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 relative all'analisi delle cantine che al momento della stesura della prima perizia risultavano inagibili, causa allagamento.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTALEGALE.NET

Espropriazione Immobiliare
Procedura **n.74/2014** R.G.E.

- Giudice dell'esecuzione: Dott.essa Costanza Teti
- Creditore procedente: INTESA SANPAOLO SPA.
- Debitore: [redacted] SRL.

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sommario

Incarico 3

Accesso ai beni 3

Identificazione del bene 3

..... 3

Confini e individuazione catastale 4

Accesso agli atti 6

Rilievo STATO DI FATTO 7

Identificazione discrepanze 9

..... 9

Descrizione del bene 10

Stato di occupazione del bene 12

Formalità pregiudizievoli 12

Regolarità urbanistica ed edilizia 15

Difformità urbanistico-edilizie 17

Difformità catastali 18

Sanabilità 18

Certificazione energetica 18

Determinazione del valore 18

Metodo di Stima 19

Calcolo superfici e determinazione valori 20

Applicazione coefficienti di deprezzamento 21

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46491992536b78736afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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] S.R.L.

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 interrate, 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 Mario Addis.

Integrazione _ In data 26 Aprlile 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 Mario Addis.

Identificazione del bene

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

Individuazione delle strutture soggette alla Procedura n 74/2014 e Pignorate alla Società [redacted] S.R.L.

L'Atto di Pignoramento, notificato alla società [redacted] S.R.L, (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, oggi intestato alla società [redacted] S.R.L.:

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

L'intero complesso edilizio è composto da 12 unità immobiliari di tipo abitativo posti su 2 piani fuori terra e un piano interrato adibito alle cantine (in completo stato di allagamento).

ASTALEGALE.NET

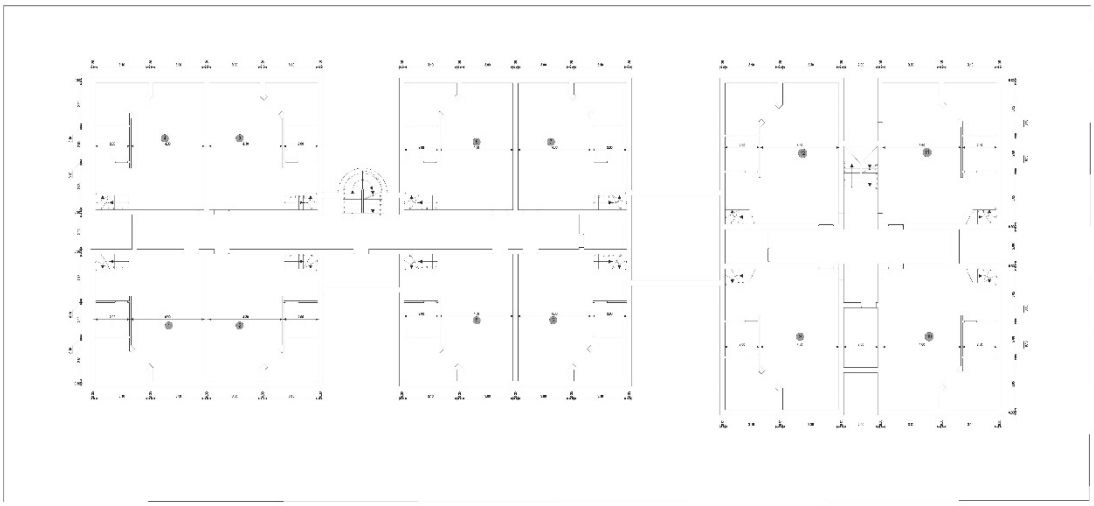
Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

