

Relazione di Consulenza tecnica per la valutazione dei beni immobili siti in Comune di Arzachena Località Baja Sardinia .

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giovanni Battista Aisoni, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2717, veniva nominato Consulente Tecnico dal curatore nell'ambito del fallimento della .

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 17 Gennaio 2018 alle ore 09:00 presso gli immobili oggetto di stima, precisamente in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia.,

Si sono quindi esaminati i beni immobili oggetto di stima.

Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutto il materiale necessario alla definizione della pratica che ha interessato i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche nonché per richiesta della planimetria dell' immobile;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Arzachena per la raccolta dei documenti inerenti le concessioni edilizie, sanatorie e/o condoni edilizi;



*Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania*

pag. 1



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Fallimento della
Relazione

I beni oggetto di stima, sono costituiti da:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Terreni

- 1) **Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1065.**
- 2) **Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1071.**
- 3) **Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1072.**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- 4) **Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1073.**
- 5) **Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 2073.**
- 6) **Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 2074.**

Caratteristiche sommarie dei beni oggetto di stima:

Ubicazione:

Comune di Arzachena Località Baja Sardinia;

Da Arzachena, in direzione Baja Sardinia ci si immette sulla S.P. 59, arrivati sul lungo mare di Baja Sardinia si svolta a destra dove proseguendo dritti alla seconda traversa si svolta nuovamente a destra e percorsi circa 600 ml , troviamo sulla sinistra il complesso ove insistono i beni oggetto di stima.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania*

