Visto agli atti
In data: 29/06/2026

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE

RELAZIONE DI STIMA
Procedura di liquidazione N°119/2025

Liquidatore giudiziale: *Dott.ssa Erika Gentili*
Società in liquidazione **OMISSIS**
PREMESSA (da verificare)

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

In data 29 Novembre 2025 la dottoressa Erika Gentili ha provveduto ad inviare al sottoscritto Arch. Giovanni Riccio iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Sassari al numero 1087, con studio in Arzachena, in via righi 11, tramite comunicazione peci, per poter procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare.

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

2) Descrizione dell'immobile pignorato

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

4) Variazioni catastali

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

10) Divisibilità dell'immobile in natura

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

11) Stato di possesso dell'immobile

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

12) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

1) Descrizione degli immobili pignorati

I sopralluoghi ai beni oggetto di perizia sono stati effettuati in più date, a partire dal mese di Dicembre 2025.

Gli immobili sono situati in Loc. Liscia di Vacca nel Comune di Arzachena, fanno parte di un complesso immobiliare terziario commerciale, molto attivo nei mesi estivi. La zona in cui sorge il complesso, ha una carenza di servizi durante le stagioni invernali, nella tarda primavera e nel tardo autunno, a differenza della stagione estiva i cui servizi sono presenti, essendo una località di turismo estivo. Il collegamento alla viabilità primaria che collega Liscia di Vacca con i principali centri (Porto Cervo, Arzachena e Olbia) è ottimale.

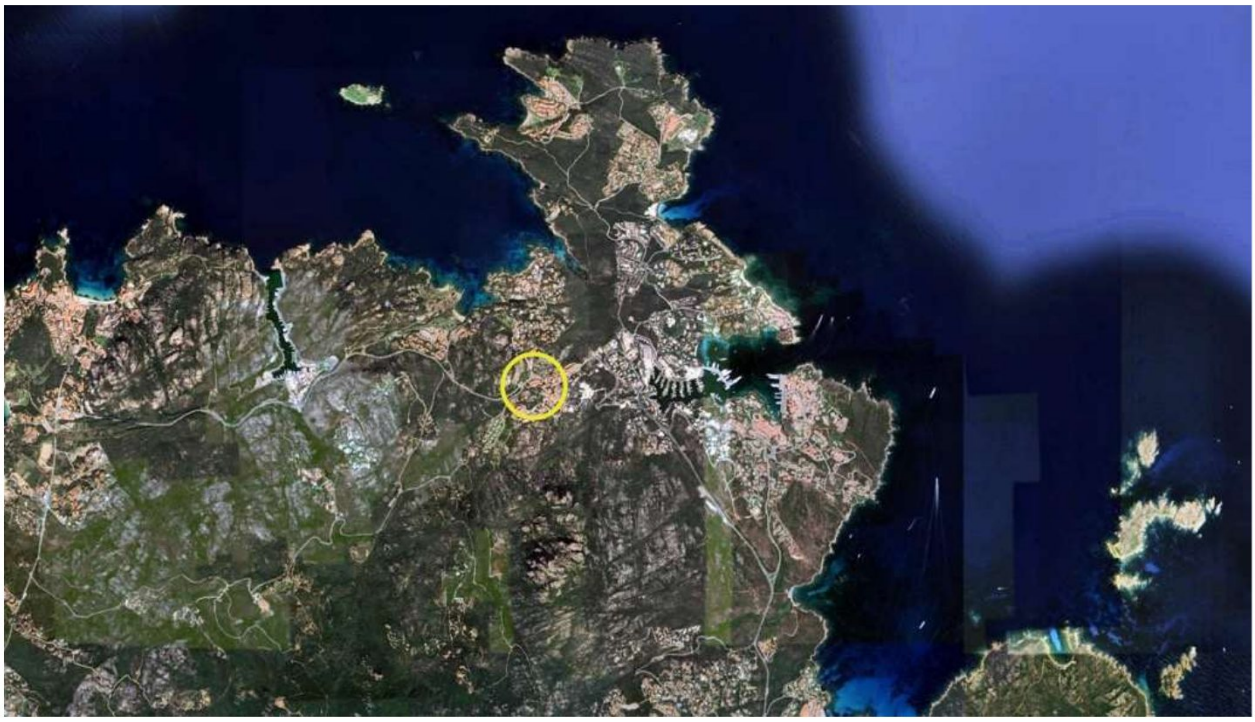


Immagine satellitare



Immagine satellitare

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Attualmente gli immobili, che si trovano all'interno del complesso immobiliare, denominato "Castel Cervo" , a differenza da quanto previsto nei titoli edilizi abilitativi rilasciati, i due immobili, sono collegati tra loro, per la mancata realizzazione di un muro interno divisorio e la demolizione di altro muro, inoltre le due unità sono collegate da una porta, come si evidenzia nella planimetria allegata (allegato A) , evidenziati nei colori, rosso il muro da realizzare e la porta da chiudere ed in colore giallo il muro da demolire, per riportare gli immobili conformi ai titoli edilizi abilitativi rilasciati i due immobili possono essere venduti separatamente come previsto nella Concessione Edilizia n°161/92, P.E. 146/92, dove erano previste due Unità immobiliari, così come risulta anche a livello catastale.

