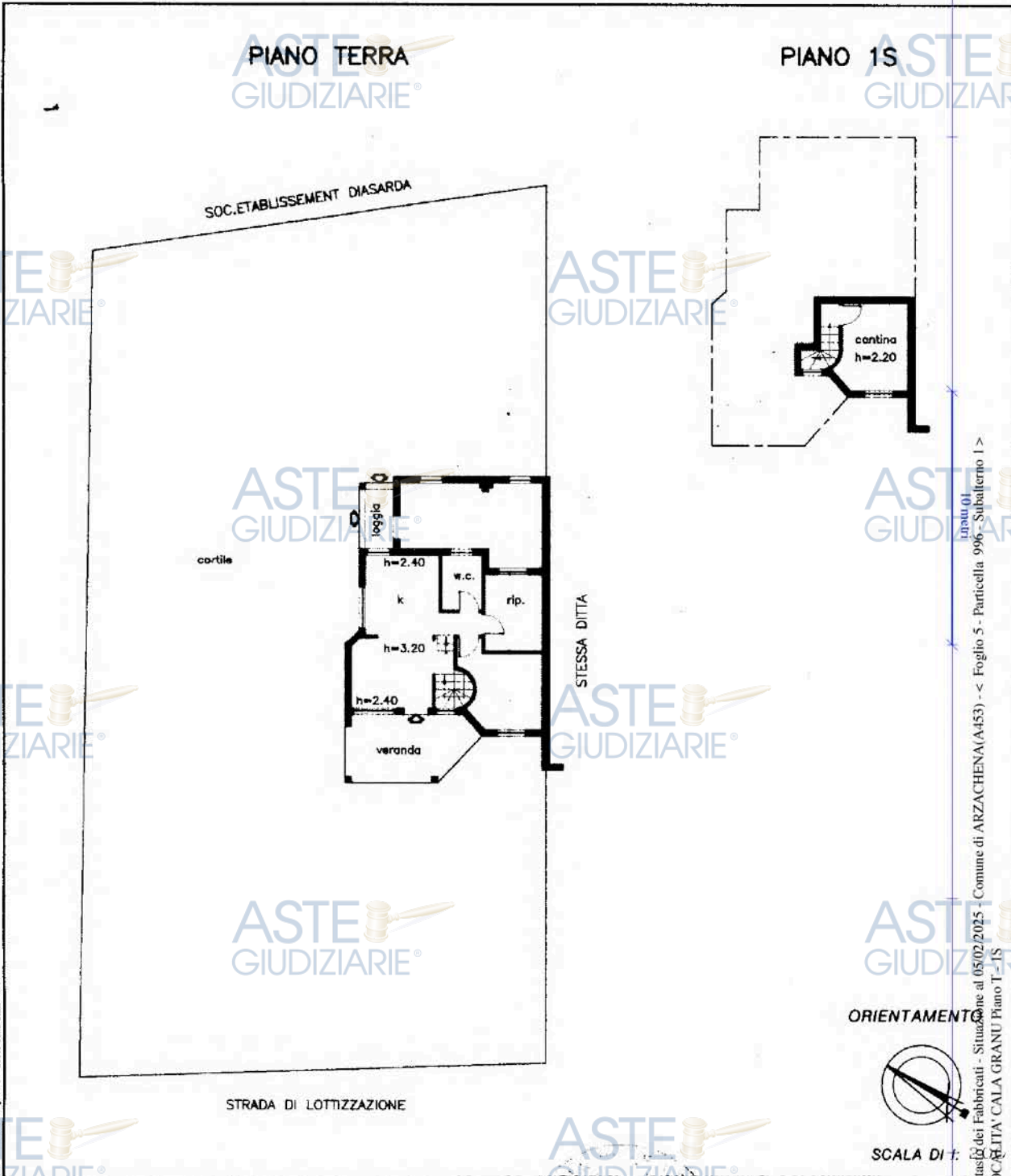


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....Arzachena..... via .....Loc. Cala Granu..... civ.....



