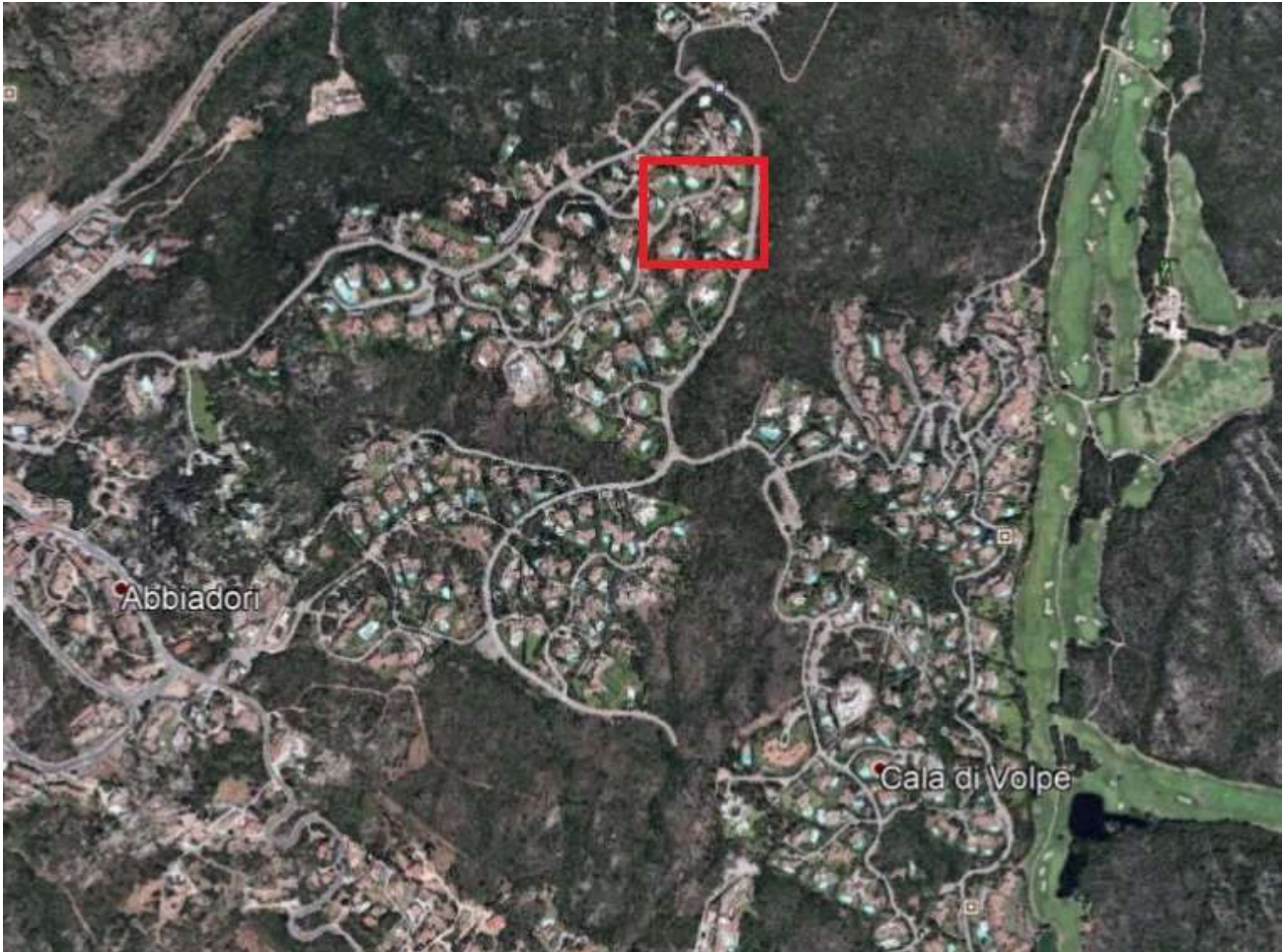


TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2018

Giudice dell'esecuzione Dott. C. Teti



CREDITORE PROCEDENTE:

██

DEBITORE ESECUTATI:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA C. TETI**