L'aggiudicatario o aggiudicatari avrà/avranno l'onere di dover realizzare i lavori edili di ripristino della divisione delle due unità, in caso vi sia unico acquirente per entrambi i lotti potrà o realizzare le opere necessarie per rendere le UI conformi ai titoli edilizi esistenti oppure presentare al Comune di Arzachena una pratica edilizia per sanare la situazione esistente.

Entrambe i Lotti sono composti da un Locale Commerciale/Ufficio, al piano terra ed una scala che collega al piano interrano con un wc e cantina

Il corpo di fabbrica risulta essere una costruzione tipica degli immobili realizzati a cavallo degli anni '90 presenti in zona, e strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composto da:

- *Strutture in muratura portante in blocchi di CLS, travi e pilastri in CA;*
- *Solai in latero-cemento;*
- *Tramezzi di partizione interna in laterizio;*
- *Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;*
- *Pittura semi-lavabile;*
- *Pavimentazione in piastrelle in cotto;*
- *Pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle ceramiche*
- *Porte interne in legno;*
- *Infissi esterni in legno;*
- *Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;*
- *Impianto idrico sottotraccia.*

Titoli edilizi Abilitativi reperiti presso il Comune di Arzachena

Il complesso immobiliare è stato realizzato con:

- *Concessione Edilizia n°161/92 – Numero pratica Edilizia n°146/92*

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Lotto n°1

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Fabbricati

Foglio 20, Mappale 257, Sub. 8, Cat. C/1

Foglio 20, Mappale 257, Sub. 53

L'immobile da un'indagine catastale, risulta intestato a:

OMISSIS (1) Proprietà 1/1

Dagli spazi comuni del complesso Castel Cervo si accede all'immobile sito al piano terra, tramite un portone di ingresso, al numero 46.

Il portone risulta compromesso e danneggiato dal tempo, si accede ad una prima stanza che risulta piena di oggetti da smaltire, non più funzionanti o utilizzabili, inoltre nella parte di sinistra si trova una parete in cartongesso che non corrisponde ai titoli edilizi esistenti, detta parete dovrà essere demolita per far si che ritorni alla disposizione prevista nei titoli edilizi esistenti lavoro che sarà meglio descritto nel paragrafo successivo.