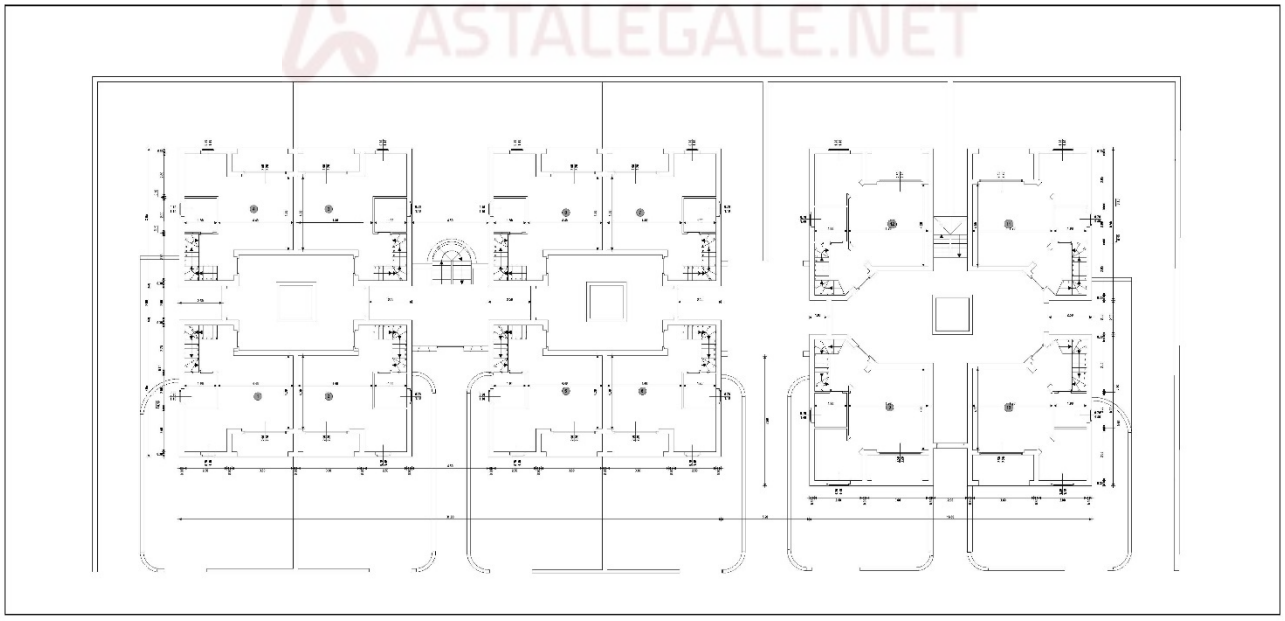
Accesso agli atti

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

CANTINE



PIANO TERRA

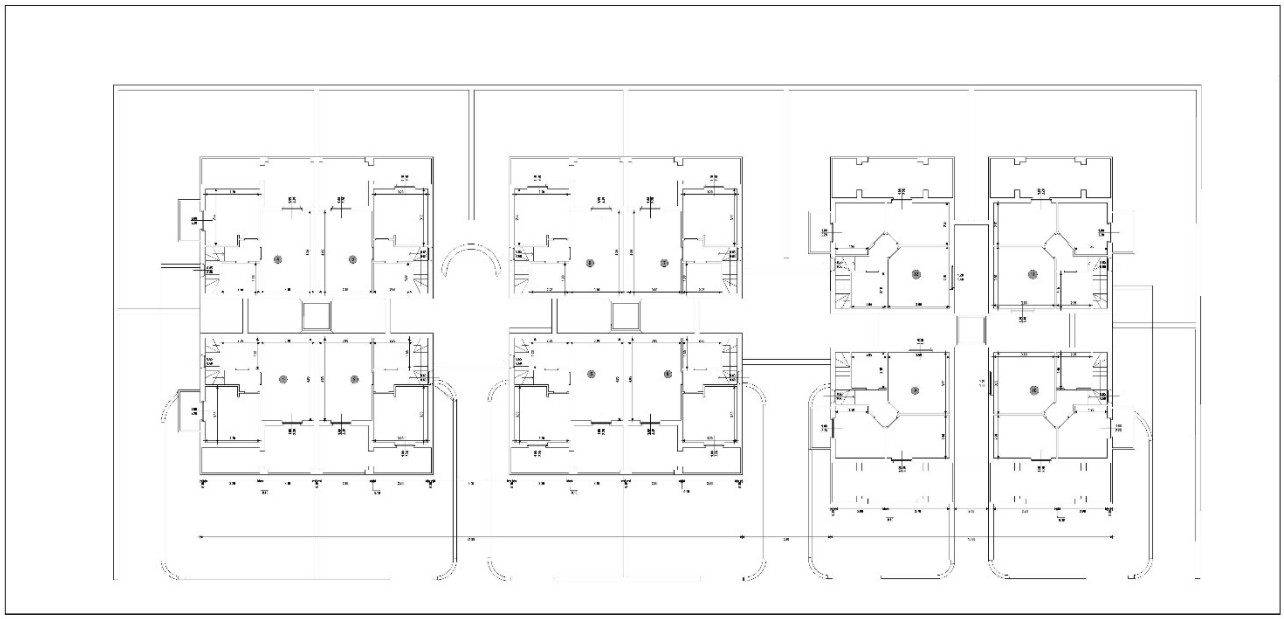


ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

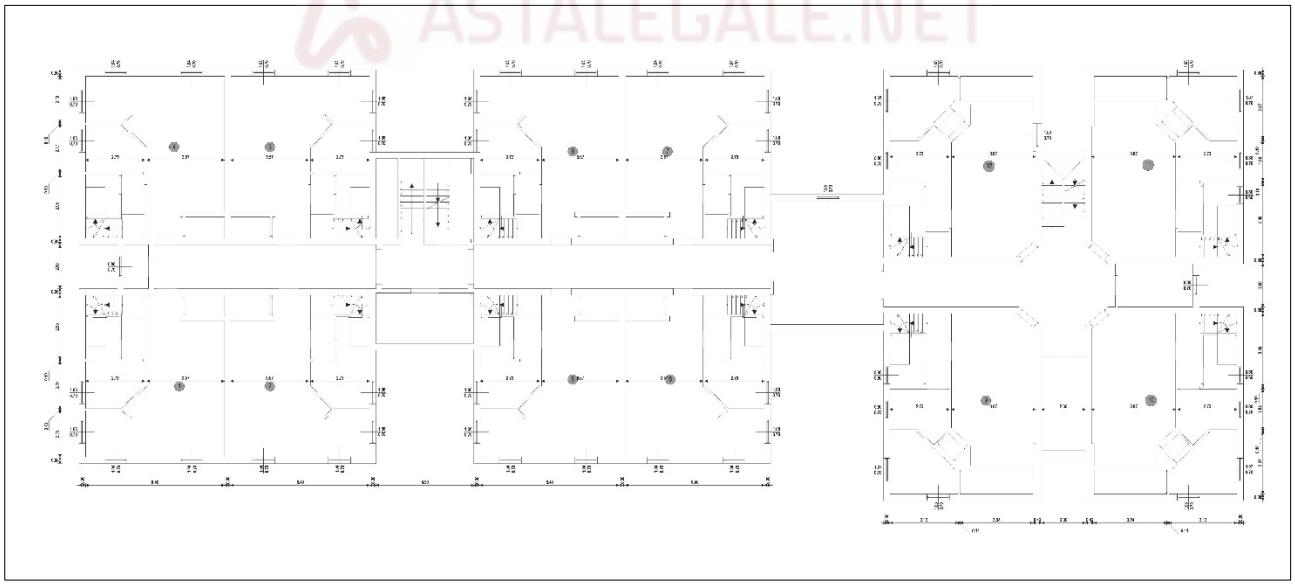
Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