pag. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

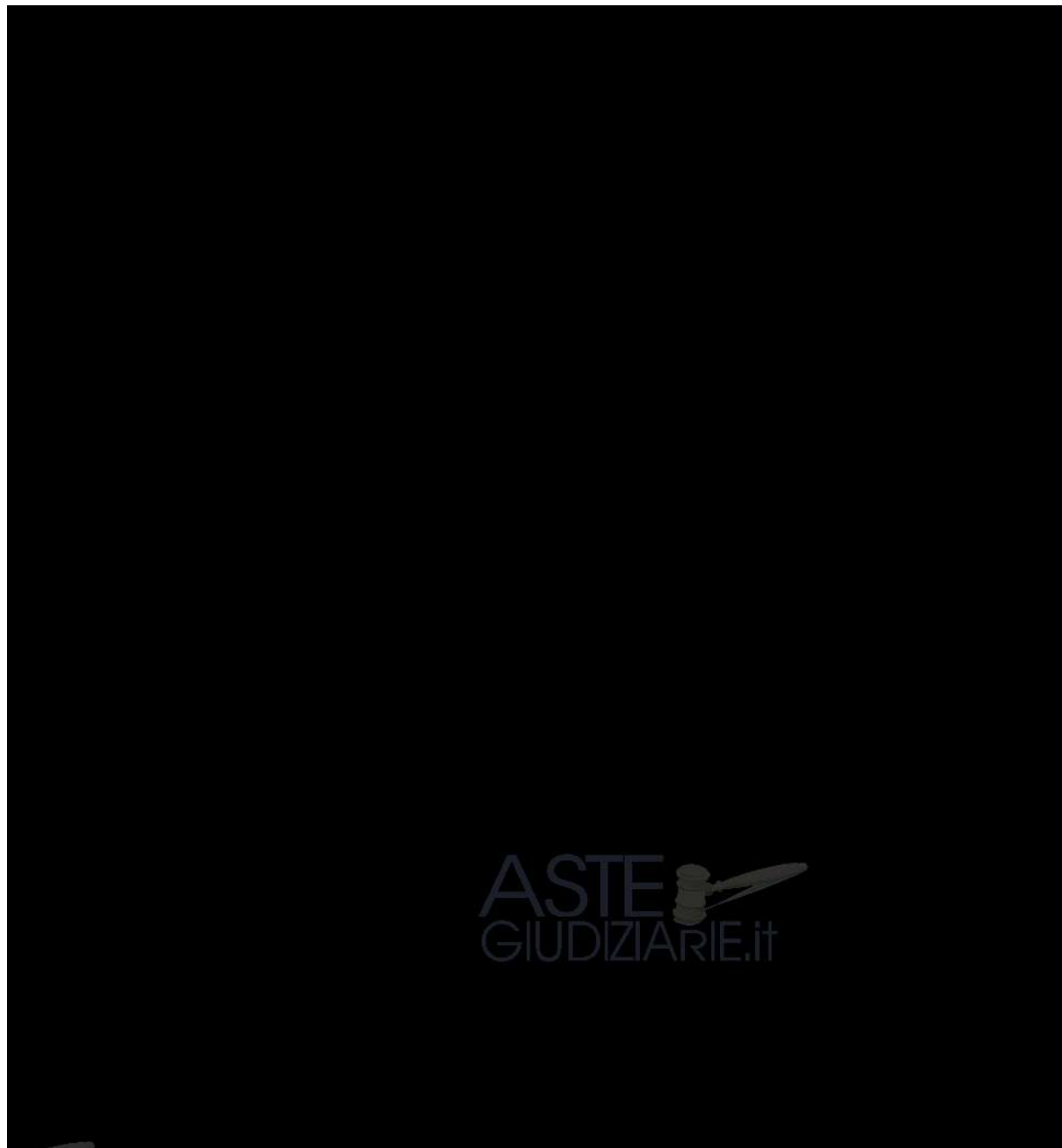


Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 6



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Fallimento della
Relazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

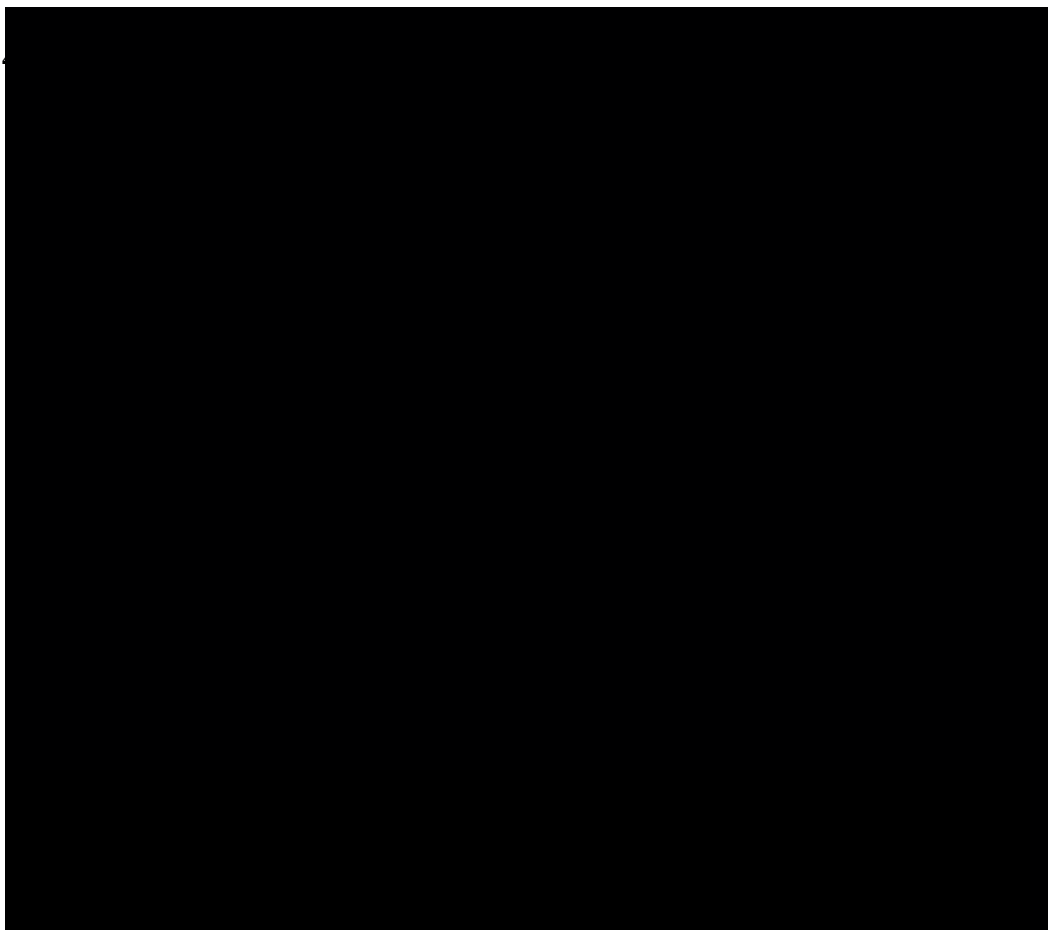


Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 14



1



Terreni:



- 1) **Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1065, Cat. Incolto produttivo, Classe 1, mq 713,00 , RD € 0,07, R.A. 0,04.**



*Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania*

pag. 15



Il terreno attualmente è destinato a verde , vi sono piantate diverse essenze. lo stesso non risulta essere vincolato dalla lottizzazione in cui insiste.

