



**TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA**
ESECUCIONI IMMOBILIARI



ELABORATO PERITALE



PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]



Olbia, li 13.09.2025



L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna





PREMESSA	3
1 QUESITI.....	4
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
3 RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	13
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	21
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	21
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	21
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’	25
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	26
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....	26
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI.....	27
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	27
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	27
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	28
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	28
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	30
CONCLUSIONI	36
ALLEGATI	36





Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]



Ill.mo G.E. [REDACTED]



PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED], C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 20 gennaio 2025 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED], iniziato ad istanza dalla società [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Il giorno 28 gennaio 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che i beni immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

"[...] immobile: nel Comune di Arzachena (SS), Località Cala del Faro: abitazione (A/2), di 6 vani, piani terra e primo, censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1321, sub. 58 (in precedenza censita al foglio 5, particella 1247, sub. 46)"

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e 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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla





sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e 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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in 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;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità 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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

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

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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 ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
28.01.2025	Accettazione incarico e giuramento di rito
28.01.2025	Estrazione copia fascicolo
28.05.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
04.06.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Arzachena (SS)
02.07.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
02.07.2025	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
02.07.2025	Richiesta copia atto di Compravendita
02.07.2025	Richiesta informazioni presso Consorzio Cala del Faro
07.07.2025	Riscontro accesso agli atti Ufficio SUAPE – Comune di Arzachena (SS)
09.07.2025	Accesso ai luoghi in Comune di Arzachena (SS) - Infruttifero
09.07.2025	Ricezione risposta Consorzio Cala del Faro
10.07.2025	Accesso presso Ufficio Servizio Accesso agli Atti – Comune di Arzachena (SS)
10.07.2025	Confronto circa la possibilità di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico
10.07.2025	Ricezione risposta da Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
25.07.2025	Ricezione copia atto di Compravendita
05.08.2025	Accesso ai luoghi in Comune di Arzachena (SS)
09.09.2025	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

In data 28 gennaio 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 136/2024 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 28 gennaio 2025 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 28 maggio 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, estratto di mappa presso catasto terreni, elaborati planimetrici, elenchi subalterni e planimetrie catastali presso catasto fabbricati relativi al bene da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 04 giugno 2025 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Arzachena (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente al bene immobile oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 02 luglio 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).





In data 02 luglio 2025 lo scrivente faceva istanza all'Agencia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima ricevendo risposta a mezzo PEC in data 10 luglio 2024 (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 02 luglio 2025 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita e di atto di conferimento in società ricevendo quanto richiesto in data 25 luglio 2025 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 02 luglio 2025 lo scrivente inviava richiesta al Consorzio Cala del Faro circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate, delle spese straordinarie già deliberate e dell'esistenza di un regolamento condominiale e sua copia ricevendo quanto richiesto in data 09 luglio 2025 (Cfr. *Allegato F – Documentazione condominiale*).

In data 07 luglio 2025 lo scrivente riceve risposta dall'Ufficio SUAPE del Comune di Arzachena che certificava l'assenza di pratiche SUAPE con riferimento al bene oggetto di procedura (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

In data 09 luglio 2025 lo scrivente effettuava un primo tentativo di accesso ai luoghi risultato infruttifero (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 10 luglio 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Servizio Accesso agli Atti ed Edilizia Privata del Arzachena (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie riferite al bene immobile oggetto di procedura.

In data 10 luglio 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Servizio Accesso agli Atti ed Edilizia Privata del Arzachena (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie riferite al bene immobile oggetto di procedura.

In data 10 luglio 2025 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena al fine di avere un confronto con i tecnici circa la possibilità di sanare il bene oggetto di procedura in quanto privi di titolo abilitativo efficace.

In data 05 agosto 2025 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobile oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 09 settembre 2025 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).





ASTE GIUDIZIARIE®

3. RISPOSTE AI QUESITI

ASTE GIUDIZIARIE®

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù della Certificazione Notarile allegata al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobile oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire aggiornate visure ipotecarie e catastali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED] A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura nella sua precedente definizione catastale (foglio 5, particella 1247, sub. 46), oltre altro.**

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Frazionamento in quota**

Formalità successiva:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata (figura giuridica non eseguita) e contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura nella sua precedente definizione catastale (foglio 5, particella 1247, sub. 46).**

A margine viene riportato quanto segue:

“Si precisa quanto segue: si rinnova esclusivamente sul bene meglio descritto nella sezione b-immobili della presente nota. Il bene sito nel comune di Arzachena riportato al foglio 5 particella 1247 subalterno 46 è stato soppresso generando il foglio 5 particella 1321 subalterno 58. Con atto di frazionamento in quota per notaio [REDACTED] dell' [REDACTED], annotato ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED], viene attribuito al bene meglio descritto nella sezione b-immobili della presente nota la quota capitale di euro [REDACTED] e quota ipoteca euro [REDACTED]. Con atto per Notaio [REDACTED] dell' [REDACTED], trascritto ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED] la società [REDACTED] vende





ASTE GIUDIZIARIE

la piena proprietà alla Società [REDACTED] del bene meglio descritto nella sezione b-immobili della presente nota. Con atto per Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED] la società [REDACTED] conferisce nella società [REDACTED]) la piena proprietà del bene meglio descritto nella sezione b-immobili della presente nota. L'ipoteca deve intendersi rinnovata a favore di [REDACTED] la [REDACTED] con contratto di cessione del [REDACTED] ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 d.lgs. 385/93 ha assunto l'incarico di gestire i mutui di [REDACTED] Di tale cessione è stata data notizia a mezzo di avviso pubblicato in gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana - [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura nella sua precedente definizione catastale (foglio 5, particella 1247, sub. 46).**

ASTE GIUDIZIARIE

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura nella sua precedente definizione catastale (foglio 5, particella 1247, sub. 46).**

Trascrizioni Contro:

ASTE GIUDIZIARIE

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura nella sua attuale definizione catastale (foglio 5, particella 1321, sub. 58).**





Atti di provenienza:

- Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], acquistava dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.
- Con atto di conferimento in società del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati
 - b. Visure storiche per immobile presso Catasto Terreni
 - c. Estratto di Mappa
 - d. Elaborati planimetrici
 - e. Elenco subalterni
 - f. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T73924 su foglio 5, particella 1247 subalterno 46 catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Atto di compravendita
 - d. Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Atto di compravendita
 - e. Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di beni (formalità di riferimento n. [REDACTED] del [REDACTED])
 - f. Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Atto di compravendita
 - g. Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Ipoteca volontaria
 - i. Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED] – Frazionamento in quota
 - ii. Iscrizione del [REDACTED] n. [REDACTED] – Ipoteca in rinnovazione
 - h. Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Atto di compravendita

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13664d90382bc125





ASTE
GIUDIZIARIE

- i. Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Ipoteca volontaria
- j. Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Conferimento in società
- k. Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Ipoteca Giudiziale

2. Ispezione Ipotecaria n. T73497 su foglio 5, particella 1321 subalterno 58 catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

ASTE
GIUDIZIARIE

Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato, **detiene la piena proprietà** del bene immobile oggetto di procedura esecutiva così come identificato in premessa alla presente perizia.