Linea 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2025 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 5 - Particella 996 - Subalterno 1 >  
LOC. CALA GRANU Piano T-1S

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
Luciano Murgia

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/05/1996 - Data: 05/02/2025 - n. T458554 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

Totale schede catastali di catastalizzazione: A4 (150x107) all. 100.000 stamp. richiesto: A4 (210x297)

F. n. 996 sub 1

della provincia di Sassari  
data ..... Firma

17/19

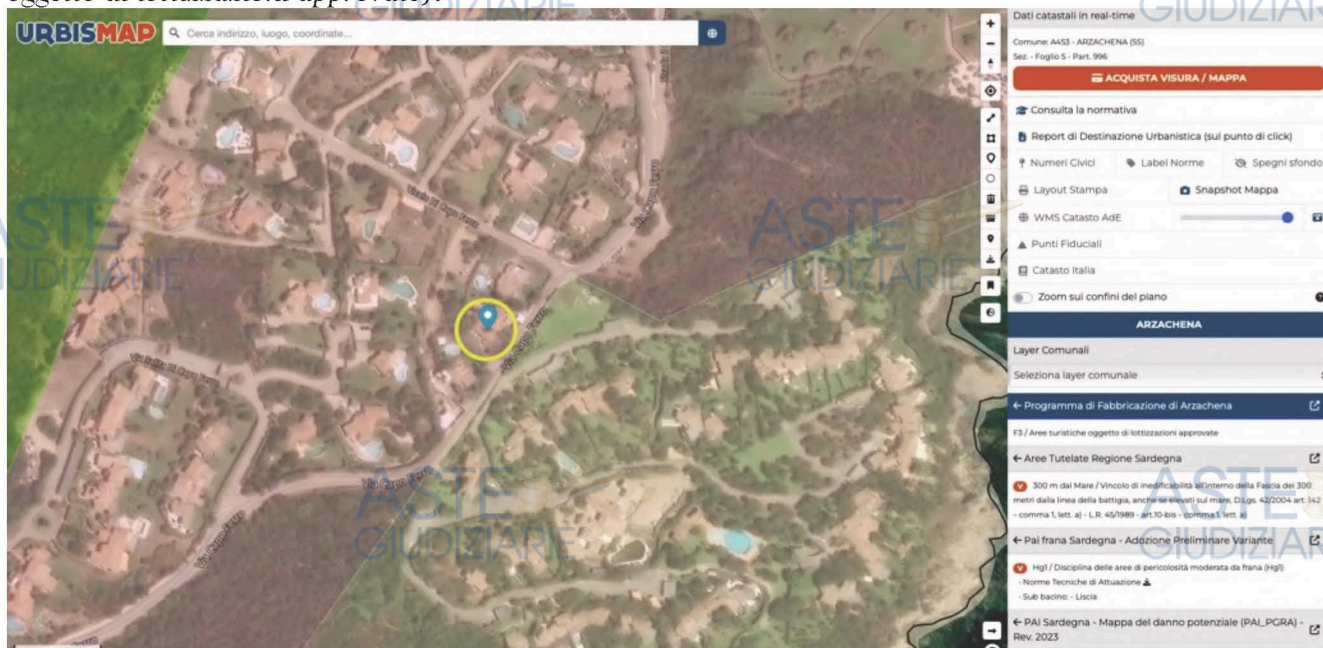
Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adf9aeft

#### 4) Variazioni catastali

Lo stato di fatto dell'immobile, viste anche le modifiche interne, NON è conforme alla planimetria catastale; l'immobile necessita di un accertamento di conformità e pertanto è necessaria la variazione di tipo catastale.

#### 5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

L'interno fabbricato è identificato nel Pdf del Comune di Arzachena, come Zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate).



Stralcio del Piano di Fabbricazione

#### 6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

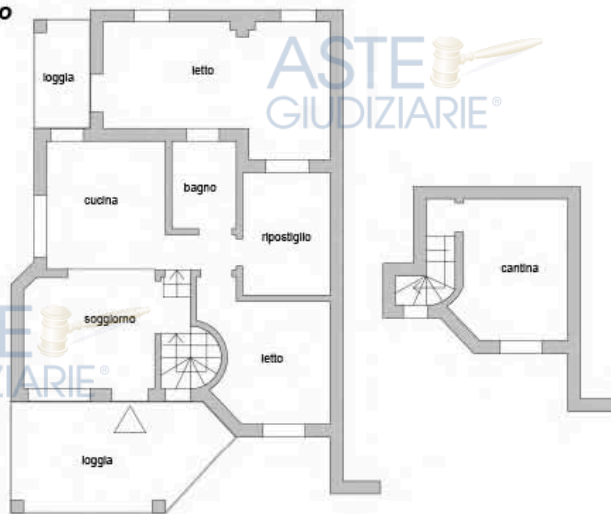
Dopo aver effettuato l'accesso e dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti e dopo aver confrontato gli elaborati di progetto fornitimi dall'U.T. del Comune di Arzachena, è stato rilevato che l'intero corpo di fabbrica non ha il certificato di agibilità (o lo stesso non mi è stato fornito come il progetto di prima edificazione).

Durante l'accesso e in base alle misure rilevate in situ con strumento digitale, sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e il progetto concessionato.