PIANO PRIMO



Rilievo STATO DI FATTO

CANTINE

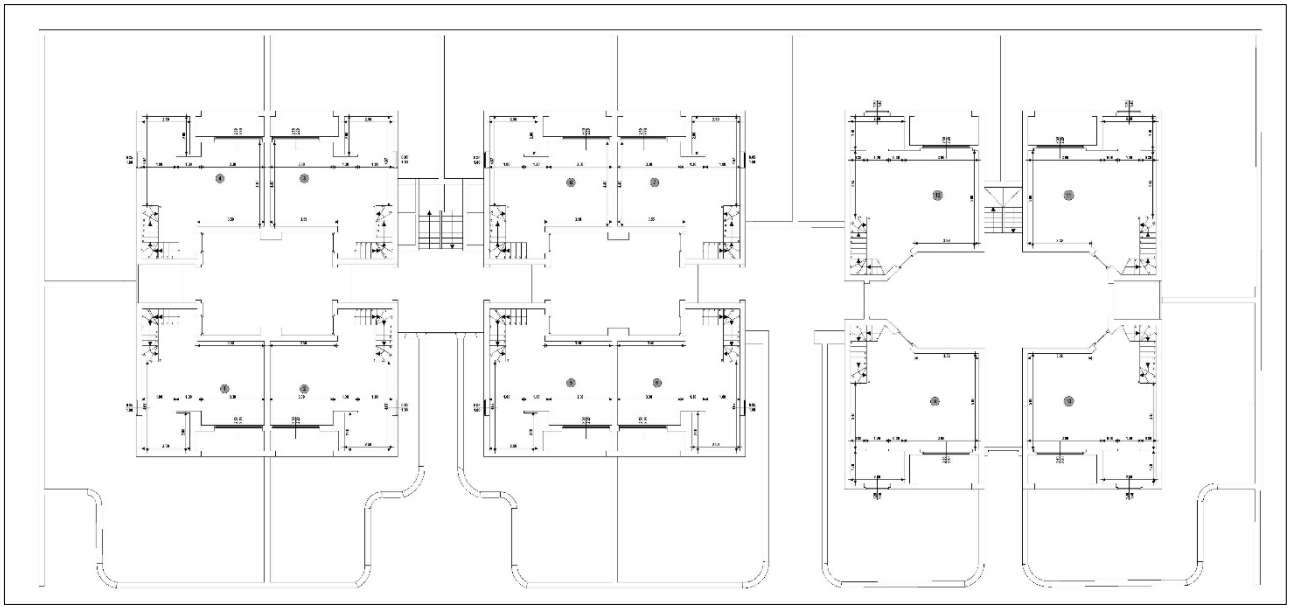


ASTALEGALE.NET

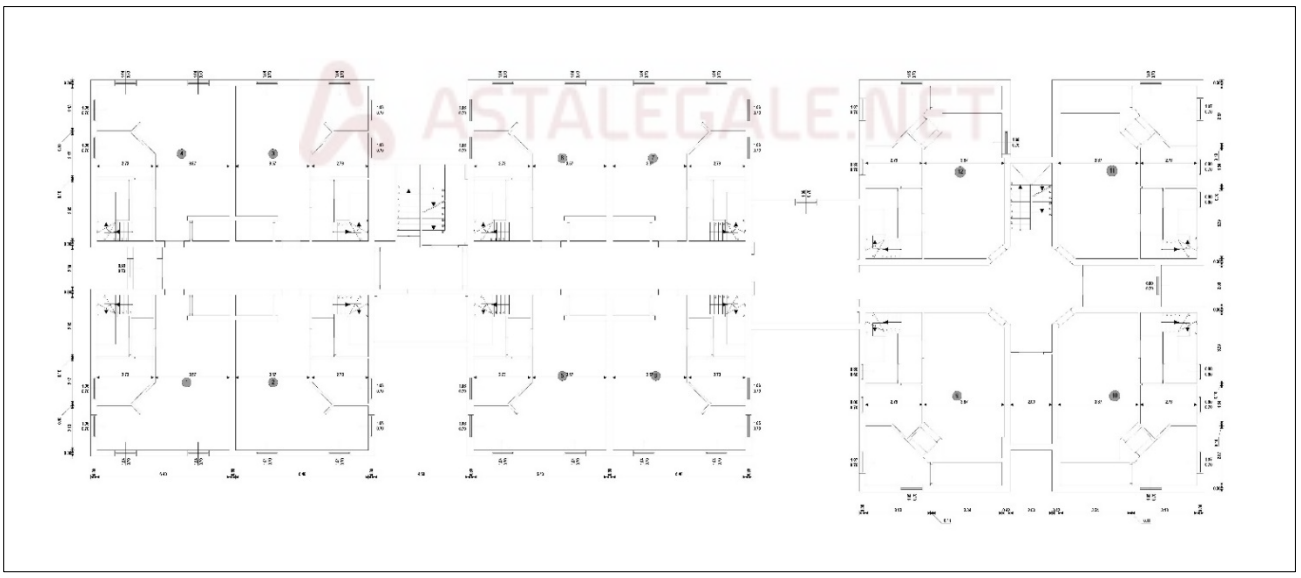
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