Si fa rilevare che l'Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dal Consorzio Cala del Faro, si riferisce a un debito già saldato dalla società esecutata così come è stato comunicato allo scrivente dal Consorzio stesso a mezzo e-mail in data 10.09.2025 nella quale viene riportato quanto segue: “in merito all'iscrizione ipotecaria oggetto della vostra email, siamo a rappresentare che quanto richiesto con il titolo citato (decreto Ingiuntivo) è stato interamente versato, quindi restiamo a disposizione per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca iscritta” (Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale)

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Arzachena (SS), località Cala del Faro, distinta al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 1321, subalterno 58 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come abitazione civile, è ubicata nella località di Cala del Faro del Comune di Arzachena all'interno del Consorzio "Cala del Faro" nel Complesso turistico-residenziale denominato "I Delfini".

Il comparto edificato trova ubicazione a Capo Ferro, a Nord rispetto alla nota località turistica di Porte Cervo in una propaggine di terra che si volge in direzione dell'isolotto denominato "Isola delle Bisce", distando circa 20 km dal centro del Comune di Arzachena facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale 125 – Orientale Sarda.

Il complesso che ospita il bene in argomento è costituito da più lotti edificati realizzati in armonia con l'orografia e la naturale inclinazione del terreno di sedime. I coperti di fabbrica (a destinazione prevalentemente turistico-residenziale) sono variegati e distribuiti su diverse aree intervallate da percorsi carrabili e percorsi pedonali. Si possono riscontrare tipologie di fabbricati a più piani fuori terra che ospitano abitazioni su uno o più livelli, villette a schiera e ville singole.

L'urbanizzazione primaria è completa; le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

Il complesso ospita un bar-ristorante ed uno stabilimento balneare ubicati nella spiaggia principale, raggiungibili a piedi dal bene in argomento.

Per tutte le attività non disponibili all'interno del comprensorio si può far riferimento al comune di Arzachena all'interno del quale sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 13.000 abitanti.

Le spiagge più note e più vicine sono quelle di Liscia di Vacca, di Cala Granu, del Grande e Piccolo Pevero, raggiungibili tramite autovettura in pochi minuti. Inoltre, considerando la posizione geografica privilegiata del comprensorio, esso è un punto strategico per poter visitare le altre spiagge e località turistiche della Costa Smeralda, raggiungibili attraverso autovettura con una tempistica variabile a seconda della distanza.

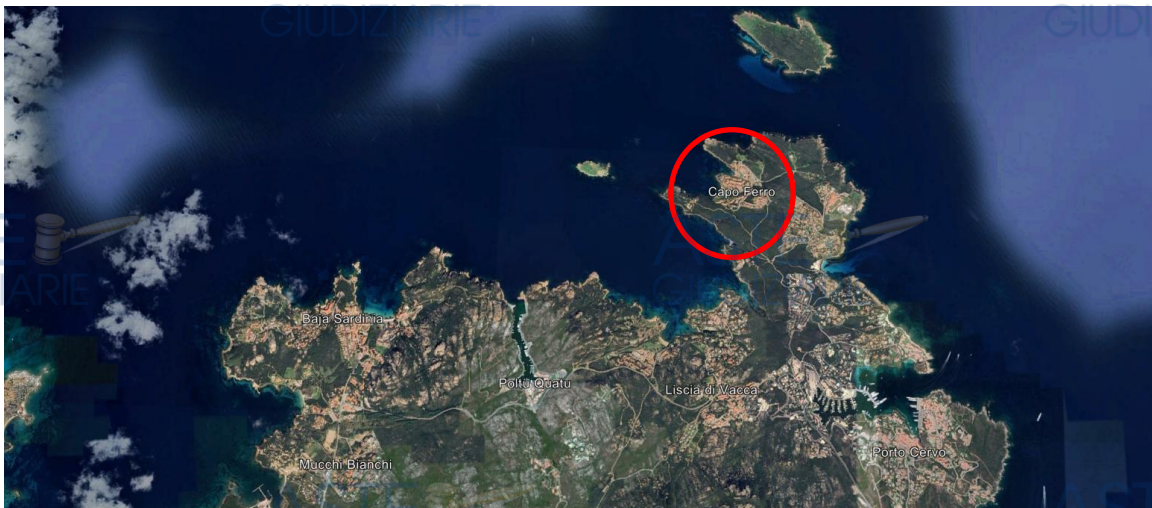


Figura 1 – Ubicazione – la località di Capo Ferro è evidenziata da un perimetro rosso





Figura 2 – Ubicazione – il Lotto n. 3 del Consorzio Cala del Faro – Complesso I Delfini all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso



Figura 3 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziata da un perimetro rosso



Figura 4 – vista frontale del bene





2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 9 luglio 2025 (accesso infruttifero) ed in data 5 agosto 2025 in presenza del custode nominato dal G.E., previ accordi occorsi telefonicamente con l'esecutato (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità decisamente significative rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene), risultando integralmente abusivo e non sanabile.

Il bene coincide con una abitazione civile costituita di fatto da una villetta a schiera su due livelli con tetto a spioventi libera su due lati e dotata di giardino frontale e giardino posteriore corrispondente all'edificio n.6 del lotto n.3 del complesso Cala del Faro, collocata in posizione semicentrale nel medesimo lotto.

Il piano terra è caratterizzato sul lato Sud da un cortile frontale con scala esterna di accesso al piano terra dell'abitazione e tettoia di copertura esterna collocata in corrispondenza del portone di ingresso, un atrio di ingresso, due disimpegni, una cucina separata dalle ridotte dimensioni, una ampia zona giorno con camino e sala da pranzo formalmente separata, un ripostiglio, due camere da letto, due servizi igienici completi di lavandino, w.c., bidet e doccia, una scala interna di collegamento con il primo piano, una veranda collocata sul fronte Nord connessa ad un ampio giardino posteriore con cancelletto per accesso diretto al mare.

Il primo piano è caratterizzato da una camera (arredata come camera da letto), un servizio igienico completo di lavandino, w.c., bidet e doccia, tre vani con altezza interna inferiore a 1,5 metri destinati a ripostiglio, ricovero per scaldabagno elettrico, ricovero per lavatrice. Il piano primo è inoltre dotato di un ampio balcone sul fronte Nord.