(Vedi allegati A-B)

- 2) Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1071. Cat. Incolto produttivo, Classe 1, mq 5773,00 , RD € 0,60, R.A. 0,30.**

Terreno contraddistinto da una forte acclività, con presenza di rocce ed essenze mediterranee, inserito nel Piano di lottizzazione come area destinata a verde pubblico, che dovrà essere ceduta in forma gratuita al Comune di Arzachena.

(Vedi allegati A-B)



- 3) Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1072. Cat. Incolto produttivo, Classe 1, mq 2386,00 , RD € 0,25, R.A. 0,12.**



Terreno contraddistinto da una forte acclività, con presenza di rocce ed essenze mediterranee, inserito nel Piano di lottizzazione come area destinata a interesse comune e istruzione, che dovrà essere ceduta in forma gratuita al Comune di Arzachena.

(Vedi allegati A-B)

4) Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 1073. Cat. Incolto produttivo, Classe 1, mq 8168,00 , RD € 0,84, R.A. 0,42.

Terreno contraddistinto da una forte acclività, con presenza di rocce ed essenze mediterranee, all'interno dello stesso insiste una costruzione con destinazione garage, tale costruzione non risulta essere autorizzata, il terreno attualmente non ha una destinazione specifica, lo stesso non risulta essere vincolato dalla lottizzazione in cui insiste.

(Vedi allegati A-B)



Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 17



5) Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 2073. Cat. Area Urbana mq 192,00, area attualmente desinata a parcheggi pubblici come previsto dal piano di lottizzazione.

(Vedi allegati A-B)

6) Terreno sito in Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al Foglio 10 particella 2074. Cat Corte urbana mq 56,00, il terreno è attualmente destinato a strada di lottizzazione.

(Vedi allegati A-B)

Verifica Proprietà dei beni oggetto di stima:

Al fine di verificare la effettiva proprietà dei beni oggetto di stima, il Curatore ha affidato l'incarico al Notaio Fabio Papaccio il quale, ha redatto relazione Notarile che viene allegata alla presente . **(Vedi allegati E)**

Verifica Urbanistica dei beni oggetto di stima:

Dall'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Arzachena, si è riscontrato che il complesso è stato edificato con Concessione Edilizia N°



*Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania*

pag. 18



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Fallimento della
Relazione

234/77 del 16/12/1977, risultano inoltre rilasciate n° 2 varianti in corso d'opera la N° 245/78 e la N° 52/79. **(Vedi allegati C)**

Il sopralluogo eseguito ha evidenziato che in riferimento a tali titoli sono presenti diverse difformità, come disposizioni interne, ampliamenti di superfici e volumetrie, modifiche di prospetti etc.

Tali difformità possono essere sanate o con la presentazione di pratica in accertamento di conformità, o eventualmente per gli abusi non sanabili e non demolibili, l'applicazione dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/01.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 19

