

Studio Tecnico
GEOM.

Via _____ n. _____,
Cell. _____ * E-Mail _____ Pec _____

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2015

Giudice dell'esecuzione Dott. _____



Il Giudice:
Dott. _____

Il C.T.U.
Geom. _____

Promossa da:

CONTRO



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2015

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 30/12/2025, il sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere alle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 86/2015, promossa dai Sig. _____ e _____ contro i Sig.ri _____ e _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, il giorno 12.03.2026, unitamente al mio ausiliario Geom. _____, procedevamo ad effettuare il sopralluogo presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché per redigere idonea documentazione fotografica.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica, urbanistica, catastale e quant'altro necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO UNO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere intestato al Sig. _____ nato a _____ C.F. _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) Via Bengasi Snc distinto N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5521 (NCT ex Mappale 366 – NCEU ex Mappale 3191)

1. **ISCRIZIONE del 07/05/1996** - Registro Particolare 305 Registro Generale 3006 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1155 del 02/04/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 14/05/1996** - Registro Particolare 323 Registro Generale 3195 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 993 del 26/05/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **ISCRIZIONE del 26/09/1996** - Registro Particolare 693 Registro Generale 6091 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 09/07/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **ISCRIZIONE del 26/11/1996** - Registro Particolare 879 Registro Generale 7427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135 del 05/04/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

5. TRASCRIZIONE del 03/06/1999 - Registro Particolare 3255 Registro Generale 4583
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 168/99 del 31/03/1999 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

L'immobile risulta sito in Comune di Arzachena (SS) in Via Bengasi Snc, il quale successivamente alla variazione catastale autorizzata dal Giudice e da me effettuata, risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie "1"** : Comune di Arzachena (SS) - Foglio 41 Mappale 5521 (Nct ex Mappale 366 e NCEU ex Mappale 3191);

QUESITO DUE

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, "rd 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;

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere un terreno edificabile ubicato in Comune di Arzachena (SS) in Via Bengasi Snc.

L'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, successivamente alla variazione catastale da me effettuata, risulta censito al N.C.E.U. dello stesso



Studio Tecnico

GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Comune al Foglio 41 Mappale 5521 (NCT ex Mappale 366 – NCEU ex Mappale 3191), come meglio specificato nel quesito n. 1.

L'area in cui è presente il cespite oggetto di stima, si inserisce in un contesto urbano centrale a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, caratterizzato da edificazione di tipo tradizionale con fabbricati di modesta altezza e tipologia mista comprendente abitazioni civili, locali accessori e limitate unità a destinazione commerciale o deposito, tipiche del tessuto urbano consolidato del centro abitato; il Comune di Arzachena rappresenta un importante polo territoriale e amministrativo, capoluogo della Costa Smeralda, con economia orientata al turismo e al terziario, pur mantenendo una struttura urbana autonoma rispetto alle località costiere di maggior pregio, risultando dotato dei principali servizi pubblici e privati quali uffici, istituti di credito, esercizi commerciali, strutture scolastiche e servizi alla persona, idonei a garantire una residenzialità stabile; Via Bengasi si colloca in posizione interna rispetto alle principali direttrici di traffico ma risulta comunque ben collegata alla viabilità urbana e alle arterie principali, tra cui la Strada Statale 125 Orientale Sarda, che consente agevoli collegamenti con i centri limitrofi e con la città di Olbia, distante circa 25 km; il contesto presenta buona accessibilità carrabile, un livello di urbanizzazione consolidato e la presenza di servizi di base nelle vicinanze, configurandosi come ambito urbano centrale a destinazione prevalentemente residenziale con limitate attività complementari; dal punto di vista ambientale, l'area riflette le caratteristiche del territorio arzachenese, con andamento collinare, presenza di vegetazione mediterranea e prossimità alle note località costiere della Costa Smeralda, pur non essendo direttamente inserita in contesti turistici di particolare pregio.

Il bene oggetto di valutazione è composto come di seguito riportato, e più



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

precisamente:

1. **Immibile 1 – F. 41 M. 5521 (NCT ex Mappale 366 – NCEU ex Mappale 3191) – Terreno**

PIANO Terra

- Terreno Edificabile

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Non presenti
- **Tamponamenti:** Non presenti;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Non presenti;
- **Copertura:** Non presenti;
- **Tramezzi interni:** Non presenti;
- **Finiture esterne:** Non presenti;
- **Finiture interne:** Non presenti;
- **Pavimenti e Placcaggi:** Presente pavimentazione in cemento.
- **Servizi Igienici:** Non presenti;
- **Infissi esterni:** Non presenti;
- **Infissi interni:** Non presenti;
- **Impianto elettrico:** Non presente;
- **Impianto idrico – sanitario:** Non presente;
- **Impianto di condizionamento:** Non presente;
- **Impianto di riscaldamento:** Non presente;

Il cespite allo stato attuale si presenta ineditato con presenza di pavimentazione in cemento grezzo. Originariamente era edificato un vecchio fabbricato, che nel corso del tempo è crollato. Esso confinava con due fabbricati, uno per lato, che sono tutt'ora edificati e rappresentano il confine fisico del lotto.