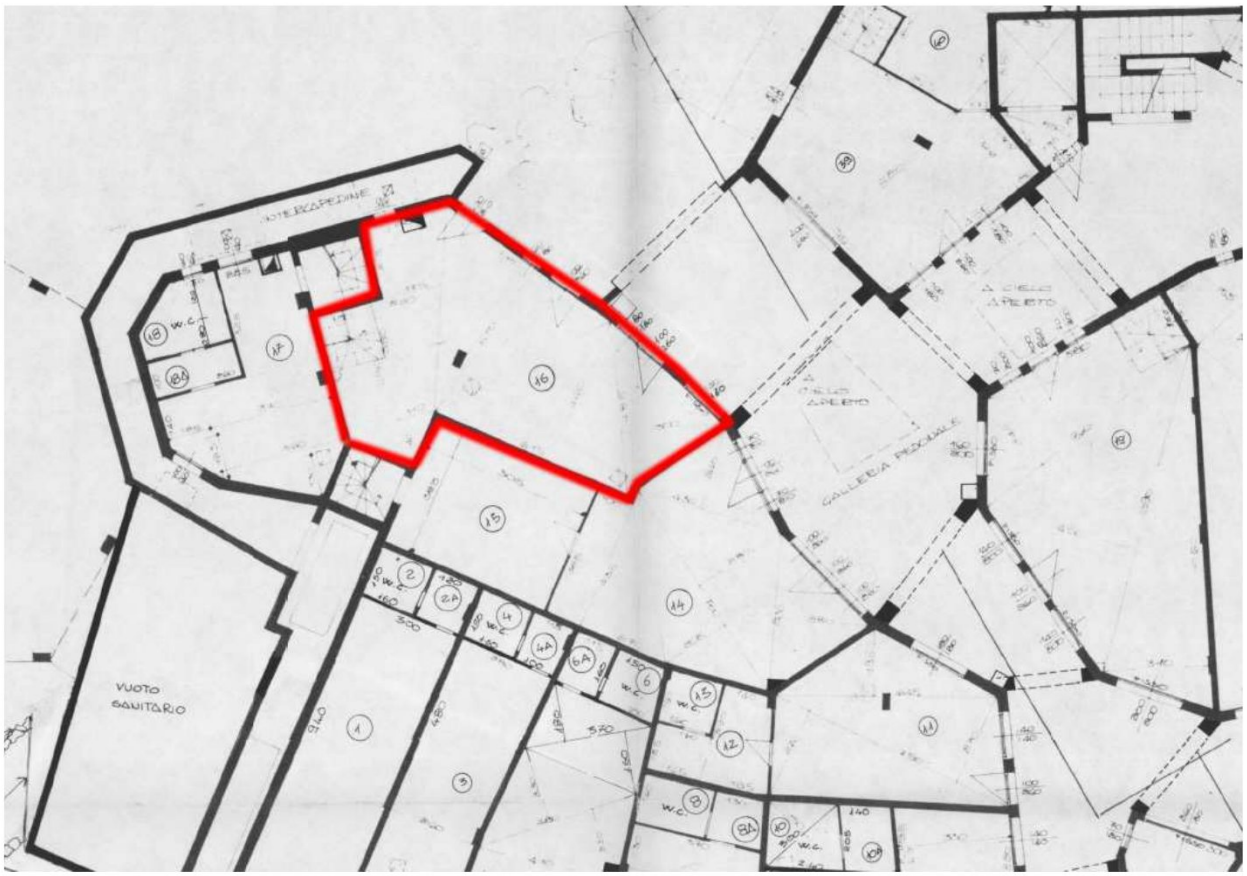
Nella stanza al piano terra vi sono, un portone di ingresso, una ampia finestra e una finestra che guarda verso un'intercapedine, inoltre si trova una scala a chiocciola quadrata, che collega al piano interrato, detta scala al momento risulta non sicura, ci sono da fare dei lavori di messa in sicurezza della stessa, scesi al piano interrato, si trovano un'altra stanza con una finestra, con bocca di lupo, un bagno e una porta che collega all'interno complesso.

Le dimensioni del piano terra del piano interrano, sono indicate nelle planimetrie allegate alla perizia. I locali e sia all'interno e all'esterno, presentano una situazione di deterioramento, molto avanzato, con gli infissi in legno completamente da trattare, portone di ingresso da sostituire, tinteggiature interne ed esterne da ripristinare. Inoltre è presente un'infiltrazione nel soffitto e al momento non si capisce la causa. La scala di collegamento a chiocciola non è ancorata, risulta pertanto pericolosa. Il piano interrato risulta totalmente da ritinteggiare, così come sono evidenti le infiltrazioni dagli infissi. Nel bagno non è stato possibile controllare gli impianti sia di adduzione sia di scarico poiché l'allaccio idrico è staccato.

