

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA - *Bis*

Espropriazione Immobiliare

Procedura n°165/2014 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]



PREMESSA

In data 26 novembre 2015 il Giudice Istruttore **dott. Alessandro Di Giacomo** ha conferito, previo giuramento di rito davanti al Funzionario Giudiziario Dott. Francesca Debidda, 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°7, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n° 165/2014 promossa dalla [REDACTED] contro il [REDACTED] a norma degli artt. 602 e segg.ti c.p.c. quale attuale proprietario degli'immobili oggetto di perizia.

Il Giudice Istruttore invita il sottoscritto a rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

1) **Quesito Uno "accesso ai beni"**

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

2) **Quesito Due "identificazione del bene"**

Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3) **Quesito Tre "descrizione del bene"**

A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;

4) **Quesito Quattro "stato di possesso del bene"**

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5) **Quesito Cinque "regime vincolistico a carico dell'acquirente"**

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)



6) Quesito Sei “regime vincolistico non opponibile all’acquirente”

A verificare l’esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari

7) Quesito Sette “Conformità alla normativa – sanabilità”

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche/integrazioni) e sui **relativi costi**.

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

8) Quesito Otto “Presenza della certificazione energetica”

Fornire indicazioni con riferimento all’immobile pignorato circa la presenza o meno:

- Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell’Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.
- Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all’interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n.37.

9) Quesito Nove “Determinazione del valore”

Ad indicare il valore dell’immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all’art.568 comma 2 c.p.c.

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



1) Quesito Uno "accesso ai beni"

Un primo sopralluogo ai beni oggetto di perizia è stato compiuto in data 8 marzo 2016 in presenza del rappresentante dell'I.V.G.. Nell'appartamento sito in Arzachena in Via Italia n°8 non è stato possibile visitare l'interno dell'immobile poiché chiuso ed inoccupato al momento del sopralluogo, mentre nel ristorante sito in sempre ad Arzachena in Loc. Cuncosu, accompagnati dagli locatari, è stato possibile solo prenderne visione per mancanza di tempo; per i terreni circostanti è stata presa solo visione sempre in quel giorno. Le operazioni di rilievo del ristorante sono state eseguite il giorno 11 aprile 2016, accompagnati dal locatario e dal rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania. Nell'appartamento le operazioni di rilievo sono state eseguite lo stesso giorno con la presenza del rappresentante dell'I.V.G. e del Sig. [REDACTED].

Infine, la visione dei terreni in loc. Cuncosu e il rilievo del rudere e dell'appartamento adiacente il rudere sono state eseguite il giorno 26 maggio 2016, in presenza del rappresentante dell'I.V.G. e del Sig. [REDACTED], locatario dei terreni.

2) Quesito Due "identificazione dei beni"

I beni si trovano tutti nel Comune di Arzachena; un bene si trova nel centro storico di Arzachena e gli altri si trovano nell'agro, in Loc. Cuncosu. Gli immobili indicati risultano intestati a [REDACTED], nato ad [REDACTED].

Trattandosi di più immobili da periziare, sono stati divisi in Lotti dall'Uno al Cinque.

(Allegato D - Posizione Fabbricati e Terreni) – (Allegato F - Visure Catastali)



Immagine satellitare

Lotto 1

I beni del Lotto 1 oggetto di perizia che comprende il ristorante e il terreno circostante, sono situati nell'agro del Comune di Arzachena (OT), in prossimità della strada che collega Arzachena con Palau, nella località Cuncosu.

Identificazione catastale

Immobili siti nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Terreni e Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Diritti e oneri reali
15	342		D/2		Loc. Cuncosu	Nuda proprietà per 1000/1000
15	343	7	Pascolo	ha 08.39.70	Loc. Cuncosu	Proprietà



Lotto 2

Il bene del Lotto 2 oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Arzachena (OT), in via Italia n°8.

Identificazione catastale

Immobili siti nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Diritti e oneri reali
41	26	1	A/3	41 m ² , 1,5 vani	Arzachena(OT) Via Italia n°8	Proprietà per 1000/1000

Lotto 3

I beni del Lotto 3 oggetto di perizia che comprende un fabbricato rurale intercluso nel Foglio 8 Mapp 53, e i terreni circostanti, sono situati nell'agro del Comune di Arzachena (OT), in prossimità della strada che collega Arzachena con Palau, nella regione rurale l'Imbruccadu.

Identificazione catastale

Immobili siti nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Diritti e oneri reali
8	27		Fabb. Rurale	ha 00.01.92	Reg. l'Imbruccadu	Proprietà per 1000/1000 per bene personale
8	53		Pascolo	ha 07.33.50	Reg. l'Imbruccadu	Proprietà
15	117		Pascolo	ha 00.08.40	Reg. l'Imbruccadu	Proprietà
15	119		Pascolo	ha 01.43.80	Reg. l'Imbruccadu	Proprietà

Lotto 4

I beni del Lotto 4 oggetto di perizia che comprende terreni destinati a colture diverse, sono situati nell'agro del Comune di Arzachena (OT), in prossimità della strada che collega Arzachena con Palau, nella regione rurale l'Juanneddu.

Identificazione catastale

Immobili siti nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Diritti e oneri reali
8	24		Pascolo	ha 05.07.51	Reg. l'Juanneddu	Proprietà per 1000/1000 per bene personale
8	26		Modello 26	ha 14.84.25	Reg. l'Juanneddu	Proprietà
8	141		Seminativo	ha 00.02.92	Reg. l'Juanneddu	Proprietà
8	143		Pascolo	ha 03.34.06	Reg. l'Juanneddu	Proprietà

Lotto 5

I beni del Lotto 5 oggetto di perizia che comprende terreni destinati a colture diverse, per lo più al pascolo, sono situati nell'agro del Comune di Arzachena (OT), in prossimità della strada che collega Arzachena con Palau, nella regione rurale l'Juanneddu.