Tratto caratteristico dell'unità è dato dalla vista sul mare che può essere fruita dalla zona giorno del piano terra nonché dalla camera collocata al primo piano e dal giardino e dal terrazzo collocati sul fronte Nord.

Si evidenzia che la camera una delle due camere da letto collocate al piano terra presenta una superficie interna superiore a 9,00 metri quadri ma inferiore a 14,00 metri quadri e deve pertanto intendersi come camera da letto utilizzabile da una sola persona.

Si osserva inoltre che la camera collocata al primo piano ed attualmente utilizzata come camera da letto è inferiore alla dimensione prevista per normativa per una camera da letto singola, ovvero è inferiore a 9,00 metri quadri.

Ulteriormente si fa rilevare che il primo piano riporta negli ambienti *Camera 3 e W.C. 3* così come indicati in planimetria una altezza utile interna media inferiore a 2,40 m e pertanto inferiore a quella stabilita per norma per i fini abitativi. Tale evidenza avrà un ruolo importante nella determinazione della superficie commerciale omogeneizzata del bene e di conseguenza nella determinazione del suo valore.

Infine si riporta che durante l'accesso ai luoghi il referente della società esecutata ha riferito che la striscia di terreno di circa 3 metri posta in prossimità del confine Nord del giardino posteriore, in corrispondenza dunque del muretto di confine e del cancelletto di accesso diretto al mare, costituisce una servitù di passaggio di fatto.





3. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale ottimo e non sono visibili segni evidenti di degrado; l'unità immobiliare necessita dunque esclusivamente di interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** non determinabili, si ipotizzano tramite inspessimento dei muri portanti e di spina;
- **Strutture portanti:** si ipotizza in muratura portante con elementi in cemento armato;
- **Solai di interpiano:** in laterocemento;
- **Copertura:** con solaio a doppia falda e rivestimento in tegole;
- **Scale:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Intonaci:** al civile;
- **Tinteggiature:** realizzate con coloranti della gamma cromatica delle terre;
- **Infissi esterni:** in legno con protezioni in persiane;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** interni in gres ed esterni in cotto;
- **Rivestimenti dell'angolo cottura:** in legno;
- **Rivestimenti della zona bagno:** piastrelle in ceramica;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** assente;
- **Servizio igienico:** dotato di wc, lavandino, bidet e doccia;
- **Acqua calda sanitaria:** ottenuta tramite boiler elettrico;
- **Fognature:** collegate a depuratore consortile con pompe di rilancio e stazioni di sollevamento;
- **Allacciamento rete idrica:** presente; l'approvvigionamento idrico avviene tramite il Consorzio con sub contatore su ogni singola unità;
- **Allacciamento rete elettrica:** presente; la fornitura di energia elettrica dell'appartamento è diretta con contatore intestato alla proprietà;
- **Allacciamento gas:** non presente.



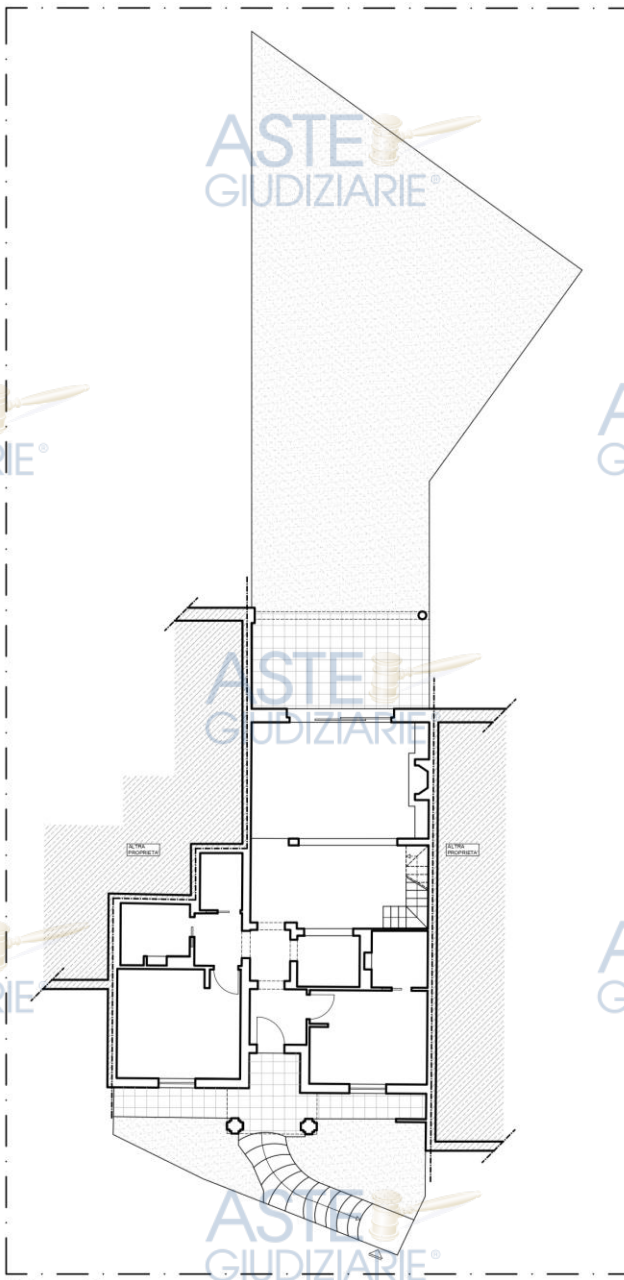
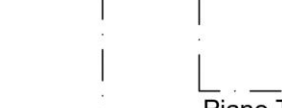


