S t u d i o T e c n i c o
GEOM. _____
Via _____ _____ , _____.
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2025

Giudice dell'esecuzione Dott._____



Il Giudice:
Dott._____

Il C.T.U.
Geom. **_____**
_____
_____

Promossa da:

_____
CONTRO
_____

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2025

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 08.03.2026, 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 delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 88/2025, promossa dalla _____ contro la _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 08.05.2026, 21.05.2026 e 11.06.2026, si procedeva all'accesso presso i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché per effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____ , _____
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;

Gli immobili oggetto di valutazione risultano intestati alla società _____, con sede in _____, _____, in forza di atto di conferimento in società repertorio n. 144429 del 15.02.2012, rogato dal Dott. _____.

Dall'esame della documentazione acquisita agli atti, il sottoscritto ha preso visione della relativa nota di trascrizione, delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie dallo stesso eseguite, la cui documentazione viene di seguito riportata:

Immobile 1 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7)

1. **TRASCRIZIONE del 10/07/2002** - Registro Particolare 5911 Registro Generale 7567 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 46727 del 09/07/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2. **ISCRIZIONE del 02/08/2010** - Registro Particolare 2282 Registro Generale 8715 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 28913/2010 del 27/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

3. **TRASCRIZIONE del 29/02/2012** - Registro Particolare 1655 Registro Generale 2202 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144429/39833 del 15/02/2012 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA';

4. **TRASCRIZIONE del 29/09/2015** - Registro Particolare 4608 Registro Generale 6479 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 76/2015 del 26/08/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

5. **TRASCRIZIONE del 29/10/2025** - Registro Particolare 9626 Registro Generale 13098 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O SEZ. DIST. CORTE D'APPELLO Repertorio 1736 del 16/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile risulta sito in Comune di Arzachena (SS) in Viale Costa Smeralda n. 196, e successivamente alla variazione catastale da me redatta risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "1"**: Comune di Arzachena (SS) - Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7)**;**

Immobile 2 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 19

1. **TRASCRIZIONE del 10/07/2002** - Registro Particolare 5911 Registro Generale 7567 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 46727 del 09/07/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2. **ISCRIZIONE del 02/08/2010** - Registro Particolare 2282 Registro Generale 8715 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 28913/2010 del 27/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;

3. **TRASCRIZIONE del 29/02/2012** - Registro Particolare 1655 Registro Generale 2202 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144429/39833 del 15/02/2012 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA';

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

4. **TRASCRIZIONE del 29/09/2015** - Registro Particolare 4608 Registro Generale 6479 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 76/2015 del 26/08/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

5. **TRASCRIZIONE del 29/10/2025** - Registro Particolare 9626 Registro Generale 13098 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O SEZ. DIST. CORTE D'APPELLO Repertorio 1736 del 16/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile risulta sito in Comune di Arzachena (SS) in Viale Costa Smeralda n. 196 e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "2"**: Comune di Arzachena (SS) - Foglio 40 Mappale 979 Sub 19**;**

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 l
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;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere una unità immobiliare residenziale dislocata su un unico livello (piano primo) e una cantina realizzata al piano interrato, entrambi ubicati in Comune di Arzachena (SS) nel Viale Costa Smeralda n. 196.

L'intero compendio immobiliare risulta edificato in forza alle seguenti

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

autorizzazioni edilizie rilasciate dal suddetto Comune, e più precisamente:

- Concessione Edilizia n. 172/77 del 15.09.1977;
- Concessione Edilizia n. 277/78 del 27/10/1978;
- Concessione Edilizia n. 121/80 del 07/07/1980;

L'immobile residenziale di cui alla presente procedura esecutiva, successivamente alla variazione catastale da me redatta, risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Arzachena (SS) al Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7), mentre la cantina risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 19, come meglio specificato nel quesito n. 1.

