

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa dalla

INTESA SANPAOLO SPA

contro

omissis



Incarico conferito dal Giudice: dott. Francesco ALTERIO

Lanusei 29/05/2018

Ing. Fabrizio Deiana_



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

INDICE



Capitolo primo:

- Introduzione



Capitolo secondo:

- Beni del patrimonio della **omossis**

Capitolo terzo:

- Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

- Soddisfazione quesiti



Capitolo quinto:

- Considerazioni finali

Allegati:

- Allegato n. 1) Elaborato fotografico
- Allegato n. 2) Attestati Prestazione energetica
- Allegato n. 3) Documentazione Comune di Tortoli
- Allegato n. 4) Documentazione catastale



CAPITOLO PRIMO

Introduzione

La presente Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dal Giudice Dott. Bruno MALAGOLI nell'udienza del 12/07/2017 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Piazza Donatori di Sangue snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei,

La Consulenza Tecnica è stata conferita allo scrivente, per determinare il valore dell'immobile di proprietà della **omissis**; in particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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; **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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 2) **Descriva, previo 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;
- 5) **Indichi** utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia statio sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio1985, n. 47, e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di

- costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- 7) **dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e, in caso negativo, provveda alla sua redazione, allegando l'originale all'elaborato;**
 - 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 9) se l'immobile è pignorato solo prò-quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 - 10) **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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di anelli di abilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;
 - 13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;
 - 14) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

CAPITOLO SECONDO

Beni del patrimonio della omissis

L'esecuzione immobiliare delle proprietà della **omissis** riguarda i terreni siti in Tortoli, zona Arbatax ed in particolare:

1. Terreni in Localita' Porto Frailis snc - 08048 - TORTOLI' (NU)
Descrizione: terreni siti in Comune Tortoli'
Tipo Catasto: Terreni Classe/tipologia: Classe T
Identificazione: foglio: 5, particella: 2920- 2921 – 2922 – 2923 - 2927- 2928 - 2929 -2930 - 2931- 2932;
2. Terreni in Localita' Arbatax Lungomare SNC - 08048 - TORTOLI' (NU)
Descrizione: Terreno Edificabile
Tipo Catasto: Terreni Classe/tipologia: Classe T
Identificazione: foglio: 6, particella: 483-482; foglio: 5, particella: 3334 – 3335 – 3336 – 3337 – 3338 – 3341 – 3342 -3343 – 3344 – 3349 – 3350 - 3357;

La verifica della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è stata svolta direttamente presso l'Ufficio Tecnico.

CAPITOLO TERZO

Rilievo dello stato dei luoghi

In osservanza al mandato ricevuto, in data 23/08/2017 alle ore 10:00 lo scrivente eseguiva il primo sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare.

Nell'occasione partecipava per conto della **omissis** il sig. **omissis** e il collaboratore dello scrivente, ing. Riccardo Manca.

Insieme si esaminavano i seguenti immobili eseguendo di volta in volta, le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

- 1) Terreni in Località Porto Frailis: si presentano chiusi con una recinzione di cantiere e relativi cancelli; l'area è divisa in diversi lotti, ma solo due sono edificati; uno stabile risulta terminato, mentre il secondo risulta intonato ma privo di qualsiasi altro elemento di rifinitura.

Descrizione: terreni siti in Comune Tortoli'
Tipo Catasto: Terreni Classe/tipologia: Classe T
Identificazione: foglio: 5, particella: 2920- 2921 – 2922 – 2923 - 2927- 2928 - 2929 -2930 - 2931- 2932;

- 2) Terreni in Localita' Arbatax Lungomare: si presentano privi di recinzione e vi si accede direttamente dalla via Lungomare; sono caratterizzati dalla presenza di alberi d'alto fusto, prevalentemente Eucaliptus, e da macchia mediterranea

Descrizione: Terreno Edificabile
Tipo Catasto: Terreni Classe/tipologia: Classe T

Identificazione: foglio: 6, particella: 483-482; foglio: 5, particella: 3334 – 3335 – 3336 – 3337 – 3338 – 3341 – 3342 -3343 – 3344 – 3349 – 3350 - 3357;



CAPITOLO QUARTO

Soddisfazione quesiti

In base a quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dal giudice, che analizzeremo uno alla volta:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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; **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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Nella documentazione presente agli atti vi è il certificato notarile (ex art. 567 CPC) redatto dall'Avv. Cristina Puligheddu con Studio Notarile, sito in via Cavour 7/9 08100 Nuoro, con il quale si ricostruisce il ventennio degli immobili oggetto della presente relazione.