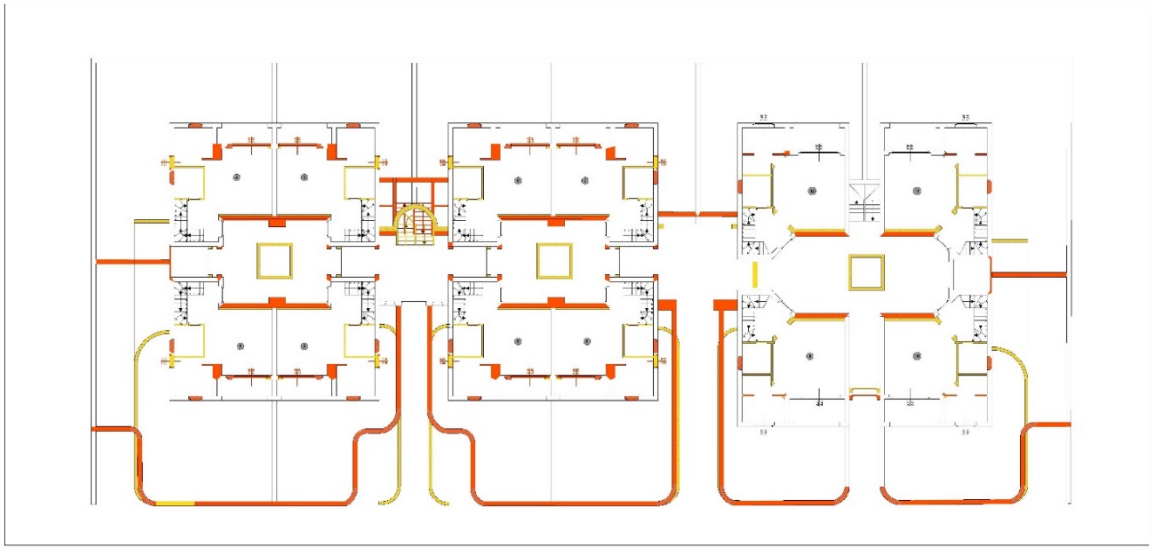


Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46491992536787736afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Identificazione discrepanze