Gli immobili risultano posti limitrofi al principale asse viario di collegamento tra il centro abitato e le località costiere della Costa Smeralda. La zona è caratterizzata da una prevalente destinazione commerciale, direzionale e residenziale, con la presenza di numerose attività di vendita al dettaglio, supermercati, pubblici esercizi, uffici e servizi, che ne fanno uno dei principali poli commerciali del centro urbano. Nelle immediate vicinanze sono presenti il centro commerciale, supermercati e numerose attività economiche, circostanza che conferma la consolidata vocazione commerciale del comparto. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità asfaltata, pubblica illuminazione, reti tecnologiche, marciapiedi e parcheggi pubblici. La posizione garantisce un'elevata accessibilità veicolare e pedonale ed è ben collegata sia con il centro storico di Arzachena sia con la viabilità provinciale che conduce alle principali località della Costa Smeralda, quali Baja Sardinia, Porto Cervo, Cannigione e Abbiadori, nonché verso Olbia. Sotto il profilo estimativo, la

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

localizzazione può ritenersi favorevole in ragione della buona visibilità, dell'elevato passaggio veicolare e della presenza di un consolidato tessuto commerciale e di servizi. Tali caratteristiche contribuiscono a sostenere l'interesse del mercato immobiliare, soprattutto per immobili a destinazione commerciale, direzionale e mista, conferendo alla zona un buon livello di appetibilità e commerciabilità.

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

Immobile 1 – F. 40 M. 979 S. 32 (Ex Sub 7) – Abitazione

PIANO Primo

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- n. 3 Camere da Letto
- n. 2 Bagni
- Disimpegno
- Veranda
- Balcone

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** struttura portante in blocchi di cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** Copertura piana con sovrastante altro fabbricato avente stessa destinazione d'uso;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** intonaco e tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco e tinteggiatura;
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimento e rivestimento in gres;
- **Servizi Igienici:** presenti sanitari in ceramica;
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno;

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

- **Infissi interni:** infissi in legno;
- **Impianto elettrico:** presente si presume a norma;
- **Impianto idrico – sanitario:** presente si presume a norma, si segnala una portata idrica scarsa per via della vetustà dell'impianto;
- **Impianto di condizionamento:** presente.
- **Impianto di riscaldamento:** riscaldamento centralizzato e pompa di calore;

L'immobile, edificato intorno agli anni 80, come si evince dalla documentazione fotografica allegata si presenta in discreto stato di conservazione generale.

Si rilevano, altresì, fenomeni di degrado a carico del solaio del balcone, con presenza di armature metalliche affioranti a seguito del distacco del copri ferro e locali distacchi dell'intonaco dell'intradosso. Tali condizioni risultano verosimilmente riconducibili a fenomeni di ossidazione delle armature e di ammaloramento del calcestruzzo, rendendo opportuni interventi di ripristino e messa in sicurezza delle parti interessate.

Immobile 2 – F. 40 M. 979 S. 19 – Cantina

PIANO Interrato

- Cantina

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** struttura portante mista CA e blocchi di cls;
- **Tamponamenti:** non presenti;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in CA;
- **Copertura:** Copertura piana con sovrastante spazio condominiale;
- **Tramezzi interni:** non presenti;
- **Finiture esterne:** intonaco e tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco e tinteggiatura;

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimento in monocottura;
- **Servizi Igienici:** non presenti;
- **Infissi esterni:** non presenti;
- **Infissi interni:** non presenti;
- **Impianto elettrico:** presente si presume a norma;
- **Impianto idrico – sanitario:** non presente;
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;

L'immobile, edificato intorno agli anni 80, come si evince dalla documentazione fotografica allegata si presenta in discreto stato di conservazione generale.

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;

Immobile 1 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7)

Il bene risulta sito in Comune di Arzachena (SS) nel Viale Costa Smeralda n. 196. I dati riportati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione del cespite.

Si precisa che il bene risulta identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Arzachena al Foglio 40, mappale 1348, mentre al Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito al Foglio 40, mappale 979, subalterno 7. Tale disallineamento identificativo deriva dall'intervenuto aggiornamento catastale conseguente alla

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

presentazione di atti di aggiornamento cartografico, che hanno determinato la variazione dell'identificativo del mappale al Catasto Terreni, senza incidere sull'identificazione catastale dell'unità immobiliare urbana censita al N.C.E.U.