Identificazione catastale

Immobili siti nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Diritti e oneri reali
15	277		Pascolo	ha 03.73.13	Loc. Cuncosu	Proprietà
15	278		Pascolo	ha 00.05.75	Loc. Cuncosu	Proprietà
15	279		Pascolo	ha 00.00.64	Loc. Cuncosu	Proprietà



Lotto 6

I beni del Lotto 6 oggetto di perizia che comprende un terreno destinato al pascolo, situato nell'agro del Comune di Arzachena (OT), in prossimità della strada che collega Arzachena con Palau, nella regione rurale l'Juanneddu.

Identificazione catastale

Immobili siti nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Diritti e oneri reali
15	81		Pascolo	ha 00.03.65	Loc. Cuncosu	Proprietà per 1/2
15	81		Pascolo	ha 00.03.65	Loc. Cuncosu	Nuda proprietà per 1/2



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0293352 del 19/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena

Branu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 342

Subalterno:

Compilata da:

Careddu Enzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

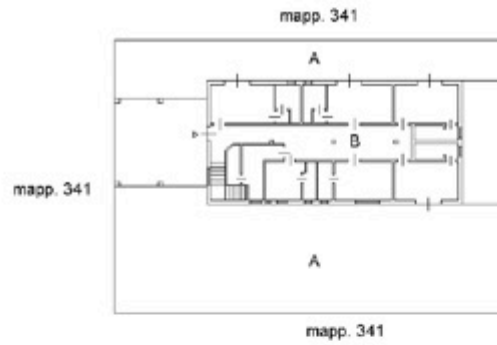
N. 3135

Scheda n. 1

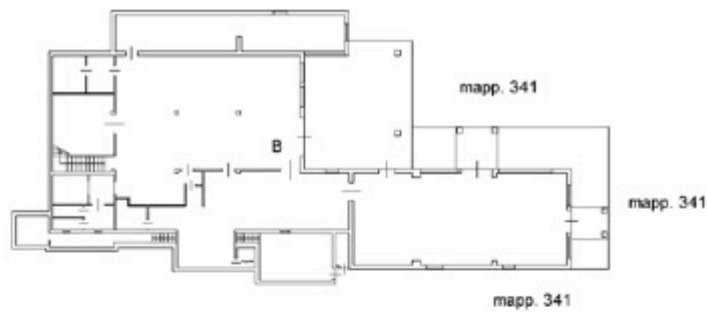
Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2016 - Comune di ARZACHENA (A453) - < Foglio: 15 - Particella: 342 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' CUNCOSU SNC piano: S1-T;

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2016 - n. T113648 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