IL C.T.U.: **GEOM. PIREDDA TEODORO ANDREA**

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



RELAZIONE DI PERIZIA

INDICE DELLA RELAZIONE

1. Premessa
2. Oggetto della perizia
3. Scopo della perizia
4. Sopralluogo
5. Identificazione del bene
6. Descrizione del bene
7. Comparazione tra dati attuali e pignoramento
8. Accatastamento
9. Situazione urbanistica
10. Conformità alla normativa/sanabilità
11. Verifica dei beni pignorati
12. Spese gravanti sul bene
13. Divisione in Lotti
14. Divisibilità in natura
15. Stato del bene
16. Regime Vincolistico
17. Determinazione del Valore
18. Allegati

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



1. Premessa

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teti del Tribunale di Tempio Pausania, ufficio esecuzioni immobiliari, ha nominato il sottoscritto Geometra Teodoro Andrea Piredda, con studio in Loiri Porto San Paolo in via Grazia Deledda n. 9A, iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Sassari con il n. 3490 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania, quale consulente per procedere alle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare 81/2018, promossa dalla Soc. [REDACTED] contro il sig. -----.

Il giorno 24 gennaio 2020 il sottoscritto compariva davanti al Cancelliere per il giuramento e l'accettazione con l'impegno di espletare l'incarico.

Il sottoscritto, dando corso alle operazioni peritali in data 24 febbraio 2020 ha acquisito nei mesi successivi tutta la documentazione necessaria per procedere alla stesura della seguente relazione.

Lo scopo è di assegnare al compendio pignorato il più veritiero e reale valore di mercato.

2. Oggetto della perizia

Costituisce oggetto della presente relazione di perizia l'immobile di proprietà per 1/2 del signor - ----- nato a ----- il -----, codice fiscale ----- e di proprietà per 1/2 del ----- con sede a -----, codice fiscale ----- e precisamente:

- *Abitazione di tipo villino, posta al piano seminterrato, terra e primo, sita in Comune di Arzachena, località Li Liccioli, identificato catastalmente al foglio 35, mappale 1816.*

3. Scopo della perizia

Scopo della perizia è la determinazione del valore di mercato del bene sopradetto.

4. Sopralluogo

In relazione a tale incarico, previo esame di tutta la documentazione, il sottoscritto si è recato sul posto per constatare lo stato dei luoghi e la situazione dell'immobile oggetto della presente al fine di creare le giuste premesse per un'esatta analisi, eseguendo un primo sopralluogo senza accesso in data 12/10/2020 in presenza del tecnico dell'IVG di Tempio Pausania (vedi verbale n. 1 allegato) ed un secondo sopralluogo con accesso in data 03/11/2020 in presenza del tecnico dell'IVG di Tempio Pausania e di un delegato della proprietà che ha consentito l'accesso al cespite al fine di consentire l'espletamento dell'incarico (vedi verbale n. 2 allegato).

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



5. Identificazione del bene

• Corrispondenza ai dati riportati nel pignoramento

I dati riportati nel pignoramento identificano correttamente l'unità immobiliare oggetto della presente.

• Notizie relative all'accatastamento

Agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta presenta, ai fini dell'Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana, la denuncia e relativa planimetria per l'unità immobiliare sopra detta, insistente su area di cui al foglio 35 mappale 1816.

Al fine di procedere all'espletamento dell'incarico si è proceduto con la richiesta della scheda catastale depositata in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

L'unità immobiliare in oggetto è censita al N.C.E.U. come riportato nella tabella che segue:

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2020								
Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di ARZACHENA (Codice: A453) Provincia di Sassari Foglio: 35 Particella: 1816						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Ubicazione
35	1816			A/7	5	13 vani	3.860,52	Località Li Liccioli Piano S1 T 1
DATI INTESTATARIO		1) ----- 2) -----						
DIRITTI E ONERI REALI		1) Proprietà per 1/2 2) Proprietà per 1/2						

• Iscrizioni e trascrizioni

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il 17/12/2020 risultano le seguenti trascrizioni:

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



- TRASCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 1825 Pubblico ufficiale SCHERILLO NICOLETTA Repertorio 96863 del 20/12/2006 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 04/11/2011 - Registro Particolare 6790 Registro Generale 10489 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 75235/31198 del 28/10/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 04/11/2011 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 10490 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 75236/31199 del 28/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 11/04/2014 - Registro Particolare 1784 Registro Generale 2480 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5675/13 del 09/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1262 del 04/10/2017 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
- ISCRIZIONE del 14/06/2016 - Registro Particolare 743 Registro Generale 4547 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2021/10216 del 13/06/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 2282 Registro Generale 3200 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 441 del 24/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 3052 Registro Generale 4461 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 6800/2017 del 19/09/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI Nota disponibile in formato elettronico

- *Quota di pignoramento*

La quota di pignoramento risulta essere per l'intero immobile (1000/1000).