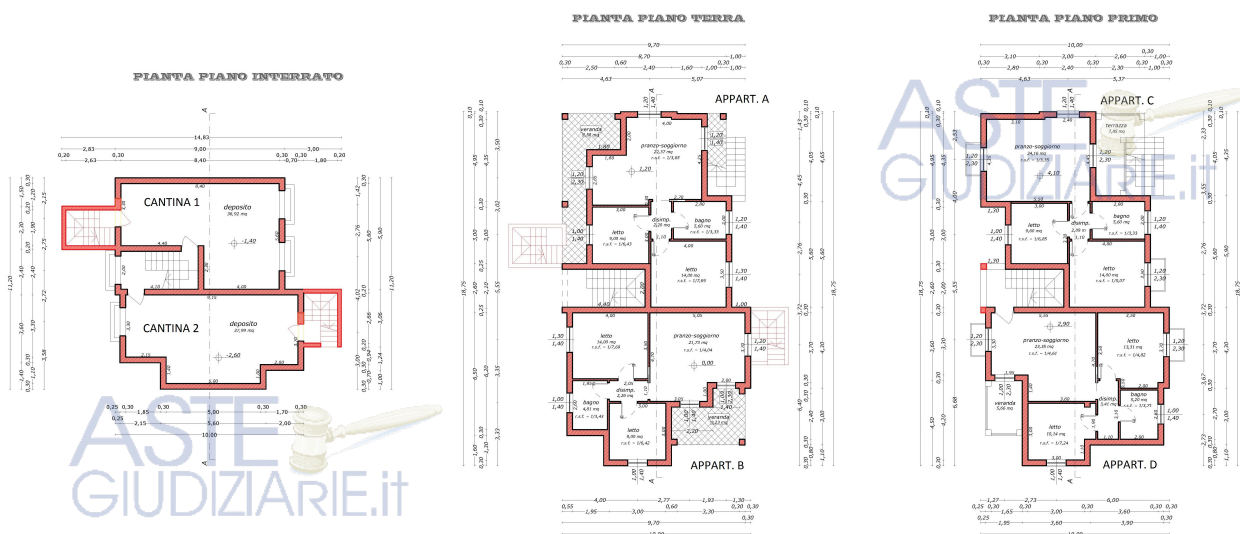
- 2) **Descriva, previo accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

Descrizione dello stato di fatto della palazzina 1 (mapp. 4645).

Il fabbricato oggetto della presente relazione è ubicato nel comune di Tortolì, individuato catastalmente dal Foglio 5 particelle 4645.

L'edificio è costituito da quattro unità abitative indipendenti, è realizzato in muratura portante del tipo Poroton, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento, e su questi ultimi sono disposti l'isolante termico, guaina bituminosa e tegole del tipo coppi; l'isolamento della muratura esterna è costituito da un cappotto termico dello spessore di 4 cm.





Il manufatto si articola su due livelli fuori terra più un seminterrato ed è così composto:

Seminterrato: due depositi con accesso esclusivamente pedonale per mezzo di scale in cemento armato. I locali, di mq 36,92 e 37,99, si presentano in condizioni di incuria, rifiniti con intonaci civili e con la pavimentazione grezza.

Unità A: pranzo soggiorno mq 22,37, disimpegno mq 2,20, camera da letto mq 9,00, camera da letto mq 14,00, bagno mq 5,60, veranda mq 9,58.

Unità B: pranzo soggiorno mq 21,73, disimpegno mq 2,05, camera da letto mq 9,00, camera da letto mq 14,00, bagno mq 4,81, veranda mq 9,23.

Unità C: pranzo soggiorno mq 24,16, disimpegno mq 2,09, camera da letto mq 9,60, camera da letto mq 14,00, bagno mq 5,60, terrazza mq 7,85.

Unità D: pranzo soggiorno mq 23,35, disimpegno mq 3,41, camera da letto mq 13,31, camera da letto mq 10,14, bagno mq 5,20, veranda mq 5,66.

Per quanto riguarda le rifiniture interne ed esterne la palazzina 1 si presenta, ad eccezione del seminterrato, con delle buone rifiniture, in particolare: intonaci interni del tipo civile con due mani di tinta chiara; pavimentazioni in piastrelle in mono cottura; servizi igienici con rivestimento delle parti e dei pavimenti con piastrelle in monocottura, dotati di collettori di controllo del flusso (così dette centraline) dell'acqua per ogni singolo accessorio; gli infissi interni sono in legno del tipo impiallacciato al piano terra, e del tipo tamburato con struttura a nido d'ape al piano primo, impianto elettrico completo eseguito alla regola dell'arte; impianto idrico e fognario completo eseguito alla regola dell'arte; impianto di riscaldamento autonomo per ciascuna abitazione dotato di caldaia a gas.

