

Architetto Marika Leoni

Via Oristano n°6, Golfo Aranci (SS)

Tel: 3405144831

Email: arch.marikaleoni@gmail.com



RELAZIONE DI STIMA _ AGGIORNATA

La presente relazione riporta le integrazioni a seguito dell'esecuzione dell'accatastamento disposto dal giudice.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare

Procedura **n.74/2017** R.G.E.

- Giudice dell'esecuzione: Dott.essa Federica Lunari
- Creditore procedente: INTESA SANPAOLO SPA.
- Debitore: [REDACTED]



Sommario

Incarico.....	3
Accesso ai beni.....	3
Identificazione del bene.....	3
Confini e individuazione catastale.....	4
Accesso agli atti.....	19
Stato Autorizzato.....	19
Rilievo Stato di Fatto.....	20
Identificazione discrepanze Sinottica.....	22
Descrizione del bene.....	23
Stato di occupazione del bene.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Regolarità urbanistica ed edilizia.....	29
Difformità urbanistico-edilizie.....	29
Difformità catastali.....	30
Sanabilità.....	30
Certificazione energetica.....	30
Determinazione del valore.....	30
Metodo di Stima.....	31
Calcolo superfici e determinazione valori.....	32



Incarico

In data 07 Maggio 2019 il Giudice Istruttore Dott.ssa Costanza Teti ha conferito, previo giuramento di rito, alla scrivente Arch. Marika Leoni, iscritta all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari al n°765 e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio a Golfo Aranci in Via Oristano n°6, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n°74/2014 promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A., contro la società [REDACTED]

Accesso ai beni

Il primo accesso ai beni del 10/09/2019 è andato nullo a causa dell'assenza dei proprietari e l'inaccessibilità dell'immobile; il tribunale ha quindi concesso l'accesso forzoso ai beni e il 24/09/2020 è stato possibile svolgere le normali operazioni di rito e rilievo dell'immobile, fatta eccezione per le parti interrato, adibite a cantine, in evidente stato di allagamento e quindi impraticabili.

Il sopralluogo è stato eseguito dalla sottoscritta in presenza del rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania [REDACTED]

Integrazione _ In data 26 Aprile 2022, a seguito dell'intervento di svuotamento e messa in sicurezza dei locali, è stato possibile accedere anche alle cantine.

Il sopralluogo è stato eseguito in presenza del rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania [REDACTED]

Identificazione del bene





Il bene oggetto di consulenza è situato nel comune di Olbia in Via Giuseppe D'Arimatea, censito al catasto terreni come ente urbano alla sezione A del Foglio 29 Particella 3497.

La struttura è situata all'interno di un quartiere prevalentemente residenziale a circa duecento metri da Via Barcellona, una delle principali vie di Olbia; la zona è servita da numerosi negozi e servizi; dista circa dieci minuti dal porto e dall'aeroporto internazionale "Olbia Costa Smeralda".

L'edificio nel suo complesso, come si evince dallo strumento urbanistico P.U.C., è situato in zona C-R.7 piano di risanamento Santa Mariedda.

Confini e individuazione catastale

Confini del lotto ove insiste il fabbricato:

- A Sud con la p.lla 3589;
- A Nord con la p.lla 554;
- A est con la strada comunale (Via Giuseppe D'Arimatea);
- A ovest con la p.lla 3249.

Individuazione delle strutture soggette alla Procedura n 74/2017 e Pignorate alla Società [REDACTED]

L'Atto di Pignoramento, notificato alla società [REDACTED] (Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Tempio Pausania in data 22/02/2017, trascritto il 13/03/2017 ai numeri 285 del registro generale, a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, prevede il pignoramento dei seguenti beni immobili:

Lotto di mq. 1910 in comune di Olbia, Località "Santa Mariedda", Via Santa Monica, con sovrastante complesso residenziale comprendente n°4 fabbricati a schiera, non ancora agli atti del catasto fabbricati, rilevabili al Catasto Terreni Sezione A del comune di Olbia al foglio 29, part. 3497. Con tutti gli annessi e connessi, frutti, pertinenze e rendite.



Dall'analisi delle visure storiche si è appurato che:

- Il **Foglio 29 particella 3101** è stato variato nel **Foglio 29 particella 3497**.

Di seguito le scheda catastale e la tabella con identificazione catastale dell'immobili, intestato alla società

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
29	3497	/	ENTE URBANO		9,20 ARE	/

In data 06/03/2025 è stato disposto dal Giudice dell'esecuzione di procedere all'accatastamento dei singoli cespiti staggiati;

Pertanto a seguito delle attività di accatastamento e su indicazione del Giudice dell'esecuzione in merito alla modalità di alienazione dei beni, si è ritenuto opportuno procedere con una **suddivisione in 12 lotti autonomi**, ciascuno corrispondente ad una singola unità immobiliare oggetto di vendita.

Tale scelta risponde all'esigenza di chiarezza e coerenza con le modalità di vendita stabilite dal Giudice.

Di conseguenza ad oggi l'intero complesso edilizio oggetto del pignoramento, composto da 12 unità immobiliari di tipo abitativo posti su 2 piani fuori terra e un piano interrato adibito alle cantine, risulta suddiviso come di seguito elencato:

Lotto 1 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 1;

Lotto 2 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 2;

Lotto 3 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 3;

Lotto 4 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 4;

Lotto 5 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 9;

Lotto 6 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 10;

Lotto 7 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 11;



Lotto 8 - n°1 unità immobiliare

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 12;

Lotto 9 - n°1 unità immobiliari

- Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 5;

Lotto 10 - n°1 unità immobiliari

Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 6;

Lotto 11 - n°1 unità immobiliari

Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 7;

Lotto 12 - n°1 unità immobiliari

Abitazione su 2 piani fuori terra e piano interrato adibito a cantina di un complesso immobiliare abitativo sito in via S. Giuseppe D'Arimatea, Comune di Olbia, Censito al NCEU al foglio 29 Mapp. 3497 Sub 8;

Di Seguito le schede catastali e la tabella con identificazione catastale degli immobili. Le schede sono graficamente conformi allo stato di fatto.

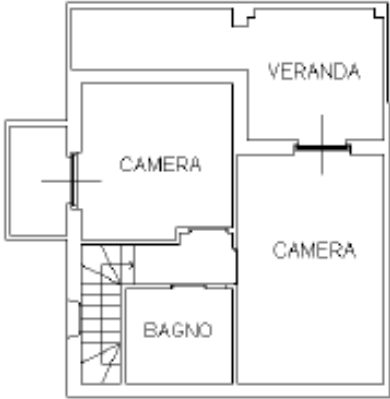


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	1	A2	1	6,5 vani	173 mq Totali	Euro 939,95

P.TERRA 2,70



P.PRIMO 2,70

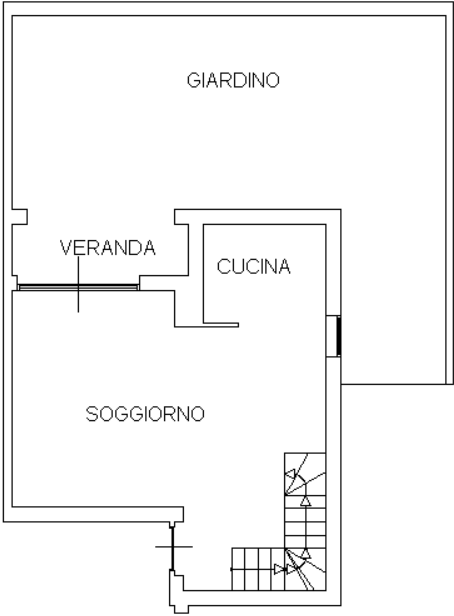


**PIANO 1S
H 2.50**

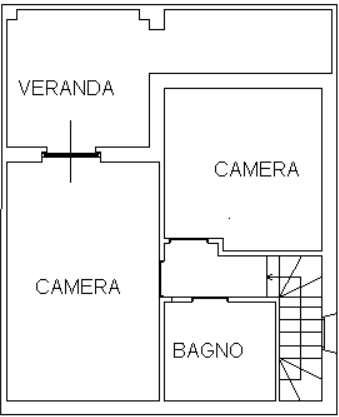


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	2	A2	1	6,5 vani	166 mq Totali	Euro 939,95

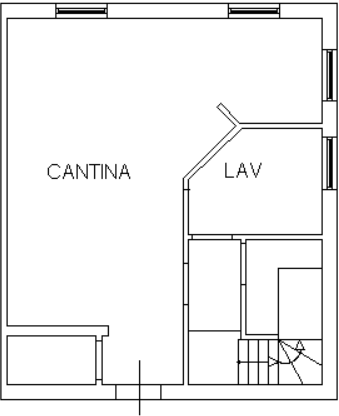
H P.TERRA 2,70



P.PRIMO 2,70

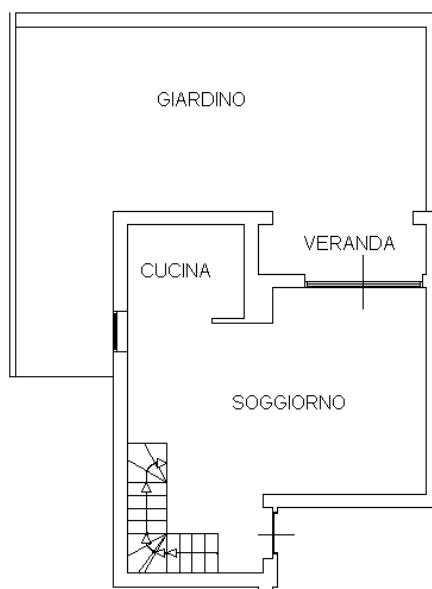


PIANO 1S
H 2.50

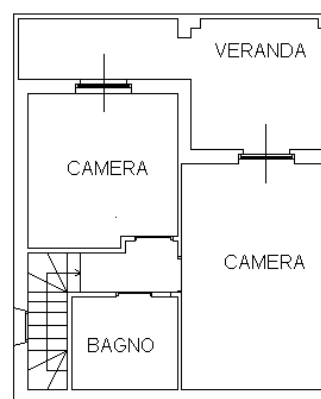


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	3	A2	1	6,5 vani	166 mq Totali	Euro 939,95