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

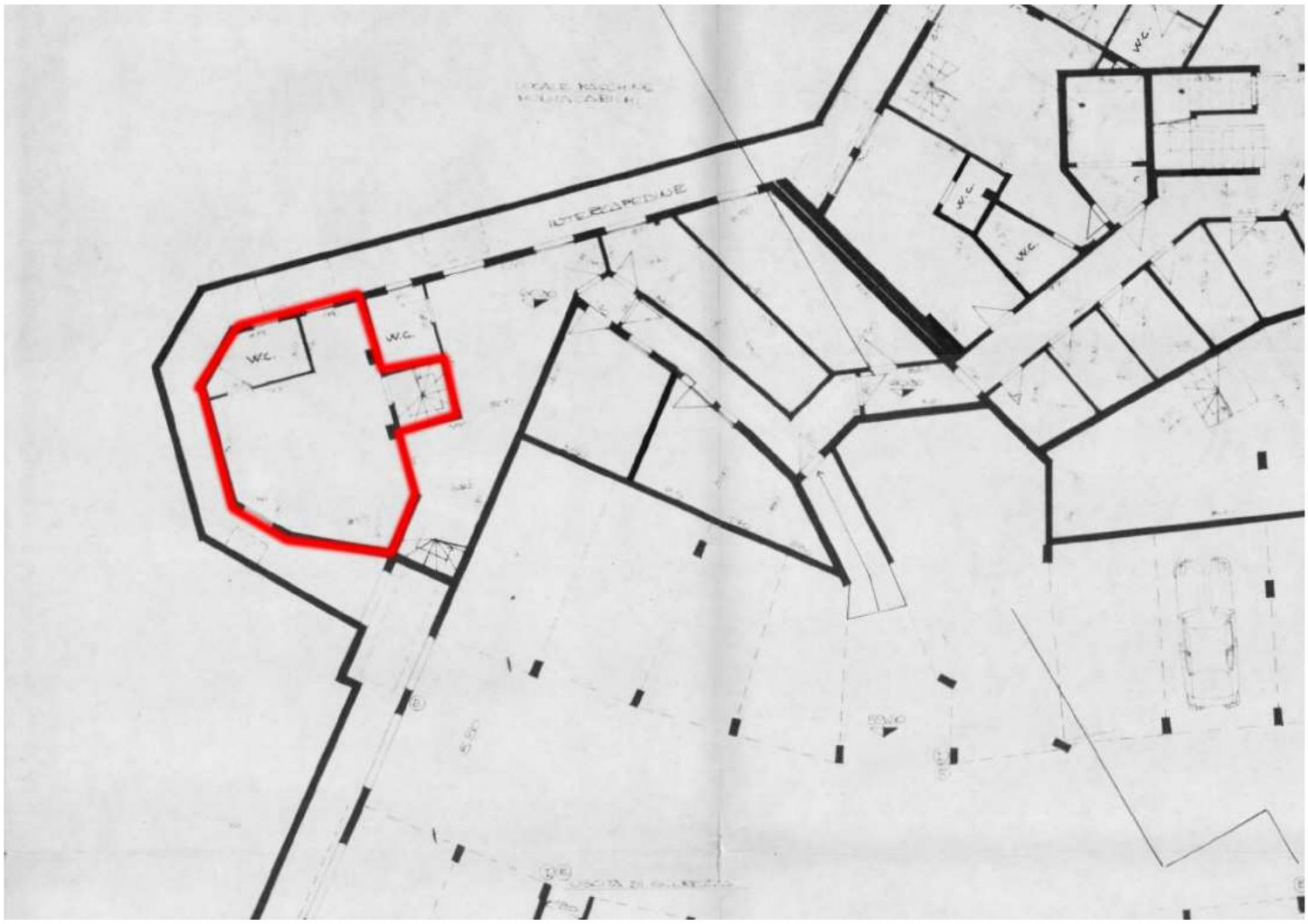
All’allegato A della perizia, la pianta dell’ultimo titolo edilizio abilitativo, fornito dal Comune di Arzachena, Tavola 5 (Piano Terra) Tavola 8 (Piano Interrato)

Stralcio dalla Tavola 5, Piano Terra, con indicato in rosso la porzione dell’immobile del LOTTO 1



