

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare
Procedura n.151/2017 R.G.E.

- Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Costanza Teti
- Creditore procedente: [REDACTED]
- Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

In data 30 ottobre 2019 il Giudice Istruttore **dott.ssa Costanza Teti** ha conferito, previo giuramento di rito, allo scrivente **Arch. Pietro Peru**, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari al n°787 e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio in Aggius Via Roma 10, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n°151/2017 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] intestataria degli immobili oggetto di perizia.

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

Accesso ai beni

I beni oggetto di consulenza sono stati resi accessibili nelle date:

- 19/11/2019 magazzini in Loc. Cala del Faro, sono stati visionati i soli magazzini aperti con la scorta della Sig.ra [REDACTED] (in qualità di custode del consorzio); non accessibile l'immobile residenziale in Loc. Pantogia, visionato solo esternamente;
- 28/07/2020 tutti i magazzini in Loc. Cala del Faro e l'immobile residenziale in Loc. Pantogia attraverso accesso forzato autorizzato dal Giudice.

Sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto in presenza del rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania

2

Identificazione del bene

POSIZIONE IMMOBILI CALA DEL FARO



POSIZIONE IMMOBILE PANTOGIA

I beni oggetto di consulenza sono situati nel Comune di Arzachena:

- Lotto 1 Località Cala del Faro n°13 magazzini;
- Lotto 2 in Località Pantogia Via Infarru snc n°1 immobile abitativo.

Arzachena è dopo Olbia il comune più popoloso della Gallura, territorio del nord-est sardo. Situata a circa 25 km da Olbia e a 45 km da Tempio Pausania, ricopre una notevole importanza dal punto di vista economico, essendo insieme ad Olbia una realtà molto dinamica, sia demograficamente per la popolazione quasi triplicata dagli anni sessanta che continua a crescere a un tasso del +16% ogni decennio, sia economicamente dal punto di vista turistico e ricettivo.

Il pignoramento ha interessato una serie di beni per intero, di seguito elencati:

Lotto 1 - n°13 Magazzini Cala del Faro

1. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 156;
2. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 157;
3. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 158;
4. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 159;
5. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 185;

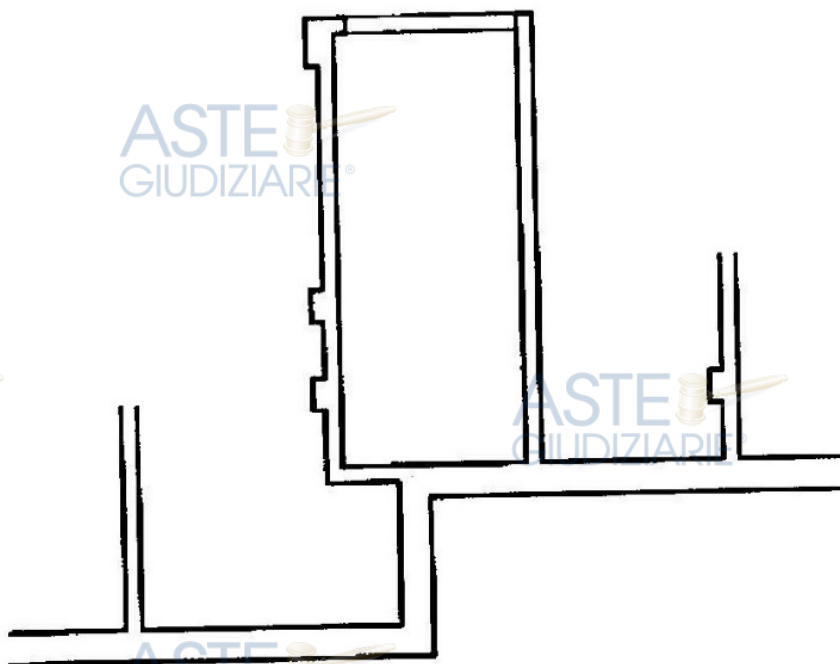
6. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 187;
7. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 188;
8. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 189;
9. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 190;
10. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 191;
11. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 192;
12. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 193;
13. Magazzino/deposito al piano interrato di un complesso immobiliare prevalentemente abitativo sito in Località Cala del Faro, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 5 Mapp. 1321 Sub 194;

Di seguito le schede catastali e la tabella con identificazione catastale degli immobili. Le schede sono graficamente conformi allo stato di fatto, sono tuttavia difformi gli identificativi riportati in scheda, aggiornati in data 01/02/2010.

4

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	156	C2	1	14 mq	Euro 69,15

INTERNO 6



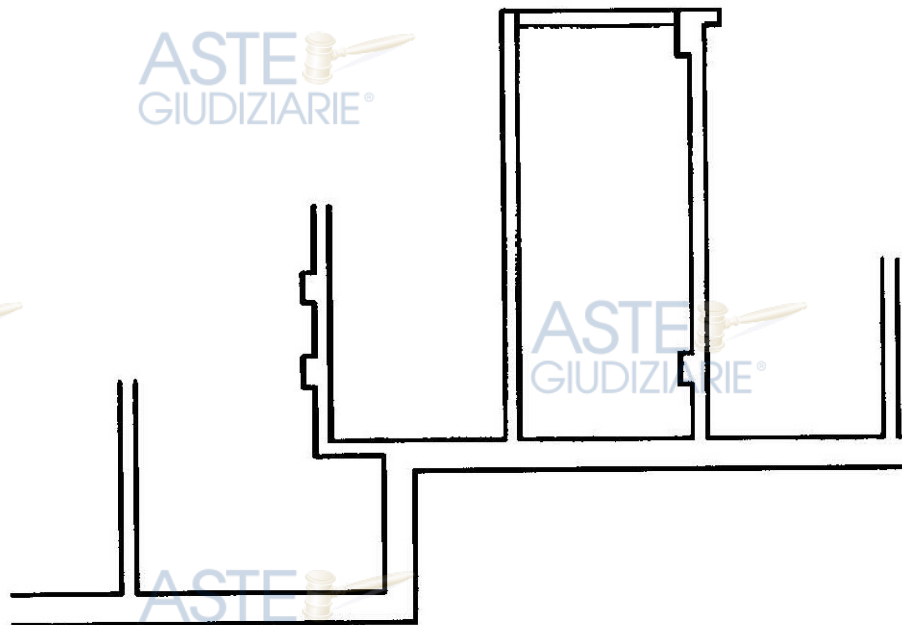
Pietro Peru Architetto - Via Roma - 07020 Aggius - 349 2227019 - perupietro@gmail.com -

RELAZIONE DI STIMA - PROCEDURA N. 151/2017 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