Gli infissi esterni del tipo legno-alluminio con vetro camera; persiane in alluminio con lamelle orientabili; verande e terrazze rifinite con piastrelle e battiscopa in granito o, in alcuni casi, monocottura e ringhiere; balconcini di piccole dimensioni (circa 2 mq) in granito e sorretti da supporti sempre in granito; intonaco

esterno dei colori della terra. Come si può evincere dal rilievo fotografico, il fabbricato presenta in alcune parti infiltrazioni di umidità. Tutte le unità immobiliari risultano arredate.



Descrizione dello stato di fatto della palazzina 2 (mapp. 2921).

Il fabbricato oggetto della presente relazione è ubicato nel comune di Tortolì, individuato catastalmente dal Foglio 5 particelle 2921.

L'edificio è costituito da quattro unità abitative indipendenti, è realizzato in muratura portante del tipo Poroton, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento.

Il manufatto si articola su due livelli fuori terra più un seminterrato ed è così composto:

Seminterrato: due depositi con accesso esclusivamente pedonale per mezzo di scale in cemento armato.

I locali, di mq 36,92 e 37,99, si presentano rifiniti con intonaci civili e con la pavimentazione grezza.

Unità A: pranzo soggiorno mq 22,37, disimpegno mq 2,20, camera da letto mq 9,00, camera da letto mq 14,00, bagno mq 5,60, veranda mq 9,58.

Unità B: pranzo soggiorno mq 21,73, disimpegno mq 2,05, camera da letto mq 9,00, camera da letto mq 14,00, bagno mq 4,81, veranda mq 9,23.

Unità C: pranzo soggiorno mq 24,16, disimpegno mq 2,09, camera da letto mq 9,60, camera da letto mq 14,00, bagno mq 5,60, terrazza mq 7,85.

Unità D: pranzo soggiorno mq 23,35, disimpegno mq 3,41, camera da letto mq 13,31, camera da letto mq 10,14, bagno mq 5,20, veranda mq 5,66.

Per quanto riguarda le rifiniture interne ed esterne la palazzina 2 non risulta finita. Il manufatto si presenta con la ripartizione interna completa di intonaco e di controtelai per il fissaggio degli infissi; la predisposizione dell'impianto elettrico, idrico fognario e di riscaldamento; il massetto della pavimentazione è predisposto per la posa in opera delle piastrelle; la parte esterna è intonacata con uno strato di malta tirato in piano, predisposta per la sovrapposizione del cappotto termico; sulle aperture sono stati montati i controtelai e quasi tutte le soglie in granito.

Descrizione dello stato di fatto dei restanti lotti della zona Porto Frailis (mapp. 2922-2923-2927-2928-2929-2930-2931-2932).

I lotti in oggetto ricadono all'interno di un'area recintata, sono pressoché pianeggianti e predisposti per la futura edificazione, pertanto la loro divisione in lotti singoli è già predisposta, ovvero:

- Lotto n. 1) Foglio 5 mappale 2922;
- Lotto n. 2) Foglio 5 mappale 2923;
- Lotto n. 3) Foglio 5 mappale 2927;
- Lotto n. 4) Foglio 5 mappale 2928;
- Lotto n. 5) Foglio 5 mappale 2929;



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

- Lotto n. 6) Foglio 5 mappale 2930;
- Lotto n. 7) Foglio 5 mappale 2931;
- Lotto n. 8) Foglio 5 mappale 2932.



Descrizione dello stato di fatto dei lotti della zona Lungo Mare Arbatax (foglio 6 mapp. 482 e 483, foglio 5 mappale 3334 – 3335 – 3336 – 3337 – 3338 – 3341 – 3342 - 3343 – 3344 – 3349 – 3350 - 3357).

La zona è contraddistinta da diversi alberi d'alto fusto, canne e sterpaglie.