PIANO TERRA

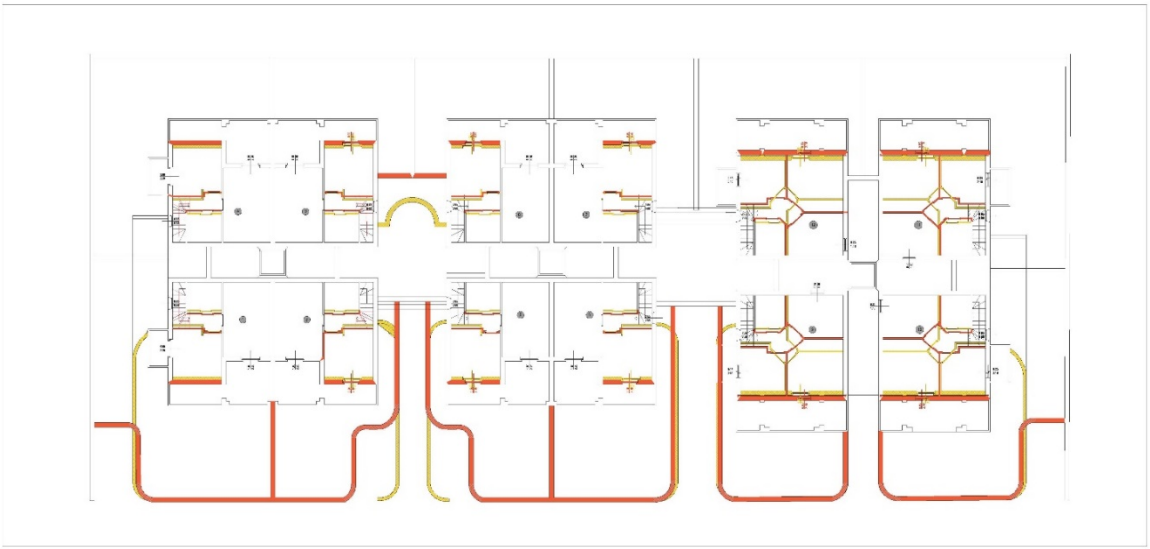


STATO DI FATTO
STATO CONCESSIONATO

TAVOLA SINOTTICA

ASTALEGALE.NET

PIANO PRIMO

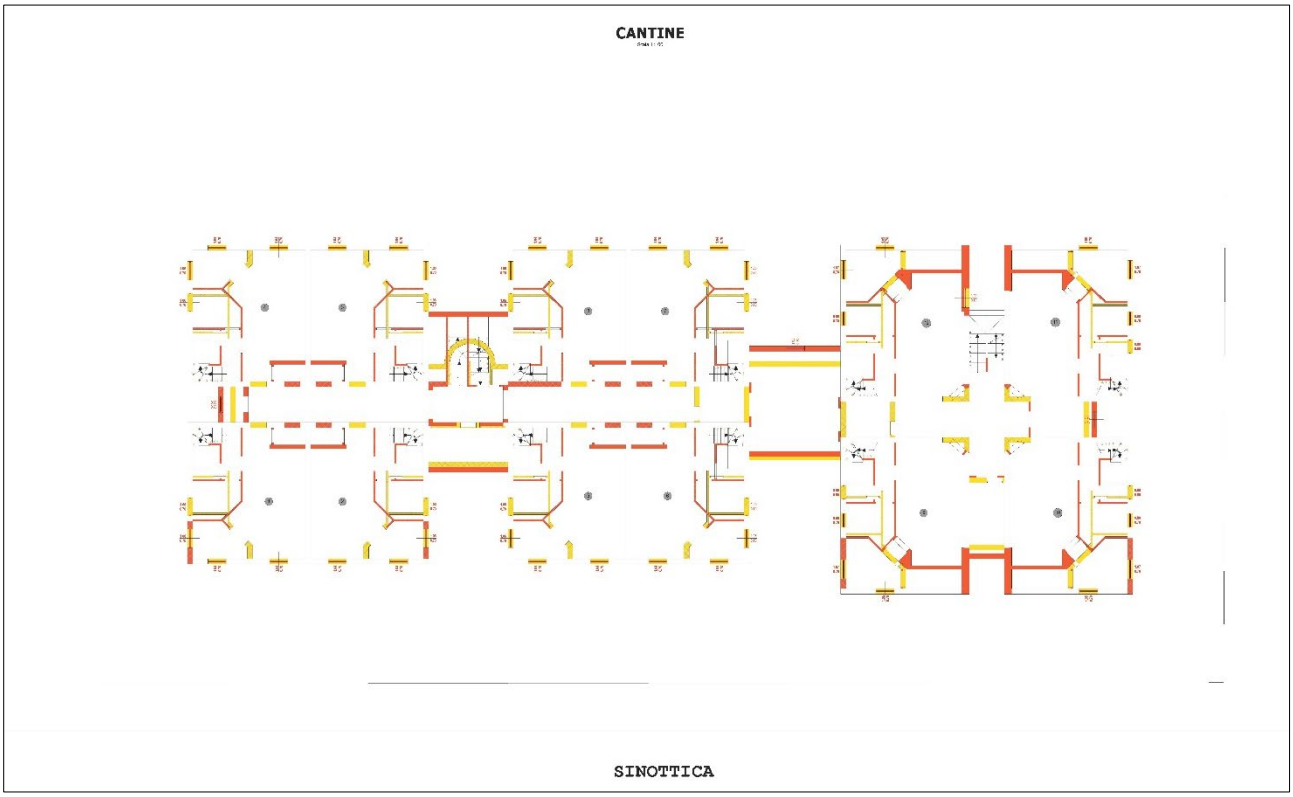


STATO DI FATTO
STATO CONCESSIONATO

TAVOLA SINOTTICA

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46491992536787 36afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