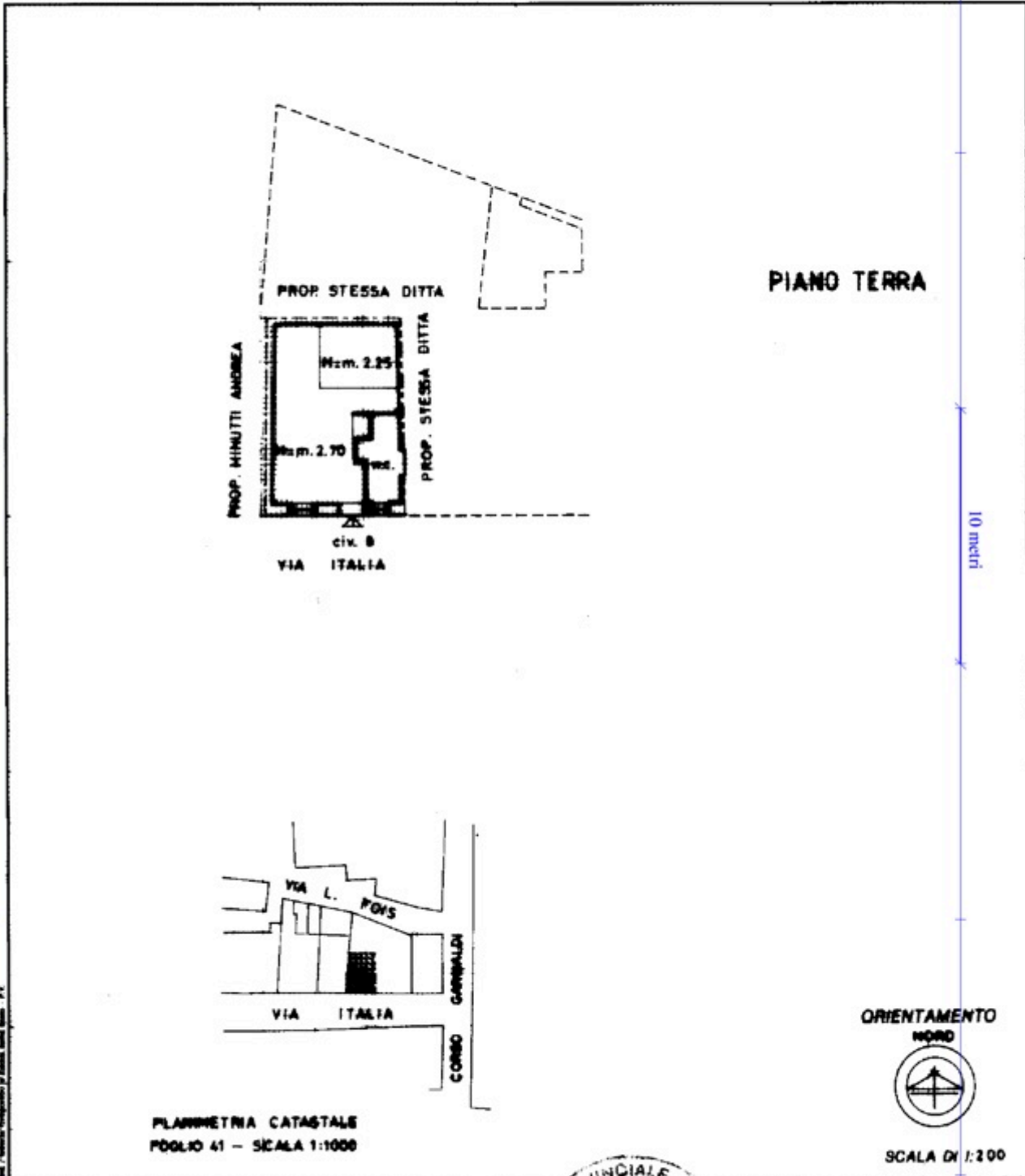
MODULARIO
F. rig. rend. 487



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

MOD. **50** (CEU)
LIRE
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARZACHENA** via **ITALIA** civ. **8**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2016 - Comune di ARZACHENA (A453) - < Foglio: 41 - Particella: 26 - Subalterno: 1 >
VIA L. FOYS
VIA ITALIA
CORNO GARIBOLDI

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	CODINA PIETRO	
Data presentazione: 31/01/1997 - Data: 23/08/2016	Richiedente: PGINTN86P13G203S	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)	Stampa, richiedi: A4(210x297)	
n. 26 sub 1	data 23/08/2016 Firma PIETRO CODINA	

Firmato Da: PIGA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33bbd0ef5ecc901181c201667e4190b1

3) Quesito Tre “descrizione del bene”

La perizia in oggetto comprende diversi immobili, per cui si è ritenuto opportuno, suddividere in lotti omogenei gli stessi; la distribuzione degli immobili nei lotti è stata fatta sulla base della posizione geografica, sulla tipologia dell'immobile e sulla destinazione.

Lotto 1

Il primo lotto comprende un edificio con destinazione di ristoro ed alberghiera di circa 780,00 mq, di cui 580 mq semi interrati più circa 320,00 mq di verande coperte e pergole, e il terreno circostante di ha 08.39.70, situati nell'agro di Arzachena, in Loc. Cuncosu, nelle vicinanze della strada che collega Arzachena con Palau, immerso in un paesaggio naturalistico caratterizzato da terreni destinati a culture diverse, altri destinati al pascolo, ed altri con la macchia mediterranea spontanea.

Trovandosi a circa 10 km dalle località marine turistiche di Palau e di Cannigione, è bene sottolineare che i valori che si prenderanno in considerazione per la stima, verranno estrapolati da una situazione molto differenziata e da un mercato immobiliare che è sensibilissimo alla variazione anche di uno dei soli fattori per la determina dei valori di riferimento, quali, la posizione geografica, l'inserimento nel contesto naturalistico, la centralità dell'immobile e vicinanza ai principali servizi e centri abitati, le dimensioni, la disposizione planimetrica, l'esposizione rispetto al sole, la presenza di superfici accessorie, le pertinenze scoperte, i posti auto esclusivi e non, la qualità delle strutture e delle finiture.

Il fabbricato è stato realizzato nel 2006 in conformità alla Concessione Edilizia n°309/06, la quale prevedeva il cambio di destinazione d'uso, con opere, da deposito agricolo a punto di ristoro.

Nel 2010 in conformità alla Concessione Edilizia SUAP n°010 del 9 giugno 2010 son state apportate alcune modifiche interne della distribuzione degli spazi, mentre nel 2011 con Concessione Edilizia SUAP n°044 del 7 aprile 2011 la quale prevedeva sistemazioni esterne, barbecue campi da gioco, pergole per parcheggi coperti e una piscina (opere realizzate solo in parte).

Tenuto conto di *alcune difformità rispetto al progetto*, in data 11 aprile 2016, il fabbricato principale è composto da due livelli e diversi spazi esterni.

Al piano semi interrato di circa 580,00 mq con annesse verande coperte e pergole di circa 100,00 mq, troviamo il locale ristorante che è così composto:

Interno:

- Ingresso;
- Sala 1 ristorante con bancone bar;
- Sala 2 Ristorante con bancone bar;
- Cucina;
- Dispense e celle frigo;
- Servizi igienici e spogliatoi per il personale;
- Servizi igienici ad uso dei clienti;
- Cantina dei vini;
- Tre stanze riservate;

Esterno:

- Veranda coperta con bancone bar;
- Pergole;
- Spazio esterno per mangiare;
- Barbecue;

Al piano terra di circa 200,00 mq con annesse verande coperte e pergole di circa 230,00 mq, troviamo la reception, le camere destinate al pernottamento e uno spazio esterno destinato all'intrattenimento che è così composto:

Interno:

- Sette camere per il pernottamento;

Esterno:

- Reception;
- Locale dispensa (difforme al progetto);
- Verande coperte;



- Bar esterno (difforme al progetto);
- Spazio aperto per l'intrattenimento;

Sempre nella data odierna son stati appurati alcuni abusi, come locali di ricovero attrezzi, bar esterno chiuso invece che aperto, reception con forma e dimensione diverse.

Nelle foto si può vedere un impianto fotovoltaico non collegato all'immobile.

All'immobile situato in Loc. Cuncosu, si accede attraverso un'arteria della strada Arzachena-Palau, di carattere vicinale in parte asfaltata e in parte in sterrato; l'immobile dispone di parcheggi privati esterni.