4. Calcolo superficie calpestabile

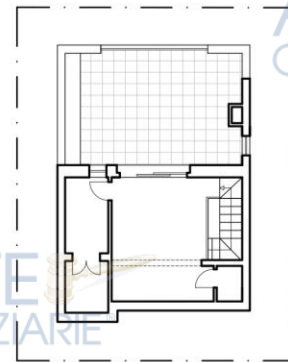
Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure 5, 6 e 7 proposte nella pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto, stante l'integrale abusività del bene, la documentazione urbanistica acquisita tramite accesso agli atti differisce completamente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili (misurate al netto degli arredi fissi presenti realizzati in muratura quali ad esempio camino, sedute, ecc.) rilevate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Piano	Ambienti	Superficie calpestabile
Terra	Atrio di ingresso	3,37 mq
Terra	Disimpegno 1	2,18 mq
Terra	Disimpegno 2	2,66 mq
Terra	Sala da pranzo	13,25 mq
Terra	Soggiorno	19,96 mq
Terra	Cucina	3,42 mq
Terra	Scala interna	2,67 mq
Terra	Camera 1	14,28 mq
Terra	Camera 2	11,70 mq
Primo	Camera 3	8,76 mq
Terra	Bagno 1	4,11 mq
Terra	Bagno 2	3,40 mq
Primo	Bagno 3	3,50 mq
Terra	Ripostiglio	2,58 mq
Primo	Ripostiglio 1 (Hi < 1,50 m)	0,96 mq
Primo	Ripostiglio 2 (Hi < 1,50 m)	3,86 mq
Primo	Ripostiglio 3 (Hi < 1,50 m)	2,38 mq
	Totale spazi interni	103,04 mq
Terra	Cortile Sud con scala esterna	32,37 mq
Terra	Atrio esterno coperto	5,75 mq
Terra	Veranda	18,33 mq
Terra	Giardino Nord	123,91 mq
Primo	Terrazzo	19,34 mq
	Totale spazi esterni	199,70 mq
	TOTALE	302,74 mq



Piano Terra



Piano Primo

Planimetria stato di fatto - Piano Terra e Piano Primo

Scala 1:200 su formato A4

Figura 5 – Planimetria dello stato di fatto in scala 1 a 200 – Piano terra e piano primo



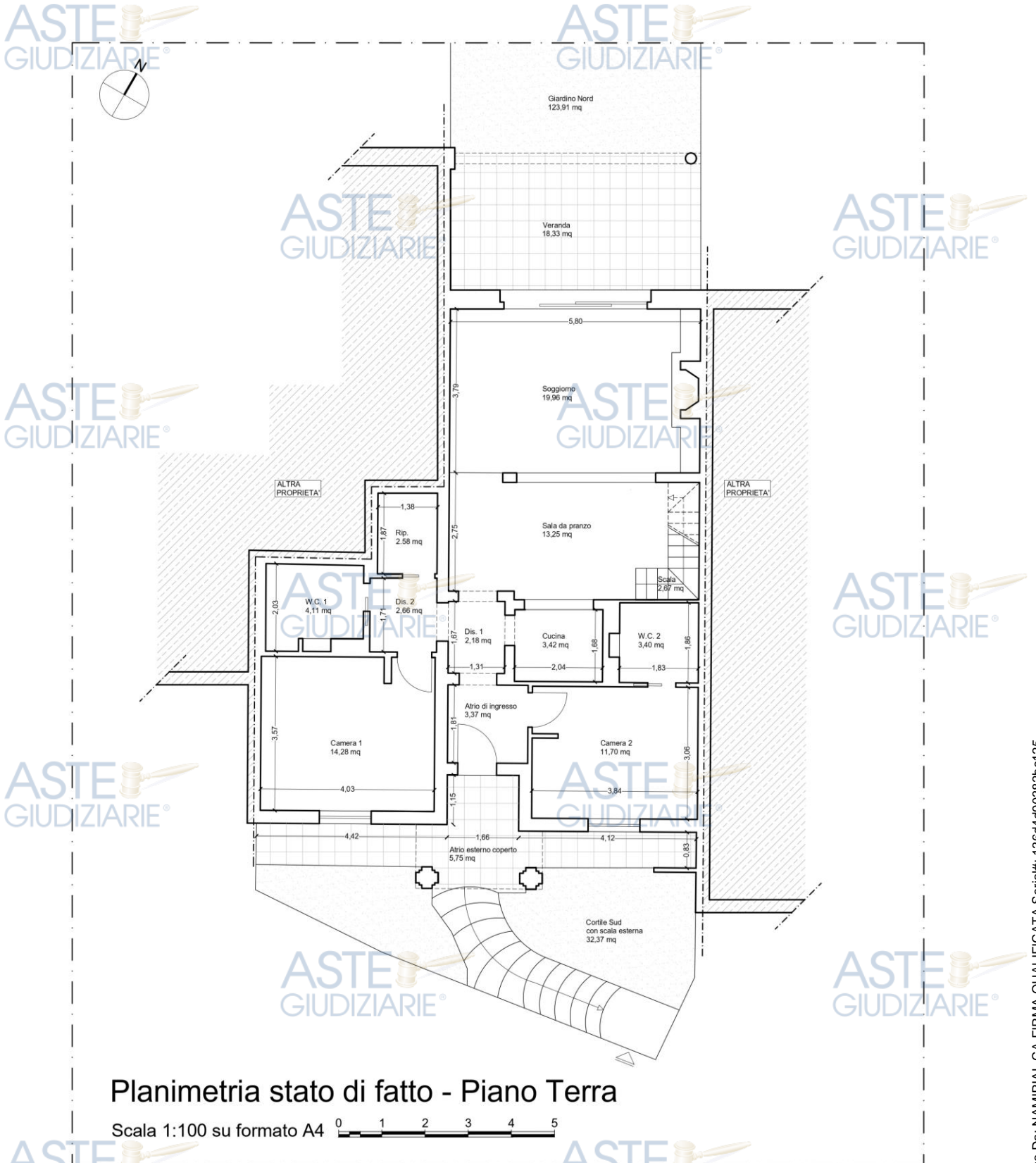


Figura 6 – Planimetria dello stato di fatto in scala 1 a 100 – Piano terra



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

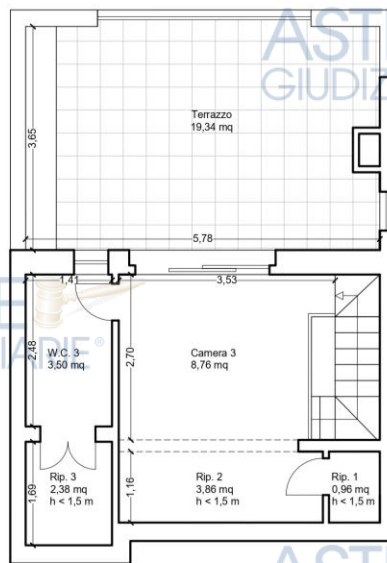


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria stato di fatto - Piano Primo

Scala 1:100 su formato A4



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 7 – Planimetria dello stato di fatto in scala 1 a 100 – Piano primo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi al bene immobile in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è il bene indicato nella premessa alla presente perizia di stima insistente sul Lotto n. 3 del complesso turistico residenziale "I Delfini" all'interno del comprensorio di edificato facente capo al Consorzio di Cala del Faro ubicato nel Comune Arzachena (SS), nella porzione di territorio denominata Capo Ferro.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – tratto costiero fronte mare; Est – Altra proprietà; Sud – Spazi comuni; Ovest – Altra proprietà.