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



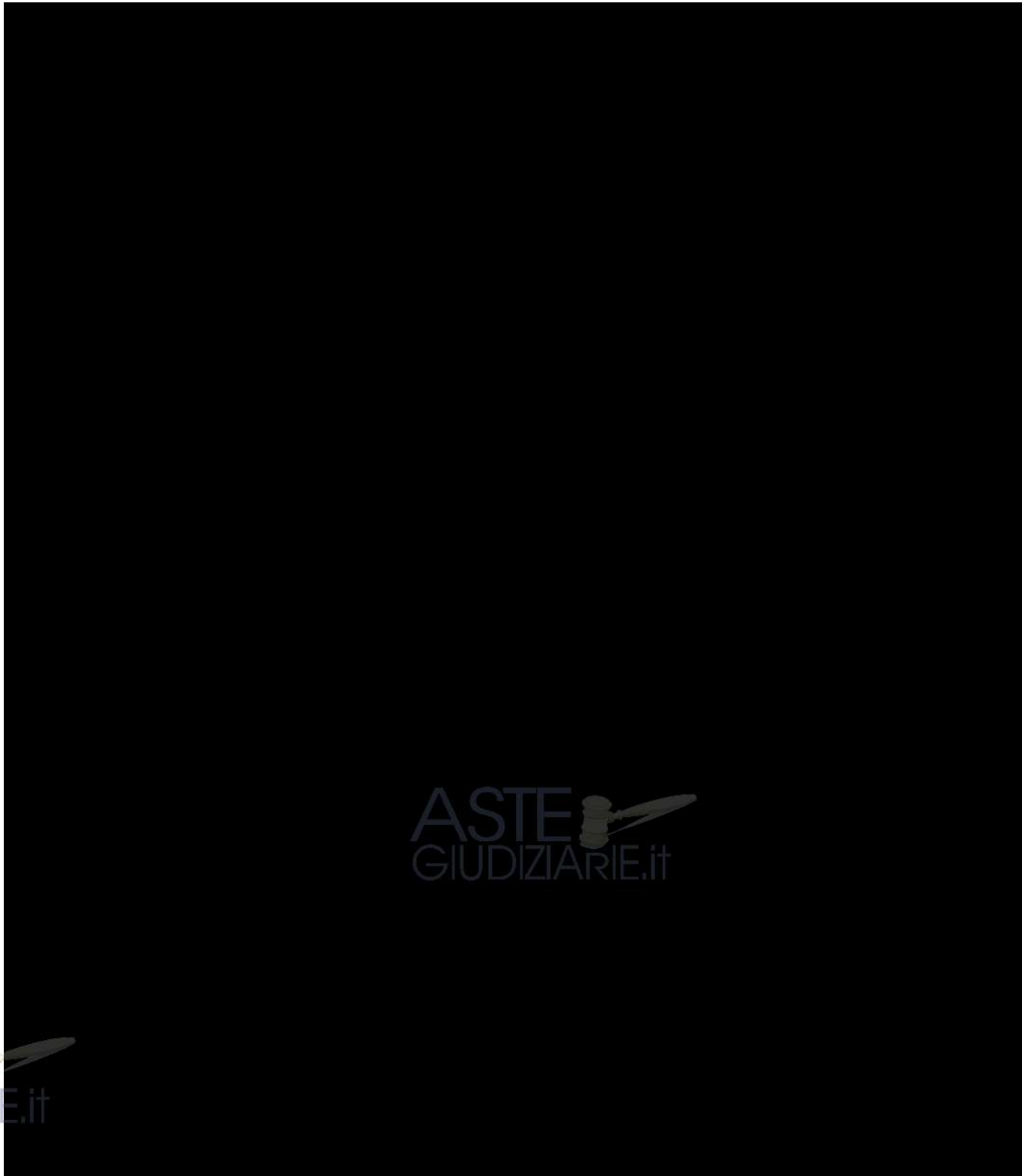
Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 26





Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 27





Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 28





Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 29





Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 30





Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 31





Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 32



TERRENI

Foglio 10 mapp. 1065 TERRENO ;			
Destinazione D'uso	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Cortile	713	1,00	61,70
TOTALE superficie commerciale			713,00

Foglio 10 mapp. 1071 TERRENO ;			
Destinazione D'uso	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Verde Pubblico	5.773,00	1,00	5.773,00
TOTALE superficie commerciale			5.773,00



Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 33



Foglio 10 mapp. 1072 TERRENO ;			
Destinazione D'uso	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Area di interesse comune e istruzione	2.386,00	1,00	2.386,00
TOTALE superficie commerciale			2.386,00

Foglio 10 mapp. 1073 TERRENO ;			
Destinazione D'uso	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Area verde/cortile	8.168,00	1,00	8.168,00
TOTALE superficie commerciale			8.168,00



Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 34



Foglio 10 mapp. 2073 TERRENO ;			
Destinazione D'uso	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Parcheggi pubblici	192,00	1,00	192,00
TOTALE superficie commerciale			192,00

Foglio 10 mapp. 2074 TERRENO ;			
Destinazione D'uso	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Strada di lottizzazione	56,00	1,00	56,00
TOTALE superficie commerciale			56,00



Determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile;

nella determinazione del valore a mq degli immobili influisce molto la destinazione dell'area nella quale sorgono, in questo caso residenziale commerciale.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 35



individuato il valore unitario a mq di superficie commerciale per ogni unità immobiliare tenendo conto delle condizioni di manutenzione di ogni singola unità immobiliare, e precisamente:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

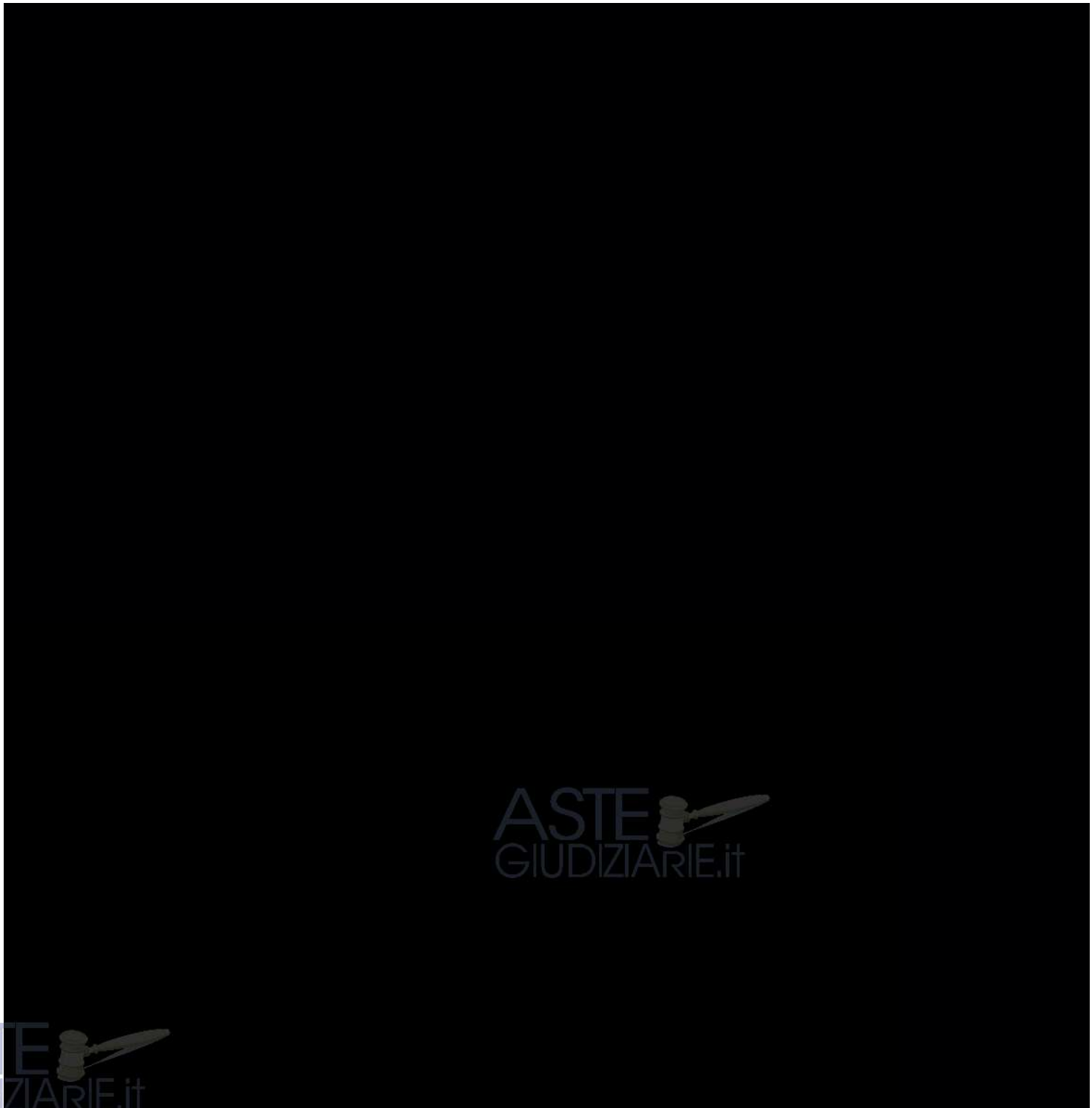
Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 36