L'immobile presenta un mix di caratteristiche tipiche dell'architettura della costa smeralda e dell'architettura rurale presente in zona, e strutturalmente è composto da:

- Strutture portanti di tipo "Poroton e pilastri in CLS;
- Solai in latero-cemento;
- Tetto in legno a falde inclinate in una sala ristorante e manto di tegole;
- Tetto a falde inclinate composto da travetti prefabbricati, pignatte e manto di tegole;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Rifiniture interne nei locali ristoranti di gran pregio;
- Rivestimenti interni con pietre naturali;
- Pittura semi-lavabile;
- Soglie di porte e finestre in granito;
- Pavimentazione in gres porcellanato 32x32;
- Pavimentazione esterne in opus di granito;
- Rivestimenti bagni e cucine in gres porcellanato di vari formati;
- Battiscopa in gres porcellanato;
- Infissi interni ed esterni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia collegato al boiler;
- Impianto di condizionamento presente in tutti gli ambienti esclusi i bagni;
- Zona barbecue con forni e camini ricoperti da una tettoia in legno;
- Verande coperte e pergole con tetto in legno e manto in di tegole.

L'immobile al momento del sopralluogo era aperto al pubblico come attività di ristorazione e pernottamento, con uno stato di conservazione buono.



Lotto 2

Il secondo lotto comprende una porzione di edificio di 41,00 mq, con destinazione residenziale nel centro storico di Arzachena, in Via Italia n°8. Trovandosi in centro storico è bene sottolineare che i valori che si prenderanno in considerazione per la stima, verranno estrapolati da una situazione molto differenziata e da un mercato immobiliare che è sensibilissimo alla variazione anche di uno dei soli fattori per la determina dei valori di riferimento, quali, la posizione geografica, l'inserimento nel contesto urbanistico, la centralità dell'immobile e vicinanza ai principali servizi, le dimensioni, la disposizione planimetrica, l'esposizione rispetto al sole, la presenza di superfici accessorie, le pertinenze scoperte, la qualità delle strutture e delle finiture.

Il fabbricato, viste le visure storiche catastali e secondo le diverse ricerche fatte dal personale dell'U.T. del Comune di Arzachena, non trovando documentazione recente, e secondo memoria storica degli stessi impiegati, è stato appurato che l'immobile appartenesse a [REDACTED] (padre di [REDACTED]) ed è stato costruito in data precedente il 1973, anno in cui è deceduto.

L'ultimo progetto con Concessione Edilizia n°161/88, Pratica Edilizia 244/87, riguarda il progetto per l'ampliamento di una casa di civile abitazione sita in Via Italia n°8, di proprietà di [REDACTED].

Questo progetto corrisponde in gran parte allo stato di fatto.

Tenuto conto di *alcune difformità rispetto al progetto*, in data 11 aprile 2016, il fabbricato era composto da uno solo livello al piano terra.

L'immobile è composto da una stanza utilizzata come taverna e un bagno, ed ha accesso dall'esterno (piano stradale di via Italia), e dall'interno dell'edificio attraverso una porta che collega l'immobile al resto dell'edificio di proprietà dello stesso [REDACTED]; inoltre è presente una scala a chiocciola che porta ai piani superiori (non presente in progetto).

L'immobile presenta le caratteristiche tipiche dell'architettura dei centri storici della Gallura, e strutturalmente è composto da:

- Strutture portanti con muri in blocchi di granito;
- Solai in latero-cemento;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Pittura semi-lavabile;
- Soglie di porte e finestre in marmo;
- Pavimentazione in cotto;
- Pavimenti e rivestimenti bagni e cucine in gres porcellanato di vario formato;
- Battiscopa in gres porcellanato;
- Infissi interni ed esterni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia collegato al boiler;

L'immobile al momento del sopralluogo era fruibile ma in stato di semi abbandono, con un scarso stato di conservazione.