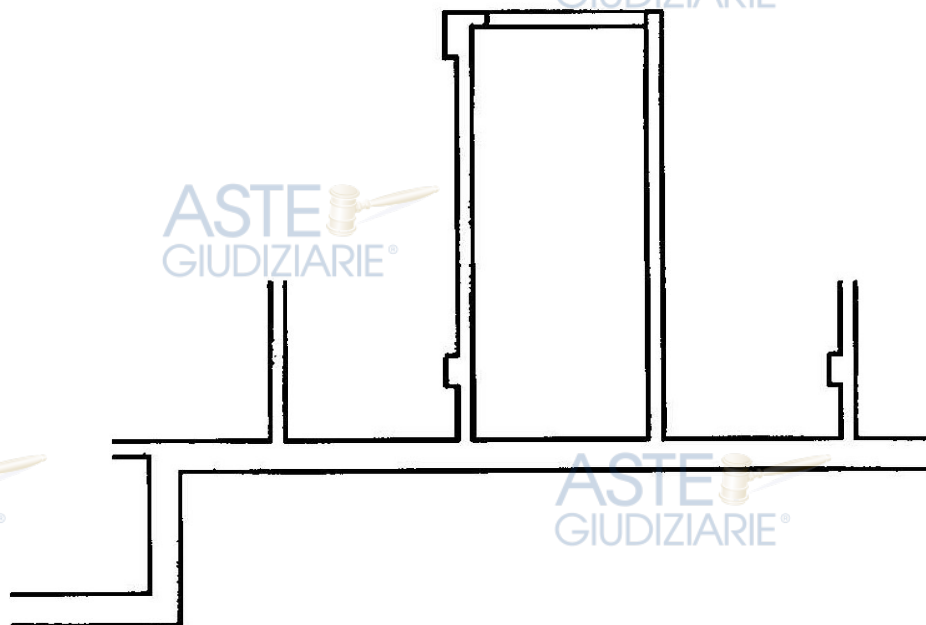
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	157	C2	1	14 mq	Euro 69,15