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:

- **LOTTO 1 comprendente n° 8 unità immobiliari di circa 105 mq lordi ciascuna, escluso il piano interrato (circa 50 mq), 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. 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 sgombero di 1,75 mq.

- **LOTTO 2 comprendente n° 4 unità immobiliari di circa 125 mq lordi ciascuna, escluso il piano interrato (circa 55 mq), 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. 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

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.

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 ORIZZANTALI:** 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 distaccamento degli intonaci e del parquet. Alcune vetrate risultano danneggiate, così come numerose persiane; mentre i bagni e le camere

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

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)*
8. *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)*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

- 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*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

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*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

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*

<u>Oneri di cancellazione</u>

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 elevata (Hi3)** del piano di fabbricazione del comune di Olbia.

Estratto da Norme Tecniche di attuazione:

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3):

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.
2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.
3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.
4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

1. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. ristrutturazione urbanistica.

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.
6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:
    1. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
    2. (28). subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli prima del provvedimento di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9..
7. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.
8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.
9. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:
    1. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
    2. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
    3. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale nè la sistemazione idrogeologica a regime;
    4. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
    5. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
    6. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
    7. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
    8. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
    9. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
    10. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
    11. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
    12. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
    13. garantire coerenza con i piani di protezione civile.
10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

11. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.
12. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.
13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.
14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle presenti norme predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

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.

ASTALEGALE.NET

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.

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.

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. Il locale adibito a Deposito Condominiale risulta essere più grande (circa 80 cm in più di lunghezza) rispetto a quanto autorizzato;
2. Le cantine appartenenti ai fabbricati 9-10-11-12 presentano una forma differente (spigolo tagliato) nella parte interna del fabbricato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46491992553b78736afa11f3f8dc5dc24

3. Le porte di accesso delle cantine, presenti nella zona comune del piano interrato risultano essere differenti per posizione e dimensioni;
4. 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.
5. I locali tecnici posti agli estremi del fabbricato(da entrambe le parti) risultano più grandi rispetto a quanto concessionato
6. Finestre in tutte 12 le cantine e nei 2 locali tecnici posti agli estremi, non presenti nelle planimetrie di progetto concessionato.

Difformità catastali

Non risultano essere presenti difformità catastali in quanto non è mai stata realizzata una scheda tipo DOCFA di accatastamento degli immobili.

Sanabilità

Alcune delle opere eseguite in difformità comportano delle modifiche a livello volumetrico e del prospetto esterno, sarà quindi necessaria una pratica di sanatoria per l'autorizzazione delle volumetrie in eccesso.

Non potendo, ad oggi, quantificare con esattezza la spesa per la sanabilità delle difformità riscontrate, soprattutto per l'impossibilità di garantire in sede preventiva il risultato di suddetta "sanabilità" visto il regime vincolistico insistente sull'area;

quindi per ragioni di correttezza professionale si preferisce applicare un deprezzamento percentuale dell'immobile , riportato al paragrafo Determinazione del valore.

Certificazione energetica

ASTALEGALE.NET

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 e data l'assenza delle planimetrie catastali degli immobili risulta impossibile emettere un attestato di prestazione energetica, si potrà procedere alla realizzazione delle stesse, solo dopo la chiusura dell'accatastamento.