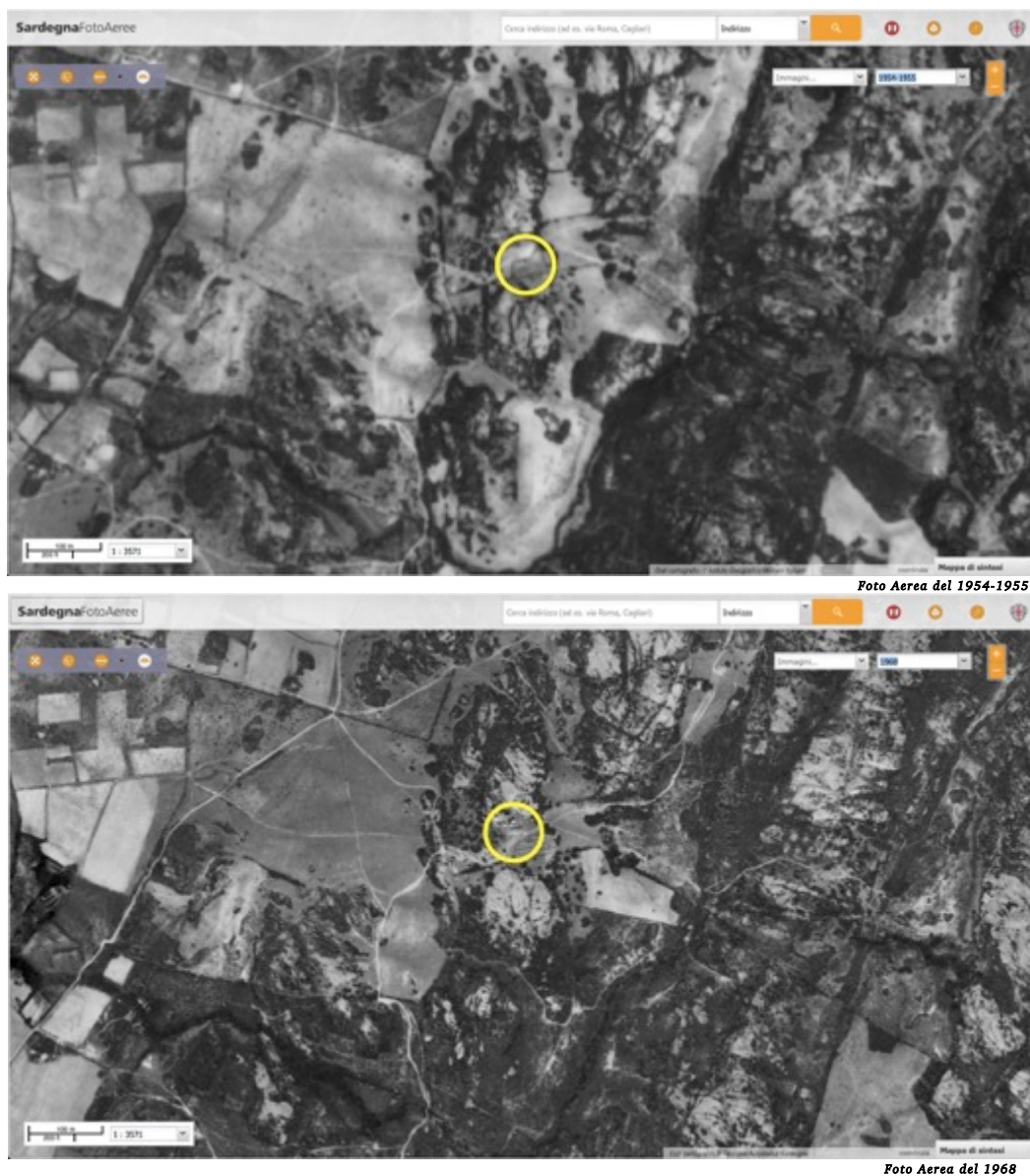
Lotto 3

Il terzo lotto che comprende un rudere di 118,00 mq con un fabbricato adiacente di 51,40 mq e il terreno circostante è situato nell'agro di Arzachena, in Loc. Cuncosu nella regione rurale l'Imbruccadu nelle vicinanze della strada che collega Arzachena con Palau, immerso in un paesaggio naturalistico caratterizzato da terreni destinati a culture diverse, al pascolo, ed altri con la macchia mediterranea tipica della zona.

Trovandosi a circa 10 km dalle località marine turistiche di Palau e di Cannigione, è bene sottolineare che i valori che si prenderanno in considerazione per la stima, verranno estrapolati da una situazione molto differenziata e da un mercato immobiliare che è sensibilissimo alla variazione anche di uno dei soli fattori per la determina dei valori di riferimento, quali, la posizione geografica, l'inserimento nel contesto naturalistico, la centralità dell'immobile e vicinanza ai principali servizi e centri abitati, le dimensioni e la disposizione planimetrica.

Di questi fabbricati, non è stata fornita alcuna documentazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, poiché non è censito nel Catasti Fabbricati, infatti, questo fabbricato **NON E' PRESENTE FRA I BENI OGGETTI DI PERIZIA**, però ho ritenuto opportuno periziarlo in quanto intercluso nel lotto appartenente al Foglio 8 Mappale 53.

Dalle foto satellitari del 1954-1955 e del 1968, prese dal Geo Portale della Regione Sardegna si vede una parte dell'edificio esistente. Pertanto si può desumere che è stato costruito prima del 1967, anno di entrata in vigore della Legge Ponte, n°765 del 6 agosto 1967, che imponeva l'obbligo della licenza edilizia in tutto il territorio comunale.



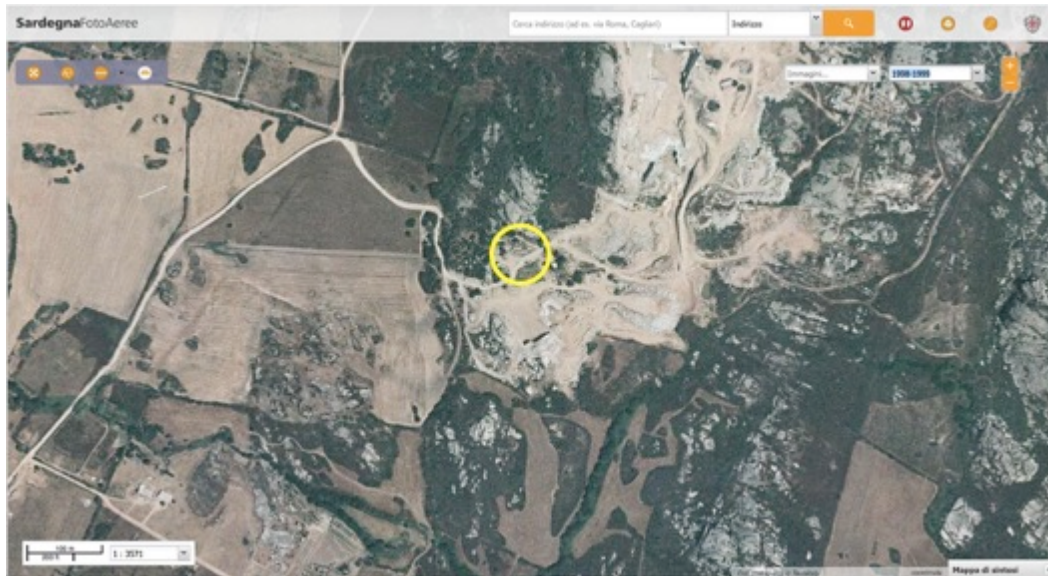


Foto Aerea del 1998-1999

Questo rudere presumibilmente utilizzato prima come abitazione e poi a supporto di una cava di granito poco distante, è in uno stato avanzato di crollo, pertanto si consiglia la messa in sicurezza.