INTERNO 7



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	158	C2	1	14 mq	Euro 69,15

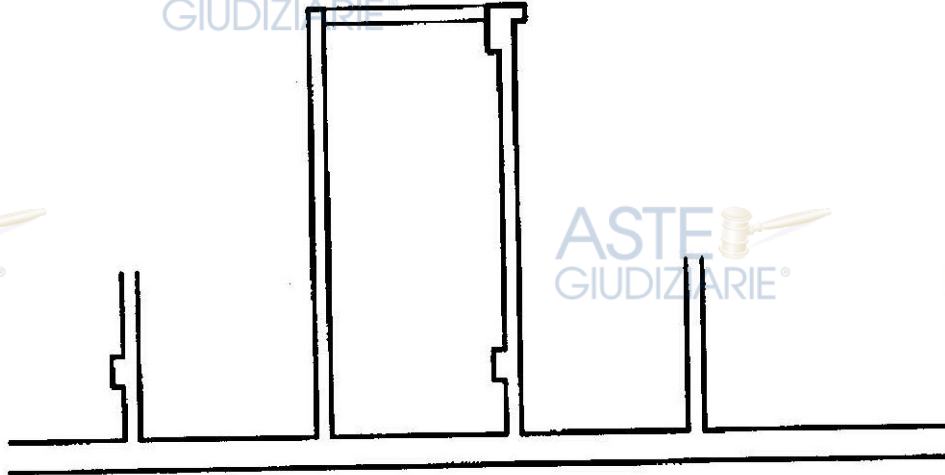
INTERNO 8



5

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	159	C2	1	14 mq	Euro 69,15

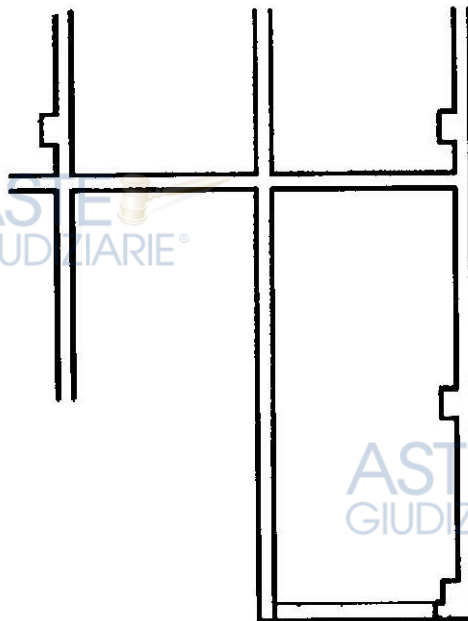
INTERNO 9



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	185	C2	1	15 mq	Euro 69,15

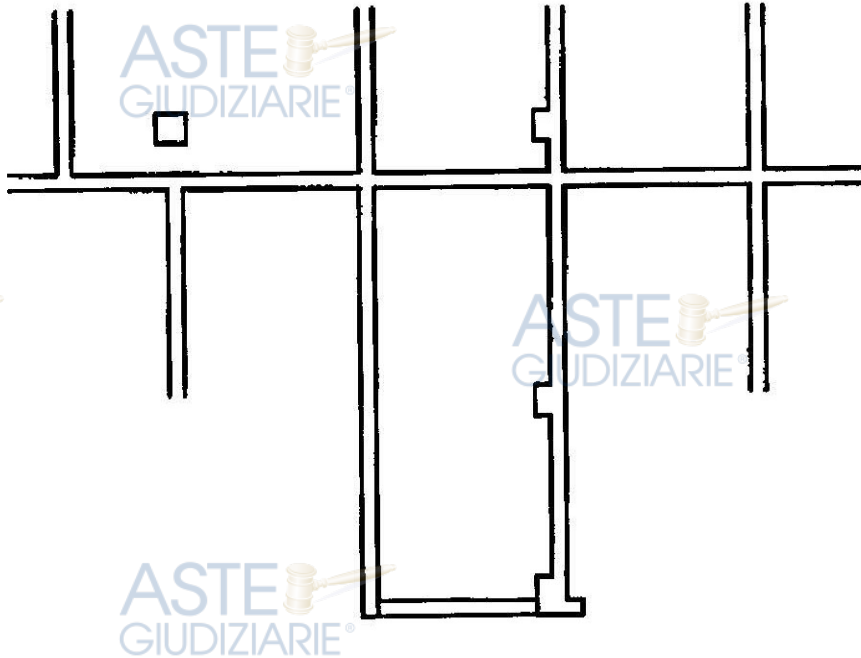
6

INTERNO 35



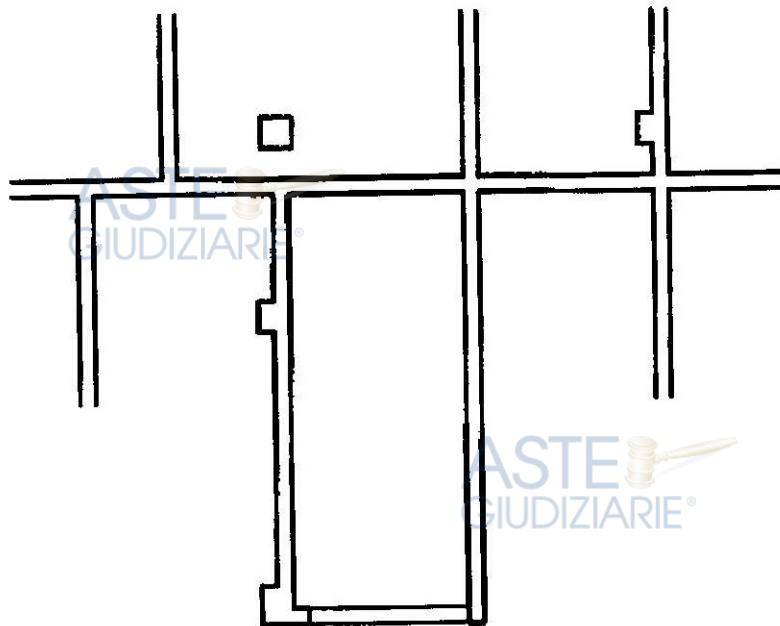
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	187	C2	1	14 mq	Euro 69,15

INTERNO 37



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	188	C2	1	14 mq	Euro 69,15

INTERNO 38



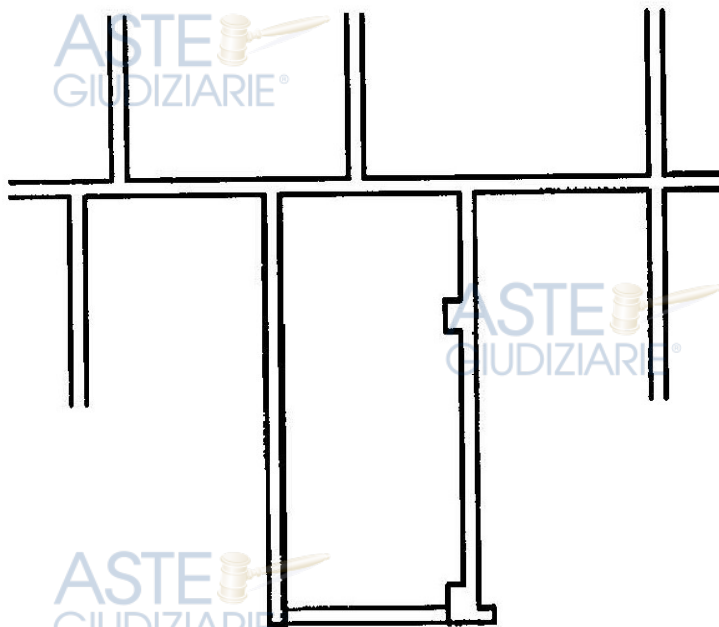
7

Firmato Da: PIETRO PERU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 614e8391b14c638e0a78fed178b2c071



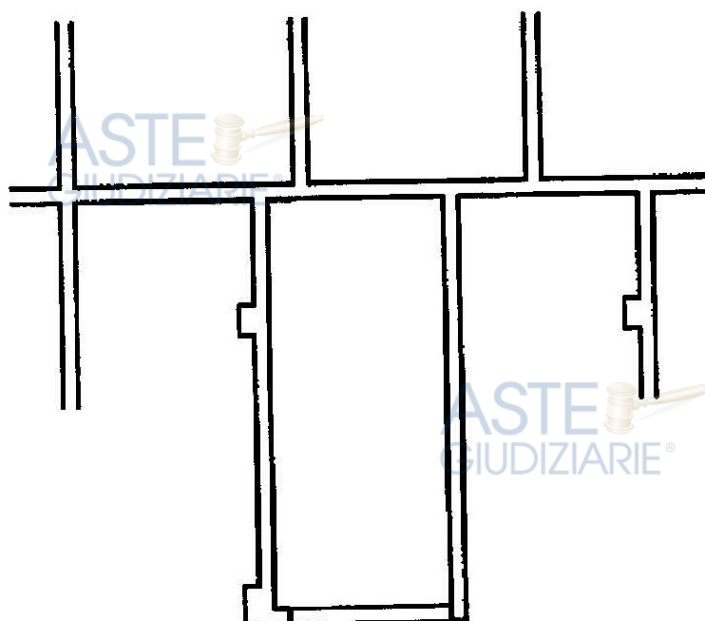
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	189	C2	1	15 mq	Euro 69,15

INTERNO 39



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	190	C2	1	14 mq	Euro 69,15

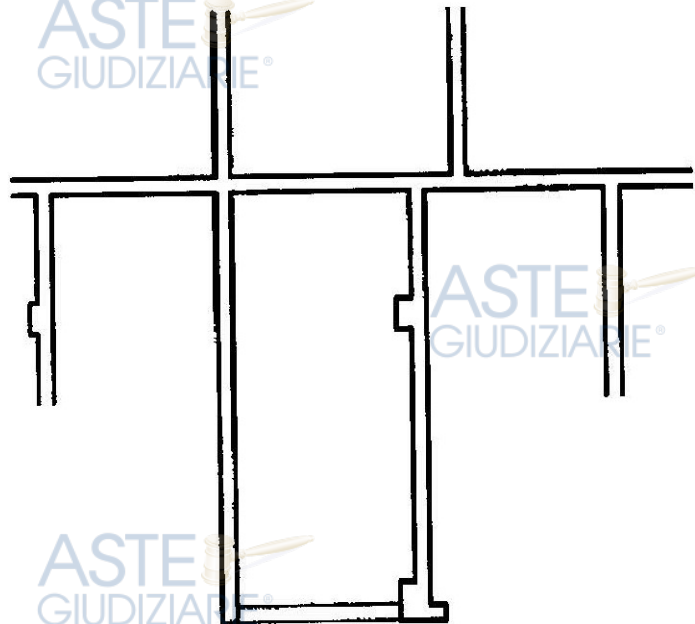
INTERNO 40



8

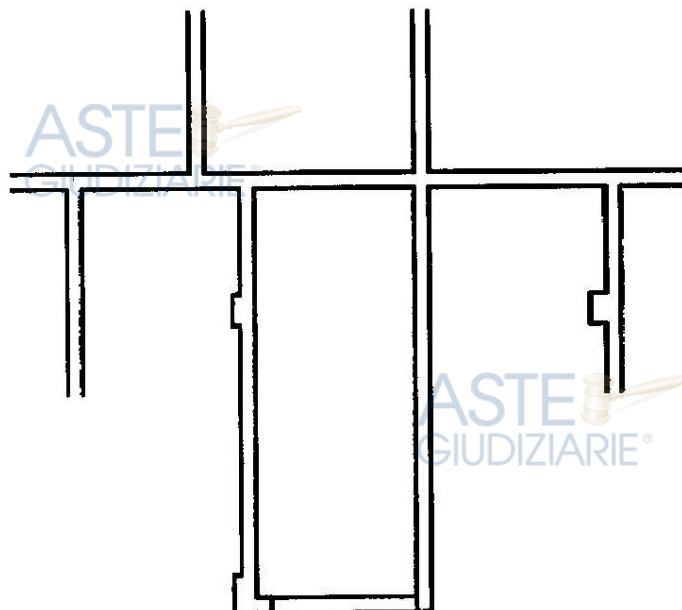
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	191	C2	1	14 mq	Euro 69,15