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia a destinazione abitazione civile (categoria catastale A/2) risulta sita nel Comune di Arzachena (SS), località Cala del Faro, Lotto n. 3 Edificio n. 6 piano terra e piano ed è regolarmente accatastata ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 5, mappale 1321, Sub. 50.

Nelle visure catastali il **diritto di proprietà** dell'unità immobiliare è da attribuirsi alla società esecutata.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e l'immobile è stato correttamente rappresentato nella **planimetria catastale** a meno di lievi variazioni non significative ai fini della rendita, coincidendo con lo stato di fatto ma **in completo contrasto con i progetti urbanistici depositati e comunque non approvati** (vedasi a tal proposito il paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità").

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Arzachena, è inserita nel P.U.C. in adozione e nel Programma di Fabbricazione vigente ricade in "Subzona F1.a – Insediamenti turistici pianificati da riqualificare." così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Le Zone F – Turistiche, così come indicato nelle Norme Attuative del P.U.C. di Arzachena, identificano le parti del territorio comunale di interesse turistico, in cui sono presenti o sono previsti insediamenti ricettivi o residenziali a carattere prevalentemente stagionale.

Le Zone F Turistiche sono articolata nelle seguenti Sottozone omogenee:

- Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati;
- Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione attuativa;
- Sottozona F3 - Campeggi;
- Sottozona F4 - Insediamenti turistico-ricettivi in programma.





ASTE
GIUDIZIARIE

Gli strumenti e modalità attuative tramite i quali si può dare corso a lavori edili sono i seguenti:

- mediante interventi edilizi diretti: sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui alle presenti norme, è consentita la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone urbanistiche.

In tali zone non trovano applicazione le disposizioni di cui all'Articolo 5 (Misure di incentivazione) delle norme attuative.

ASTE
GIUDIZIARIE

La Sottozona F1 - Insedimenti turistici pianificati, identifica gli insediamenti turistici realizzati o in corso di realizzazione sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo che coordina la realizzazione degli interventi edilizi, infrastrutturali e di organizzazione dei servizi.

Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti ulteriori Subzone F1

- Insedimenti turistici pianificati da riqualificare – subzona F1a
- Insedimenti turistici da completare – subzona F1b

ASTE
GIUDIZIARIE

La Subzona F1a - Insedimenti turistici pianificati da riqualificare, nella quale ricade il bene oggetto di procedura, identifica gli insediamenti turistici realizzati sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo che ha coordinato la realizzazione degli interventi edilizi, infrastrutturali e di organizzazione dei servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE

Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia e demolizione ove consentito dalla disciplina di salvaguardia paesaggistica.

Mediante Piano di Riqualificazione degli Insedimenti Turistici, di cui all'art. 90, comma 1, lett. B delle NTA del PPR, sono consentiti interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti turistico residenziali, di trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive (ai sensi dell'art. 90, NTA del PPR), nonché di rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza, anche attraverso incrementi volumetrici come stabilito dalle Norme di attuazione del PPR, fermo restando il limite di 0,75 mc/mq per l'indice fondiario fissato dal DA 2266/U del 22 dicembre 1983 (Decreto Floris).

ASTE
GIUDIZIARIE

Per gli insediamenti ricettivo-alberghieri sono consentiti interventi di ristrutturazione, razionalizzazione e incremento del 25% delle volumetrie esistenti per la realizzazione di servizi strettamente funzionali a tali attività, senza aumentare il numero dei posti letto e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 bis, comma 2 lettera h della LR 45/89.

Gli incrementi volumetrici sono consentiti in presenza di interventi di particolare qualità architettonica, di razionalizzazione delle volumetrie disperse, riqualificazione e compensazione paesaggistica.

ASTE
GIUDIZIARIE





Il Piano di Riqualificazione degli Insediamenti Turistici deve prevedere un insieme sistematico e integrato di interventi capace di qualificare gli insediamenti esistenti, mediante:

- realizzazione dei servizi turistici di accoglienza (reception, spazi per la ristorazione, sale di soggiorno, centri benessere, ecc.);
- riqualificazione architettonica, riconfigurazione paesaggistica, razionalizzazione delle volumetrie edilizie;
- realizzazione delle necessarie integrazioni funzionali ed i servizi tecnici e impiantistici
- conservazione degli esemplari arbustivi e arborei autoctoni nonché delle specie meritevoli di conservazione e l'utilizzo di ecotipi locali coerenti con il contesto vegetazionale.

Il Piano di Riqualificazione si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

Parametri urbanistici di base

- Indice di edificabilità fondiaria: $\leq 0,75$ mc/mq

Parametri edilizi di base

- Altezza massima H = 7,50 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
- Distanza dal confine $\geq 5,0$ ml, nel rispetto del Codice della strada;
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,60 Sf
- Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf

In tali Subzone non sono ammessi i seguenti usi:

- A - Residenziale: tutti gli usi
- TR - Turistico-ricettiva: TR_03, TR_04
- C - Artigianale e industriale: tutti gli usi
- D - Direzionale, commerciale, socio sanitaria: ad eccezione DIR_06, DIR_07, SS_03
- E - Agricola-zootecnica: tutti gli usi.

Si fa rilevare che, sebbene il bene oggetto di procedura ricada all'interno di una Subzona F1.a, così come verrà meglio espresso al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene, tutto il Lotto n. 3 del Complesso di Cala del Faro è stato realizzato in assenza di efficace concessione edilizia e pertanto **il bene in argomento risulta completamente abusivo e non sanabile** anche in considerazione dei vincoli paesaggistici che verranno rappresentati al paragrafo "3.13 – Regime vincolistico".