I vari mappali possono essere divisi in diversi lotti omogenei nel seguente modo:

- Lotto n. 9) Foglio 6 mappale 483 di circa 790 mq che risulta isolato dal resto della lottizzazione ed in essa è individuato come lotto n. 1;
 - Lotto n. 10) Foglio 6 mappale 482 di circa 1914 mq che nella lottizzazione era corrispondente in parte al lotto n. 2;
 - Lotto n. 11) Foglio 5 mappali 3336-3337-3338 di circa 2041 mq che nella lottizzazione corrisponde in parte ai lotto n. 3, 4 e 5;
 - Lotto n. 12) Foglio 5 mappali 3334 – 3335 – 3341 – 3342 – 3343 – 3344 – 3349 – 3350 – 3357 di circa 2190 mq che nella lottizzazione corrisponde in parte ai lotto n. 6, 7, 8, 9, 10 e 11.
- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; .*

La descrizione attuale dei beni è in parte conforme a quanto contenuto nell'atto di pignoramento, ma relativamente a due mappali sono intervenute delle variazioni determinate dall'edificazione di due differenti edifici.

In particolare nell'atto di pignoramento in Località Porto Frailis al catasto terreni al foglio 5 sono indicati i seguenti dati catastali:

- i. particella 2920: il mappale risulta soppresso al catasto terreni, ma registrato al catasto fabbricati al n. 4645 poiché vi sorge una palazzina di 4 appartamenti su due livelli (oltre al piano interrato) regolarmente accatastata.



- ii. particella 2921: il mappale è ancora valido ma sul lotto insiste un edificio con relativa concessione edilizia autorizzata; i lavori non terminati e pertanto non è stato ancora accatastato e trasferito al catasto fabbricati.
- iii. Cambio di numerazione dovuto al disallineamento cartografico di quanto realmente depositato:
 - i. La particella 2931 è presente nel modulo con cui si registrava il frazionamento (in data 08/01/2002), ma poi scompare negli estratti di mappa telematici richiesti successivamente e, il lotto corrispondente, prende il mappale 2932.
 - ii. La particella inizialmente individuata col n. 2932 scompare e il lotto viene accorpato alla particella 2919 che comprende le strade della lottizzazione.

Tale disallineamento va corretto con una normale richiesta all'Ufficio del Territorio di Nuoro, ovvero va inoltrata una Istanza di Rettifica Cartografica che costa, approssimativamente, € 200,00 compresi gli onorari, e comunque non inficia alcun documento o procedimento giudiziario.

- 4) **Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;**

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione non è emersa la necessità di effettuare variazioni

- 5) **Indichi utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'area in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, in area definita come "Zona C1*" (aree con piani attuati vigenti o approvati).

- 6) **Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio1985, n. 47, e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;**

a) Terreni in Località Porto Frailis al foglio: 5:

- i. particella 2920: il mappale risulta soppresso al catasto terreni, ma registrata al catasto fabbricati al n. 4645 poiché vi sorge una palazzina di 4 appartamenti su due livelli (oltre al piano interrato).

Titoli autorizzativi

I titoli autorizzativi che riguardano la costruzione sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 27 del 27 aprile 2007 (Pratica Edilizia n° 6284/), presentata dal Sig. **omissis** in qualità di legale rappresentante della **omissis** e avente come titolo di progetto “Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni – lotto n. 1 della Lottizzazione C2 Est– Sub comparto B” presentato presso il Comune di Tortoli il 17 luglio 2004 con protocollo n. 7411/23 .
- Provvedimento finale Prot. N. 6302 pratica SUAP 062410091095 del 24 marzo 2010 con il quale viene autorizzata una “Variante per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione C.E. n. 27/2007”.

- ii. particella 2921: sul mappale risulta insiste una palazzina di 4 appartamenti su due livelli (oltre al piano interrato) non finita, ovvero priva di finestre, pavimenti, pittura etc.

Titoli autorizzativi

I titoli autorizzativi che riguardano la costruzione sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 108 del 16 settembre 2008 (Pratica Edilizia n° 6285/), presentata dal Sig. **omissis** in qualità di legale rappresentante della **omissis** e avente come titolo di progetto “Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni– lotto n. 2 della Lottizzazione C2 Est– Sub comparto B” presentato presso il Comune di Tortoli il 18 luglio 2006 con protocollo n. 8733/6 .

- iii. particelle 2922, 2923, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931 e 2932;

- Le particelle in oggetto fanno parte della Lottizzazione C2 Est– Sub comparto B individuato nel Piano attuativo del comparto C1-25 che è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale in data 05.03.2002 con deliberazione n. 24, diventando esecutivo per avvenuta pubblicazione sul BURAS n. 14 del 15.04.2002 dell’estratto ex LR 45/89. Il convenzionamento del comparto risale ad atto notarile del 17.03.2003(repertorio 2329 – registrato a Cagliari il 28.04.2003 al n. 1494 serie1) stipulato presso Notaio Carmen Cappellini.