INTERNO 41



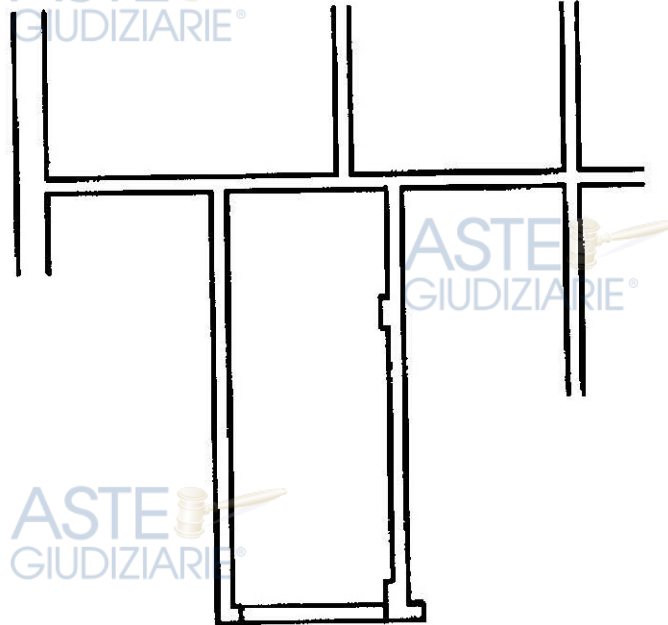
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	192	C2	1	14 mq	Euro 69,15

INTERNO 42



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	193	C2	1	13 mq	Euro 63,83

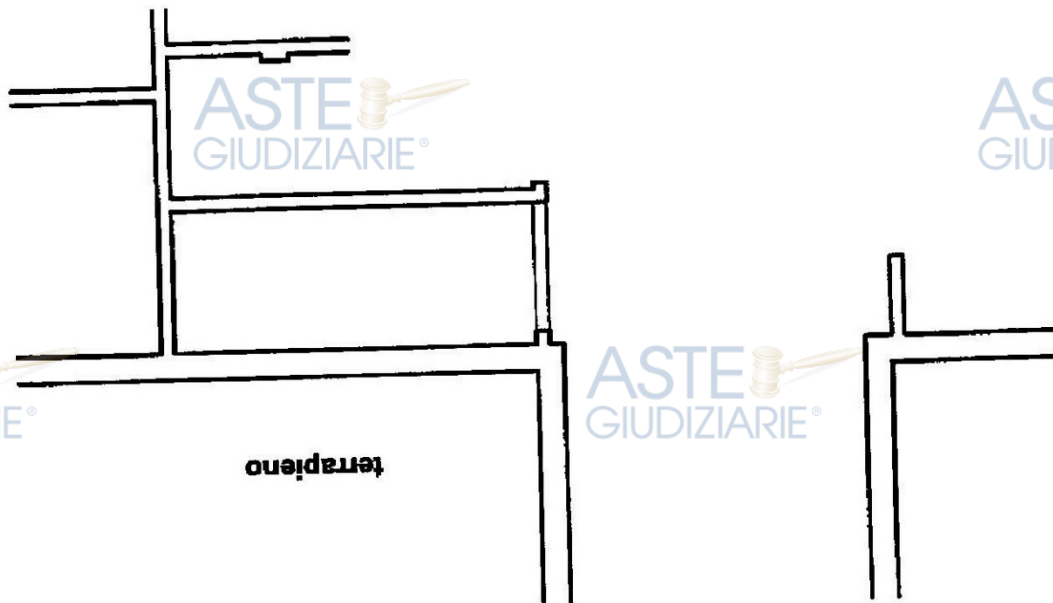
INTERNO 43



10

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
5	1321	194	C2	1	14 mq	Euro 63,83

INTERNO 44



Pietro Peru Architetto - Via Roma - 07020 Aggus - 349 2227019 - perupietro@gmail.com -

RELAZIONE DI STIMA - PROCEDURA N. 151/2017 R.G.E.

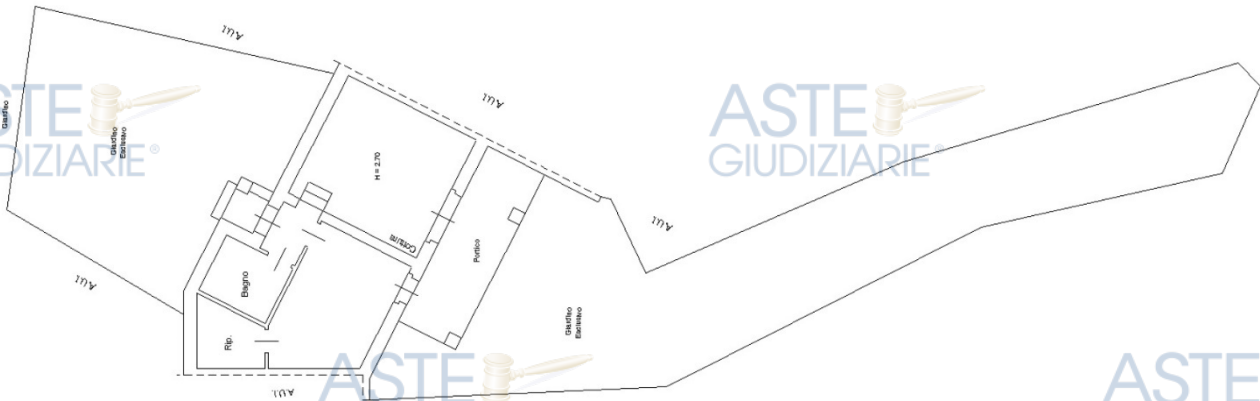
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO PERU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 614e8391b14c638e0a78fed178b2c07

Lotto 2 - n°1 Abitazione Pantogia

1. Abitazione al piano terra di un complesso immobiliare abitativo sito in Località Pantogia, Comune di Arzachena, censito al NCEU foglio 21 Mapp. 850 Sub 6;

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Catastale	Rendita
21	850	6	A7	5	57 mq	Euro 890,89



Gli immobili illustrati risultano catastalmente intestati per intero alla



Descrizione del bene

Descrizione generale dei beni:

La qualità architettonica dei complessi, Cala del Faro e Pantogia, è sicuramente notevole, elementi in muratura intonacata si alternano con porzioni di pietra a vista seguendo le caratteristiche originali delle costruzioni della Costa Smeralda.