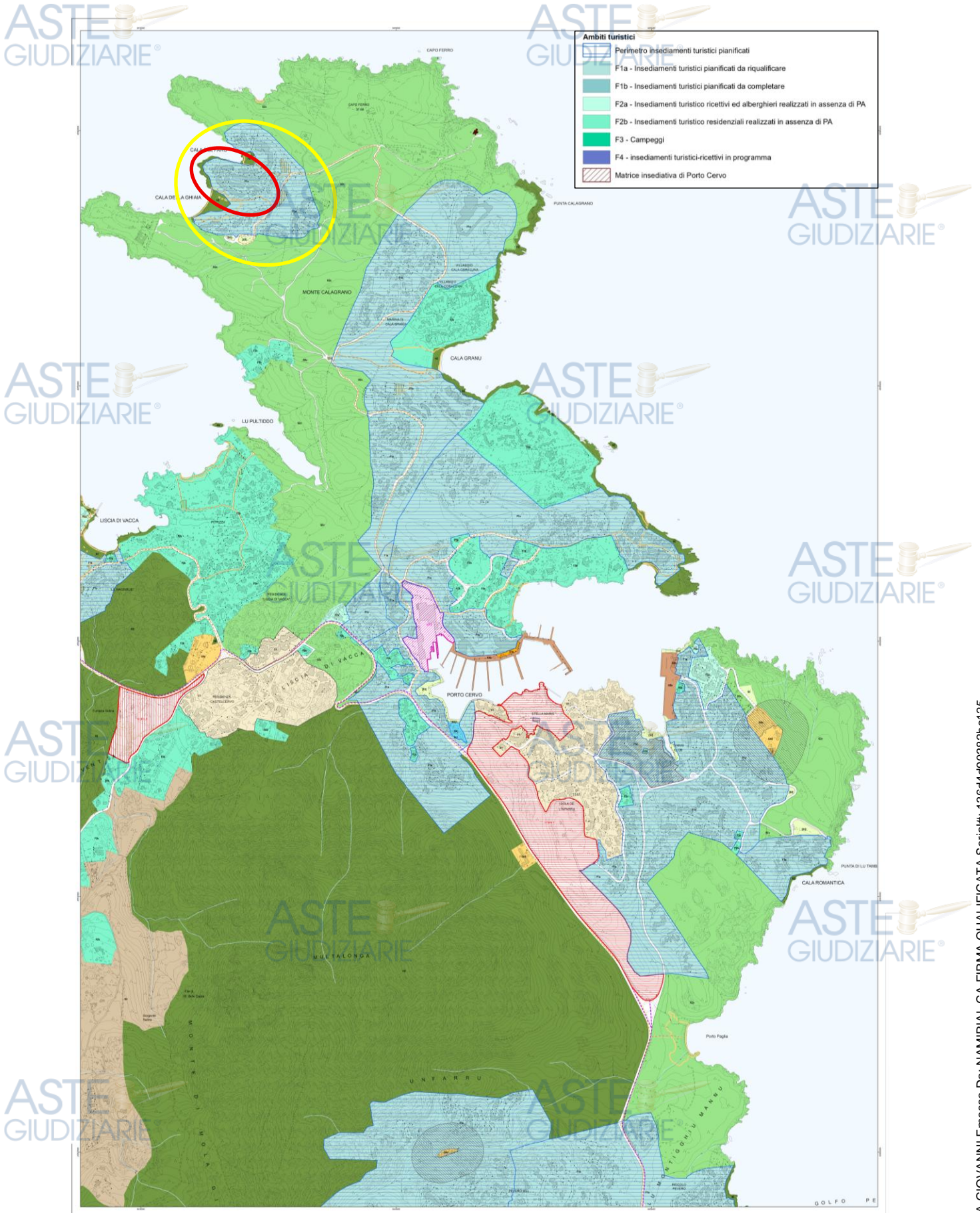


Figura 8 – Stralcio della Tav. 3.d del P.U.C. di Arzachena – Ambiti di applicazione di Piano urbano: Costa Smeralda–Foglio 4/6. il Complesso di Cala del Faro è evidenziato da un perimetro giallo mentre il Lotto n.3 all’interno del quale si trova l’unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso





3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Accesso agli Atti Edilizia Privata del comune di Arzachena (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) **non esiste alcun titolo edilizio legittimante l'edificazione del bene.**

Sono state reperite svariate concessioni edilizie e loro modifiche e varianti ma nessuna di esse ha superato l'intero iter autorizzativo.

Di seguito vengono riportati i titoli edilizi reperiti che si ribadisce non avere alcuna validità ed efficacia che fanno tutti capo alla Lotto n. 3 - Pratica edilizia n° 249/85:

- Istanza in data 24.09.1985 per la "Costruzione di un complesso residenziale";
- Presentazione di nuova istanza in data 15.05.1986 di pari oggetto;
- Dichiarazione in data 11.12.1987 (prot. n°18013) di inizio lavori a termini dell'art. 8 della Legge n° 94 del 25.03.1982;
- Acquisizione Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio prot. n° 4006 del 26.03.1987;
- Comunicazione da parte del Comune di rigetto in data 15.12.1987;
- Ricorso al T.A.R.- avverso il provvedimento dui rigetti (ricorso n° 241/88);
- Sentenza del T.A.R. n° 1585/97 con cui il ricorso n° 241/88 è dichiarato perento.

Sulla base di quanto sopra esposto e dell'accesso ai luoghi, a seguito di confronto avuto con l'Ufficio Tecnico Comunale, si riporta che il Comune osserva quanto segue: *"Relativamente alla pratica in parola (ovvero alla Pratica edilizia 249/85) non risulta adottata ordinanza di sospensione e/o demolizione; è stata successivamente presentata la pratica di variante n° 253/91, per la quale la Commissione Edilizia ha espresso parere sospensivo per sopralluogo e la P.E. 262/99 per la quale ha espresso parere contrario."*

Tutto ciò sopra fatto rilevare determina che **qualunque fabbricato realizzato all'interno del Lotto n. 3 (lotto all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di perizia), ad eccezione di casi sporadici che si sono potuti avvalere di condoni e sanatorie non più accessibili, è completamente abusivo.**

Peraltro, **in considerazione dei vincoli paesaggistici** che verranno meglio rappresentati al "3.13 – *Regime vincolistico*" e così come risultato anche da l'incontro avuto con i **Tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale, allo stato attuale non esiste alcun strumento attraverso il quale poter sanare gli edifici abusivamente realizzati.**

Si evidenzia infatti che il bene immobile oggetto di procedura è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e degli artt. 142 e 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi anche il paragrafo "3.13 – *Regime vincolistico*").

In sintesi, e di conseguenza a quanto sopra riportato, si osserva che **il bene oggetto di procedura rappresenta integralmente un abuso edilizio insanabile in quanto, come già osservato, non esiste alcun titolo edilizio legittimante l'edificazione del bene stesso.**

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni tenendo ben presente che si tratta di immobile completamente abusivo e non sanabile.





3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure ipo-catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 9 settembre 2025, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'**assenza di gravami** sull'intero comune di Arzachena.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Lo scrivente ha avuto modo di intervistare telefonicamente e via e-mail il Consorzio Cala del Fara del quale l'unità immobiliare fa parte il quale ha riferito che le **spese annue fisse di gestione condominiale** si possono quantificare generalmente per il bene oggetto di procedura nell'ammontare indicativo di **13.000,00 euro**, che non vi sono spese consortili non corrisposte per gli anni passati relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva mentre peer l'annualità in corso risultano da pagare 12.989,16 euro. Per ciò che concerne le spese straordinarie già deliberate il Consorzio non ha fornito una risposta alla domanda posta in merito dallo scrivente (Cfr. *Allegato F – Documentazione condominiale*).