- b) Terreni in Localita' Arbatax Lungomare: si presentano privi di recinzione e vi si accede direttamente dalla via Lungomare; sono caratterizzati dalla presenza di alberi d'alto fusto, prevalentemente Eucaliptus, e da macchia mediterranea

Descrizione: Terreno Edificabile

Tipo Catasto: Terreni Classe/tipologia: Classe T

Identificazione: foglio: 6, particella: 483-482; foglio: 5, particella: 3334 – 3335 – 3336 – 3337 – 3338 – 3341 – 3342 -3343 – 3344 – 3349 – 3350 - 3357;

Titoli autorizzativi

Le aree in argomento ricadono in zona individuata dal PUC come zona C1 (piani attuativi vigenti o approvati), comparto C1-26.

Le sottozone C1 rappresentano quei comparti di zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale. Per i riferimenti normativi relativi a queste specifiche aree, le NTA del PUC rimandano alla normativa di ciascun piano attuativo. Pertanto, anche l'intervenuta sentenza n. 98/2016 del Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna (che ha disposto l'annullamento giurisdizionale della pianificazione afferente le zone "C" di espansione residenziale, quale quella in esame) non modifica il quadro normativo di riferimento giacché - in virtù del principio di non decadenza dello strumento urbanistico previgente - le aree di che trattasi sono riportate alla disciplina del previgente Piano Regolatore Comunale.

Il Piano attuativo del comparto C1-26 è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale in data 15.07.2004 con deliberazione n. 39, diventando esecutivo per avvenuta pubblicazione sul BURAS n. 25 del 13.08.2004 dell'estratto ex LR 45/89. Il convenzionamento del comparto risale ad atto notarile del 27.03.2006 (registrata a Cagliari al n. 1289 s. 1 il 06.04.2006), rogito Notaio Carmen Cappellini.

Le costruzioni risultano conformi alle autorizzazioni ed alle concessioni amministrative;

- 7) *dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e, in caso negativo, provveda alla sua redazione, allegando l'originale all'elaborato;*

Gli appartamenti della palazzina n. 1 non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto le stesse verranno predisposte dallo scrivente.

Allo stato attuale, la costruzione della palazzina n. 2 non è terminata; in particolare mancano gli infissi e degli impianti vi è solo la parte interna alle murature. Pertanto non è possibile definire la resa termica dell'edificio ne tantomeno redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Nella località Porto Frailis risulta possibile dividere i beni pignorati in tanti lotti quanti sono gli appartamenti (tutti indipendenti) e, approssimativamente, in quanti sono i mappali, mentre per i terreni in località Arbatx Lungomare non è possibile dividere i singoli lotti in corrispondenza dei singoli mappali, ma questi verranno ottenuti accorpando diversi mappali.

Pertanto la divisione in lotti risulta la seguente:

lotti della zona Porto Frailis:

- Lotto n. 1) Foglio 5 mappale 2922 di 560,00 mq;
- Lotto n. 2) Foglio 5 mappale 2923 di 560,00 mq;
- Lotto n. 3) Foglio 5 mappale 2927 di 500,00 mq;
- Lotto n. 4) Foglio 5 mappale 2928 di 550,00 mq;
- Lotto n. 5) Foglio 5 mappale 2929 di 600,00 mq;
- Lotto n. 6) Foglio 5 mappale 2930 di 600,00 mq;
- Lotto n. 7) Foglio 5 mappale 2931 di 600,00 mq;
- Lotto n. 8) Foglio 5 mappale 2932 di 550,00 mq.

lotti della zona Lungo Mare Arbatx

- Lotto n. 9) Foglio 6 mappale 483 di circa 790 mq;
- Lotto n. 10) Foglio 6 mappale 482 di circa 1914 mq;
- Lotto n. 11) Foglio 5 mappali 3336-3337-3338 di circa 2041 mq;
- Lotto n. 12) Foglio 5 mappali 3334 – 3335 – 3341 – 3342 – 3343 – 3344 – 3349 – 3350 – 3357 di circa 2190 mq .

Appartamenti della zona Porto Frailis

- Lotto n. 13) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa A al piano terra (sub 3) con scantinato (sub 1);
- Lotto n. 14) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa B al piano terra (sub 4) con scantinato (sub 2);
- Lotto n. 15) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa C al piano primo (sub 5);
- Lotto n. 16) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa D al piano primo (sub 6);
- Lotto n. 17) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa A al piano terra con scantinato E;

- Lotto n. 18) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa B al piano terra con scantinato F;
- Lotto n. 19) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa C al piano primo;
- Lotto n. 20) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa D al piano primo;



- 9) *se l'immobile è pignorato solo prò quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile è di proprietà della **omissis**, che ne detiene l'intera quota.