Lotto 1 - n°13 Magazzini Cala del Faro

I piccoli locali si trovano al piano interrato, l'accesso può avvenire direttamente dall'esterno attraversando una rampa carrabile interna al condominio. I cespiti sono fisicamente separati da murature, chiusi con sportelli basculanti in ferro e raggiungibili attraverso un largo corridoio distributivo centrale.

Ad oggi i fabbricati si trovano in uno stato di degrado ed abbandono dovuta soprattutto all'assenza di gestione di proprietà.

Il complesso di Cala del Faro è raggiungibile attraverso strade di circolazione interne accessibili dalle vicine strade provinciali 59 e 59 bis.



Il traffico veicolare delle vie interne è intenso nel periodo estivo ma il flusso pedonale è comunque garantito da ampi marciapiedi e numerosi attraversamenti delle carreggiate.

Lotto 2 - Abitazione Pantogia

L'abitazione in oggetto si trova in Località Pantogia, zona residenziale della conosciuta Costa Smeralda alle spalle del Golfo del Pevero. L'immobile fa fisicamente parte del condominio "Pevero Hill corpo B", quest'ultimo risulta ad oggi non più operante nelle sue funzioni. Il sottoscritto, attraverso il Geom. (ex amministratore), ha

appurato infatti che: con delibera del 25.08.2017, il condominio "Pevero Hill" è stato dichiarato sciolto. Successivamente un condomino ha impugnato la stessa davanti al Tribunale di Tempio Pausania, ma ad oggi non vi è ancora stato pronunciamento. Da quella data, tuttavia, il condominio non ha più operato come tale.

L'immobile si trova su Via L'Unfarru ed è raggiungibile da strade interne collegate direttamente sulla strada provinciale 59.

Il complesso è anche dotato di una piscina condominiale, ad oggi l'ingresso diretto a tale struttura è fisicamente impedito all'abitazione in oggetto (le abitazioni in aderenza hanno un cancelletto di accesso alla zona piscina sulla corte esclusiva a nord est), si potrebbe accedere dall'esterno (zona est del complesso). Il sottoscritto, non essendo più in forza un condominio, non è in grado di stabilire quali possano essere i possibili accordi futuri per l'utilizzo della piscina.

L'abitazione in oggetto si trova ad oggi in stato di abbandono. L'accesso infatti, come prima descritto, si è potuto effettuare dopo autorizzazione del giudice, sostituendo le serrature.

DESCRIZIONE SINGOLI IMMOBILI:

1) **Lotto 1 - N° 13 Magazzini Cala del Faro**

I locali si trovano al piano interrato, l'accesso può avvenire direttamente dall'esterno attraversando la rampa carrabile interna al condominio.

I magazzini in oggetto hanno subito una modifica catastale che ha rinumerato i subalterni rispetto alla numerazione iniziale, di seguito si riporta una tabella riassuntiva con numero dell'interno, numero subalterno aggiornato e vecchio numero subalterno:

	Identificativo interno	Descrizione	SUB aggiornato	SUB precedente
1	6	Magazzini e locali di deposito	156	217
2	7	Magazzini e locali di deposito	157	218
3	8	Magazzini e locali di deposito	158	219
4	9	Magazzini e locali di deposito	159	220
5	35	Magazzini e locali di deposito	185	246
6	37	Magazzini e locali di deposito	187	248

7	38	Magazzini e locali di deposito	188	249
8	39	Magazzini e locali di deposito	189	250
9	40	Magazzini e locali di deposito	190	251
10	41	Magazzini e locali di deposito	191	252
11	42	Magazzini e locali di deposito	192	253
12	43	Magazzini e locali di deposito	193	254
13	44	Magazzini e locali di deposito	194	255

I locali sono tutti intonacati e pitturati colore bianco, sono forniti di luce condominiale interna (esclusi int.43 e 44). Godono di aerazione e lieve illuminazione naturale grazie alle grate al di sopra dello sportello basculante di accesso. Alla data del sopralluogo pressoché tutti i magazzini presentavano umidità d'infiltrazione nell'intradosso del solaio probabilmente dato da lesioni nei marciapiedi superiori.

Di seguito tabella riassuntiva con forniture caratteristiche principale e degradi:

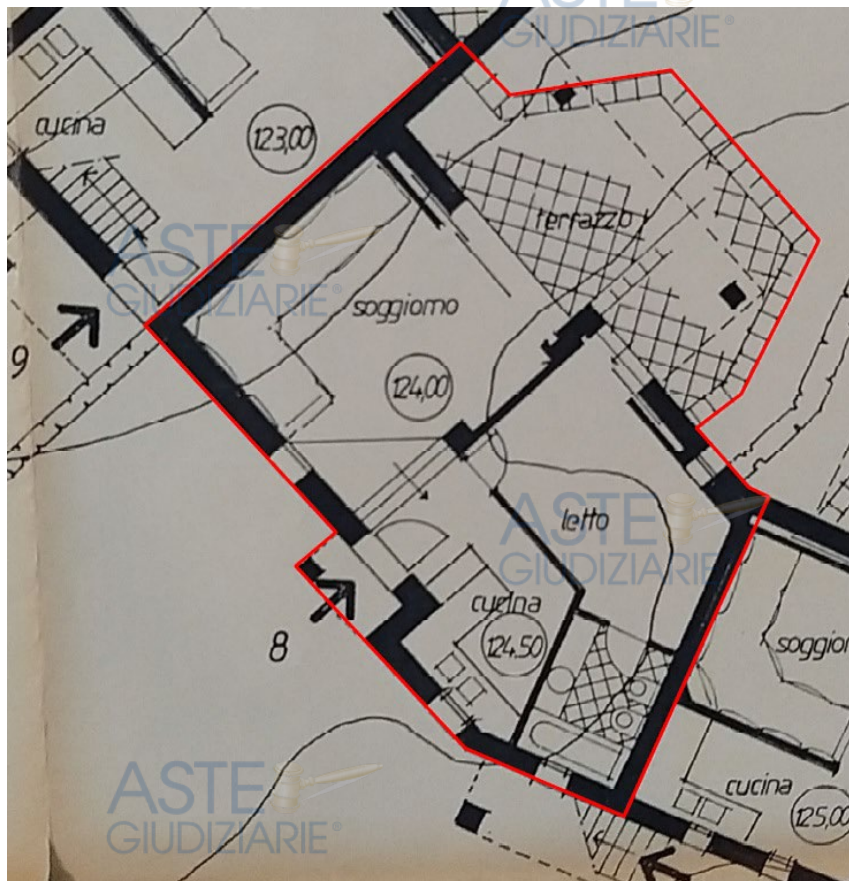
	Identificativo interno	Degradi	Caratteristiche	Impianti
1	6	Umidità lieve	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
2	7	Umidità lieve	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
3	8	Umidità abbondante	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
4	9	Umidità abbondante	NO Soppalco- Pavimento in piastrelle	Funzionante
5	35	Umidità lieve	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
6	37	Umidità lieve	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
7	38	Umidità abbondante	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
8	39	Umidità abbondante	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
9	40	Umidità abbondante	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
10	41	Umidità abbondante	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	Funzionante
11	42	Umidità abbondante	Soppalco in legno - Pavimento in	Funzionante

13

12	43	Umidità abbondante	piastrelle Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	NON Funzionante
13	44	Umidità abbondante	Soppalco in legno - Pavimento in piastrelle	NON Funzionante

2) Lotto 2 - Abitazione Pantogia

L'immobile si trova al piano terra, l'accesso avviene direttamente dall'esterno attraversando un piccolo giardino sul fronte strada (su via L'Unfarru), il portoncino dell'abitazione si trova sotto un piccolo portico in aggetto della casa al piano primo.