Immobile 2 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 19

Il bene risulta sito in Comune di Arzachena (SS) nel Viale Costa Smeralda n. 196. I dati riportati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione del cespite.

Si precisa che il bene risulta identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Arzachena al Foglio 40, mappale 1348, mentre al Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito al Foglio 40, mappale 979, subalterno 19. Tale disallineamento identificativo deriva dall'intervenuto aggiornamento catastale conseguente alla presentazione di atti di aggiornamento cartografico, che hanno determinato la variazione dell'identificativo del mappale al Catasto Terreni, senza incidere sull'identificazione catastale dell'unità immobiliare urbana censita al N.C.E.U.

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;

Immobile 1 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7)

In seguito al sopralluogo effettuato il 21.05.2026, presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale depositata in data 04/08/1981

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

non risulta conforme allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo, e più precisamente:

1. Modifiche ai muri divisori interni;
2. Diversa perimetrazione del balcone esterno;

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 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7), cat. A/2, classe 1, Vani 7, Superficie Catastale 158 Mq, rendita catastale € 777.27 – Piano Primo.

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____

_____ _____, _____

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

Data: 07/08/2026 - n. T100108 - Richiedente: LAIFNC85C19G203P

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0125784 del 06/08/2026

Comune di Arzachena

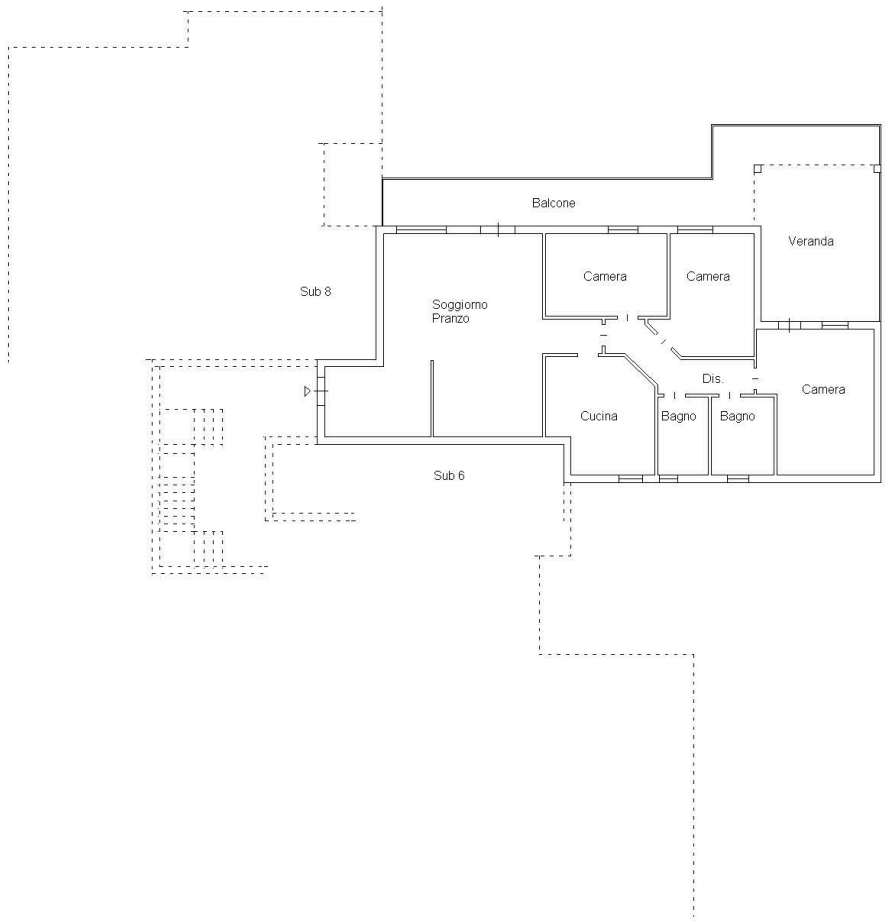
Viale Costa Smeralda civ. 196

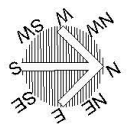
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Lai Francesco
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 979	
Subalterno: 32	Prov. Sassari N. 3225