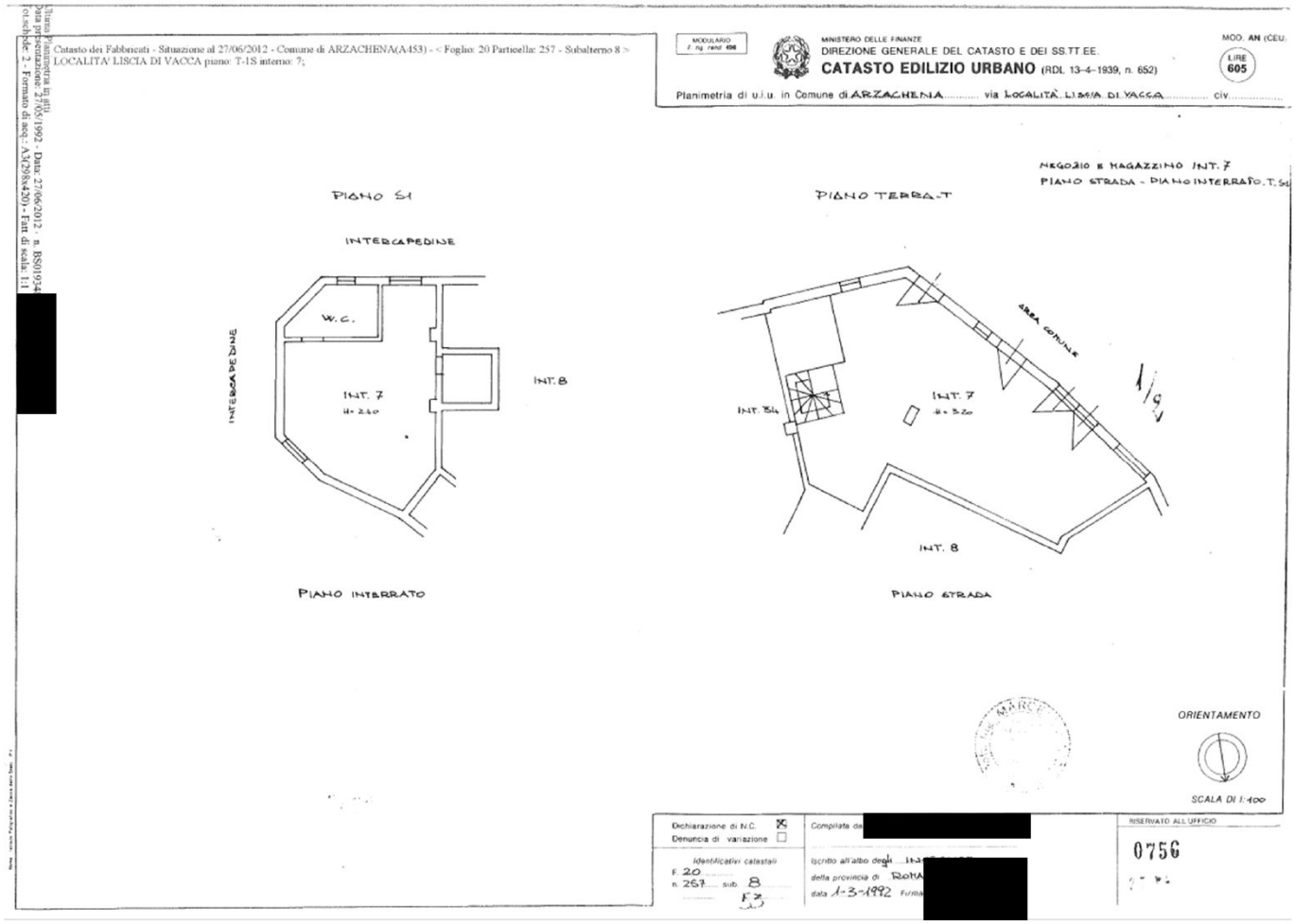
Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Stralcio dalla Tavola 8, piano interrato, con indicato in rosso la porzione dell'immobile del LOTTO 1



Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Stralcio Planimetria Catastale
Foglio 20 Particella 257 sub.8



Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Lotto n°2

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Fabbricati

Foglio 20, Mappale 257, Sub. 16, Cat. C/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

OMISSIS (1) Proprietà 1/1

Si accede all'immobile al piano terra, tramite un portone di ingresso, al numero 48 il portone risulta compromesso e danneggiato dal tempo, si accede ad una prima stanza che risulta piena di oggetti da smaltire, non più funzionanti o utilizzabili, inoltre nella parte di sinistra si trova una parete in cartongesso che non corrisponde alla divisione reale, detta parete dovrà essere demolita e ripristinata per far si che ritorni alla disposizione originaria del negozio / ufficio, detto lavoro viene specificato meglio nel paragrafo successivo.

Il lotto 2 presenta al Piano terra due stanze, una più interna e la prima stanza affaccia sullo spazio condominiale, dove sono presenti le aperture e l'ingresso principale, al momento non funzionale.

Le dimensioni del piano terra e del piano interrano, sono indicate nelle planimetrie allegate alla perizia.

Durante i vari accessi, i locali e sia all'interno che l'esterno, presentano una situazione di deterioramento molto avanzato, con gli infissi in legno completamente da trattare, tinteggiature interne ed esterne, inoltre è presente un'infiltrazione nel soffitto, e al momento non si capisce la causa, , il piano interrato risulta totalmente da ritinteggiare il bagno al piano interrato non è agibili, non sono stati controllati gli scarichi se funzionanti poiché l'acqua risulta staccata.

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

All’allegato A della perizia, la pianta dell’ultimo titolo edilizio abilitativo, fornito dal Comune di Arzachena, Tavola 5 (Piano Terra) Tavola 8 (Piano Interrato)

Stralcio dalla Tavola 5, Piano Terra, con indicato in rosso la porzione dell’immobile del LOTTO 2