Lotto 4

Il quarto lotto comprende un terreno agricolo di ha 23.28.74 destinato a culture diverse, è situato nell'agro di Arzachena, in Loc. Cuncosu nella regione rurale l'Juanneddu nelle vicinanze della strada che collega Arzachena con Palau, immerso in un paesaggio naturalistico caratterizzato da terreni destinati a culture diverse, fra cui una piantagione di quercia da sughero, un campo destinato al taglio di foraggio e al pascolo, ed altri con la macchia mediterranea incolta tipica della zona.

E' bene sottolineare che i valori che si prenderanno in considerazione per la stima, verranno estrapolati da una situazione molto differenziata e da un mercato immobiliare che è sensibilissimo alla variazione anche di uno dei soli fattori per la determina dei valori di riferimento, quali, la posizione geografica, l'inserimento nel contesto naturalistico, la centralità dell'immobile e vicinanza ai principali servizi e centri abitati, le dimensioni, la disposizione.





Lotto 5

Il quinto lotto comprende un terreno agricolo di ha 3.79.52 destinato per lo più a pascolo e al taglio di foraggio, è situato nell'agro di Arzachena, in Loc. Cuncosu nelle vicinanze della strada che collega Arzachena con Palau, immerso in un paesaggio naturalistico caratterizzato da terreni destinati a culture diverse, in particolare destinate al pascolo.

E' bene sottolineare che i valori che si prenderanno in considerazione per la stima, verranno estrapolati da una situazione molto differenziata e da un mercato immobiliare che è sensibilissimo alla variazione anche di uno dei soli fattori per la determina dei valori di riferimento, quali, la posizione geografica, l'inserimento nel contesto naturalistico, la centralità dell'immobile e vicinanza ai principali servizi e centri abitati, le dimensioni, la disposizione.



Lotto 6

Il sesto lotto comprende un terreno agricolo di ha 0.07.30 destinato per lo più a pascolo e al taglio di foraggio, è situato nell'agro di Arzachena, in Loc. Cuncosu nelle vicinanze della strada che collega Arzachena con Palau, immerso in un paesaggio naturalistico caratterizzato da terreni destinati a culture diverse, in particolare destinate al pascolo.

E' bene sottolineare che i valori che si prenderanno in considerazione per la stima, verranno estrapolati da una situazione molto differenziata e da un mercato immobiliare che è sensibilissimo alla variazione anche di uno dei soli fattori per la determina dei valori di riferimento, quali, la posizione geografica, l'inserimento nel contesto naturalistico, la centralità dell'immobile e vicinanza ai principali servizi e centri abitati, le dimensioni, la disposizione.



4) *Quesito Quattro "stato di possesso del bene"*

Lotto 1

Nel momento di accesso all'immobile, vi si svolgeva un'attività di ristorazione, denominata "Le Théâtre Ristorante & Disco", gestita da una terza persona, il quale aveva accordi di locazione con il Sig. [REDACTED].

Lotto 2

L'immobile al momento del sopralluogo era fruibile ed occupato, anche se in stato di semi abbandono, dal Sig. Minutti.

Lotto 3-4-5-6

Gli immobili dei lotti tre, quattro, cinque e sei sono occupati dal Sig. [REDACTED], il quale svolge negli stessi attività agricole di pascolo e lavorazione della terra negli stessi.

Il fabbricato del lotto 3, si trova inoccupato e in stato di totale abbandono.

5) 6) *Quesito Cinque - Sei "regime vincolistico"*

A seguito di un ispezione ipotecaria (Allegato A - Ispezione ipotecaria) si è potuto accertare che a far data dal 25 febbraio 1997 al 29 settembre 2016, sul Sig. [REDACTED], GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1997 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 1751 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 89580 del 25/02/1997 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/2003 - Registro Particolare 135 Registro Generale 166 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 06/03/2002 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2003 - Registro Particolare 7238 Registro Generale 10095 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 30520/3934 del 01/08/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZACHENA(SS) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2003 - Registro Particolare 7239 Registro Generale 10096 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 30520/3934 del 01/08/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZACHENA(SS) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2003 - Registro Particolare 7240 Registro Generale 10097 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 30521/3935 del 01/08/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZACHENA(SS) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2005 - Registro Particolare 544 Registro Generale 3346 Pubblico ufficiale BIPIESSE RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 773/2005 del 29/03/2005 IPOTECA LEGALE derivante da TITOLO PER ISCRIZIONE IPOTECARIA ART. 77 D.P.R. 602/73 INTEGRATO E MODIFICATO D.LGS. 193/2001 Immobili siti in ARZACHENA(SS) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 984 del 29/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2005 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5681 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 57971/19597 del 06/05/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZACHENA(SS) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2006 - Registro Particolare 8706 Registro Generale 12918 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 40135 del 24/08/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico.
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/09/2007 - Registro Particolare 6953 Registro Generale 11313 Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE UFFICIO LOCALE DI TEMPIO Repertorio 24/461 del 17/01/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico



10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2009 - Registro Particolare 605 Registro Generale 879 Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE UFFICIO LOCALE DI TEMPIO Repertorio 55/522 del 29/03/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2009 - Registro Particolare 2039 Registro Generale 12420 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 43477/7844 del 11/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in ARZACHENA(SS) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 628 del 20/04/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
Annotazione n. 2085 del 28/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
Annotazione n. 1869 del 31/10/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2010 - Registro Particolare 1757 Registro Generale 2802 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 31/2009 del 12/01/2009 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2011 - Registro Particolare 5102 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 137/2001 del 19/12/2001 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2012 - Registro Particolare 2437 Registro Generale 3324 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 76079/31793 del 16/03/2012 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2012 - Registro Particolare 2438 Registro Generale 3325 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 76079/31793 del 16/03/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2014 - Registro Particolare 3720 Registro Generale 5104 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 805 del 16/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2014 - Registro Particolare 6121 Registro Generale 8444 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1880/2014 del 25/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2015 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 1922 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 43477 del 11/11/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ARZACHENA(SS) Nota disponibile in formato elettronico

7) Quesito Sette "Conformità alla normativa – sanabilità"

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 20 gennaio 2016, depositata presso l'ufficio protocollo del Comune di Arzachena al fine di poter avere copia delle pratiche progettuali e atti connessi agli immobili oggetto di perizia, in data 3 marzo 2016 si procedeva ad acquisire la prima documentazione relativa alla perizia in oggetto.