- *Corrispondenza dei dati riportati nel pignoramento*

I dati riportati nel pignoramento di immobili notificato in data 24/03/2018 n. di rep. 441 a favore dell'██████████ identificano correttamente e in maniera univoca l'unità immobiliare oggetto di perizia.

6. Descrizione dell'immobile

- *Ubicazione*

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in una importante località turistica facente parte del Comune di Arzachena, la quale dista circa 13 km dal centro urbano e circa 27 km dal Porto e Aeroporto della città di Olbia.

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



L'immobile interessato facente parte del Consorzio Costa Smeralda, disposto su più livelli di piano è situato in Comune di Arzachena in località Li Liccioli, via dei Ginepri n. 9.

La zona a destinazione residenziale è costituita da ville elevate ad uno o più piani fuori terra e si presenta planimetricamente ordinata.

Inoltre, è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stile del fabbricato, architettonicamente rifinito in ogni dettaglio, riprende tutti i caratteri e criteri di progettazione della zona e con un suo decoro artistico si trova in una posizione strategica, vicina a tutte le migliori spiagge della Costa Smeralda, il Golf e tutti le attività e servizi principali.

- *Caratteristiche sommarie del bene*

L'immobile edificato su un lotto di terreno di circa 2000,00 metri quadrati, circondato da edifici simili tra loro, si presenta planimetricamente di forma geometrica irregolare e si sviluppa su più livelli di piano.

L'immobile confina con la strada pubblica denominata via dei Ginepri su un lato e abitazioni di proprietà privata sui restanti lati.

Nel lotto di terreno sono stati edificati più corpi di fabbrica, quali: posto auto coperto, abitazione principale, piscina, vano tecnico e patio coperto.

L'unità residenziale è composta al piano interrato da tre locali depositi, servizi igienici e disimpegni. Mentre al piano terra trovano ubicazione due depositi, cucina pranzo, soggiorno, salotto, camera da letto padronale con servizio igienico e ripostigli, disimpegni e servizio igienico oltre a porticati, verande, patio di esclusiva pertinenza.

Al piano primo trovano sistemazione tre camere da letto con servizio igienico e terrazzi di esclusiva pertinenza.

In merito all'immobile la sua distribuzione planimetrica interna è stata individuata nell' allegata planimetria alla quale si rimanda.

- *Caratteristiche generali e costruttive*

Le fondazioni sono state realizzate presumibilmente con cordolo continuo e plinti in cemento armato.

Le strutture portanti verticali sono realizzate con muratura in blocchi di cemento con coibentazione interna e rifodera.

Gli orizzontamenti sono costituiti da cordoli e travi in cemento armato nonché da solai con travetti ed interposti elementi in laterizio debitamente calcolati secondo le necessità statiche.

La copertura è costituita con solai misti in piano e in pendenza sono stati realizzati presumibilmente con travetti ed elementi in laterizio e sovrastante soletta in C.A.

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati delle dimensioni di cm. 8x15x30 posti in opera con malta cementizia.

Gli intonaci interni sono di tipo liscio civile mentre quelli esterni sono del tipo rustico tinteggiati con tempera lavabile all'interno e con materiali a base di quarzo per gli esterni.

I pavimenti come pure i rivestimenti dei servizi e della cucina sono realizzati in mattonelle in monocottura posti in opera con collante.

I serramenti esterni per finestre e vetrate sono in legno colore noce chiaro, con vetro camera, completi di persiane in legno di colore noce chiaro con lamelle fisse.

I serramenti interni sono in legno laccato bianco e spazzolato.