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

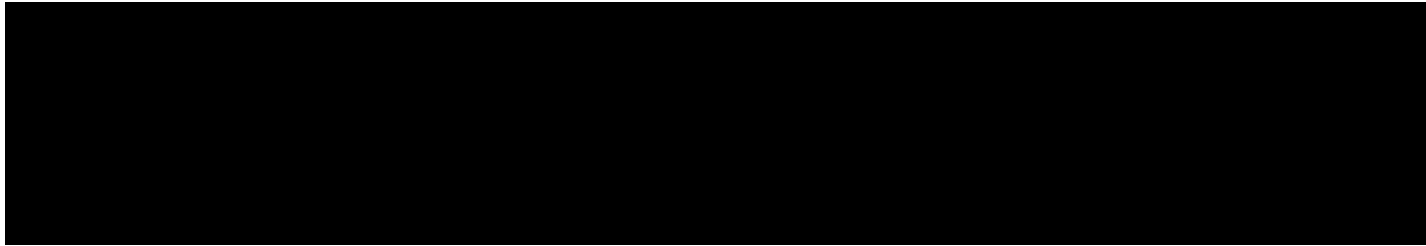
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 37





TERRENI

Per i terreni si è proceduto alla sola stima di quelle vendibili, tralasciando quelli che dovranno essere ceduti perché vincolati dal Piano di Lottizzazione e cioè quelli Distinti In Catasto al Foglio 10 mappali

- Terreno sito in Comune di Arzachena – Località Baja Sardinaia, Foglio 10 mapp. 1065 (cortile)

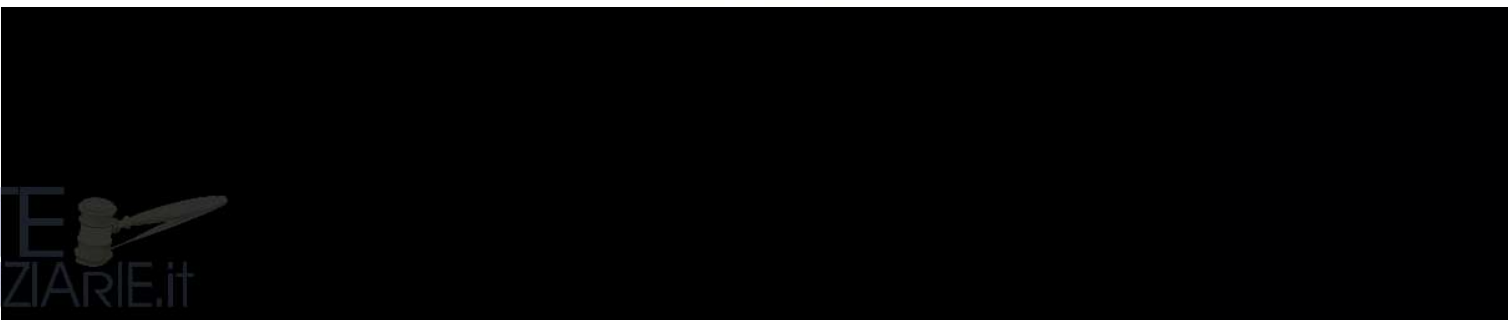
valore a mq € 50,00/mq

- Terreno sito in Comune di Arzachena – Località Baja Sardinaia, Foglio 10 mapp. 1073 (area verde /cortile)