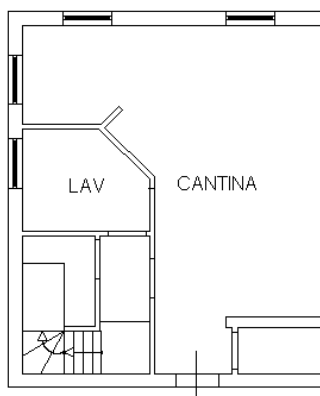
P.TERRA 2,70



P.PRIMO 2,70

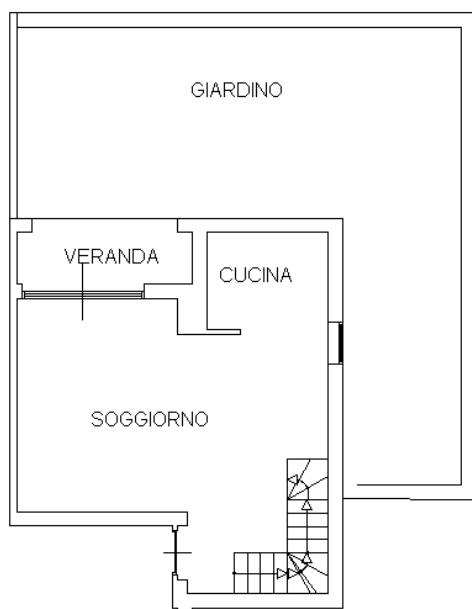


PIANO 1S H 2.50

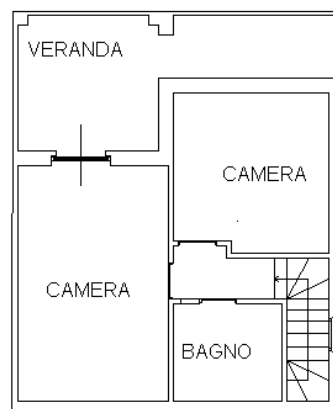


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	4	A2	1	6,5 vani	165 mq Totali	Euro 939,95

H P.TERRA 2,70

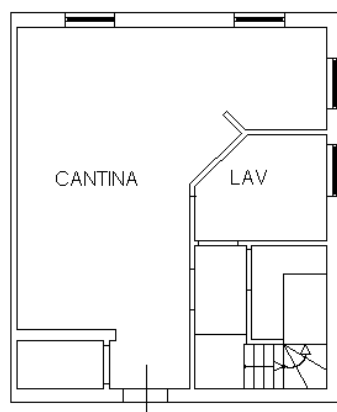


P.PRIMO 2,70



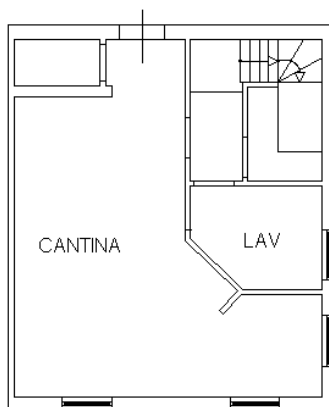
PIANO 1S

H 2.50

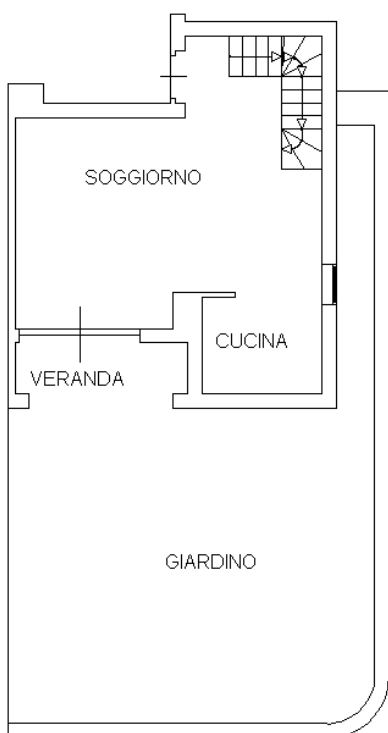


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	9	A2	1	6,5 vani	168 mq Totali	Euro 939,95

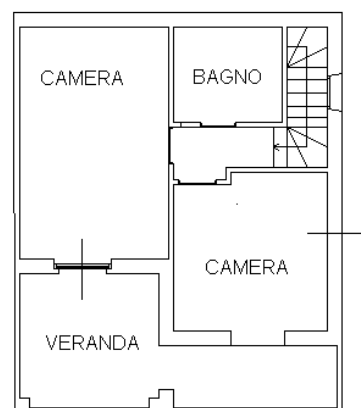
PIANO 1S
H 2.50



P.TERRA 2,70

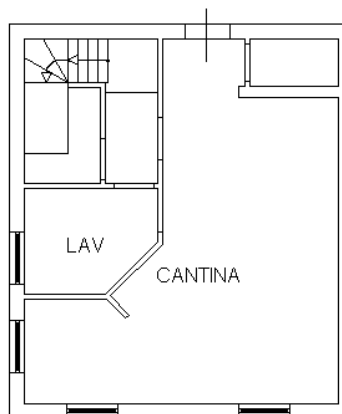


P.PRIMO 2,70

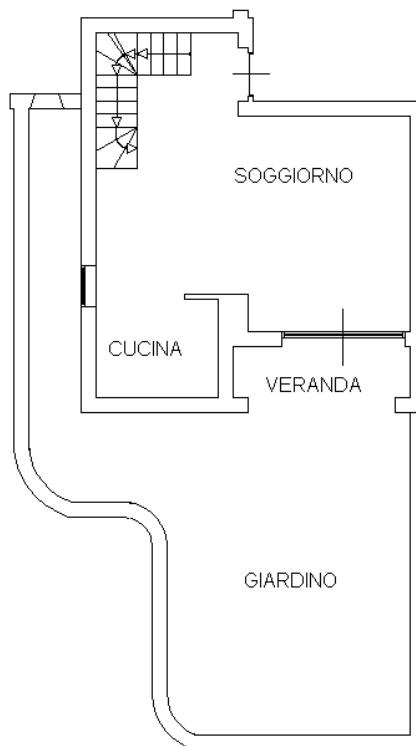


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	10	A2	1	6,5 vani	168 mq Totali	Euro 939,95

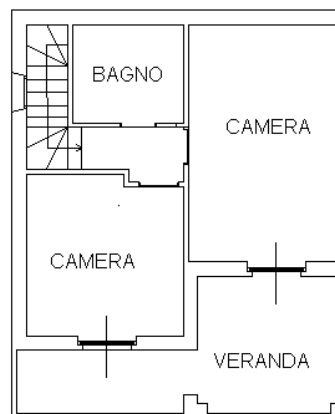
PIANO 1S
H 2.50



P.TERRA 2,70

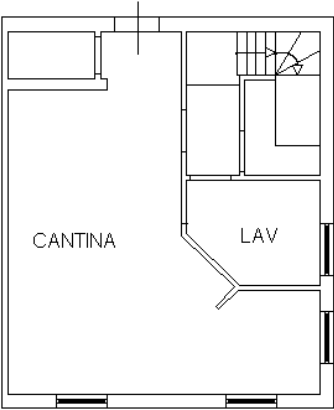


P.PRIMO 2,70

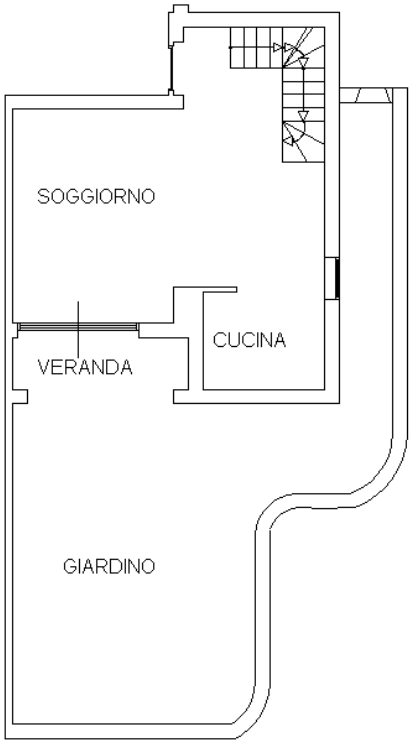


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	11	A2	1	6,5 vani	165 mq Totali	Euro 939,95

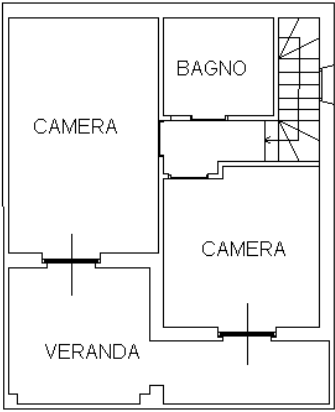
PIANO 1S
H 2.50



P.TERRA 2,70

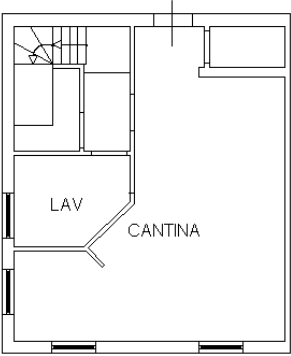


P.PRIMO 2,70

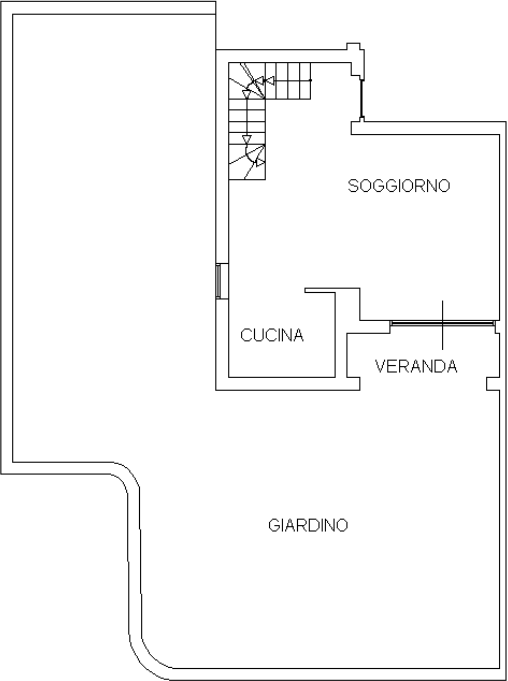


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	12	A2	1	7 vani	173 mq Totali	Euro 1.012,26