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 pericolosità idraulica elevata (Hi3), esposto quindi in modo elevato a fenomeni di allagamento in particolare nelle parti interrate e seminterrate, inoltre trovandosi in tale zona Hi3 è sottoposto a diverse 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;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46491992536787 36afa11f3f8dc5dc24

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 2022 - Semestre 1

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	1300	1800	L	5,9	8	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: 1650,00 Euro/m²
- Veranda (considerata con incidenza al 60%): 990,00 Euro/m²
- Cantina (considerata con incidenza al 40%): 660,00 Euro/m²

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO APPLICATI

Coefficienti di deprezzamento:

Infrastrutturazione della zona e ubicazione	*0.95*
Caratteristiche tecniche	*0.90*
Difformità dal progetto concessionato	*0.90*
Per Vetustà dell'immobile	***0.95***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

Lotto 1 comprendente n° 8 unità immobiliari

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINI	CANTINE
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
1	44,45	43,00	87,45	4,85	17,40	22,25	103,60	55,00
2	44,45	43,00	87,45	4,85	14,15	19,00	44,44	55,00
3	44,45	43,00	87,45	4,85	14,15	19,00	42,30	55,00
4	44,45	43,00	87,45	4,85	17,40	22,25	88,00	55,00
5	44,45	43,00	87,45	4,85	14,15	19,00	44,44	55,00
6	44,45	43,00	87,45	4,85	14,15	19,00	55,30	55,00
7	44,45	43,00	87,45	4,85	14,15	19,00	50,15	55,00
8	44,45	43,00	87,45	4,85	14,15	19,00	42,30	55,00

	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINI	CANTINE	PARTI COMUNI
LOTTO 1	699,60	158,50	470,53	440,00	261,00

CALCOLO VALORI LOTTO 1

	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINI	CANTINE	PARTI COMUNI
LOTTO 1	699,60	158,50	470,53	440,00	261,00
VALORI	1.650,00 €	990,00 €	165,00 €	660,00 €	330,00 €
TOTALE	1.154.340,00 €	156.915,00 €	77.637,45 €	290.400,00 €	86.130,00 €

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO DI	1.765.422,45 €

Lotto 2 comprendente n° 4 unità immobiliari

UNITA'	ABITAZIONE			VERANDE			GIARDINI	CANTINE
	PIANO T.	PIANO P.	TOT	PIANO T.	PIANO P.	TOT	TOTALE	TOTALE
9	52,00	52,20	104,20	6,48	15,00	21,48	44,65	64,50
10	52,00	52,20	104,20	6,48	18,25	24,73	89,00	64,50
11	52,00	52,20	104,20	6,48	18,25	24,73	102,70	64,50
12	52,00	52,20	104,20	6,48	18,25	24,73	59,00	64,50

	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINI	CANTINE	PARTI COMUNI
LOTTO 2	416,80	95,67	295,35	258,00	169,25

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46491992253b78736afa11f3f8dc5dc24

CALCOLO VALORI LOTTO 2					
	ABITAZIONE	VERANDE	GIARDINI	CANTINE	PARTI COMUNI
LOTTO 2	416,80	95,67	295,35	258,00	169,25
VALORI	1.650,00 €	990,00 €	165,00 €	660,00 €	330,00 €
TOTALE	687.720,00 €	94.713,30 €	48.732,75 €	170.280,00 €	55.852,50 €
NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO DI					1.057.298,55 €

Applicazione coefficienti di deprezzamento

PROBABILE VALORE DI MERCATO **LOTTO 1**		1.765.422,45 €
INCIDENZA COEFFICIENTI	(0,95*0,9*0,9*0,95)	1.290.567,95 €

PROBABILE VALORE DI MERCATO **LOTTO 2**		1.057.298,55 €
INCIDENZA COEFFICIENTI	(0,95*0,9*0,9*0,95)	772.911,67 €

NE DERIVA UN PROBABILE VALORE DI MERCATO DI	**2.063.479,62 €**

Euro 2.063.479,62

(DUE MILIONI E SESSANTATREMILAQUATTROCENTOSETTANTANOVE,62 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 lì, 06_02_2023

In fede

Arch. Marika Leoni

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46491992536b78736afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: LEONI MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4649199253b78736afa11f3f8dc5dc24

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009