valore a mq € 50,00/mq

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

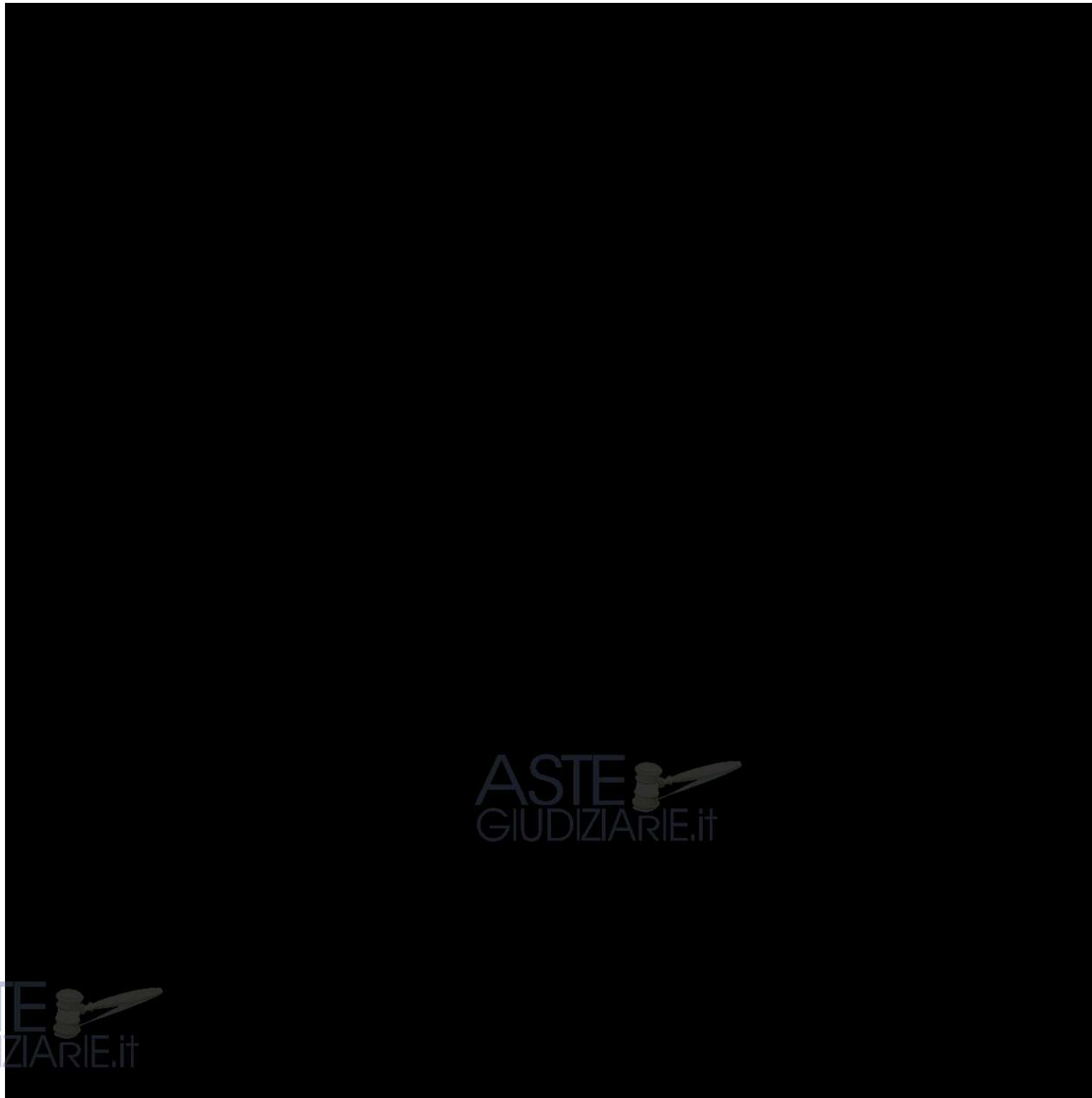


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 39

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 40

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TERRENI

- **Terreno sito in Comune di Arzachena – Località Baja Sardinaia, Foglio 10 mapp. 1065 (cortile)**

valore dell'immobile € 50,00/mq * 713,00 mq = € 35.650,00

- **Terreno sito in Comune di Arzachena – Località Baja Sardinaia, Foglio 10 mapp. 1073 (area verde /cortile)**

valore dell'immobile € 50,00/mq * 8.168,00 mq = € 408.400,00

Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)

conclusioni

le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto di stima hanno condotto alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni singolarmente e nel complesso; ritenendo di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Tempio Pausania, 11/04/2018

Il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI BATTISTA AISONI

Allegati Plico separato:

Allegato A) Rilievo fotografico;

Allegato B) Visure catastali e planimetrie catastali;

Allegato C) Concessioni Edilizie;

Allegato D) Attestati di Prestazione Energetica;

Allegato E) Relazione Notarile;

Studio Tecnico Aisoni
Geom. Giovanni Battista Aisoni
Via Amsicora, 8 Tempio Pausania

pag. 41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it