- 10) ***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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*



Gli appartamenti della palazzina 1 risultano ammobiliati e utilizzati, ma alla data del secondo sopralluogo, risulterebbero (in base a quanto dichiarato allo scrivente dal **omissis**) liberi, anche se saltuariamente concessi in utilizzo a operai delle ditte dello stesso **omissis**.

Pertanto i vari immobili risultano liberi e non occupati.

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

Non esistono i suddetti presupposti.

- 12) ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;*



Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; tanto meno esistono diritti demaniali.

- 13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

Non vi è ancora alcun condominio in quanto l'intera struttura risulta essere della sola **omissis**.

- 14) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Stima in base al valore di mercato

Fabbricati

La stima è redatta utilizzando il metodo della comparazione, confrontando l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni imprenditori locali e si sono inoltre compiute delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare di Nuoro. Tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive dell'appartamento, la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;
- 4) vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, ho appurato che le quotazioni d'appartamenti, ricadenti nella frazione di Arbatax, hanno dei prezzi buoni.

Nella fattispecie, la valutazione secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare al 2° semestre 2017, è compresa tra 1.850,00 €/mq e 2.250,00 €/mq per gli appartamenti ovvero le abitazioni civili.

Da un'indagine compiuta presso Agenzie Immobiliari di Tortolì si è riscontrato che i valori per appartamento si aggirano tra € 2.100,00/mq e € 2.500,00/mq.

Pertanto si assume come valore di partenza il valore medio dei suddetti valori, ovvero **2175 €/mq**.

Per le cantine e autorimesse il valore si può ipotizzare compreso tra i 800 €/mq.

Tuttavia, prima di attribuire il valore definitivo è necessario fare le seguenti considerazioni degli elementi che concorrono a favore e contro:

A favore:

- La collocazione dell'unità immobiliare, assai vicina alla viabilità principale.
- Le finiture interne sono buone ed integre, gli impianti e i servizi sono in buono stato;
- L'edificio nella sua interezza possiede delle buone finiture estetico architettoniche;

Contro:

La posizione risente, anche se in forma minima, della distanza dai servizi pubblici e sociali di ragionevole interesse, quali negozi ed uffici;

Adozione dei criteri di deprezzamento

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario dell'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Dal momento che il deprezzamento di una costruzione, in linea di massima si ritiene imputabile ad una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

I principali elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- lo stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- le finiture;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la sua destinazione in funzione dell'uso;
- una serie di voci secondarie che tengono conto della presenza e della qualità di impianti.

Coefficiente di vetustà (kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10° anno (coef. Kv pari a 0,97), del 6% al 25° anno (Kv pari a 0,94), e del 10% al 30° anno (Kv pari a 0,90).

Stato di conservazione (sc)

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1.0 (0%), il **medio** sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine lo **scadente** sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc)

La **Tecnica costruttiva** e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato è stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata. Esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1.0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0.95 (-5%), **superata** con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione(ku).

L'**ubicazione** del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1.0 a 0.90 (-10%) .

Altri elementi (ki).

Altri elementi di cui bisogna tenere conto, sono la presenza di impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative, oltre allo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%)

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno sommati per avere un coefficiente unico.

Immobile Palazzina 1	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Cantina Sub 1	0,985	1	1	0,99	0,99	0,965
Cantina Sub 2	0,985	1	1	0,99	0,7	0,683
Appartamento A piano Terra Sub 3	0,985	1	1	0,99	0,98	0,956
Appartamento B piano Terra Sub 4	0,985	1	1	0,99	0,98	0,956
Appartamento C piano Primo Sub 5	0,985	1	1	0,99	0,98	0,956
Appartamento D piano Primo Sub 6	0,985	1	1	0,99	0,98	0,956

Immobile Palazzina 2	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Cantina 1	0,99	1	1	0,99	0,65	0,637
Cantina 2	0,99	1	1	0,99	0,65	0,637
Appartamento A piano Terra	0,99	1	1	0,99	0,65	0,637
Appartamento B piano Terra	0,99	1	1	0,99	0,65	0,637
Appartamento C piano Primo	0,99	1	1	0,99	0,65	0,637
Appartamento D piano Primo	0,99	1	1	0,99	0,65	0,637

Stima del più probabile valore di mercato

Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio così ottenuto:

Palazzina 1	Superf. Commerc mq	€/mq	Coef. deprezz.	Valore in Euro
Cantina Sub 1	36,92	800	0,965	€ 28 514,01
Cantina Sub 2	37,99	800	0,683	€ 20 745,73
Appartamento A piano Terra Sub 3	73,434	2175	0,956	€ 152 634,94
Appartamento B piano Terra Sub 4	71,434	2175	0,956	€ 148 477,87
Appartamento C piano Primo Sub 5	75,37	2175	0,956	€ 156 658,97
Appartamento D piano Primo Sub 6	72,538	2175	0,956	€ 150 772,57
Totale				€ 657 804,09

Palazzina 2	Superf. Commerc mq	€/mq	Coef. deprezz.	Valore in Euro
Cantina 1	36,92	800	0,637	€ 18 816,35
Cantina 2	37,99	800	0,637	€ 19 361,68
Appartamento A piano Terra	73,434	2175	0,637	€ 101 751,35
Appartamento B piano Terra	71,434	2175	0,637	€ 98 980,12
Appartamento C piano Primo	75,37	2175	0,637	€ 104 433,91
Appartamento D piano Primo	72,538	2175	0,637	€ 100 509,84
Totale				€ 443 853,25

Arrotondando il valore appena determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dei vari locali possa valutarsi come segue:

Palazzina 1	Valore arrot.
Cantina Sub 1	€ 29 000,00
Cantina Sub 2	€ 21 000,00
Appartamento A piano Terra Sub 3	€ 153 000,00
Appartamento B piano Terra Sub 4	€ 148 000,00
Appartamento C piano Primo Sub 5	€ 157 000,00
Appartamento D piano Primo Sub 6	€ 151 000,00
Totale	€ 659 000,00

Palazzina 2	Valore arrot.
Cantina 1	€ 19 000,00
Cantina 2	€ 19 500,00
Appartamento A piano Terra	€ 102 000,00
Appartamento B piano Terra	€ 99 000,00
Appartamento C piano Primo	€ 104 500,00
Appartamento D piano Primo	€ 101 000,00
Totale	€ 445 000,00

Terreni

Anche in questo caso la stima è fatta per comparazione, confrontando l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni imprenditori locali, tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito, la sua posizione e le autorizzazioni che presenta.

Nella fattispecie, I lotti in oggetto hanno una valutazione compresa tra i 300,00 €/mq ed i 350,00 €/mq

- ✓ Nella zona denominata Lungo Mare, i lotti prospicienti la via principale hanno un valore pari a 350 €/mq, mentre i lotti interni, meno appetibili commercialmente, hanno un valore inferiore, ovvero 300,00 €/mq.
- ✓ Ai lotti nella zona di Porto Frailis è stato dato un valore pari a 300,00 €/mq.

La seguente tabella riassume i valori appena descritti:

Località Porto Frailis

n.	Estremi catastali	mq	€/mq	€
Lotto 1	Foglio 5 2922	560	350,00	196 000,00
Lotto 2	Foglio 5 2923	560	350,00	196 000,00
Lotto 3	Foglio 5 2927	500	350,00	175 000,00
Lotto 4	Foglio 5 2928	550	350,00	192 500,00
Lotto 5	Foglio 5 2929	600	350,00	210 000,00
Lotto 6	Foglio 5 2930	600	350,00	210 000,00
Lotto 7	Foglio 5 2931	600	350,00	210 000,00
Lotto 8	Foglio 5 2932	550	350,00	192 500,00
Totale				1 582 000,00

Località Lungo Mare Arbatax

n.	Estremi catastali	mq	€/mq	€
----	-------------------	----	------	---

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

Lotto 9	Foglio 6	483	790	350,00	276 500,00
Lotto 10	Foglio 6	482	1914	350,00	669 900,00
Lotto 11	Foglio 5	3336	760		
		3337	875		
		3338	406		
		totale	2041	300,00	612 300,00
Lotto 12	Foglio 5	3334	431		
		3335	389		
		3341	415		
		3342	341		
		3343	105		
		3344	124		
		3349	116		
		3350	184		
		3357	85		
				2190	300,00

Pertanto sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato dei lotti risulta essere:

lotti della zona Porto Frailis (€ 1'582'000,00):

- Lotto n. 1) Foglio 5 mappale 2922 € 196'000.00 (euro centonovantaseimila/00);
- Lotto n. 2) Foglio 5 mappale 2923 € 196'000.00 (euro centonovantaseimila/00);
- Lotto n. 3) Foglio 5 mappale 2927 € 175'000.00 (euro centosettantacinquemila/00);
- Lotto n. 4) Foglio 5 mappale 2928 € 192'500.00 (euro centonovantaduemila cinquecento/00);
- Lotto n. 5) Foglio 5 mappale 2929 € 210'000.00 (euro duecentodiecimila/00);
- Lotto n. 6) Foglio 5 mappale 2930 € 210'000.00 (euro duecentodiecimila/00);
- Lotto n. 7) Foglio 5 mappale 2931 € 210'000.00 (euro duecentodiecimila/00);
- Lotto n. 8) Foglio 5 mappale 2932 € 192'500.00 (euro centonovantaduemila cinquecento/00);

lotti della zona Lungo Mare Arbatax (€ 2'215'000,00)