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Piano Primo
H 2.60 Mt





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2026 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 40 - Particella 979 - Subalterno 32 >
VIALE COSTA SMERALDA n. 196 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 07/08/2026 - n. T100108 - Richiedente: LAIFNC85C19G203P

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

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____ , _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

Immobile 2 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 19

In seguito al sopralluogo effettuato il 11.06.2026, presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale depositata in data 04/08/1981 risulta conforme allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Arzachena (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobile "2":** Foglio 40 Mappale 979 Sub 19, cat. C/2, classe 1, Consistenza 8 Mq, Superficie Catastale 10 Mq, rendita catastale € 42.56 – Piano Interrato.

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____

_____ _____, _____

Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

Data presentazione: 04/08/1981 - Data: 07/05/2026 - n. T149890 - Richiedente: LAIFNC85C19G203P

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

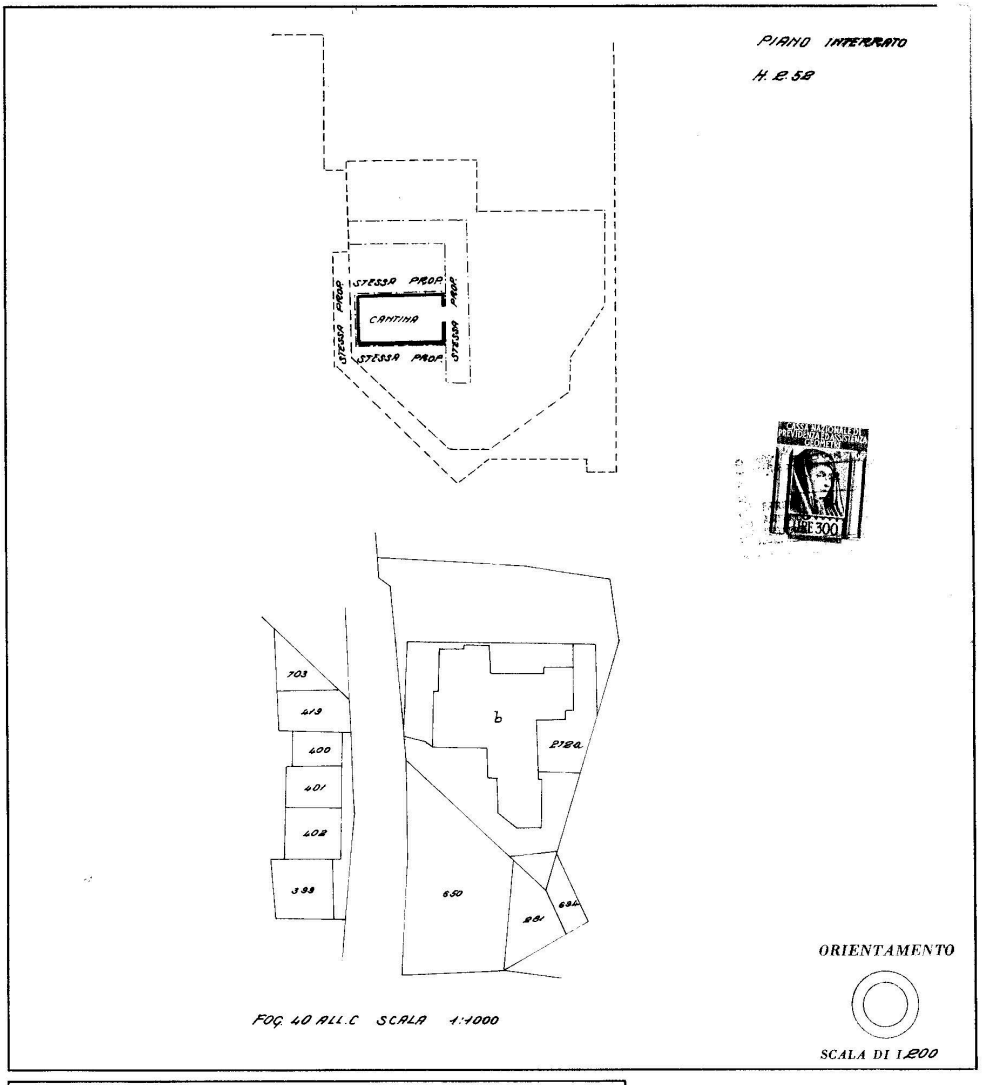
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZACHENA *Via* COSTA SMERALDA