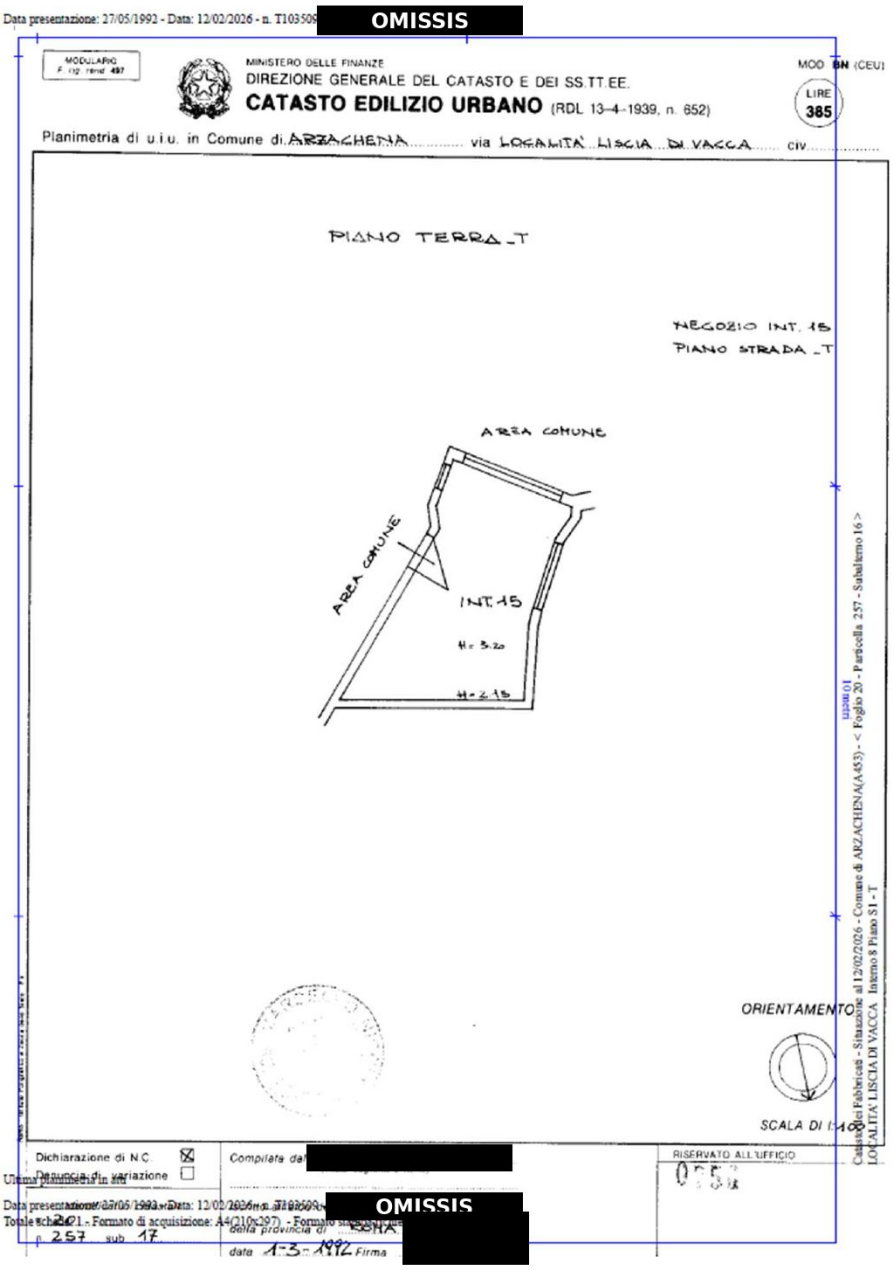
Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Stralcio dalla Tavola 8, piano interrato, con indicato in verde la porzione dell'immobile del **LOTTO 2**



Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Stralcio planimetria Catastale
Foglio 20 Particella 257 sub.16



Da evidenziare che sia la planimetria della concessione edilizia sia la planimetria catastale, non sono conformi allo stato di fatto, lo stato di fatto andrebbe modificato per ritornare alla concessione originaria, inoltre si necessita di un aggiornamento di planimetria catastale, poiché al SUB.16 è stata inserita una planimetria sbagliata di altro negozio, non il negozio/ufficio, in oggetto ma altro negozio/uffici