Trattandosi di più beni, è stato necessario fare più ricerche da parte del personale dell'U.T. del Comune di Arzachena.

Dall'analisi effettuata nel Comune di Arzachena presso l'ufficio di Edilizia Privata e SUAP e secondo la documentazione fornita dallo stesso ufficio, è emerso che gli immobili interessati sono stati edificati in conformità di:



Lotto 1

1) Il fabbricato è stato realizzato nel 2006 in conformità alla Concessione Edilizia n°309/06, la quale prevedeva il cambio di destinazione d'uso, con opere, da deposito agricolo a punto di ristoro.

2) Nel 2010 in conformità alla Concessione Edilizia SUAP n°010 del 9 giugno 2010 sono state apportate alcune modifiche interne della distribuzione degli spazi.

3) Nel 2011 con Concessione Edilizia SUAP n°044 del 7 aprile 2011 la quale prevedeva sistemazioni esterne, barbecue campi da gioco, pergole per parcheggi coperti e una piscina (opere realizzate solo in parte).

Il fabbricato presenta alcune difformità sanabili attraverso un progetto di sanatoria, altre attraverso la demolizione di alcune parti delle superfici accessorie al fabbricato.

Lotto 2

Il fabbricato, viste le visure storiche catastali e secondo le diverse ricerche fatte dal personale dell'U.T. del Comune di Arzachena, non trovando documentazione recente, e secondo memoria storica degli stessi impiegati, è stato appurato che l'immobile appartenesse a [REDACTED] (padre di [REDACTED]) ed è stato costruito in data precedente il 1973, anno in cui è deceduto.

1) L'ultimo progetto con Concessione Edilizia n°161/88, Pratica Edilizia 244/87, riguarda il progetto per l'ampliamento di una casa di civile abitazione sita in Via Italia n°8, di proprietà di [REDACTED].

Questo progetto corrisponde in gran parte allo stato di fatto, e pertanto è sanabile con piccole opere edili.

Lotto 3

Di questo fabbricato non è stata fornita alcuna documentazione dal personale dell'Ufficio Tecnico, pertanto si presume un'assenza del permesso di costruire su una parte del fabbricato.

Dalle foto satellitari del 1954-1955 e del 1968, prese dal Geo Portale della Regione Sardegna si vede una parte dell'edificio esistente. Pertanto si può desumere che è stato costruito prima del 1967, anno di entrata in vigore della Legge Ponte, n°765 del 6 agosto 1967, che imponeva l'obbligo della licenza edilizia in tutto il territorio comunale.

E' inoltre stato accertato, attraverso le visure catastali, che il fabbricato non è stato accatastato nel catasto fabbricati N.C.E.U..

Una seconda parte del fabbricato, di epoca più recente è visibile nelle foto satellitari del 1998-1999, per tanto nel caso di assenza del permesso di costruire il fabbricato può essere sanato attraverso un progetto in sanatoria.

8) Quesito Otto "Presenza della certificazione energetica"

Esaminando la documentazione in archivio presso l'ufficio tecnico comunale di Arzachena e nel fascicolo della presente esecuzione non sono presenti i documenti relativi all'Attestato di Prestazione Energetica cui alla legge n°10/91 e ss.mm.ii. e al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/02/2008 n° 37. Pertanto si procede alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

(Allegato C - Attestato di Prestazione Energetica APE)

9) Quesito Nove "Determinazione del valore"

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

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

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.



Caratteristiche estrinseche

Gl'immobili in Loc. Cuncosu si trovano, immersi nel verde in uno dei classici contesti caratterizzanti le campagne della Gallura, ossia contornati di campi destinati al pascolo o alla coltivazione di foraggio, i quali a loro volta sono immersi nella campagna selvatica di macchia mediterranea e monti granitici.

La zona in cui sorgono gl'immobili godono di una buona efficienza di viabilità secondaria.

L'immobile in Via Italia 8 ad Arzachena invece si trova in pieno centro storico, con un'ottima disponibilità di servizi nelle vicinanze e un'ottima viabilità primaria e secondaria.

Caratteristiche intrinseche

Gl'immobili in Loc. Cuncosu godono di una veduta ottima, offrendo una vista sulla vallata, in particolare il ristorante.

L'immobile in centro storico invece trovandosi al piano terra, ha quelle caratteristiche di un locale che può essere utilizzato sia come residenza e sia come attività commerciale, poiché ha 3 affacci sulla via.

Lotto 1

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.

Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 2.500,00/mq per il fabbricato ed € 10.000,00/ha per il terreno.