Il complesso edilizio è delimitato da muri in pietra locale con un'altezza media di 2,00 metri.

● *Dotazione impianti*

Impianto elettrico sottotraccia, da verificare la funzionalità.

Impianto idrico e di scarico completo di accessori, lavello, bidet, water e piatto doccia, e relativa rubinetteria, da verificare la funzionalità.

Impianto di condizionamento e riscaldamento per gli ambienti principali quali soggiorno/pranzo e per la camera da letto matrimoniale, da verificare la funzionalità.

● *Stato di conservazione dell'immobile*

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione mediocri.

Sono stati riscontrati diversi problemi di umidità di risalita nei muri perimetrali, infiltrazioni d'acqua dai solai di copertura, infissi esterni danneggiati, macchine per il condizionamento e riscaldamento prive di collegamento.

● *Documentazione fotografica*

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico.

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

● *Consistenza*

La consistenza sarà determinata considerando la superficie commerciale
(vedi criteri per il calcolo delle superfici).

La superficie lorda complessiva dell'immobile è di seguito riportata:

Superficie lorda unità piano seminterrato locale deposito: mq. 70,00

Superficie lorda unità piano terra locale deposito: mq. 46,00

Superficie lorda unità residenziale piano terra: mq. 172,50

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



Superficie lorda unità residenziale piano primo: mq. 93,10

Superficie lorda verande coperte piano terra: mq. 74,65

Superficie lorda terrazze piano terra: mq. 77,60

Superficie lorda terrazze piano primo: mq. 32,30

Superficie lorda posto auto: mq. 75,00

Superficie lorda piscina: mq. 100,00

Superficie lorda patio coperto: mq. 40,00

Superficie lorda giardino: mq. 1522,00

Mentre la superficie utile calpestabile dell'immobile è di seguito riportata:

PIANO SEMINTERRATO

Deposito: mq. 24,10

Deposito: mq. 12,15

Lavanderia: mq. 3,80

Bagno: mq. 4,00

Bagno: mq. 2,70

Disimpegno: mq. 3,90

PIANO TERRA

Soggiorno: mq. 32,55

Cucina: mq. 20,60

Disimpegno: mq. 11,50

Bagno: mq. 1,80

Salotto: mq. 9,15

Camera: mq. 35,70

Bagno: mq. 8,30

Ripostiglio: mq. 2,40

Cantina: mq. 12,40

Deposito Cucina: mq. 12,40

PIANO PRIMO

Camera: mq. 15,35

Bagno: mq. 5,10

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



Camera: mq. 15,10

Bagno: mq. 6,65

Camera: mq. 14,80

Bagno: mq. 4,80

Disimpegno: mq. 4,75

7. Comparazione tra dati attuali e pignoramento

Esiste conformità tra la descrizione attuale del bene, ovvero indirizzo, piano e riferimenti catastali, con i dati riportati nel pignoramento.

8. Accatastamento

La visura e la planimetria catastale rendono possibile una generale identificazione del bene ma in fase di sopralluogo sono state riscontrate delle discrepanze tra lo stato dei luoghi e quello depositato agli atti, pertanto sarebbe opportuno eseguire la variazione catastale al fine di uniformare la situazione attuale.

Le incongruenze in particolare riguardano una diversa suddivisione degli spazi interni al piano seminterrato autorizzati con pratica SUAPE in accertamento di conformità prot. n. 30467 del 07.08.2017, oltre l'ampliamento della camera da letto e terrazzo posti al piano terra autorizzati e realizzati con concessione edilizia 118/2011 del 23 giugno 2011.

9. Situazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Arzachena è attualmente il P. di F.

L'intero compendio immobiliare è stato costruito su un lotto di terreno, di mq. 2000,00 di superficie, identificato catastalmente al foglio 35 particella 1816.

Detto terreno era classificato nel P. di F. vigente, con la destinazione urbanistica "ZONA F".