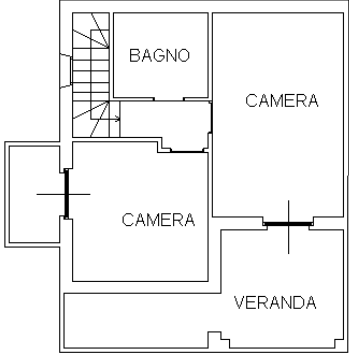
PIANO 1S
H 2.50



P.TERRA 2,70

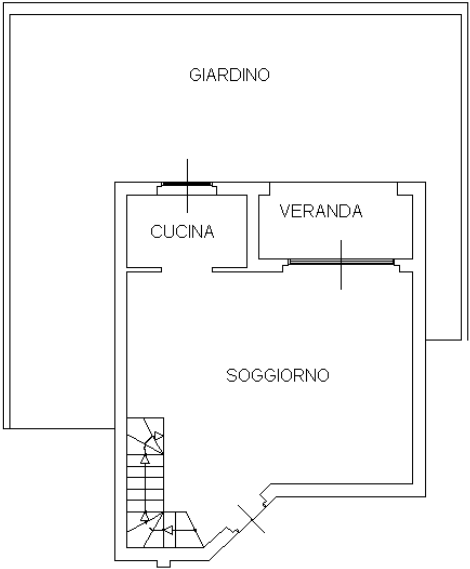


P.PRIMO 2,70

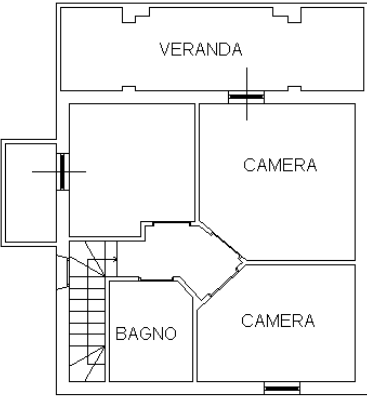


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	5	A2	1	7 vani	198 mq Totali	Euro 1.012,26

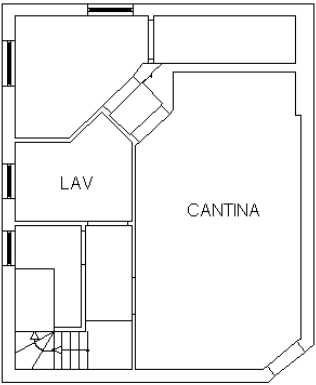
P.TERRA 2,70



P.PRIMO 2,70

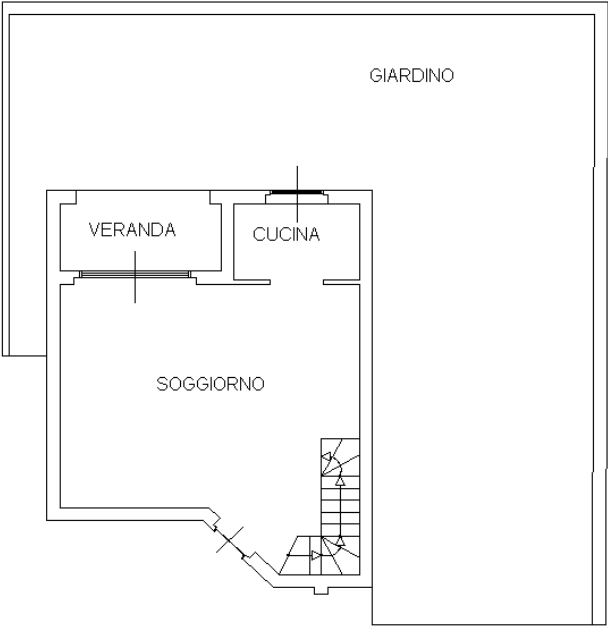
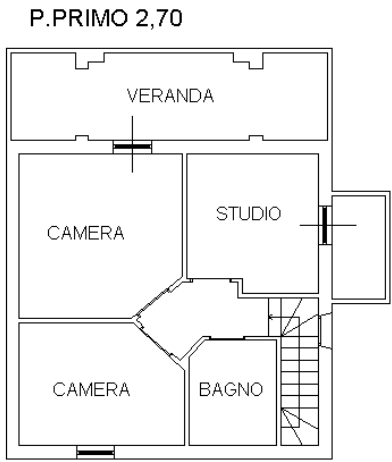


PIANO 1S
H 2.50

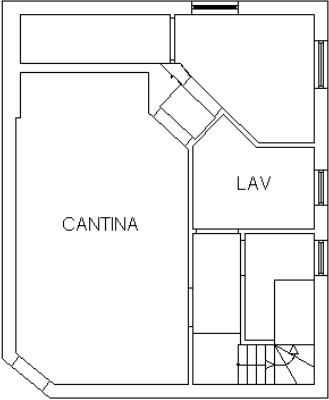


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	6	A2	1	8 vani	202 mq Totali	Euro 1.156,86

P.TERRA 2,70

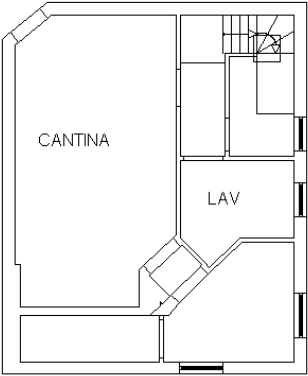


PIANO 1S
H 2.50

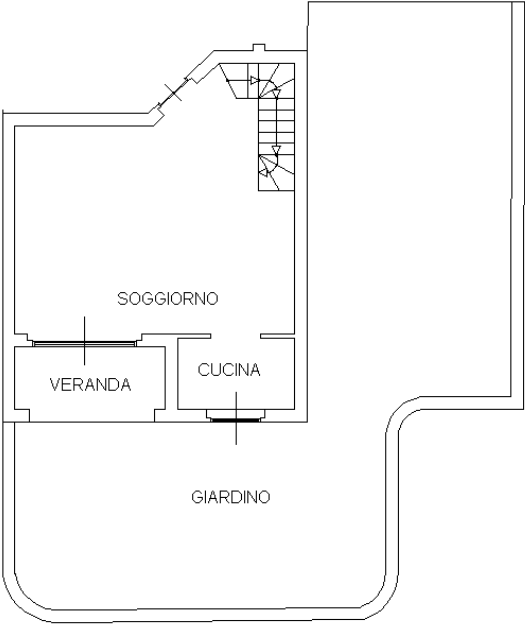


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	7	A2	1	7,5 vani	201 mq Totali	Euro 1.084,56

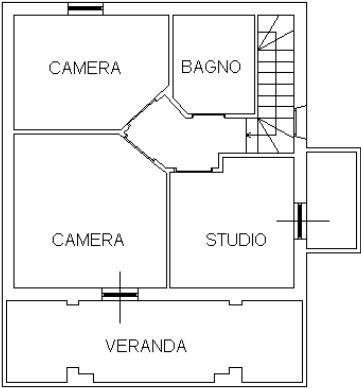
PIANO 1S
H 2.50



P.TERRA 2,70

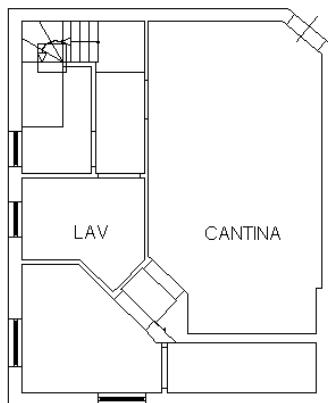


P.PRIMO 2,70

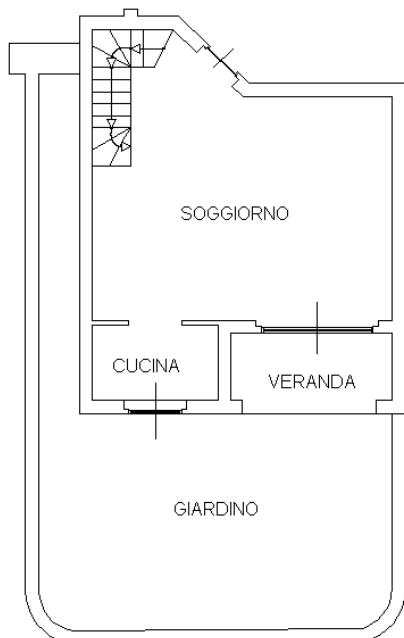


DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
29	3497	8	A2	1	8 vani	196 mq Totali	Euro 1.156,86