Ditta FARRE ANTONIO ISIDORO nato a NUORO il 24-3-1939 e CANELLI TOMMASO nato a NUORO il 26-3-1942

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 AGO. 1981

PROT. N°

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Foglio 40/c
Numero 979
Sub. 19

I.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANTONIO FARRE
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di SASSARI
DATA 25 giugno 1981
Firma: geom. Antonio Farre

Data presentazione: 04/08/1981 - Data: 07/05/2026 - n. T149890 - Richiedente: LAIFNC85C19G203P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2026 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 40 - Particella 979 - Subalterno 19 >
VIALE COSTA SMERALDA n. 198 Piano S1

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

QUESITO CINQUE

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I beni oggetto di valutazione risultano siti in Comune di Arzachena (SS) nel Viale Costa Smeralda n. 196.

Dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici, si evince che l'area in cui insiste il compendio immobiliare ricade all'interno nel Piano di Fabbricazione vigente nella Zona B (Completamento Residenziale del centro abitato di Arzachena).

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 pet 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 pet il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Arzachena (SS), depositato via pec Prot. 38262 del 24.06.2026, è emerso, dalle verifiche effettuate di concerto con l'impiegato comunale, che il compendio immobiliare risulta edificato in seguito alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

- Concessione Edilizia n. 172/77 del 15.09.1977;
- Concessione Edilizia n. 277/78 del 27/10/1978;

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

- Concessione Edilizia n. 121/80 del 07/07/1980;

Immobile 1 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7)

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale vi sono alcune difformità rispetto a quanto riportato negli ultimi elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione rilasciata e più precisamente:

1. Modifiche ai muri divisori interni;
2. Diversa perimetrazione del balcone esterno;

Per quanto concerne le opere difformi, le stesse potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di Scia in accertamento di conformità da presentare presso gli uffici preposti.
I costi della pratica, i quali saranno decurtati dal valore di mercato dell'immobile, sono di seguito esposti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.000,00
- Diritti Comunali	€ 200,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	**€ 2.700,00**

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che lo stesso bene non risulta in possesso dell'Agibilità.

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

Immobile 2 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 19

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale vi sono alcune difformità rispetto a quanto riportato negli ultimi elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione rilasciata e più precisamente:

1. Diversa perimetrazione Cantina con aumento di superfici ma senza aumento volumetrico;

Per quanto concerne le opere difformi, le stesse potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di Scia in accertamento di conformità da presentare presso gli uffici preposti.
I costi della pratica, i quali saranno decurtati dal valore di mercato dell'immobile, sono di seguito esposti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 1.000,00
- Diritti Comunali	€ 200,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	**€ 1.700,00**

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che lo stesso bene non risulta in possesso dell'Agibilità.

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

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;

Dall'esame della documentazione ipotecaria, degli atti di provenienza, delle risultanze catastali e delle verifiche effettuate presso gli enti competenti, non sono emersi elementi dai quali risulti che il bene sia gravato da censo, livello, enfiteusi o uso civico, né risultano provvedimenti di affrancazione relativi ai predetti diritti.