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO TRE

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;

Il bene risulta sito in Comune di Arzachena (SS) nella Via Bengasi Snc. I dati riportati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione del bene.

Si precisa che successivamente alla variazione catastale effettuata dal sottoscritto, il cespite allo stato attuale risulta censito al NCEU al Foglio 41 Mappale 5521 (NCT ex Mappale 366 – NCEU ex Mappale 3191).

QUESITO QUATTRO

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;

In seguito al sopralluogo effettuato il 12.03.2026, presso il cespite oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale depositata in data 27.04.1999 non risulta conforme allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo, e più precisamente:



S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

1. Demolizione totale del fabbricato per intervenuto crollo dello stesso, in epoca non identificabile, censito all'attualità al NCEU al Foglio 41 Mappale 5521 (NCT ex Mappale 366 e NCEU ex Mappale 3191);

Il bene, successivamente alla variazione catastale da me redatta, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Arzachena (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobile "1"**: Foglio 41 Mappale 5521, cat. F/1, Superficie Catastale 44 Mq, rendita catastale € 0,00 – Piano Terra – (NCT ex Mappale 366 e NCEU ex Mappale 3191).



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Data: 15/04/2026 - n. T121666 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	
Compilato da: Lai Francesco		Protocollo n. SS0054929 del 14/04/2026	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. 54367 del 13/04/2026	
Prov. Sassari N. 3225			
Comune di Arzachena			
Sezione: Foglio: 41	Particella: 5521		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200	
<p>PIANO Terra</p> <p>Via Bengasi</p> <p>Mappale 2548</p> <p>Mappale 113</p> <p>Mappale 109</p>			
Ultima planimetria in atti			
Data: 15/04/2026 - n. T121666 - Richiedente: Telematico			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2026 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 41 Particella 5521 >



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____



QUESITO CINQUE

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il cespite oggetto di valutazione risulta sito in Comune di Arzachena (SS) nella Via Bengasi snc.

Dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici, si evince che l'area in cui insiste l'unità immobiliare ricade all'interno del P.U.C. nella Zona A (Centro Storico).

Lo stesso cespite è stato ricompreso nel settore 7 della zona di maggior pregio del Piano Particolareggiato Centro Matrice, con possibilità edificatoria.



S t u d i o T e c n i c o

GEOM. _____

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO SEI

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Trattasi di un terreno edificabile, il quale al momento del sopralluogo si presentava totalmente ineditato.

QUESITO SETTE

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

QUESITO OTTO

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;

L'area interessata dalla procedura risulta essere un terreno edificabile non facente parte di nessun condominio.



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO NOVE

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;

L'immobile oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobilie "1" : Comune di Arzachena - Foglio 41 Mappale 5521 (NCT ex Mappale 366 – NCEU ex Mappale 3191)

QUESITO DIECI

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il Sig. Daga Paolino risulta proprietario del bene per la quota pari a 1/1, pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore dell'immobile di seguito esposto.



S t u d i o T e c n i c o

GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO UNDICI

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

Trattasi di un terreno edificabile, il quale al momento del sopralluogo non risultava occupato e liberamente accessibile.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

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

L'immobile sito nel Comune di Arzachena (SS) nella Via Bengasi snc insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1 – Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana - PAI;
- Fascia Costiera - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004) - Bene Paesaggistico d'Insieme;



S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

- Zona A – Zona ricompresa nel settore 7 di maggior pregio del Piano Particolareggiato Centro Matrice;
- L’edificio ricade all’interno del “Piano Zander” classificato come edificio “Q” dell’isolato 100;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

Immobile sito in Comune di Arzachena (SS) Via Bengasi Snc distinto N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5521 (NCT ex Mappale 366 – NCEU ex Mappale 3191)

1. **ISCRIZIONE del 07/05/1996** - Registro Particolare 305 Registro Generale 3006 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1155 del 02/04/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **ISCRIZIONE del 14/05/1996** - Registro Particolare 323 Registro Generale 3195 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 993 del 26/05/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **ISCRIZIONE del 26/09/1996** - Registro Particolare 693 Registro Generale 6091 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 09/07/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **ISCRIZIONE del 26/11/1996** - Registro Particolare 879 Registro Generale 7427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135 del 05/04/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. **TRASCRIZIONE del 03/06/1999** - Registro Particolare 3255 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 168/99 del 31/03/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
6. **TRASCRIZIONE del 28/04/2015** - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2746 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 575/2015 del 20/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO QUATTORDICI

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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del lotto in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-INDIRETTA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste, in assenza di dati comparativi sulle compravendite di beni simili a quello in oggetto, di calcolare il valore di trasformazione dell'area quale fondamento della stima.