All'interno, come si evince dalla planimetria del progetto in concessione sopra riportata, l'immobile è diviso in due zone funzionali ben organizzate e collegate fra loro, mantenendo allo stesso tempo la propria indipendenza. L'appartamento, pur essendo esposto a Nord-Est, ha un buon rapporto Aeroilluminante grazie alle vetrate e finestre della zona giorno e della zona notte tutte affacciate sulla proprietà esclusiva.

La pianta dell'abitazione è così organizzata:

- *Giardino esclusivo a nord est.* Chiuso interamente da mura perimetrali;

- *Ingresso.* Accesso tramite portoncino sul giardino a sud ovest affacciato sulla strada, questo ambiente è direttamente comunicante con la zona soggiorno, la zona cucina e l'accesso per la camera da letto;
- *Soggiorno/pranzo.* Zona con ampia vetrata sul giardino esposta ad Nord est;
- *Angolo cottura.* Zona separata dal resto della zona giorno;
- *Camera da letto.* L'abitazione è fornita di una sola camera da letto, con servizio igienico esclusivo e gode di un affaccio (portafinestra scorrevole) sul giardino esclusivo.

Caratteristiche strutturali e di finitura del bene:

Dalle analisi preliminari in loco, si riportano le caratteristiche costruttive presunte e di finitura dell'immobile:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Strutture portanti verticali: | Murature portanti; |
| - Solaio zona ingresso notte: | Laterocemento; |
| - Solaio copertura soggiorno/pranzo: | Travi in legno e perlina; |
| - Divisori interni: | Mattoni laterizi forati 8 cm; |
| - Pavimentazione interna: | Piastrelle in cotto industriale; |
| - Rivestimenti Bagno e Cucina: | Piastrelle in gres porcellanato; |
| - Intonaci e rivestimenti Esterni: | Intonaci tipo civile, base cementizia; |
| - Intonaci e rivestimenti Interni: | Tipo Civile, finitura liscia controsoffitti voltati nella zona notte; |
| - Tinteggiature Esterne: | Pittura colore rosa antico; |
| - Tinteggiature Interne: | Pittura colore bianco; |
| - Infissi Interni: | Porte in legno doppia specchiatura; |
| - Infissi Esterni: | Portoncino in legno - finestre in legno con vetrocamera da 1 cm; |
| - Impianto Idrico: | Sottotraccia; |
| - Impianto Elettrico: | Sottotraccia; |
| - Impianto Riscaldamento | Non presente. |
| - Scarico Reflui: | Sottotraccia non rilevabile. |

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati trovati in stato di abbandono e anche attraverso il supporto dell'IVG di Tempio Pausania non è stato possibile mettersi in contatto con la proprietà o con eventuali gestori del posto. Per tale motivo si è praticato l'accesso forzato, la successiva sostituzione delle serrature nell'abitazione di Pantogia,

mentre sono stati sigillati i magazzini in Località Cala del Faro. Tutti gli immobili si trovano ora in custodia dell'IVG.

I magazzini a Cala del Faro fanno parte del "Consorzio Cala del Faro", sono stati presi i contatti con l'ufficio amministrativo del consorzio che ha fornito al sottoscritto lo statuto, l'atto costitutivo e l'elenco dei millesimi relativi ai magazzini (file allegati alla perizia).

Da un confronto con il delegato dell'IVG e da indagini sul posto si è appreso che l'immobile sito in Loc. Pantogia fa parte del Residence Pevero Hill B. Non è stato tuttavia possibile reperire sino alla data odierna contatti attivi di responsabili di eventuali gestioni condominiali dell'immobile in oggetto, anche attraverso il consorzio Costa Smeralda.

Si allega alla presente la risposta dell'Agenzia delle entrate secondo la quale non esistono depositati contratti ufficiali di locazione degli immobili intestati alla società esecutata.

Regime vincolistico

A seguito di Ispezione ipotecaria si è potuto accertare che nel ventennio anteriore alla data di iscrizione del pignoramento promossa da CONSORZIO CALA DEL FARO, sulle proprietà della società esecutata, **GRAVANO** le formalità riportate nell'allegato A.

Sussistenza debiti condominiali

Lotto 1 - N° 13 Magazzini cala del Faro

Dall'analisi effettuata è emerso che gli immobili fanno parte del Consorzio Cala Del Faro; A seguito di contatti con lo stesso è emersa la posizione debitoria come da tabella di seguito riportata, calcolata dallo stesso consorzio e inviata al sottoscritto. Durante l'operazione di stima si è tenuto conto del debito, deprezzando ogni immobile di un importo pari a quello del debito accumulato.