Coefficienti di deprezzamento dell'immobile

- Caratteristiche tecniche e difformità 0.95
- Per vetustà dell'immobile 0.95

$$€ 2.500,00 \times 0.95 \times 0.95 = € 2.256,00/mq$$

Carichi pendenti

Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto € 19.352,00

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Piano terra Sup. reale o commerciale	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	200,00 mq	2.256,00 €/mq	451.200,00 €
Semi interrato Sup. reale o commerciale	Il costo di questa superficie viene ridotto del 50% rispetto al costo della superficie reale	580,00 mq	1.128,00 €/mq	654.240,00 €
Terrazza coperta	Il costo di questa superficie viene ridotto del 50% rispetto al costo della superficie reale	320,00 mq	1.128,00 €/mq	360.960,00 €
Terreno	Il costo del terreno è dettato dal fatto che tutta la volumetria disponibile è stata utilizzata per la costruzione dell'immobile	8.3970 ha	10.000,00 €/ha	83.970,00 €
Valore totale dell'immobile				1.550.100,50 €
Carichi pendenti	Lavorazioni per il ripristino dello stato dei luoghi come da Concessione SUAP P.F.C.P. n°10 del 9 giugno 2010 e n°44 del 07 aprile 2011; essa prevede la demolizione delle parti non conformi al progetto e la ricostruzione di altre.			- 19.352,00 €
Valori totali a detrarre dei carichi pendenti				- 19.352,00 €



TOTALE	1.530.748,00 €
LOTTO 1 - TOTALE COMPLESSIVO 1.530.000,00 € (unmilione cinquecentotrentamila euro/00)	

Lotto 2

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.

Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 1.000,00/mq.

Coefficienti di deprezzamento dell'immobile

- Caratteristiche tecniche e difformità 0.90
- Per vetustà dell'immobile 0.785

€ 1.000,00 x 0.90 x 0.785 = **€ 706,50/mq**

Carichi pendenti

Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto € 7.600,00

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Sup. reale o commerciale	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	41,00 mq	706,50 €/mq	28.966,50 €
Valore totale dell'immobile				28.966,50 €
Carichi pendenti	Sanatoria che ripristina la volumetria concessionata; essa prevede la demolizione delle parti abusive e il cambio di destinazione d'uso degli spazi esterni.			- 7.600,00 €
Valori totali a detrarre dei carichi pendenti				- 7.600,00 €
TOTALE				21.366,50 €
LOTTO 2 - TOTALE COMPLESSIVO 21.000,00 € (ventunomila euro/00)				

Lotto 3

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.

Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per terreni e fabbricati aventi caratteristiche degli'immobili oggetto di perizia è pari a € 1.000,00/mq per i fabbricati, mentre per i terreni è pari a € 15.000,00/ha.

Coefficienti di deprezzamento dell'immobile



- Per vetustà dell'immobile

0.775

€ 1.000,00 x 0.775 = € 775,00/mq

Carichi pendenti

Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto € 18.483,00

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Sup. reale o commerciale	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	51,40 mq	775,00 €/mq	39.835,00 €
Rudere Sup. reale o commerciale	Il costo di questa superficie viene ridotto del 90% rispetto al costo della superficie reale	118,00 mq	77,50 €/mq	9.145,00 €
Terreno	Il costo è stato valutato come terreno misto di roccia e vegetazione	8.8762 ha	15.000,00 €/ha	133.143,00 €
Valore totale dell'immobile				182.123,00 €
Carichi pendenti	Sanatoria che ripristina la volumetria concessionata; essa prevede la demolizione delle parti abusive e il cambio di destinazione d'uso degli spazi esterni.			- 18.483,00 €
Valori totali a detrarre dei carichi pendenti				- 18.483,00 €
TOTALE				163.640,00 €
LOTTO 3 - TOTALE COMPLESSIVO 163.000,00 € (centosessantatremilaeuro/00)				

Lotto 4

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.

Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per terreni aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 25.000,00/ha.

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Terreno	Il costo è stato valutato come terreno a culture miste (pascolo, piantaggione di foraggio, sugherete)	23.2874 ha	25.000,00 €/ha	582.185,00 €
Valore totale dell'immobile				582.185,00 €
TOTALE				582.185,00 €
LOTTO 4 - TOTALE COMPLESSIVO 580.000,00 € (cinquecentoottantamilaeuro/00)				



Lotto 5

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.

Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per terreni aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 20.000,00/ha.

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Terreno	Il costo è stato valutato come terreno destinato prevalentemente al pascolo	3.7952 ha	20.000,00 €/ha	75.904,00 €
<i>Valore totale dell'immobile</i>				75.904,00 €
TOTALE				75.904,00 €
LOTTO 5 - TOTALE COMPLESSIVO 75.900,00 € (settantasettemilaeuro/00)				

Lotto 6

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.

Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per terreni aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 20.000,00/ha.

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Terreno	Il costo è stato valutato come terreno destinato prevalentemente al pascolo	0.0730 ha	20.000,00 €/ha	1.460,00 €
<i>Valore totale dell'immobile</i>				1.460,00 €
TOTALE				1.460,00 €
LOTTO 6 - TOTALE COMPLESSIVO 1.400,00 € (settantasettemilaeuro/00)				

LOTTO	DESCRIZIONE DI RIEPILOGO	Totale
1	Ristorante con camere per il pernottamento e terreno circostante di pertinenza per servizi legati all'attività di ristoro, in Loc. Cuncosu (Arzachena)	1.530.000,00 €
2	Locale con destinazione residenziale in Via Italia 8 (Arzachena)	21.000,00 €



3	Terreno agricolo con fabbricato e rudere nella regione agricola L'Imbruccadu in Loc. Cuncosu (Arzachena)	163.000,00 €
4	Terreno agricolo con culture miste nella regione agricola Juanneddu in Loc. Cuncosu (Arzachena)	580.000,00 €
5	Terreno agricolo destinato prevalentemente al pascolo in Loc. Cuncosu (Arzachena)	75.900,00
6	Terreno agricolo destinato prevalentemente al pascolo in Loc. Cuncosu (Arzachena)	1.400,00
TOTALE		2.371.300,00 €
TOTALE COMPLESSIVO 2.371.300,00 € (duemilionitrecentosettantunomilatrecentoeuro/00)		

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

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Calangianus lì
18 ottobre 2016

In fede
Arch. Antonio Piga