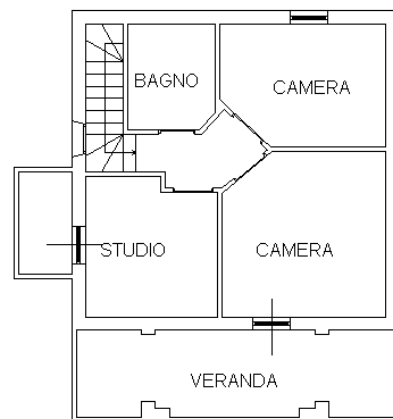
PIANO 1S
H 2.50



P.TERRA 2,70



P.PRIMO 2,70

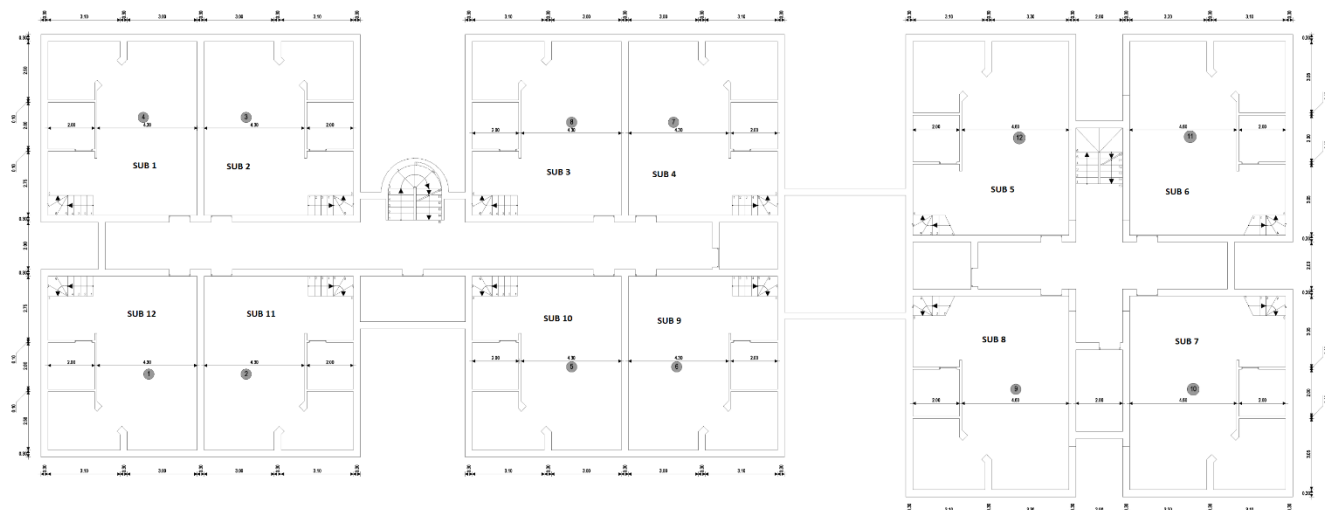


Accesso agli atti

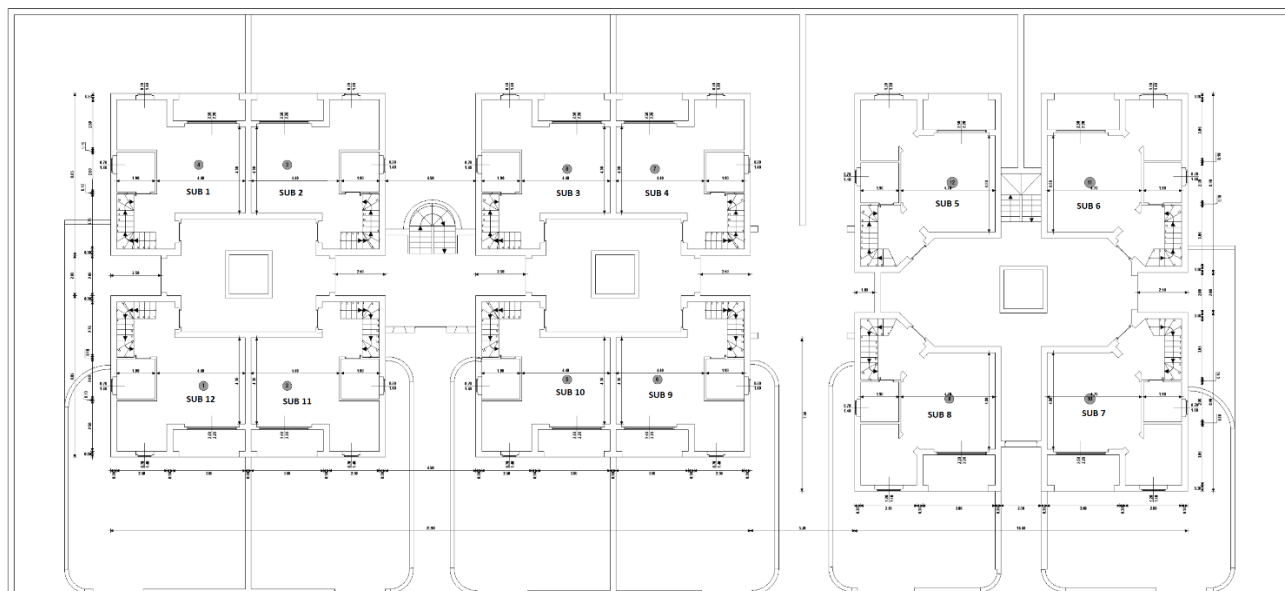
Gli elaborati grafici depositati in Comune (presenti nel fascicolo) sono stati ridisegnati per facilitare la comparazione con lo Stato Reali dei luoghi.