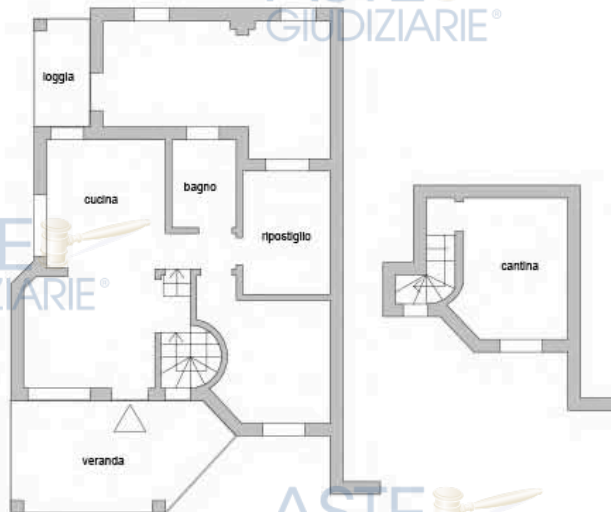
L'intera costruzione, NON è conforme né urbanisticamente e né catastalmente, pertanto è necessario redigere un accertamento di conformità e lavori edili per ritornare allo stato concessionato.

Alcune parti abusivi non sono sanabili, pertanto andranno demolite e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto concessionato.

**Progetto concessionato**



**Planimetria catastale**



**Stato di fatto**



(Allegato D – Restituzioni grafiche)

Antonio Piga Architetto - Via Bainsizza n°5/b, 07023, Calangianus (SS) - mail: antoniorpigaarchitetto@gmail.com - tel: +39 340 4630416

Espropriazione Immobiliare N°86 - 2022 R.G.E.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 1ea8eeb7adfd9aeft

7) **Verifica se beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico**

Sui beni pignorati, dalle verifiche effettuate, non risultano gravare censi, livelli ed usi civici.

8) **Importo ammontare delle spese fisse di gestione e di manutenzione**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non ha spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto non vi è un condominio. Ma, ricadendo lo stesso, all'interno del Consorzio Costa Smeralda, ogni immobile è soggetto al versamento delle spese per i servizi consortili.

Alla data 6 giugno 2025, l'immobile ha un debito nei confronti del Consorzio Costa Smeralda, a partire dal 2012, pari ad € 13.852,44. L'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, pertanto per gli esercizi finanziari 2023 e 2024 (anni anteriori alla stima) e il corrente anno 2025, il carico pendente da decurtare dal valore di stima è pari € 3.425,33.

Le spese medie consortili sono pari ad € 1.164,74 (riferimento anno 2025).

(Allegato E – Spese consortili)

9) **Possibilità a vendere beni pignorati in uno o più lotti**

Per la tipologia e per la conformità dell'immobile, esso non può essere venduto in più lotti.

10) **Debiti dell'immobile in natura**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per interno e non pro quota, pertanto non è necessaria la formazione di singoli lotti.

11) **Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile in possesso alla famiglia [REDACTED], al momento dell'accesso non era occupato, in quanto trattasi di una casa vacanza.

12) **Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato**

Tutti gli immobili al momento dell'accesso non erano occupati né dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13) **Vercoli arbori, storici, alberghi e di fruibilità o di fruibilità**

Dall'analisi della documentazione da me in possesso e da vari accertamenti, sugli immobili non risultano vincoli di nessuna natura, ad esclusione dei vincoli di natura paesaggistica e naturalistica, così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PPR e del PdF di Arzachena.

14) **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

La determinazione del valore degli immobili è stata ottenuta tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.

Le estrinseche sono quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale sono ubicati gli immobili, come l'ubicazione, le vie di comunicazione, i servizi limitrofi e le qualità urbanistico-sociale e ambientale in cui sono inseriti.

Le intrinseche sono invece quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione che tiene conto dell'esposizione o della vista, la qualità edilizia e la dimensione.

### Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello della *Stima Comparativa*, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima. L'analogia è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

A questo metodo di stima si è aggiunto un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI Anno 2024 - Semestre 2

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/POLTU QUATU - LISCIA DI VACCA - CALA FARO - CALA GRANO - PANTOGIA

Codice di zona: EB

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	3600	5300	L	15	22,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	4200	6000	L	17,5	25	L
Ville e Villini	NORMALE	7000	11000	L	29,1	45,8	L
Ville e Villini	Ottimo	11000	17000	L	45,8	70,8	L

### Caratteristiche estrinseche

I beni oggetto di perizia sono situati in una zona in disparte rispetto al famoso borgo di Porto Cervo, chiamata Loc. Cala Granu. Il centro di Porto Cervo dista circa 3,5 km, dove si trovano tutti i servizi. Per raggiungere porto, aeroporto, centri commerciali, ospedali e servizi di ogni genere, bisogna spostarsi ad Olbia che dista circa 30 km.