SVETI ROCK SRL

Rif.	fg.	part.	sub	int	diff.	A		B		C		D		E		F		G		H		I		L		M	
						consuntivo 2015	consuntivo 2016	consuntivo 2017	consuntivo 2018	consuntivo 2019	consuntivo 2020	saldi es. strord.	consuntivo 2021	consuntivo 2022	consuntivo 2023	preventivo 2024											
273	5	1321	156	6	€	81,85	€	483,38	€	657,65	€	599,07	€	778,57	€	578,99	€	1,19	€	450,17	€	695,64	€	400,34	€	820,71	
274	5	1321	157	7	€	61,50	€	467,45	€	633,35	€	513,85	€	570,18	€	478,68	€	1,19	€	370,77	€	629,43	€	398,17	€	820,71	
275	5	1321	158	8	€	56,36	€	462,16	€	625,2	€	505,35	€	561,99	€	476,39	€	1,19	€	370,77	€	622,41	€	397,71	€	820,71	
276	5	1321	159	9	€	56,67	€	462,42	€	625,6	€	505,77	€	562,39	€	476,51	€	1,19	€	370,77	€	622,75	€	397,74	€	820,71	
302	5	1321	185	35	€	59,07	€	464,40	€	628,66	€	508,96	€	565,47	€	477,36	€	1,19	€	370,77	€	625,39	€	397,91	€	820,71	
304	5	1321	187	37	€	56,39	€	462,18	€	625,27	€	505,39	€	562,03	€	476,41	€	1,19	€	370,77	€	622,44	€	397,72	€	820,71	
305	5	1321	188	38	€	56,41	€	462,20	€	625,27	€	505,42	€	562,07	€	476,42	€	1,19	€	370,77	€	622,47	€	397,72	€	820,71	
306	5	1321	189	39	€	56,41	€	462,21	€	625,27	€	505,43	€	562,07	€	476,42	€	1,19	€	370,77	€	622,47	€	397,72	€	820,71	
307	5	1321	190	40	€	56,41	€	462,20	€	625,27	€	505,43	€	562,07	€	476,42	€	1,19	€	370,77	€	622,47	€	397,72	€	820,71	
308	5	1321	191	41	€	56,41	€	462,20	€	625,27	€	505,43	€	562,07	€	476,42	€	1,19	€	370,77	€	622,47	€	397,72	€	820,71	
309	5	1321	192	42	€	56,41	€	462,20	€	625,27	€	505,43	€	562,07	€	476,42	€	1,19	€	370,77	€	622,47	€	397,72	€	820,71	
310	5	1321	193	43	€	53,24	€	429,59	€	581,14	€	469,40	€	522,08	€	442,78	€	1,10	€	344,48	€	578,66	€	369,68	€	762,05	
311	5	1321	194	44	€	53,23	€	429,53	€	580,82	€	471,39	€	522,14	€	442,67	€	1,10	€	344,40	€	578,52	€	369,65	€	762,05	
					€	760,36	€	5.972,12	€	8.084,04	€	6.606,32	€	7.455,20	€	6.231,89	€	15,29	€	4.846,75	€	8.087,59	€	5.117,52	€	10.551,91	

A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M TOTALE € 63.728,99

Lotto 2 - Abitazione Pantogia

L'immobile fa fisicamente parte del condominio "Pevero Hill corpo B", quest'ultimo risulta ad oggi non più operante nelle sue funzioni. Il sottoscritto, attraverso il [REDACTED] (ex amministratore), ha appurato infatti che: con delibera del 25.08.2017, il condominio "Pevero Hill" è stato dichiarato sciolto, pertanto non è stato possibile recepire ulteriori informazioni riguardo alla sussistenza di debiti condominiali pregressi.

Conformità alla normativa - sanabilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Arzachena, è stato possibile accedere agli atti abilitativi e ai fascicoli di progetto dell'immobile.

Lotto 1 - N° 13 Magazzini Cala del Faro

Dall'analisi effettuata presso l'ufficio di Edilizia Privata, è emerso che il complesso immobiliare, di cui i beni pignorati fanno parte, è stato edificato in forza alla Pratica edilizia n°249/85 successivamente sono state presentate (come da resoconto allegato, fornito dall'ufficio tecnico del Comune di Arzachena): la pratica di variante n°253/91 per la quale la commissione edilizia ha espresso parere sospensivo per sopralluogo e la Pratica edilizia 262/99 per la quale ha espresso parere contrario.

Il locale interrato, nell'unica pratica valida ad oggi (n°249/85), è stato progettato come un unico ambiente, senza le partizioni che hanno generato tutti i magazzini separati e chiusi come si presentano oggi. L'intero blocco edilizio, anche fuori terra, presenta delle difformità strutturali importanti, in parte riportati nelle pratiche di variante successive all'originale che comunque non hanno prodotto un titolo valido. Non risulta inoltre presentata richiesta di Agibilità.

17

SANABILITA'

Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale appare impossibile valutare la fattibilità di una sanatoria per il solo piano interrato viste le varie difformità dell'intero blocco del complesso.

Per un corretto parere rispetto all'eventuale sanabilità occorre rilevare l'intero corpo immobiliare, con tutti gli immobili di altre proprietà, e verificare la fattibilità sul totale.

Non potendo perciò, ad oggi, garantire in sede preventiva il risultato di suddetta "Sanabilità", ne quantificare con esattezza la spesa per sanare gli abusi riscontrati, si propone l'applicazione di un deprezzamento percentuale su ciascuna unità immobiliare.

Le planimetrie catastali, scaricate dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate dal sottoscritto, riportano fedelmente lo stato di fatto.

Lotto 2 - Abitazione Pantogia

Dall'analisi effettuata presso l'ufficio di Edilizia Privata, è emerso che il complesso immobiliare, di cui il bene pignorato fa parte, è stato

edificato in forza alla Concessione Edilizia n°198/92; Si precisa che dagli elaborati grafici visionati durante l'accesso agli atti, inerenti la pratica edilizia sopra citata non è stato possibile ricavare dati utili inerenti la precisa altezza interna di progetto del fabbricato oggetto di pignoramento.

Dalla comparazione tra rilievo dello stato di fatto e la sovrapposizione con lo stato concessionato si sono rilevate le seguenti difformità:

Lieve difformità dell'area di sedime del fabbricato e della superficie dello stesso, lievi spostamenti, lungo i prospetti, nel posizionamento delle aperture verso l'esterno, disallineamenti delle murature divisorie tra bagno, camera da letto e cucina; murature interne con spessori differenti per la realizzazione di nicchie; All'esterno, nel giardino esclusivo esposto a nord est è stato realizzato un muretto basso di contenimento per riportare il medesimo salto di quota presente all'interno della casa; leggere differenze tra porzioni pavimentate esterne nei due giardini (giardino nord est e giardino sud ovest).

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato di fatto e allo stato concessionato: difformità interne rispetto alla divisione degli ambienti (bagno, cucina, camera); difformità esterne rispetto all'area di sedime e alla superficie del fabbricato, diverso posizionamento delle aperture verso l'esterno, giardino esclusivo posto a nord est, tale spazio risulta in realtà nettamente inferiore poiché sono presenti dei setti murari e delle divisioni lignee e in ferro battuto che dividono il giardino della casa dal resto del complesso.

18

SANABILITA'

Le opere elencate sopra, risultano essere presumibilmente sanabili tramite pratica di Accertamento di Conformità Edilizia, pagando le sanzioni previste per aver realizzato tali opere in assenza di autorizzazione. I costi per la redazione e presentazione della pratica, la variazione catastale, raggiungono un importo di circa euro 5.000,00, Ai quali vanno sommati il costo dei vari oneri e imposte, non calcolabili allo stato attuale.

Presenza della certificazione energetica

Esaminando la documentazione in archivio presso l'ufficio tecnico comunale di Olbia e nel fascicolo della presente esecuzione non sono presenti i documenti relativi gli attestati di prestazione energetica cui alla legge n.10/91 e ss.mm.ii. e al D.M. Ministro sviluppo economico del 22_01_2008 n.37.