Stato Autorizzato

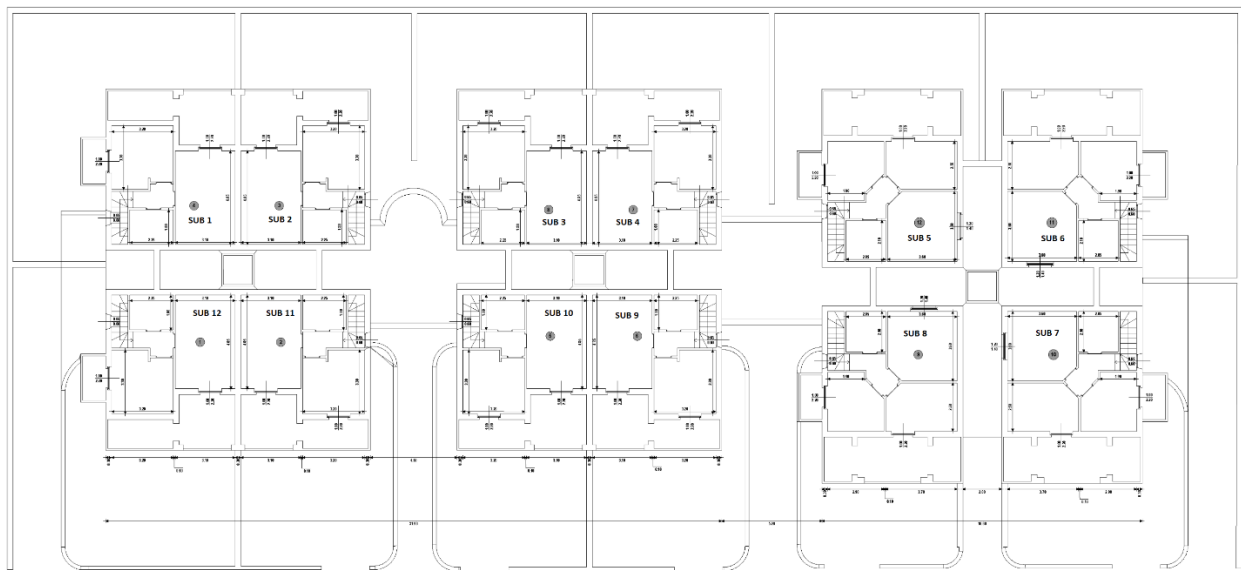
CANTINE



PIANO TERRA

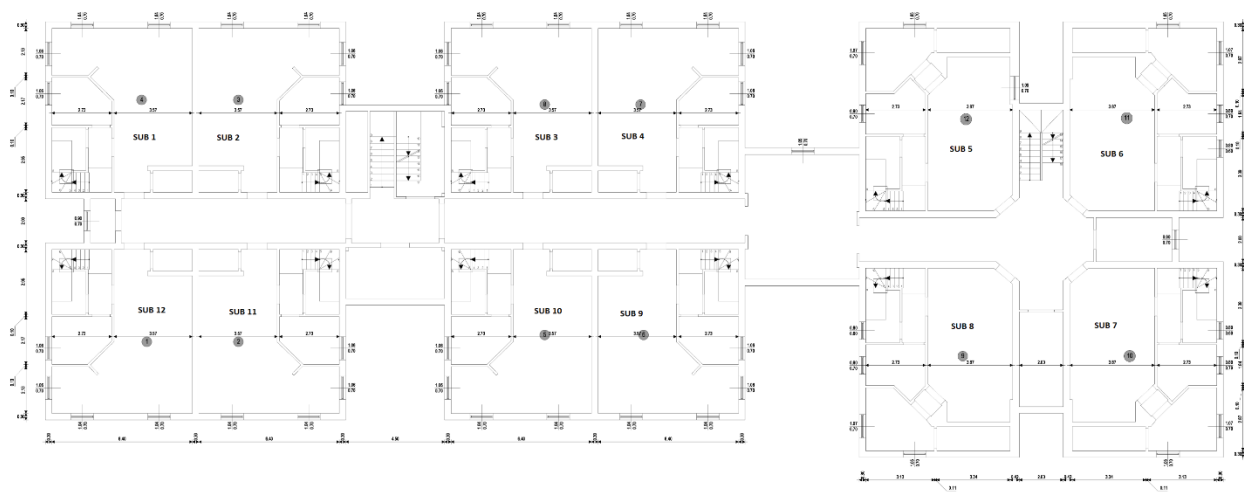


PIANO PRIMO

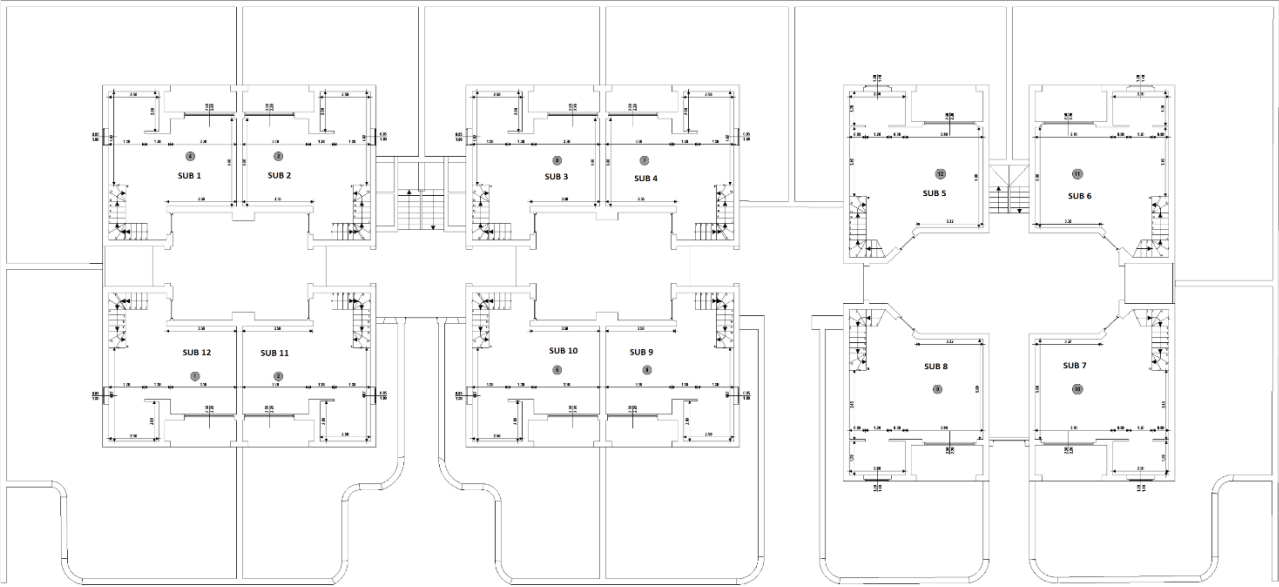


Rilievo STATO DI FATTO

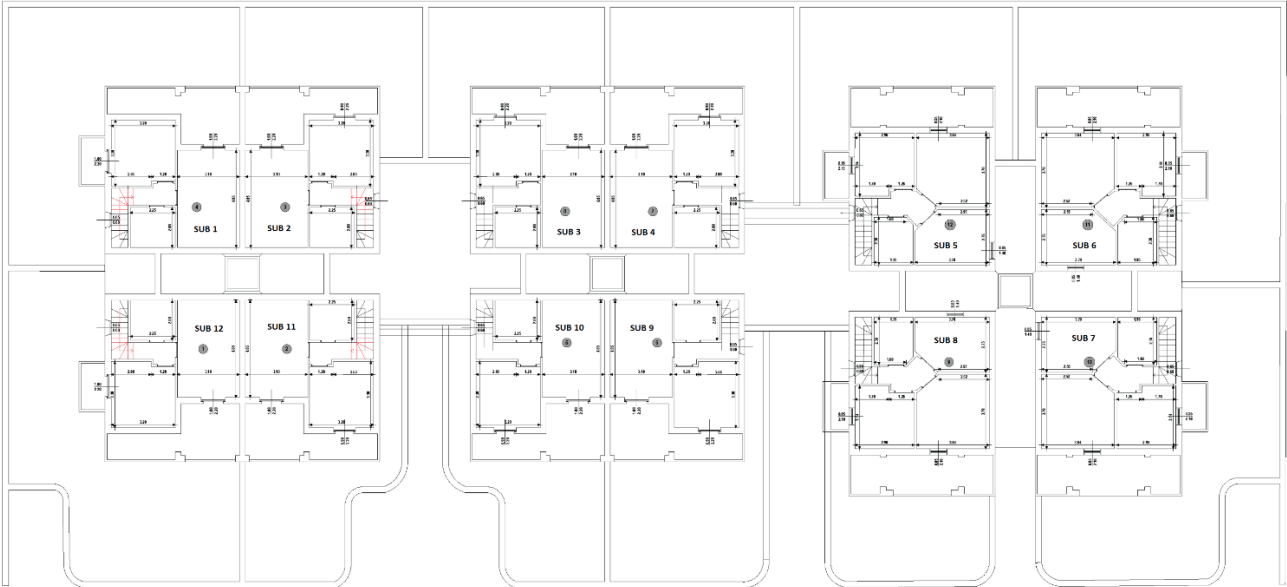
CANTINE



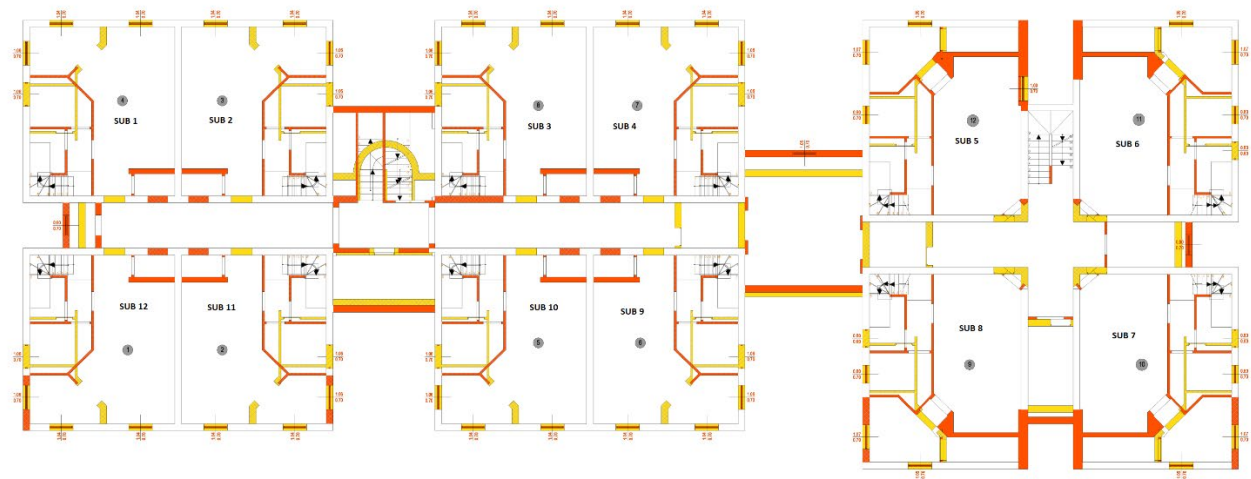
PIANO TERRA



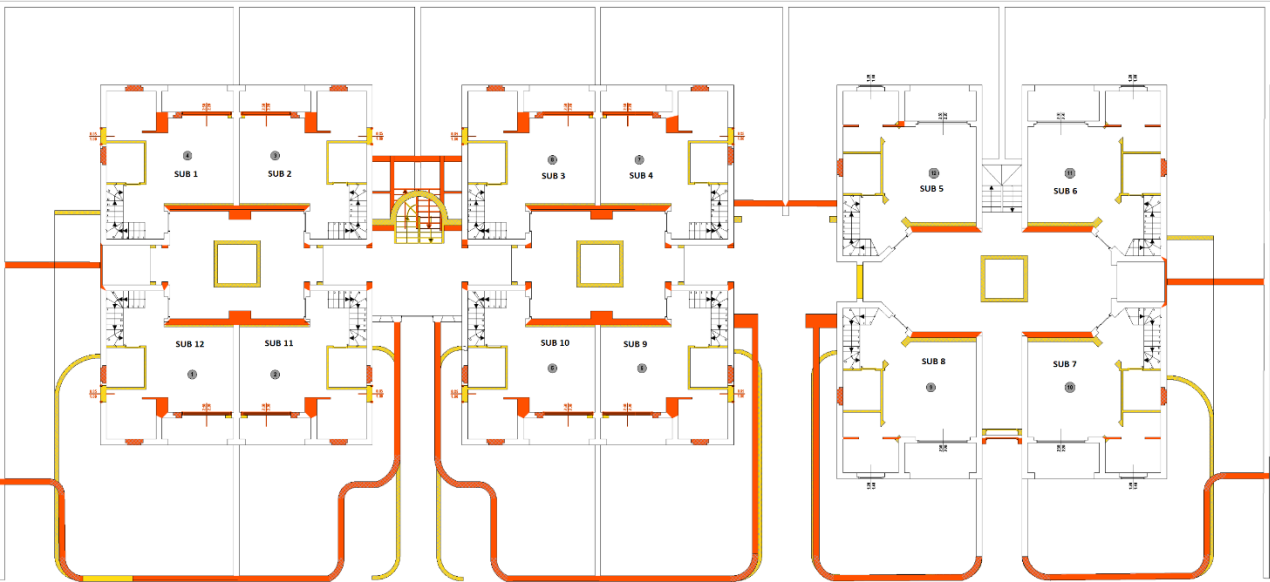
PIANO PRIMO



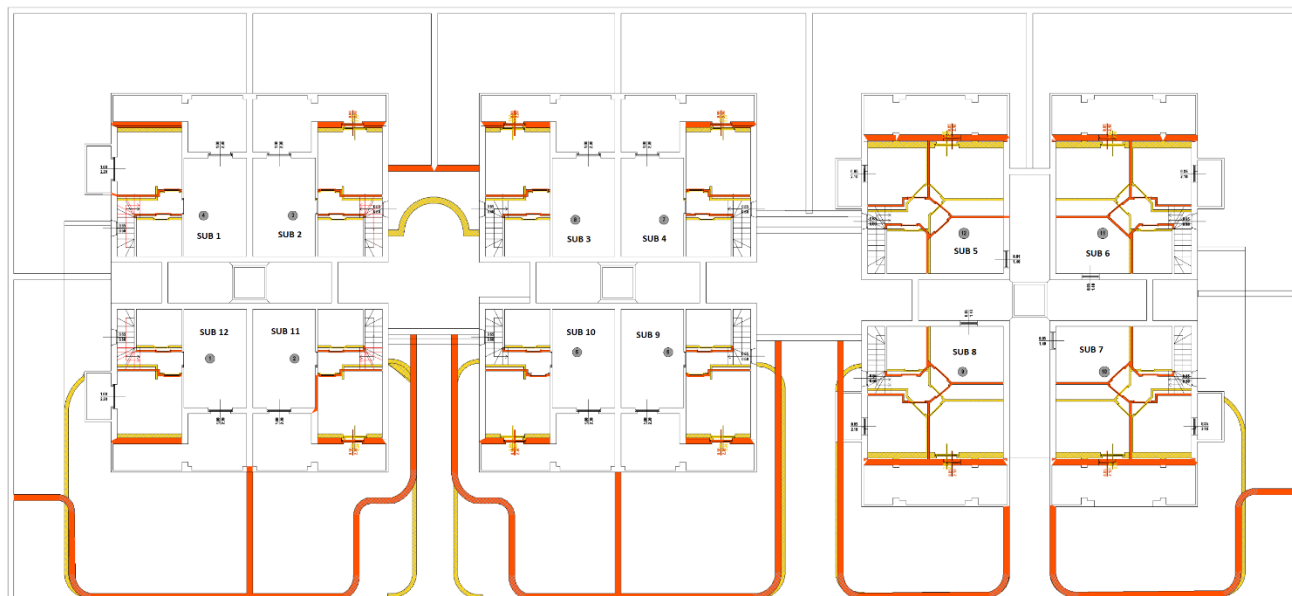
CANTINE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un complesso residenziale comprendente quattro fabbricati a schiera, dotati di giardini e ampi spazi comuni. L'immobile risulta in evidente stato di abbandono e con lavori di impiantistica non ancora ultimati. I piani interrati risultano allagati, condizione riscontrata in più sopralluoghi che fa quindi escludere l'ipotesi di fenomeno occasionale; le finiture di tali spazi pagano le conseguenze della presenza duratura dell'acqua. Nella struttura si individuano 12 unità abitative così composte:

- **LOTTE dal n°1 al n°8 - composti ciascuno da n° 1 unità immobiliari di circa 105 mq lordi, escluso il piano interrato (circa 55 mq lordi), suddivisi su due piani;**

Al piano terra trova spazio un soggiorno-cucina di circa 35 mq, con ampia vetrata che affaccia su una veranda coperta di circa 4 mq, con antistante giardino privato. All'interno della zona giorno, trova posto la scala per salire al piano superiore, in corrispondenza di essa è presente anche la scala per accedere al piano interrato che è direttamente collegato all'appartamento stesso.

Al piano primo sono presenti due camere da letto, una matrimoniale di circa 15 mq e una singola di circa 10 mq, un bagno di circa 5 mq, una veranda di circa 12 mq e un terrazzo (presente solo in due degli otto appartamenti). Tutti gli ambienti sono dotati di finestre, nel bagno è presente una finestra a tetto tipo velux.

Al momento del primo sopralluogo non è stato possibile accedere e procedere alle verifiche dei piani interrati adibiti a cantine poiché in completo stato di allagamento; successivamente, a seguito dello svuotamento meccanico e la messa in sicurezza dei locali, è stato possibile accedervi ed esaminare i seguenti spazi:

Andito di sbarco della scala comunicante con un piccolo sotto scala dotato di predisposizioni per gli scarichi dell'acqua (lavanderia), un locale di 38,80 mq dotato di tre finestre vasistas a filo solaio, un bagno di 5,50 mq con vasistas e un locale di sgombero di 1,75 mq.

- **LOTTE dal n°9 al n°12 - composti ciascuno da n° 1 unità immobiliari di circa 125 mq lordi, escluso il piano interrato (circa 65 mq lordi), suddivisi su due piani;**

Al piano terra trova spazio un soggiorno-cucina di circa 42 mq, con ampia vetrata che affaccia su una veranda coperta di circa 5 mq, con antistante giardino privato. All'interno della zona giorno, trova posto la scala per salire al piano superiore, in corrispondenza di essa è presente anche la scala per accedere al piano interrato che è direttamente collegato all'appartamento stesso.