10. Conformità alla normativa/sanabilità

- *Concessioni edilizie*

L'immobile, di cui quanto in oggetto, è stato edificato a seguito di Concessione edilizia n. 197/04 e n. 198/04 rilasciate dal Comune di Arzachena in data 04 maggio 2004, successive varianti 127/06 del 16 maggio 2006, D.I.A. n. 46331 del 02 novembre 2006, D.I.A. n. 7703 del 22 febbraio 2008, D.I.A. n. 48273 del 09 dicembre 2008, D.I.A. n. 7058 del 06 febbraio 2009, D.I.A. n. 4656 del 08 febbraio 2010, concessione edilizia n. 118/2011 del 23 giugno 2011, pratica SUAPE in



accertamento di conformità prot. n. 30467 del 07.08.2017 e regolare certificato di agibilità del 21 settembre 2007.

● *Conformità alla normativa - Sanabilità*

Lo stato attuale dei luoghi al piano terra differisce da quello rilevabile dai disegni allegati alle concessioni edilizie in quanto è stata chiusa, con vetrata scorrevole, la veranda coperta posta sul lato sud est. Quest'ultima creando un aumento di volume è in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi vigenti, pertanto, occorrerebbe ripristinare lo stato autorizzato mediante posizionamento degli infissi nella zona cucina e deposito, oltre alla rimozione della vetrata esterna.

Una volta regolarizzata la conformità urbanistica dell'immobile, al fine di completare l'iter è necessario presentare una nuova dichiarazione di agibilità viste le modifiche sostanziali apportate con le successive concessioni edilizie. La pratica redatta da un tecnico abilitato, deve essere corredata di conformità degli impianti esistenti, attestato di prestazione energetica, accatastamento, diritti di segreteria, certificato di collaudo della struttura, collaudo acustico, ecc. Il costo per la pratica di agibilità si aggira intorno ai 5.000 euro.

11. Verifica dei beni pignorati

Il bene pignorato risulta essere confiscato con la trascrivenda Sentenza (irrevocabile dal 21/02/2019) la Corte di appello di Milano ha confermato la confisca disposta dal tribunale di Milano con sentenza nr. 13751/16 (emessa nell'ambito del proc. penale nr. 6473/13 RGNR + nr. 5244/14 reg. gen. trib.) datata 22/12/2016, come da allegata visura ipotecaria.

12. Spese gravanti sul bene

L'immobile pignorato fa parte del Consorzio Costa Smeralda, e pertanto vi sono spese ordinarie e pendenze da imputare ad una gestione antecedente alla data della perizia.

Si allega l'estratto conto del Consorzio riepilogativo fino all' annualità 2020 (vedi allegato).

13. Divisione in lotti

L'immobile oggetto di perizia, si deve ritenere, per la sua conformazione, posizione e disposizione inalienabile in modo frazionato, ma altresì vendibile esclusivamente per il suo intero poiché costituisce un'unità singola e non frazionabile.

14. Divisibilità in natura

L'unità immobiliare, come sopra detto, è pignorata per intero.

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



15. Stato del bene

• Proprietà

L'unità immobiliare, oggetto della presente, risulta essere di proprietà per 1/2 del signor -----
----- in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Dott. Fabio Papaccio in data 28/10/2011
repertorio n. 75235 e di proprietà per 1/2 del ----- in forza della Sentenza di Confisca dei
Beni disposta dal Tribunale di Milano del 22/12/2016 n. 13751/16 irrevocabile dal 21/02/2019.

• Situazione dell'immobile al momento del sopralluogo

L'immobile, al momento del sopralluogo, non risulta occupato e né abitato dal signor -----
-----, quest'ultimo residente presso l'immobile oggetto di perizia.

16. Regime vincolistico

• Vincolo paesaggistico

L'intero complesso immobiliare, di cui quanto in oggetto è parte, insiste su un'area soggetta al
vincolo paesaggistico.

Per la costruzione dello stesso è stato rilasciato regolare nulla osta dall'Ufficio Tutela Del
Paesaggio di Sassari n. 42878, posizione 131/2010 del 23 ottobre 2010.

17. Determinazione del Valore

Criterio di stima

• Procedimento di stima

Per determinare il valore normale di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il
metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€.tot./mq.). Tale metodo permette di
accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore del bene. Tramite il raffronto fra
gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di
compravendita in data recente), attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona e
attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari si sono creati dei parametri di riferimento nei
quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare. Nella formazione dei parametri di
riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia
l'espressione di un mercato normale.