Determinazione del valore

Caratteristiche Estrinseche

In generale per condizioni estrinseche dell'immobile s'intendono quelle condizioni esterne che possono condizionare il valore:

1. L'immobile è circondato da una ricca quinta di verde e monti granitici tipici della Gallura. Zona di interessante valore paesistico e commerciale, lontano dal traffico e dall'inquinamento acustico;
2. Gli immobili, come premesso, sono situati in Loc. Cala del Faro e Loc. Pantogia, piccoli centri dell'esclusiva Costa Smeralda a 3/4 km dal centro di Porto Cervo, caratteristica particolarmente importante da un punto di vista turistico-commerciale;
3. L'intera zona in cui sorgono gli immobili godono di un'alta efficienza di servizi, di viabilità primaria e secondaria. Inoltre la stessa zona urbane hanno una notevole riservatezza;
4. L'intero complesso immobiliare di cui i locali oggetto di perizia fanno parte, mantengono un buono stato di conservazione esterno e presentano una ricercata qualità architettonica tipica del posto.

Caratteristiche Intrinseche

Per condizioni Intrinseche s'intendono quelle condizioni proprie dell'immobile:

Gli immobili pur non trovandosi in una situazione di ottimo stato conservativo interno, preservano tutte le caratteristiche funzionali per la destinazione d'uso attuale: comodi e freschi magazzini nel piano interrato di un complesso residenziale a vocazione turistica per quanto riguarda gli immobili a Cala del Faro; di abitazione al piano terra con giardino esclusivo per quanto riguarda l'immobile sito in Loc. Pantogia.

Metodo di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello della Stima Comparativa, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima. L'analogia è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili. Pertanto mediante ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia è pari ad € 5.000,00/mq per fabbricati abitativi e di € 1.500,00/mq per magazzini, autorimesse e simili.

1) Lotto 1 - N° 13 Magazzini Cala del Faro

Per una maggiore praticabilità di vendita il Lotto 1, formato da n° 13 magazzini, è stato suddiviso in sottolotti singoli Così Composti:

- LOTTO 1.1 - composto dall'unità n. 6 (subalterno 156);
- LOTTO 1.2 - composto dall'unità n. 7 (subalterno 157);
- LOTTO 1.3 - composto dall'unità n. 8 (subalterno 158);
- LOTTO 1.4 - composto dall'unità n. 9 (subalterno 159);
- LOTTO 1.5 - composto dall'unità n.35 (subalterno 185);



- LOTTO 1.6 - composto dall'unità n. 37 (subalterno 187);
- LOTTO 1.7 - composto dall'unità n. 38 (subalterno 188);
- LOTTO 1.8 - composto dall'unità n. 39 (subalterno 189);
- LOTTO 1.9 - composto dall'unità n. 40 (subalterno 190);
- LOTTO 1.10 - composto dall'unità n. 41 (subalterno 191);
- LOTTO 1.11 - composto dall'unità n. 42 (subalterno 192);
- LOTTO 1.12 - composto dall'unità n. 43 (subalterno 193);
- LOTTO 1.13 - composto dall'unità n. 44 (subalterno 194);

Coefficienti di deprezzamento:

- Caratteristiche estrinseche 1.00
- Caratteristiche intrinseche 0.90
- Per Vetustà dell'immobile 0.90

€ 1.500,00 x 1.00 x 0.90 x 0.90 = € 1.215,00/mq

LOTTO 1.1

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 5.547,56
Totale				€ 10.290,45
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.1 (arrotondato) € 10.300,00				

20

LOTTO 1.2

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.945,28
Totale				€ 10.892,73
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.2 (arrotondato) € 10.900,00				

LOTTO 1.3

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.900,24
Totale				€ 10.937,77
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.3 (arrotondato) € 10.950,00				

LOTTO 1.4

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.902,52
Totale				€ 10.935,49
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.4 (arrotondato) € 10.950,00				

LOTTO 1.5

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 15	€/MQ 1.215,00	€ 18.225,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6.89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.255,70
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.919,89
Totale				€ 12.049,41
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.5 (arrotondato) € 12.050,00				

LOTTO 1.6

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.900,50
Totale				€ 10.937,51
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.6 (arrotondato) € 10.950,00				

LOTTO 1.7

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.900,65
Totale				€ 10.937,36
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.7 (arrotondato) € 10.950,00				

LOTTO 1.8

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 15	€/MQ 1.215,00	€ 18.225,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.255,70
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.900,67
Totale				€ 12.068,63
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.8 (arrotondato) € 12.050,00				

LOTTO 1.9

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.900,66
Totale				€ 10.937,35
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.9 (arrotondato) € 10.950,00				

LOTTO 1.10

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.900,66
Totale				€ 10.937,35
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.10 (arrotondato) € 10.950,00				

LOTTO 1.11

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.900,66
Totale				€ 10.937,35
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.11 (arrotondato) € 10.950,00				

LOTTO 1.12

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 13	€/MQ 1.215,00	€ 15.795,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.088,28
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.554,20
Totale				€ 10.152,52
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.12 (arrotondato) € 10.150,00				

LOTTO 1.13

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	UNITA'	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 14	€/MQ 1.215,00	€ 17.010,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Deprezzamento per le difformità sopra riportate, ottenute calcolando le spese di demolizione delle partizioni interne sul totale degli immobili		-6,89% VALORE IMMOBILE	€ - 1.171,99
DEBITO CONDOMINIO 2016/2024	Debito complessivo dei magazzini accumulato dall'annualità 2016 all'annualità 2024 a <u>carico del futuro compratore</u> (prospetto allegato), da aggiornare al momento della vendita se necessario			€ - 4.555,50
Totale				€ 11.282,51
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1.13 (arrotondato) € 11.300,00				

24

2) Lotto 2 - Abitazione Pantogia

Coefficienti di deprezzamento:

- Caratteristiche estrinseche 1.00
- Caratteristiche intrinseche 0.80
- Per Vetustà dell'immobile 0.90

€ 5.000,00 x 1.00 x 0.80 x 0.90 = € 3.600,00/mq

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOT
SUPERFICIE REALE O COMMERCIALE	È' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	Mq 54.50	€ 3.600,00	€ 196.200,00

TERRAZZA COPERTA	Il costo di questa superficie vien ridotto del 50% rispetto al costo della superficie reale	Mq 16,70	€ 1.800,00	€ 30.060,00
CORTILE	Cortile con piante e arbusti local	Mq 142	€ 50,00	€ 7.100,00
DIFFORMITA' A DEDURRE	Spese tecniche ipotetiche per redazione e presentazione accertamento di conformità e variazione catastale, ai Ai quali vanno sommati il costo dei vari oneri e imposte			€ - 5.000,00
Totale:				€ 228.360,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2 (arrotondato) € 228.000,00				

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

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Aggius

In fede

Arch. Pietro Peru

25