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

- Lotto n. 9) Foglio 6 mappale 483 € 276'500.00 (euro duecentosettantaseimila cinquecento/00);
- Lotto n. 10) Foglio 6 mappale 482 € 670'000.00 (euro seicentosettantamila/00);
- Lotto n. 11) Foglio 5 mappali 3336-3337-3338 € 612'000.00 (euro seicentododici mila/00);
- Lotto n. 12) Foglio 5 mappali 3334 – 3335 – 3341 – 3342 – 3343 – 3344 – 3349 – 3350 – 3357 € 657'000.00 (euro seicentocinquantasettemila/00);

Appartamenti della zona Porto Frailis (€ 1'104'000,00)

- Lotto n. 13) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa A al piano terra (sub 3) con scantinato (sub 1) € 182'000.00 (euro centoottantaduemila/00);
- Lotto n. 14) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa B al piano terra (sub 4) con scantinato (sub 2) € 169'000.00 (euro centosessantanovemila/00);
- Lotto n. 15) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa C al piano primo (sub 5) € 157'000.00 (euro centocinquantasettemila/00);
- Lotto n. 16) palazzina 1 mapp 4645, unità abitativa D al piano primo (sub 6) € 151'000.00 (euro centocinquantunomila/00);
- Lotto n. 17) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa A al piano terra con scantinato E € 121'000.00 (euro centoventunomila/00);
- Lotto n. 18) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa B al piano terra con scantinato F € 118'500.00 (euro centodiciottomilacinquecento/00);
- Lotto n. 19) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa C al piano primo € 104'500.00 (euro centoquattromilacinquecento/00);
- Lotto n. 20) palazzina 2 mapp 2921, unità abitativa D al piano primo € 101'000.00 (euro centounomila/00);

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914

CAPITOLO QUINTO



Considerazioni finali

Gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente alle seguenti conclusioni:

Il valore dei beni oggetto della presente è pari a circa Euro 4'901'500,00 (Euro quattromilioni-novecentounomilacinquecento/00).

Inoltre i valori dei singoli lotti risulta il seguente:

n.	Estremi catastali		mq	€/mq	€
Lotto 1	Foglio 5	2922	560	350,00	196 000,00
Lotto 2	Foglio 5	2923	560	350,00	196 000,00
Lotto 3	Foglio 5	2927	500	350,00	175 000,00
Lotto 4	Foglio 5	2928	550	350,00	192 500,00
Lotto 5	Foglio 5	2929	600	350,00	210 000,00
Lotto 6	Foglio 5	2930	600	350,00	210 000,00
Lotto 7	Foglio 5	2931	600	350,00	210 000,00
Lotto 8	Foglio 5	2932	550	350,00	192 500,00
				Totale	1 582 000,00



lotti della zona Lungo Mare Arbatax (€ 2'215'000,00)

n.	Estremi catastali		mq	€/mq	€
Lotto 9	Foglio 6	483	790	350,00	276 500,00
Lotto 10	Foglio 6	482	1914	350,00	670 000,00
Lotto 11	Foglio 5	3336	760		
		3337	875		
		3338	406		
		totale	2041	300,00	612 000,00
Lotto 12	Foglio 5	3334	431		
		3335	389		
		3341	415		
		3342	341		
		3343	105		
		3344	124		
		3349	116		
		3350	184		
		3357	85		
		2190	300,00	657 000,00	

Lotti	Palazzina 1	
13	Appartamento A sub 3 e sub 1	€ 182 000,00
14	Appartamento B sub 4 e sub 2	€ 169 000,00
15	Appartamento C piano Primo Sub 5	€ 157 000,00
16	Appartamento D piano Primo Sub 6	€ 151 000,00
	Totale	€ 659 000,00

Lotti	Palazzina 2	
17	Appartamento A con scantinato 1	€ 121 000,00
18	Appartamento B con scantinato 2	€ 118 500,00
9	Appartamento C piano Primo	€ 104 500,00
20	Appartamento D piano Primo	€ 101 000,00
	Totale	€ 445 000,00

Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per qualunque altro eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)