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti **ulteriori formalità** oltre a quelle relative alla procedura 136/2024:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]

Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura nella sua precedente definizione catastale (foglio 5, particella 1247, sub. 46).

Si fa rilevare che l'Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dal Consorzio Cala del Faro, si riferisce a un debito già saldato dalla società esecutata così come è stato comunicato allo scrivente dal Consorzio stesso a mezzo e-mail in data 10.09.2025 nella quale viene riportato quanto segue: "in merito all'iscrizione ipotecaria oggetto della vostra email, siamo a rappresentare che quanto richiesto con il titolo citato (decreto Ingiuntivo) è stato interamente versato, quindi restiamo a disposizione per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca iscritta" (Cfr. *Allegato F – Documentazione condominiale*)





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

In considerazione delle caratteristiche precipe del bene, della sua distribuzione geometrico – funzionale si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto di procedura è pignorato per intero.

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno dell'accesso ai luoghi il terreno oggetto di procedura esecutiva risultava essere utilizzato dal signor [REDACTED], marito della signora [REDACTED]. Il signor Semeraro a tal proposito ha dichiarato che *"l'immobile era di proprietà della società [REDACTED], il 18 Novembre 2013 presso il tribunale del Lussemburgo è stata fatta una scissione societaria ed è stata creata la società [REDACTED] repertorio N. [REDACTED] deposito N. [REDACTED]. Nella predetta società è stato conferito il bene oggetto di esecuzione. La società [REDACTED] è di proprietà di mia moglie [REDACTED], per questo motivo dalla data del 18 Novembre 2013 abbiamo il possesso del bene"*. Il signor [REDACTED] ha riferito inoltre che il bene viene utilizzato per le proprie ferie familiari ed occasionalmente dato in affitto. (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza di delegato dalla società White Shell a seguito di occorsi accordi telefonici) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titoli di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED], acquistava dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.
- Con atto di conferimento in società del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED], acquistava dalla società [REDACTED] il bene immobile oggetto di procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** degli immobili oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella società [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Contratti di locazione

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 02.07.2025 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 10.07.2025 la quale ha comunicato che non risultano attualmente registrati contratti di locazione con riferimento al bene in argomento (Cfr. Allegato E – Contratti di locazione).

3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

La piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è detenuta dalla società esecutata.

3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e degli artt. 142 e 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Il bene rientra inoltre nelle Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 Protezione delle bellezze naturali - Codice SITAP - 200125 - Arzachena - Intero Territorio Comunale - Atto – D.M. 12/05/1966

In accordo con il "*Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna*" (denominato PAI), il bene in argomento ricade anche nelle seguenti zone:

- zona "Hg1 – Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana"
- zona "Rg1 – Rischio idraulico moderato"
- zona "D4 – Danno potenziale molto elevato"

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Si osserva che, ricadendo il bene all'interno di due consorzi, nella fattispecie il già citato Consorzio di Cala del Faro ed il Consorzio Costa Smeralda, il futuro acquirente è vincolato al rispetto dei loro statuti e regolamenti edilizi.

Inoltre, a seguito di quanto riportato allo scrivente dal Consorzio Cala del Faro, si evidenzia che "*in caso di alienazione di immobili facenti parte del territorio del Consorzio Cala del Faro (già Consorzio Bagaglino Cala del Faro) nel rogito dovranno essere contenute e trascritte le seguenti clausole:*

- Art. 2 "*Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili siti nell'ambito del comprensorio meglio descritto nella planimetria allegata sub a), nonché i loro successori ed aventi causa e qualsiasi titolo. Tutti i proprietari consorziati autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, rispettivamente a favore ed a carico di ciascuno di essi. In ipotesi di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parti dei loro immobili, i consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione*





– il vincolo di partecipazione al Consorzio ed a comunicare con lettera raccomandata R.R. al Consorzio, entro quindici giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito, nonché copia autentica della nota di trascrizione.”

- Art. 3-1 “l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio Cala del Faro (già Consorzio Bagaglino Cala del Faro) e nello Statuto e nel Regolamento Edilizio del Consorzio Costa Smeralda, che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni loro parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facente parte integrante del presente contratto.” In mancanza saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 31 dello Statuto Consortile, salvi, in ogni caso, ulteriori diritti e/o azioni, da parte del Consorzio.” (Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale).

Come osservato al paragrafo “Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione” il Consorzio ha riferito che non vi sono spese consortili non corrisposte per gli anni passati ma che per l'annualità in corso risultano da saldare 12.989,16 euro.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 3.8, si riportano le seguenti:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]**

Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura nella sua precedente definizione catastale (foglio 5, particella 1247, sub. 46).

Si fa rilevare che l'Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dal Consorzio Cala del Faro, si riferisce a un debito già saldato dalla società esecutata così come è stato comunicato allo scrivente dal Consorzio stesso a mezzo e-mail in data 10.09.2025 nella quale viene riportato quanto segue: “in merito all'iscrizione ipotecaria oggetto della vostra email, siamo a rappresentare che quanto richiesto con il titolo citato (decreto Ingiuntivo) è stato interamente versato, quindi restiamo a disposizione per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca iscritta” (Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale).





3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Entrate per il Comune di Arzachena – Zona E8 / Poltu Quatu – Liscia di Vacca – Cala del Faro – Cala Grano – Pantogia – riferite al 2° semestre del 2024

Conteggio estimativo

Si fa rilevare che l'Osservatorio dei valori immobiliari nella Zona E8 del Comune di Arzachena riporta un valore medio di mercato per immobili analoghi riferito ad un'ampia porzione del territorio costiero del Comune di Arzachena che si estende ben al di là dei limiti dell'aria di Cala del Faro alla quale il bene afferisce. Pertanto, considerando l'ampiezza della zona OMI di riferimento (che comprende anche località turistiche distanti dal luogo di interesse quali Poltu Quatu, Liscia di Vacca, Cala Grano e Pantogia), al fine di poter determinare il più corretto valore di mercato al metro quadro, si è proceduto ad acquisire i seguenti valori di vendita di immobili collocati nello stesso mercato elementare omogeneo, ovvero di immobili tutti collocati nel solo Lotto n.3 della località Cala del Faro e nelle sue immediate vicinanze. Nello specifico la ricerca è stata condotta imponendo come limiti quelli indicati nella figura posta nella pagina a seguire.