• Valori di mercato

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto delle caratteristiche del bene da stimare,
riportato nelle pagine precedenti, della sua appetibilità, della presenza di servizi, delle previsioni
di sviluppo e di incremento di valore dell'area, dell'andamento del mercato della zona riteniamo

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



di non scostarci dalla realtà stimando il più probabile valore normale riportato nelle seguenti tabelle:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI	
Provincia:	Sassari
Comune:	Arzachena
Fascia/Zona:	Suburbana / C. Volpe-Romazzino-La Celvia-Porto Cervo-Pantogia-Pevero-Capriccioli-Romazzino-Liscia di Vacca-Abbiadori
Codice di zona:	E3
Microzona catastale:	3
Tipologia prevalente:	Ville e villini
Destinazione:	Residenziale

Anno di riferimento: 2020

Semestre: 1

Tipologia Edilizia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e villini	Ottimo	9000	14500

• *Criteri per il calcolo delle superfici*

Ai fini del calcolo in esame la superficie dell'unità immobiliare è stata ricavata dal certificato catastale (Consistenza) ovvero, in mancanza, calcolata applicando i seguenti criteri:

- Al lordo dei muri comprendendo i muri interni e quelli perimetrali esterni;
- I muri in comunione nella misura del 50%;
- escludendo la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a mt. 1,50;
- conteggiando in misura pari alla superficie della loro proiezione orizzontale eventuali elementi di collegamento verticale (scale, ascensori) interni alle unità immobiliare

Sommando:

- il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali;
- il 30% della superficie delle verande coperte qualora si tratti di pertinenze comunicanti con i vani principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- il 20% della superficie destinata a terrazzi qualora si tratti di pertinenze comunicanti con i vani principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali.
- Il 15 % della superficie destinata a piscina.
- il 10% della superficie destinata a patio esterno, posto auto e pertinenze esterne.
- il 5% della superficie destinata a giardino, corte, ecc. qualora si tratti di pertinenze comunicanti con i vani principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



Si è assunto quale dato di partenza il valore unitario medio di mercato come sopra rilevato apportando ad esso opportuni correttivi, tramite l'applicazione di coefficienti di merito che riflettono le caratteristiche del bene, al fine di avvicinare il più possibile l'effettivo valore di mercato dell'immobile.

Nel merito la superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a:

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)
Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile ovvero del grado di finitura, dal mediocre stato di conservazione e manutenzione, della veduta panoramica, della vetustà di circa quindici anni della costruzione, della buona razionalità degli spazi interni il *valore normale* deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari allo 0,75.

Pertanto, avremo:

Valore immobile stimato
<p>€ 5.665.497,50 x 0,75 = € 4.249.123,12</p> <p>In cifra tonda € 4.250.000,00 (euro quattromilioniduecentocinquantamila/00)</p> <p>pari ad €/mq. 8.814,32</p>

I valori sopradetti sono da ritenersi congrui, in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi. E tuttavia possibile, in regime di libera e normale compra-vendita un'oscillazione, per eccesso o per difetto, intorno al 2-3% dei medesimi, ciò a causa delle variazioni dei prezzi di mercato che sono alla base della suddetta stima.

18. Conclusioni

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e con quanto sopra, composta di n. 14 pagine più gli allegati, 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.

Porto San Paolo, Dicembre 2020

Il Tecnico

Geom. Teodoro Andrea Piredda

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it



Allegati

- A.** Trasmissione comunicazione Inizio Operazioni Peritali
- B.** Verbali di sopralluogo;
- C.** Ispezione ipotecaria al 17/12/2020;
- D.** Visura storica dell'immobile pignorato;
- E.** Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- F.** Estratto del PUC;
- G.** Concessioni edilizie ed elaborati tecnici;
- H.** Documentazione fotografica;
- I.** Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare;
- J.** Estratto conto Consorzio Costa Smeralda
- K.** Onorari per la consulenza tecnica d'Ufficio –Esecuzione R.G. Es. n° 81/2018

GEOMETRA PIREDDA TEODORO ANDREA

Via Grazia Deledda N.9a - 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Cell. 344 1192247 E-Mail geom.piredda@gmail.com e teodoroandrea.piredda@geopec.it