Al piano primo sono presenti due camere da letto, una matrimoniale di circa 13 mq e una singola di circa 10



mq, un bagno di circa 5 mq, uno studio di circa 9 mq, una veranda di circa 13 mq e un terrazzo. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre, nel bagno è presente una finestra a tetto di tipo velux.

Anche in questo caso le cantine sono state rese accessibili solo dopo l'intervento delle elettropompe e risultano costituite da:

Andito di sbarco della scala di 3,35 mq comunicante con un piccolo sotto scala, un locale di 25,30 mq dotato di una finestra vasistas a filo solaio comunicante con altri tre locali più piccoli mediante un disimpegno rispettivamente di 5,5 mq (con vasistas), 7,2 mq (con due vasistas) e 3,7 mq.

- **Spazi Comuni;**

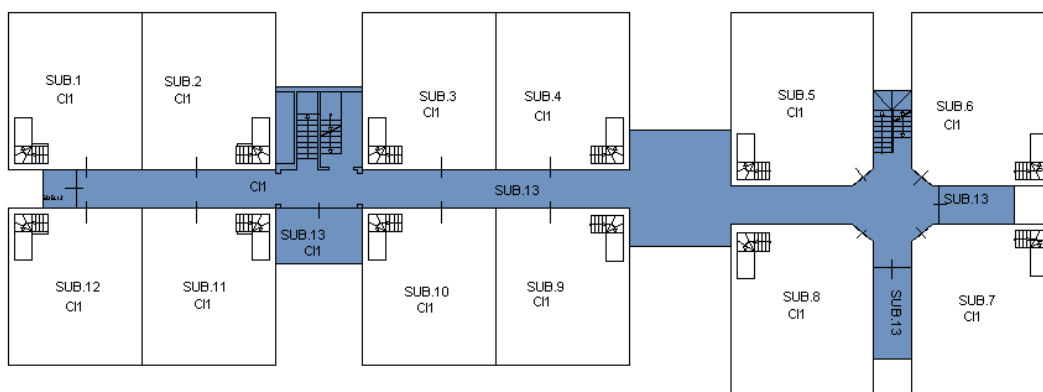
Gli accessi alle unità abitative sono serviti da ampi spazi comuni rifiniti con lo stesso grado di accuratezza degli appartamenti; due vani scala posti nel mezzo dei quattro fabbricati a schiera consente l'accesso diretto alle cantine del piano interrato.

Al piano interrato sono inoltre presenti 3 spazi chiusi adibiti a deposito di condominio.

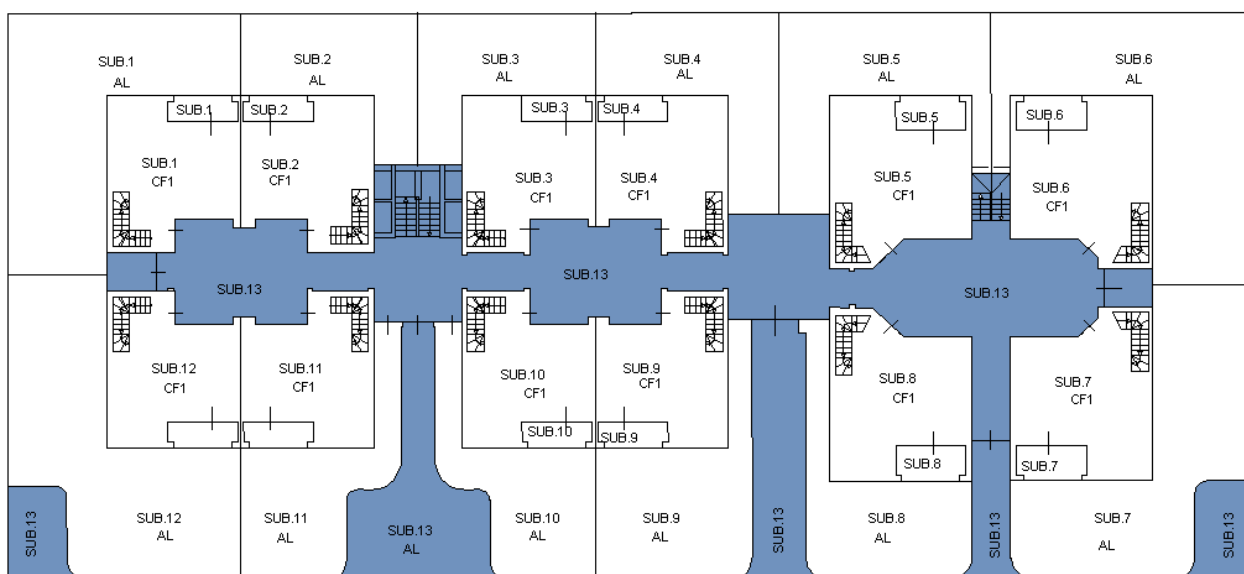
Tutti gli spazi comuni risultano al servizio di tutte le unità immobiliari.

Individuazione su Elaborato Planimetrico degli spazi comuni al servizio degli appartamenti

P.1S



P.TERRA



INDIVIDUAZIONE PARTI COMUNI

Caratteristiche strutturali e di finitura del bene:

Dalle analisi in loco e mediante lo studio degli elaborati progettuali, si riportano le caratteristiche costruttive presunte e di finitura dell'immobile:

- **STRUTTURE ELEVAZIONE:** Muratura in blocchetti di conglomerato cementizio;
- **STRUTTURE ORIZZONTALI:** cordoli, travi e architravi in cemento armato; Solai piani in travetti e pignatte su massetto di cls;
- **COPERTURA:** Tegole curve a canali (coppi);
- **TRAMEZZI:** Mattoni forati spessore 10 cm;
- **INTONACO INTERNO:** Al civile;
- **SOGLIE E DAVANZALI:** In lastre di marmo;
- **SERRAMENTI ESTERNI:** Infisso tipo persiana con alette regolabili in pvc;
- **SERRAMENTI INTERNI:** In legno;
- **PAVIMENTI:** In gress porcellanato di colore chiaro e parquet in legno di colore chiaro;
- **RIVESTIMENTI BAGNO:** In piastrelle di ceramica scure;
- **FINITURA FACCIATE ESTERNE:** Tinteggiatura in materiale plastico (graffiato);
- **FINITURA PARETI INTERNE:** Tinteggiatura a tempera colori chiari;
- **APPROVIGGIONAMENTO IDRICO:** Allaccio alla condotta pubblica;
- **ENERGIA ELETTRICA:** Allaccio alla rete di distribuzione;
- **SMALTIMENTO ACQUE LURIDE:** Mediante allaccio alla rete fognaria;
- **SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI:** a mezzo di servizio di Nettezza-Urbana operante nel più vicino punto di raccolta.