Sulla base delle indagini effettuate si sono rilevati i seguenti immobili immessi in vendita ed afferenti al medesimo mercato elementare omogeneo dei bene oggetto di procedura:

- Immobile 1: Appartamento – Prezzo richiesto: € 390.000,00 – superficie 67 mq
- Immobile 2: Appartamento – Prezzo richiesto: € 1.650.000,00 – superficie 146 mq
- Immobile 3: Appartamento – Prezzo richiesto: € 420.000,00 – superficie 74 mq
- Immobile 4: Appartamento – Prezzo richiesto: € 410.000,00 – superficie 73 mq
- Immobile 5: Appartamento – Prezzo richiesto: € 360.000,00 – superficie 65 mq
- Immobile 6: Appartamento – Prezzo richiesto: € 350.000,00 – superficie 67 mq
- Immobile 7: Appartamento – Prezzo richiesto: € 450.000,00 – superficie 50 mq
- Immobile 8: Appartamento – Prezzo richiesto: € 435.000,00 – superficie 60 mq
- Immobile 9: Appartamento – Prezzo richiesto: € 320.000,00 – superficie 55 mq
- Immobile 10: Villa unifamiliare – Prezzo richiesto: € 1.800.000,00 – superficie 200 mq
- Immobile 11: Appartamento – Prezzo richiesto: € 340.000,00 – superficie 57 mq
- Immobile 12: Appartamento – Prezzo richiesto: € 340.000,00 – superficie 60 mq
- Immobile 13: Appartamento – Prezzo richiesto: € 495.000,00 – superficie 60 mq

Si osserva che nell'individuazione dei beni posti in vendita nel medesimo mercato elementare omogeneo e del loro relativo valore sono stati scartati i beni che riportavano valori eccessivamente sopra la media (ad esempio una villa indipendente che riportava un valore di 2.800.000,00 euro per 200 mq di superficie) ed i beni posti all'asta il cui valore riportato on-line dipende dal ribasso d'asta già predisposto (ad esempio un appartamento che riportava un valore di 907.500,00 euro per 147 mq di superficie).





La media ponderata dei prezzi richiesti è la seguente:

$$MP_v = (390.000,00 + 1.650.000,00 + 420.000,00 + 410.000,00 + 360.000,00 + 350.000,00 + 450.000,00 + 435.000,00 + 320.000,00 + 1.800.000,00 + 340.000,00 + 340.000,00 + 495.000,00) \text{ euro} / 13 \text{ immobili} = \mathbf{596.923,08 \text{ €}}$$

La media ponderata delle superfici è la seguente

$$MP_s = (67 + 146 + 74 + 73 + 65 + 67 + 50 + 60 + 55 + 200 + 57 + 60 + 60) \text{ mq} / 13 \text{ immobili} = \mathbf{79,54 \text{ mq}}$$

Le medie ponderate di prezzo richiesto e superfici appena ricavate determinano la seguente

Valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 596.923,08 \text{ €} / 79,54 \text{ mq} = \mathbf{7.504,69 \text{ €/mq}}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito, ma l'immediata vicinanza al mare e la possibilità di accedervi in via pressoché esclusiva ne aumentano il valore. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 5%:

$$K_l = \mathbf{1,05}$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata, gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è buona, le prospicienze risultano molto buone in virtù della immediata vicinanza al mare e alla vista diretta su di esso da vari ambienti della proprietà. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 5%:

$$K_p = \mathbf{1,05}$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) lo stato di conservazione e manutenzione è buono/ottimo e non si segnalano segni particolari di degrado. Il coefficiente assumerà un valore pari a 1

$$K_t = \mathbf{1,00}$$





Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerato che, in accordo con quanto riportato al paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", il bene risulta **integralmente abusivo e non sanabile**, osservato altresì che tutti i beni immobili ricadenti nel Lotto n.3 di Cala del Faro sono parimenti abusivi e non sanabili ad eccezione di pochi casi sporadici, rilevato che sulla base delle indagini effettuate in loco appare che la compravendita di suddetti immobili abusivi non sia stata inficiata dalla loro irregolarità urbanistica ma anzi gli stessi continuano a venire compravenduti nel libero mercato, si ritiene opportuno applicare una diminuzione al valore medio di mercato che tenga conto di quanto appena sopra esposto ma che non infici eccessivamente il naturale valore di mercato con il quale immobili analoghi vengono posti in vendita. Il coefficiente assumerà pertanto una quantità tale da deprezzarne il valore del bene del 10%:

$$K_{pr} = 0,90$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90 = 0,99$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = 7.504,69 \text{ €/mq} \times 0,99 = 7.446,53 \text{ €/mq}$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.





3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:

i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
- (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq

ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
- (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq

b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio

i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Inoltre non sono state prese in considerazione nel calcolo delle superfici commerciali quelle riferibili ai vuoti sanitari.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle seguenti tabelle:

Destinazione	Piano Terra	Piano Primo	Totale Superfici
1 – Vani principali	103,69 mq	---	103,69 mq
2a – Pertinenze comunicanti	---	16,31 mq	16,31 mq
3ai – terrazze coperte comunicanti	24,64 mq	---	24,08 mq
3aai – terrazze non comunicanti	---	24,62 mq	24,62 mq
3b – giardini	156,28 mq	---	156,28 mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	103,69 mq	1,00	103,69 mq
2a – Pertinenze comunicanti	16,31 mq	0,50	8,16 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	24,64 mq	0,30	7,39 mq
3aai – terrazze non comunicanti fino a 25mq	24,62 mq	0,15	3,69 mq
3b – giardini fino a 5 volte superficie 1	156,28 mq	0,10	15,63 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			138,56 mq



N.B.: si osservi che in relazione al piano primo, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla descrizione del bene, avendo gli ambienti su di esso insistenti una altezza utile media inferiore a 2,40 metri, per il calcolo della superficie commerciale di Camera 3 e W.C. 3 si sono considerati tali vani come *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili) comunicanti con i vani principali.*

Inoltre gli ambienti del primo piano aventi una altezza utile inferiore a 1,50 metri non sono entrati a far parte del computo della superficie commerciale.

Si fa rilevare infine che la scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo è stata computata una sola volta ed in corrispondenza del piano terra.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 138,56 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = 7.446,53 \text{ €/mq} \times 138,56 \text{ mq} = \text{€ } 1.031.791,197$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 1.030.000,00

(diconsi euro unmilionetrentamila/00)





ASTE GIUDIZIARIE® **CONCLUSIONI**

ASTE GIUDIZIARIE®

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 36 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A Verbale conferimento incarico

Allegato B Documentazione catastale

Allegato C Documentazione Ipotecaria

Allegato D Istanza accesso agli atti U.T.

Allegato E Contratti di locazione

Allegato F Documentazione condominiale

Allegato G Copia atti di compravendita

Allegato H Argea

Allegato I Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegato L Verbale Accesso ai Luoghi

Allegato M Documentazione fotografica

Allegato N Planimetrie stato di fatto rilevato

Allegato S Spese sostenute

Olbia, li 13.09.2025

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna