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;

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva risultano inserite all'interno di un più ampio complesso immobiliare costituito in condominio, denominato "Gallura". L'amministrazione condominiale è affidata alla Dott. _____. Al fine di acquisire informazioni in merito all'eventuale sussistenza di morosità condominiali, all'ammontare delle spese ordinarie e straordinarie gravanti sugli immobili, nonché all'eventuale esistenza di delibere assembleari aventi ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria già approvati e non ancora eseguiti o comunque non ancora integralmente saldati, in data 23.06.2026 il sottoscritto ha trasmesso formale richiesta all'Amministratore del Condominio. Alla data di deposito della presente relazione non è pervenuto alcun riscontro; conseguentemente non è stato

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

possibile accertare l'eventuale esistenza di posizioni debitorie nei confronti del Condominio, quantificare gli oneri condominiali annuali gravanti sugli immobili né verificare l'eventuale presenza di lavori di manutenzione straordinaria già deliberati dall'assemblea condominiale.

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;

Gli immobili oggetto di perizia, allo stato dei luoghi permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile "1" : Comune di Arzachena - Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7).

Lotto n. 2

Immobile "2" : Comune di Arzachena - Foglio 40 Mappale 979 Sub 19.

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;

La Soc. _____ con sede in _____ P.I. _____ risulta

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

proprietaria dei beni per la quota pari a 1/1, pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore degli immobili di seguito esposto.

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;

Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione generale e al momento del sopralluogo risultano occupati dalla Sig. _____ unitamente alla Sig. _____ e il figlio maggiorenne di quest'ultima.

La stessa Sig. _____ occupa l'immobile in forza al contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Olbia n. TWJ25T003268000WE in data 09.10.2025, il quale risulta antecedente alla trascrizione del Pignoramento avvenuta in data 29.10.2025.

La durata dello stesso risulta dal 12.09.2025 al 11.09.2029 e risulterà rinnovato automaticamente per ulteriori quattro anni nell'ipotesi che il locatore non comunichi al conduttore la disdetta del contratto.

Il canone pattuito dalle parti risulta pari a € 3.600,00 annuali (12 rate da € 300,00 mensili).

Dalle indagini di mercato da me effettuate, è emerso che il canone sottoscritto nel contratto di locazione di cui sopra, non risulta congruo rispetto al mercato immobiliare delle locazioni presenti nella zona.

Infatti da una ricerca riferita ai valori di mercato correnti su immobili aventi caratteristiche simili a quelli interessati, è stato accertato un canone mensile di

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

locazione unitario di riferimento tra i 5,2 e 7,7 €/Mq per uno stato conservativo normale.

Pertanto analizzate le caratteristiche intrinseche, dimensionali, la posizione dei beni trattati e lo stato conservativo dei cespiti, è stato possibile accertare un valore medio unitario pari a 6,0 €/Mq.

Per quanto sopra esposto posso dichiarare che il che il canone di locazione dei beni oggetto di procedura sia pari a come di seguito esposto:

Dimostrazione Superficie Commerciale

Immobile 1

Abitazione Mq 128.76 x 100% = 128.76 Mq

Veranda Mq 21.30 x 50% = 10.65 Mq

Balcone Mq 28.06 x 30% = 8.42 Mq

Immobile 2

Cantina Mq 10.00 x 60% = 6.00 Mq

Totale Superficie Commerciale = 153,83 Mq

Canone Mensile = 153,83 Mq x 6.0 €/Mq = 922,98 €

Canone Annuo = € 922,98 x 12 mesi = € 11.075,76

Dalle valutazioni estimative effettuate è emerso che il più probabile canone annuo di mercato dell'immobile risulta pari ad € 11.075,76, mentre il contratto di locazione prevede un corrispettivo annuo di € 3.600,00. Il canone pattuito risulta pertanto inferiore di circa il 70,00% rispetto al valore locativo di mercato, rappresentando soltanto il 30,00% del canone ordinariamente ritraibile da immobili aventi analoghe caratteristiche. Si rimette all'Ill.mo Giudice ogni valutazione in ordine all'eventuale qualificazione del canone quale notevolmente inferiore o vile a quello di mercato ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

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;

Gli immobili siti nel Comune di Arzachena (SS) nel Viale Costa Smeralda n. 196, insistono su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

- 150 m dai Fiumi • D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini;
- Hg1 • Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- Hi1 • Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1);
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

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

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

Immobile 1 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7)

1. **TRASCRIZIONE del 10/07/2002** - Registro Particolare 5911 Registro Generale 7567 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 46727 del 09/07/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2. **ISCRIZIONE del 02/08/2010** - Registro Particolare 2282 Registro Generale 8715 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 28913/2010 del 27/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;

3. **TRASCRIZIONE del 29/02/2012** - Registro Particolare 1655 Registro Generale 2202 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144429/39833 del 15/02/2012 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA';

4. **TRASCRIZIONE del 29/09/2015** - Registro Particolare 4608 Registro Generale 6479 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 76/2015 del 26/08/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

5. **TRASCRIZIONE del 29/10/2025** - Registro Particolare 9626 Registro Generale 13098 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O SEZ. DIST. CORTE D'APPELLO Repertorio 1736 del 16/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile 2 sito in Comune di Arzachena (SS) – Viale Costa Smeralda n. 196 - distinto N.C.E.U. al Foglio 40 Mappale 979 Sub 19

1. **TRASCRIZIONE del 10/07/2002** - Registro Particolare 5911 Registro Generale 7567 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 46727 del 09/07/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2. **ISCRIZIONE del 02/08/2010** - Registro Particolare 2282 Registro Generale 8715 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 28913/2010 del 27/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;

3. **TRASCRIZIONE del 29/02/2012** - Registro Particolare 1655 Registro Generale 2202 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144429/39833 del 15/02/2012 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA';

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

4. **TRASCRIZIONE del 29/09/2015** - Registro Particolare 4608 Registro Generale 6479 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 76/2015 del 26/08/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

5. **TRASCRIZIONE del 29/10/2025** - Registro Particolare 9626 Registro Generale 13098 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O SEZ. DIST. CORTE D'APPELLO Repertorio 1736 del 16/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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 fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteriste che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

d) attraverso indagine di mercato;

e) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia similare all'immobile da esaminare;

f) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare dei fabbricati similari a quello caduto all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

a) dati desunti da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;

b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

conferma dei dati precedentemente desunti.

c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio paesaggistico e culturale. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire ai beni siti in Arzachena (SS) nel Viale Costa Smeralda n. 196 una valutazione unitaria di 2.200,00 €./Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Arzachena – Viale Costa Smeralda n. 196 – F. 40 Mappale 979 Sub 32 (Ex Sub 7)

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	128,76	1,00	128,76	€ 2.200,00	**€ 283.272,00**
Veranda	21,30	0,50	10,65	€ 2.200,00	**€ 23.430,00**
Balcone	28,06	0,30	8,42	€ 2.200,00	**€ 18.519,60**
				TOTALE	**301.791,60 €**
				a detrarre pratica accertamento di conformità	€ 2.700,00
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1	**€ 299.091,60**

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

€. 300.000,00 (diconsi €uro trecentomila/00)

IMMOBILE 2

Arzachena – Viale Costa Smeralda n. 196 – F. 40 Mappale 979 Sub 19

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Cantina	10,00	0,60	6,00	€ 2.200,00	**€ 13.200,00**
				TOTALE	**13.200,00 €**
				a detrarre pratica accertamento di conformità	€ 1.700,00
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2	**€ 11.500,00**

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 11.500,00 (diconsi €uro undicimilacinquecento/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. 24 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale.

Loiri Porto San Paolo 07/08/2026

Il Tecnico

Geom. _____

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Studio Tecnico
GEOM. _____
_____ _____, _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ *PEC* _____

ALLEGATI:

- **A** Ispezioni Ipotecarie
- **B** Contratto di Locazione
- **C** Comunicazione Condominio
- **D** Documentazione Catastale
- **E** Documentazione Urbanistica
- **F** Documentazione fotografica relativa all' immobile pignorato.

Il tecnico

Geom. _____

*** *** ***

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4