Anche il collegamento alla viabilità primaria è ottimo. La località è prettamente residenziale, pertanto Cala Granu non è dotata di generi alimentari, farmacia, bar, ristoranti, e servizi vari.

### Caratteristiche intrinseche

L'immobile da la zona di alto pregio residenziale e per un turismo di lusso, ha come potenzialità principale la vista mare, un giardino di notevoli dimensioni, due posti auto e una un semi indipendenza, considerato che solo una parete è a confine con altra proprietà.

La qualità della costruzione e lo stile architettonico è di tipo normale; lo stato di manutenzione e di conservazione è discreto. Il Giardino è invece in uno stato di semi abbandono.

### Prezzo medio corrente di immobili simili

Mediante la ricerca di mercato attuale, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 6.524,06 /mq.

### Prezzo medio corrente OMI Anno 2024 - Semestre 2

Mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che l'immobile è assimilabile alla categoria Ville e Villini con stato conservativo normale, si è appurato che il prezzo medio corrente è pari a € 9.000,00 /mq.

*Determinazione del prezzo di vendita al metro quadrato*

Il prezzo medio tra i valori considerati qui sopra è pari ad € 7.767,03/mq.

*Coefficienti correttivi dell'immobile*

- Per vetustà dell'immobile (29 anni - ultimo progetto concessionato 1996)	0.78
- Abitazione con vista mare	1.30
- Edifici provvisti di parcheggio	1.05
- Media di coefficienti	1.043

Prezzo attuale di vendita al mq: € 7.767,03 x 1.043 = € 8.103,60/mq

Considerate le condizioni attuali in cui si trova l'immobile, il prezzo attuale di vendita al mq che è stato ricavato, rientra nei parametri delle quotazioni immobiliari OMI tra il valore minimo e medio.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

È chiaramente possibile essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità che compone la stima.

Vista non conformità dell'immobile, è necessario redigere un accertamento di conformità in sanatoria, per un costo di stimato delle pratiche edilizie, sanzioni e variazioni catastali, pari a 7.500,00 €. Inoltre, vanno demolite le parti abusive e non sanabili, come il bagno della cantina/camera, per un costo stimato pari a € 20.000,00.

*Carichi pendenti*

Come evidenziato al Punto 8), oltre alle modifiche al corpo di fabbrica, l'immobile vanta debiti con il Consorzio Costa Smeralda per un importo totale pari ad € 13.852,44. Ai fini della determinazione del valor di stima, vengono presi in considerazione gli ultimi due esercizi finanziari più l'anno corrente, per un valore totale pari ad € 3.427,64.

Foglio 5, Mappale 996, Sub. 1

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Fabbricato	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	70,00 mq	8.103,60 €/mq	567.252,00 €
Cantina seminterrata	Il costo di questa superficie viene ridotto del 75% rispetto al costo della superficie reale	16,00 mq	2.025,90 €/mq	32.414,40 €
Veranda coperta	Il costo di questa superficie viene ridotto del 40% rispetto al costo della superficie reale	12,65 mq	4.862,16 €/mq	61.506,32 €
Loggia	Il costo di questa superficie viene ridotto del 60% rispetto al costo della superficie reale	3,51 mq	3.241,44 €/mq	11.377,45 €
Giardino / compresi i posti auto	Il costo di questa superficie viene ridotto del 95% rispetto al costo della superficie reale	521,42 mq	405,18 €/mq	211.268,96 €
<b>Valore totale dell'immobile</b>				<b>883.819,13 €</b>
<b>Debito del consorzio del Consorzio Costa Smeralda 2023/2024/2025</b>				<b>- 3.427,64 €</b>
<b>Carichi pendenti - Pratiche edilizie comprese di oneri e sanzioni</b>				<b>- 10.00,00 €</b>

<i>Carichi pendenti - Demolizioni e ricostruzioni parti non concessionate</i>	<b>- 25.000,00 €</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>845.391,49 €</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO 845.000,00 € (ottocentoquarantacinquemilaeuro/00)</b>	

Ritenuto di aver bene operato ai fini di coscienza e verità, ottemperando alla risposta dei quesiti del Giudice, rassego la presente Relazione di Stima.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Allegati alla Relazione di stima

- *Allegato A - Ispezioni ipotecarie*
- *Allegato B - Planimetrie, Mappe e Visure catastali*
- *Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti*
- *Allegato D - Restituzioni grafiche*
- *Allegato E - Spese consortili*

Calangianus li  
07 Giugno 2025