In generale le strutture si trovano in buone condizioni di manutenzione ad eccezione delle cantine che sono state evidentemente compromesse dalla prolungata presenza di acqua (circa 80 cm di altezza al momento del primo sopralluogo).

Alcuni appartamenti presentano gravi infiltrazioni ai piani superiori che hanno comportato il distacco degli intonaci e del parquet. Alcune vetrate risultano danneggiate, così come numerose persiane; mentre i bagni e le camere da letto risultano sprovvisti di porte interne.

Stato di occupazione del bene

L'immobile risulta in evidente stato di abbandono; dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto.

Formalità pregiudizievoli

A seguito di ispezione ipotecaria si è potuto accertare che nel ventennio anteriore alla data di iscrizione del pignoramento promosso da INTESA SAN PAOLO SPA, sull'immobile in oggetto di consulenza gravano le seguenti formalità:

- **ATTO TRA VIVI-TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/05/2002 - Registro Particolare 3615 Registro Generale 4603



Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 112387 del 17/04/2002 COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE

- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2002 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 7008 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 45510 del 18/06/2002 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2002 - Registro Particolare 5873 Registro Generale 7519 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 45684 del 26/06/2002 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2002 - Registro Particolare 5874 Registro Generale 7520 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 45685 del 26/06/2002 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – PERMUTA** TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/08/2002 - Registro Particolare 7336 Registro Generale 9304 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 113937 del 25/07/2002 Immobili siti in OLBIA(SS)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in OLBIA(SS) ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2003 - Registro Particolare 62 Registro Generale 399 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 116293 del 20/12/2002 SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1767 del 01/09/2003 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 1768 del 01/09/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 3. Annotazione n. 1769 del 01/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1770 del 01/09/2003 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 5. Comunicazione n. 293 del 27/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/04/2004. Cancellazione parziale eseguita in data 30/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 6. Comunicazione n. 928 del 22/08/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 22/08/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 7. Comunicazione n. 929 del 22/08/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 22/08/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 989 del 04/09/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2003 - Registro Particolare 7093 Registro Generale 9863 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 190345/32106 del 29/07/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2003 - Registro Particolare 7094 Registro Generale 9864 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 190347/32107 del 29/07/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2003 - Registro Particolare 7095 Registro Generale 9865 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 190349/32109 del 29/07/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2003 - Registro Particolare 7293 Registro Generale 10154 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 190348 del 29/07/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE



- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/08/2003 - Registro Particolare 7439 Registro Generale 10491 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 51006/10814 del 04/08/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/08/2003 - Registro Particolare 7495 Registro Generale 10622 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 62937/16134 del 30/07/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/09/2003 - Registro Particolare 7758 Registro Generale 11032 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 190559/32211 del 02/09/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/11/2003 - Registro Particolare 9474 Registro Generale 13679 Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 5276 del 23/10/2003 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 02/02/2004 - Registro Particolare 690 Registro Generale 1201 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 121281/26803 del 16/01/2004 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/02/2004 - Registro Particolare 742 Registro Generale 1271 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 121347/26817 del 21/01/2004 Immobili siti in OLBIA(SS)
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE A FAVORE** del 19/07/2005 - Registro Particolare 5173 Registro Generale 7962 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 129167/29593 del 07/07/2005 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2005 - Registro Particolare 7598 Registro Generale 11564 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 200768/36546 del 12/10/2005 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/12/2005 - Registro Particolare 9500 Registro Generale 14827 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 131167/30395 del 14/12/2005 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in OLBIA(SS) ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 371 Registro Generale 2478 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 131997/30784 del 20/02/2006 SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1951 del 25/11/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/06/2006 - Registro Particolare 5272 Registro Generale 7963 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 133299/31333 del 29/05/2006 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO VENDITORE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE A FAVORE** del 03/10/2007 - Registro Particolare 7320 Registro Generale 12029 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 136738/33732 del 26/09/2007 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE
- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE A FAVORE** del 25/10/2007 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 12890 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 87023/21969 del 22/10/2007 Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in OLBIA(SS) ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2007 - Registro Particolare 2449 Registro Generale 12891 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 87024/21970 del 22/10/2007 SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 281 del 17/04/2015 (SOSPENSIONE RATA)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in OLBIA(SS) ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2008 - Registro Particolare 515 Registro Generale 3368 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 137703/34489 del 11/03/2008 SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 781 del 01/06/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 782 del 01/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE** ANNOTAZIONE CONTRO del 25/11/2010 - Registro Particolare 1950 Registro Generale 12858 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 142294/38128 del 10/11/2010

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 673 del 2000

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP** Immobili siti in OLBIA(SS) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2013 - Registro Particolare 5252 Registro Generale 7084 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 854/13 del 27/05/2013
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in OLBIA(SS) ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2014 - Registro Particolare 610 Registro Generale 5135 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1206/10214 del 16/07/2014 SOGGETTO DEBITORE
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in OLBIA(SS) ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 - Registro Particolare 427 Registro Generale 2561 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI Repertorio 409/2016 del 16/02/2016 SOGGETTO DEBITORE
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** Immobili siti in OLBIA(SS) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2016 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 6459 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9188/2016 del 01/08/2016

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 515 del 20/04/2017 (CANCELLAZIONE)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in OLBIA(SS) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2017 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 2461 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 285 del 06/03/2017
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in OLBIA(SS) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2017 - Registro Particolare 4331 Registro Generale 6297 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1070/2017 del 04/07/2017
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO** Immobili siti in OLBIA(SS) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2018 - Registro Particolare 3829 Registro Generale 5267 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1137/2018 del 08/03/2018



Oneri di cancellazione

Si individuano di seguito i costi necessari alla cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporterebbe un costo pari a € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione/restrizione di ogni ipoteca volontaria eseguita comporterebbe un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie.

N.B. Il soprastante prospetto è da considerarsi puramente indicativo poiché il calcolo esatto andrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione, il quale includerà anche il proprio onorario professionale.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Il lotto sul quale insiste l'immobile pignorato ricade in zona **C-R.7** (piano di risanamento Santa Mariedda) **area di pericolosità idraulica: Aree urbane (Hi*) nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75** del piano di fabbricazione del comune di Olbia.

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

Dall'analisi effettuata è emerso che

- La realizzazione dell'edificio è stata autorizzata tramite **concessione edilizia N.282/08 del 09/06/2008**
- **posizione edilizia N.1004/07**
- Agli atti non risulta la pratica di agibilità;
- Non risultano certificazioni riguardanti gli impianti elettrici e idrici.

Difformità urbanistico-edilizie

Come si evince dalla planimetria comparativa l'immobile è difforme dal progetto concessionato, nello specifico risultano le seguenti difformità:

Piano terra difformità appartamenti

1. Mancata realizzazione di bagno al piano terra;
2. Mancata realizzazione di finestra al piano terra e spostamento di una delle stesse lungo il prospetto;
3. Spostamento di una parete perimetrale verso la zona comune degli edifici di circa 15 cm;

Piano primo difformità appartamenti

1. Spostamento di alcune tramezzature interne con conseguente cambiamento della superficie degli ambienti;
2. Spostamento verso l'esterno di parete perimetrale con conseguente aumento di volumetria.

Piano interrato Difformità cantine

Dal rilievo effettuato le misure totali esterne del piano interrato ove sono presenti le cantine risulta essere conforme rispetto a quanto autorizzato (lievi differenze nelle parti ove sono stati ricavati i vari locali tecnici, come si evince nella tavola sinottica).

1. Le cantine appartenenti ai fabbricati 9-10-11-12 presentano una forma differente (spigolo tagliato) nella parte interna del fabbricato.
2. Le porte di accesso delle cantine, presenti nella zona comune del piano interrato risultano essere differenti per posizione e dimensioni;
3. Finestre in tutte 12 le cantine e nei 2 locali tecnici posti agli estremi, non presenti nelle planimetrie di progetto concessionato.

Difformità parti comuni

1. Arretramento di parete perimetrale esterna fra i due blocchi degli appartamenti con conseguente aumento di volumetria;
2. Realizzazione di scala a sezione rettangolare e non circolare come da progetto;



3. Realizzazione di muretti esterni perimetrali al giardino di forma diversa da quella presente in progetto;
4. Mancata realizzazione di posti auto situati nella parte comune che separa il secondo dal terzo blocco degli appartamenti;
5. Realizzazione di muretto di separazione, lungo il viale che dalla parte anteriore permetteva di raggiungere il retro dell'immobile.
6. Il locale adibito a Deposito Condominiale risulta essere più grande (circa 80 cm in più di lunghezza) rispetto a quanto autorizzato;
7. Il piano interrato risulta essere tutto collegato dall'interno a differenza di quanto autorizzato in progetto
8. Scala principale di accesso alle cantine risulta differente (come per il piano terra), nella forma e nelle dimensioni, concessionata con forma curva ad arco, ma realizzata lineare e più spostata verso l'esterno del fabbricato.
9. I locali tecnici posti agli estremi del fabbricato (da entrambe le parti) risultano più grandi rispetto a quanto concessionato

Difficoltà catastali

Non risultano essere presenti difficoltà catastali in quanto le schede tipo DOCFA di accatastamento degli immobili sono appena state realizzate e riportano lo stato di fatto dei luoghi.

Sanabilità

Alcune delle opere eseguite in difficoltà comportano delle modifiche a livello volumetrico e del prospetto esterno, sarà quindi necessaria una pratica di sanatoria per l'autorizzazione delle volumetrie in eccesso, ma non è tuttavia possibile in sede preventiva garantire il risultato di suddetta Sanabilità.

I costi per la sanatoria edilizia relativi alle difficoltà esterne ed interne possono essere quantificati solo mediante la redazione del progetto di accertamento di conformità e la determinazione della complessità della pratica.

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.

Considerando lo stato incompleto delle strutture dal punto di vista impiantistico, risulta più difficoltoso emettere un attestato di prestazione energetica.

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 si trova vicino (circa 5 minuti) al centro della città di Olbia, un'area di notevole rilievo paesaggistico dotata di tutte le infrastrutture urbane necessarie allo svolgimento delle attività commerciali e residenziali;
2. L'immobile, si trova in un'area di area di pericolosità idraulica: Aree urbane (Hi*) nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75, esposto quindi a fenomeni di allagamento in particolare nelle parti interrate e seminterrate, con limitazioni imposte dalla normativa;
3. Il complesso si trova su una delle reti viarie principali che permettono una rapida uscita dall'area urbana e un altrettanto rapido arrivo in centro di Olbia, all'area portuale e aeroportuale;

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

1. L'immobile oggetto di perizia presenta una discreta qualità architettonica;



2. L'immobile pur non trovandosi in una situazione di ottimo stato conservativo, preserva tutte le caratteristiche funzionali per la destinazione d'uso di progetto cioè di efficiente spazio abitativo, presenta altresì dei comodi accessi dalla via principale e ampio spazio lungo la via stessa per la sosta dei veicoli.
3. I locali interrati richiedono interventi urgenti di manutenzione con installazione di pompe antiallagamento e verifica dello stato di conservazione delle strutture e delle finiture.

Metodo di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello della Stima Comparativa, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di esecuzione con altri immobili di simili caratteristiche in vendita nella stessa zona e i valori OMI di riferimento.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2050	L	5,9	8,6	L

Media dei Valori di Mercato OMI considerato lo stato degli immobili.

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 più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima è pari a:

- Destinazione residenziale: 1900,00 Euro/m²
- Veranda (considerata con incidenza al 60%): 1.140,00 Euro/m²
- Cantina (considerata con incidenza al 40%): 760,00 Euro/m²
- Giardini (considerata con incidenza al 10%): 190,00 Euro/m²

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO APPLICATI

Coefficiente di deprezzamento:

Infrastrutture della zona e ubicazione	0.95
Caratteristiche tecniche	0.90
Diffomità dal progetto concessionato	0.90
Per Vetustà dell'immobile	0.95

- Destinazione residenziale: € 1.900,00 x 0.95 x 0.90 x 0.90 x 0.95 = 1.390,00 Euro/m²
- Veranda (considerata con incidenza al 60%): 1.140,00 x 0.95 x 0.90 x 0.90 x 0.95 = 835,00 Euro/m²
- Cantina (considerata con incidenza al 40%): 760,00 x 0.95 x 0.90 x 0.90 x 0.95 = 555,00 Euro/m²
- Giardini (considerata con incidenza al 10%): 190,00 x 0.95 x 0.90 x 0.90 x 0.95 = 140,00 Euro/m²



Calcolo superfici e determinazione valori

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE UTILIZZATA AI FINI DEL CALCOLO	DESCRIZIONE
Superficie commerciale	È la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative

Lotto 1 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 1

Lotto 1 - Unità immobiliare censita al subalterno 1

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 1	44,50	43,00	87,50	5,00	17,50	22,50	97,00	55,00

CALCOLO VALORI LOTTO 1

LOTTO 1	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	87,50	22,50	97,00	55,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	121.625,00 €	18.787,50 €	13.580,00 €	30.525,00 €	Tot. 184.517,50 €
--------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 184.500,00
--	---------------------

Lotto 2 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 2

Lotto 2 - Unità immobiliare censita al subalterno 2

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 2	44,50	43,00	87,50	5,00	14,00	19,00	47,00	55,00

CALCOLO VALORI LOTTO 2

LOTTO 2	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	87,50	19,00	47,00	55,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	121.625,00 €	15.865,00 €	6.580,00 €	30.525,00 €	Tot. 174.595,00 €
--------	--------------	-------------	------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 174.600,00
--	---------------------



Lotto 3 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 3

Lotto 3 - Unità immobiliare censita al subalterno 3								
UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 3	44,50	43,00	87,50	5,00	14,00	19,00	46,00	55,00

CALCOLO VALORI LOTTO 3				
------------------------	--	--	--	--

LOTTO 3	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	87,50	19,00	46,00	55,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	121.625,00 €	15.865,00 €	6.440,00 €	30.525,00 €	Tot. 174.455,00 €
--------	--------------	-------------	------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)					€ 174.500,00
--	--	--	--	--	--------------

Lotto 4 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 4

Lotto 4 - Unità immobiliare censita al subalterno 4								
UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 4	44,50	43,00	87,50	5,00	14,00	19,00	55,00	55,00
CALCOLO VALORI LOTTO 4								
LOTTO 4	ABITAZIONE		VERANDE	GIARDINO		CANTINA		
	87,50		19,00	55,00		55,00		
VALORI	1.390,00 €		835,00 €	140,00 €		555,00 €		
TOTALE	121.625,00 €		15.865,00 €	7.700,00 €		30.525,00 €		Tot. 175.715,00 €
NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)								€ 175.700,00

Lotto 5 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 9

Lotto 5 - Unità immobiliare censita al subalterno 9								
UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE



Sub 9	44,50	43,00	87,50	5,00	14,00	19,00	63,00	55,00
-------	-------	-------	-------	------	-------	-------	-------	-------

CALCOLO VALORI LOTTO 5

LOTTO 5	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	87,50	19,00	63,00	55,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	121.625,00 €	15.865,00 €	8.820,00 €	30.525,00 €	Tot. 176.835,00 €
--------	--------------	-------------	------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 176.800,00
--	--------------

Lotto 6 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 10

Lotto 6 - Unità immobiliare censita al subalterno 10
--

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 10	44,50	43,00	87,50	5,00	14,00	19,00	51,00	55,00

CALCOLO VALORI LOTTO 6

LOTTO 6	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	87,50	19,00	51,00	55,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	121.625,00 €	15.865,00 €	7.140,00 €	30.525,00 €	Tot. 175.155,00 €
--------	--------------	-------------	------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 175.200,00
--	--------------

Lotto 7 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 11

Lotto 7 - Unità immobiliare censita al subalterno 11
--

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 11	44,50	43,00	87,50	5,00	14,00	19,00	52,00	55,00

CALCOLO VALORI LOTTO 7

LOTTO 7	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	87,50	19,00	52,00	55,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------



TOTALE	121.625,00 €	15.865,00 €	7.280,00 €	30.525,00 €	Tot. 175.295,00 €
--------	--------------	-------------	------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 175.300,00
--	--------------

Lotto 8 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 12

Lotto 8 - Unità immobiliare censita al subalterno 12

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 12	44,50	43,00	87,50	5,00	17,50	22,50	113,00	55,00

CALCOLO VALORI LOTTO 8

LOTTO 8	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	87,50	22,50	113,00	55,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	121.625,00 €	18.787,50 €	15.820,00€	30.525,00 €	Tot. 186.757,50 €
--------	--------------	-------------	------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 186.800,00
--	--------------

Lotto 9 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 5

Lotto 9 - Unità immobiliare censita al subalterno 5

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 5	52,00	52,00	104,00	7,00	18,00	25,00	65,00	65,00

CALCOLO VALORI LOTTO 9

LOTTO 9	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	104,00	25,00	65,00	65,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	144.560,00 €	20.875,00 €	9.100,00€	36.075,00 €	Tot. 210.610,00 €
--------	--------------	-------------	-----------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€ 210.600,00
--	--------------



Lotto 10 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 6

Lotto 10 – Unità immobiliare censita al subalterno 6								
UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 6	52,00	52,00	104,00	7,00	18,00	25,00	113,00	65,00
CALCOLO VALORI LOTTO 10								
LOTTO 10	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO		CANTINA			
	104,00	25,00	113,00		65,00			
VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €		555,00 €			
TOTALE	144.560,00 €	20.875,00 €	15.820,00€		36.075,00 €		Tot. 217.330,00 €	
NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)							€ 217.300,00	

Lotto 11 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 7

Lotto 11 - Unità immobiliare censita al subalterno 7								
UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
Sub 7	52,00	52,00	104,00	7,00	18,00	25,00	99,00	65,00

CALCOLO VALORI LOTTO 11				
-------------------------	--	--	--	--

LOTTO 11	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	104,00	25,00	99,00	65,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	144.560,00 €	20.875,00 €	13.860,00€	36.075,00 €	Tot. 215.370,00 €
--------	--------------	-------------	------------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)					€ 215.400,00
--	--	--	--	--	--------------

Lotto 12 - Composto dall'unità immobiliare censita al Subalterno 8

Lotto 12 - Unità immobiliare censita al subalterno 8								
UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINO	CANTINA
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE



Sub 8	52,00	52,00	104,00	7,00	18,00	25,00	53,00	65,00
-------	-------	-------	--------	------	-------	-------	-------	-------

CALCOLO VALORI LOTTO 12								
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

LOTTO 12	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINO	CANTINA
	104,00	25,00	53,00	65,00

VALORI	1.390,00 €	835,00 €	140,00 €	555,00 €
--------	------------	----------	----------	----------

TOTALE	144.560,00 €	20.875,00 €	7.420,00€	36.075,00 €	Tot. 208.930,00 €
--------	--------------	-------------	-----------	-------------	-------------------

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)					€ 208.900,00
--	--	--	--	--	---------------------

Valore Totale lotti dal n° 1 al n° 12 Euro 2.275.600,00

(DUE MILIONI E DUECENTOSETTANTACINQUEMILASEICENTO/00 EURO)

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.

Golfo Aranci li, 23_05_2025

In fede
Arch. Marika Leoni