Metodologia estimativa adottata

Ai fini della determinazione del valore dell'area edificabile oggetto di stima, si è fatto ricorso al metodo sintetico-indiretto, noto anche come metodo del valore di trasformazione, in considerazione dell'assenza di adeguati e attendibili termini di confronto relativi a compravendite di aree simili nella medesima zona. Tale metodologia estimativa si fonda sul principio secondo cui il valore dell'area deriva dal valore di mercato del bene edilizio realizzabile su di essa, opportunamente decurtato dei costi necessari alla trasformazione, comprensivi degli oneri di costruzione, spese tecniche, utile dell'imprenditore e ogni altro



Studio Tecnico

GEOM. _____

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

costo accessorio. In particolare, il procedimento adottato ha preso le mosse dal valore unitario di mercato espresso in €/mq per immobili già edificati, desunto da fonti ufficiali (OMI), successivamente convertito in termini volumetrici e quindi rapportato alla potenzialità edificatoria del lotto, al fine di pervenire al più probabile valore unitario dell'area. Tale approccio risulta coerente con la prassi estimativa consolidata e consente di ottenere una valutazione attendibile anche in contesti caratterizzati da scarsa trasparenza o limitata disponibilità di dati di mercato diretti.

Valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile oggetto di stima, si rileva preliminarmente che non risultano disponibili atti di compravendita recenti e comparabili relativi a terreni aventi analoghe caratteristiche urbanistiche e localizzative nel centro storico del comune di Arzachena.

Pertanto, si è ritenuto di procedere mediante **metodo sintetico-indiretto**, desumendo il valore dell'area a partire dal valore di mercato del prodotto edilizio finito, in coerenza con la prassi estimativa consolidata e con i criteri adottati in ambito giudiziario in situazioni analoghe.

A tal fine, sono state assunte a riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative alla zona centrale del predetto Comune, ritenuta assimilabile, per caratteristiche, al centro storico (zona urbanistica A), con riferimento a immobili residenziali in stato conservativo normale. Sulla base dei dati disponibili e dei riscontri di mercato, si è ritenuto congruo assumere un valore unitario pari a **€/mq 2.850,00**.

Considerato che detto valore è espresso in termini di superficie commerciale, si è proceduto alla sua trasformazione in valore volumetrico, adottando un coefficiente



S t u d i o T e c n i c o

GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

medio pari a **3 mc/mq**, comunemente utilizzato nella prassi tecnica per fabbricati residenziali, ottenendo così un valore pari a **€/mc 950**.

Successivamente, al fine di determinare il valore dell'area, si è applicata una percentuale di incidenza del suolo rispetto al valore del costruito, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del contesto urbano in esame. In particolare, trattandosi di area ricadente in centro storico consolidato, si è ritenuto congruo adottare un'incidenza pari al **40%**, in considerazione dei servizi presenti nelle vicinanze, dei vincoli urbanistici, nonché dei costi connessi agli interventi edilizi in tali ambiti.

Ne consegue un valore unitario dell'area pari a **€/mc 380,00**

Il criterio adottato risulta conforme ai principi del valore di mercato di cui all'art. 568 c.p.c. e alle metodologie estimative comunemente utilizzate, che consentono, in assenza di dati comparativi diretti, il ricorso a procedimenti indiretti fondati sul valore di trasformazione del bene.

Il valore così determinato è da ritenersi congruo e coerente con le condizioni del mercato immobiliare locale e viene pertanto assunto quale riferimento per la determinazione del valore complessivo del bene oggetto di stima.

Determinazione del valore dell'area edificabile

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al terreno edificabile sito in Arzachena (SS) in Via Bengasi Snc una valutazione unitaria pari a **380,00 €/Mc**.

Si precisa che la volumetria realizzabile all'interno dello stesso terreno deve trovare sostanziale riscontro con quanto presente all'interno della planimetria catastale in atti depositata in data 27.04.1999 e più precisamente:



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ n. _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Piano Terra = Mq 25.66 x H 3.20 = Mc 82.11

Piano Soppalco = Mq 25.66 x H 2.30 = Mc 59.01

TOTALE Volumetria Edificabile = Mc 141.12

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Arzachena – Via Bengasi Snc – F. 41 Mappale 5521

Terreno Edificabile – Piano Terra

DESTINAZIONE	MC.	VAL. MERCATO	VALORE
CUBATURA	141,12	€ 380,00	€ 53.625,60
TOTALE			€ 53.625,60
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1			€ 53.625,60

Considerata la possibile oscillazione del valore del bene, in aumento o in diminuzione, stimabile in misura pari a circa il 10% in relazione alle condizioni del mercato immobiliare, influenzate dall'andamento della domanda e dell'offerta, all'esito dell'indagine tecnico-estimativa svolta si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sia pari a:

€ 54.000,00 (diconsi Euro cinquantaquattro/00)

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 15 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Loiri Porto San Paolo 15.04.2026

Il Tecnico

Geom. _____



S t u d i o T e c n i c o
GEOM. _____

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____
Via _____ n. _____, _____

ALLEGATI:

- **A** Ispezioni Ipotecarie
- **B** Documentazione Catastale
- **C** Documentazione Urbanistica
- **D** Documentazione fotografica relativa all'
immobile pignorato.

Il tecnico

Geom. _____

*** **