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

4) Variazioni catastali

Lotto n°1

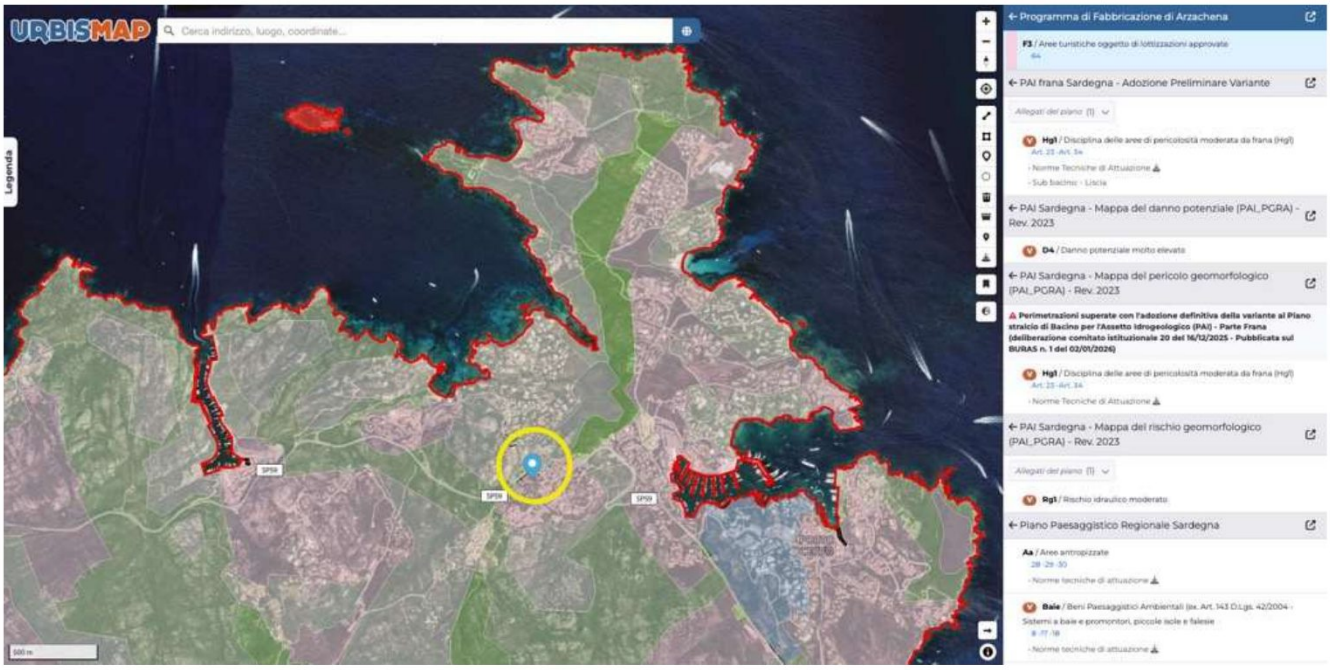
L'unità immobiliare del primo Lotto non è conforme alla planimetria catastale, sono presenti delle differenze al piano terra, si necessità di lavori per adeguare ai titoli edilizi abitativi esistenti.

Lotto n°2

L'unità immobiliare del secondo lotto non è conforme alla planimetria catastale, sono presenti delle differenze al piano terra, inoltre si evidenzia che alla planimetria catastale del sub.16 è inserita una planimetria catastale differente, riferita ad altra unità immobiliare, si necessita di un aggiornamento della planimetria catastale

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

L'interno complesso residenziale e commerciale è identificato nel PUC del Comune di Arzachena, come Zona F3 (Aree turisticheoggetto di lottizzazioni approvate).



Stralcio dello strumento urbanistico

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

Dopo aver effettuatogli accessi, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti e dopo aver confrontato gli elaborati di progetto fornitemi dall'U.T.del Comune di Arzachena, è stato rilevato che gli immobili hanno il certificato di agibilità.
Licenza di abitabilità e usabilità P.E. 294/89 – 179/91 – 146 /92 del 20/07/1993.
(Allegato D - Concessioni Edilizie e Certificato di Agibilità)

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico

Sui beni pignorati, dalle verifiche effettuate, non risultano gravare censi, livelli ed usi civici.

8) Importo annuo delle spese fisse Consorzio Costa Smeralda, Condominio Castel Cervo

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno spese fisse di gestione consortili, appartenenti al Consorzio Costa Smeralda e spese appartamenti al Condominio Castel Cervo, i dettali nell'allegato H, spese consortili e condominio.

Consorzio Costa Smeralda, dal 1993 al 2025 è di:
Lotto 1 (Sub.8) = € 54.056,64
Lotto 2 (Sub.16) = € 32.004,01

In riferimento alle quote condominiali da saldare sono le seguenti:
Lotto 1 (Sub.8) = € 7.633,19
Lotto 2 (sub.16) = € 4.610,89

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti

I beni potranno essere venduti in 2 distinti lotti.

10) Divisibilità dell'immobile in natura

Gli immobili oggetto sono stati pignorati per interno, pertanto ad ogni lotto corrisponde un bene.

11) Stato di possesso dell'immobile

Gli immobili al momento degli accessi, erano liberi ed in possesso della società in liquidazione giudiziale. Dalla data di accesso, sono in possesso del sottoscritto, come da incarico ricevuto.

12) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità̀ o di indivisibilità̀

Dall'analisi della documentazione reperita nei vari accertamenti, sugli immobili non risultano vincoli di nessuna natura, ad esclusione dei vincoli di natura paesaggistica e naturalistica, così come riportato nel Piano Paesaggistico Regionale e nel PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Arzachena

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

13) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

La determinazione del valore degli immobili stata ottenuta tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.

Le estrinseche sono quelle che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale sono ubicati gli immobili, come l'ubicazione, le vie di comunicazione, i servizi limitrofi e le qualità urbanistico-sociale e ambientale in cui sono inseriti.

Le intrinseche sono invece quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione che tiene conto dell'esposizione o della vista, la qualità edilizia e la dimensione.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello della Stima Comparativa, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima. L'analogia è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

A questo metodo di stima si è aggiunto un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI Anno 2025 - Semestre 1

(*Destinazione: Terziaria / Uffici*)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/C.VOLPE-ROMAZZINO-LA CELVIA-PORTO CERVO-PEVERO-CAPRICCIOLI-ROMAZZINO-ABBIADORI

Codice di zona: E7

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1700	2800	L	10	20	L

(*Destinazione: Commerciale*)

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/C.VOLPE-ROMAZZINO-LA CELVIA-PORTO CERVO-PEVERO-CAPRICCIOLI-ROMAZZINO-ABBIADORI

Codice di zona: E7

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	15000	30000	L	90	180	L
Negozi	NORMALE	3800	7200	L	21	40	L

Prezzo medio corrente di immobili simili agli immobili ad uso commerciale/terziario. Tali immobili, nonostante siamo classificati come locali commerciali C1, sono assimilabili per caratteristiche, posizione ed uso generale già in essere nel condominio, ad uffici; pertanto come valore di mercato, verrà utilizzato un prezzo al metro quadrato facendo riferimento alla destinazione d'uso terziaria. Tale considerazione viene confermata anche dalla conformità dell'intero complesso Caste Cervo, dove i LOTTI 1 e 2 in oggetto sono situati al piano terra e guardano verso l'interno dell'edificio, non avendo affaccio diretto sulla strada principale ne affaccio su porzioni fortemente visibili, non prestandosi per un uso commerciale di vendita con vetrine, mentre per l'utilizzo a ufficio è molto richiesto, poiché la zona è centrale e la vocazione dell'intero complesso si sta trasformando in un polo terziario di servizi vari, infatti sono presenti diversi professionisti quali, avvocati, studi di progettazione, uffici di imprese edili, uffici per il servizio di NCC privati, ufficio per affitto motocicli ecc.

Mediante la ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a **€ 2.250 / mq.**

Carichi pendenti

Quantificazione interventi edili da realizzarsi, per la divisione e ripristino dello stato dei luoghi.

Dal sopralluogo si evince l'unione dei due lotti, l'aggiudicatario o aggiudicatari devono eseguire le seguenti opere edilizie, per ripristinare lo stato di fatto come approvato dalla concessione edilizia.

A) Demolizione di muro divisorio in cartongesso e o laterizio, definito graficamente e indicato nella planimetria allegata al punto 1, colore giallo. Il lavoro comprende anche il carico e trasporto delle macerie derivanti dalla demolizione. Totale a corpo € 3.000,00

B) Costruzione di parete divisoria, nella porzione indicata con il punto 2, in rosso, detto muro è solo interno, e deve avere uno spessore di 20 cm (non è un muro portante). Il lavoro comprende anche la realizzazione dell'intonaco liscio da entrambe le facciate a la tinteggiatura. Totale a corpo € 5.000,00.

C) Costruzione di parete, per la chiusura di una porta, identificata con il punto 3, la chiusura deve avvenire tramite mattone in laterizio. Il lavoro comprende anche la realizzazione dell'intonaco liscio da entrambe le facciate a la tinteggiatura. Totale a corpo € 500,00.

D) Pratica edilizia, compresa di direzione lavori, per il ripristino dello stato dei luoghi: Progetto + D.L. €1.500,00.

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

E) Smaltimento mobilio, arredo e rifiuti di vario genere. Totale a corpo € 5.000,00.

Coefficienti correttivi dell'immobile

- Per vetustà dell'immobile (34 anni)	0.755
- Piano terra	0.90
- Affaccio interno	0.90
- Luminosità scarsa	0.80
- Senza parcheggio	0.98
- Mediocre, finiture datate o usurate, necessità di tinteggiature e interventi sugli impianti	0.80

Media dei coefficienti correttivi da utilizzare per il calcolo **0.855**

Prezzo attuale di vendita al mq: € 2.250,00 x 0.855 = € 1.925,62 €/mq

Lotto n°1

Foglio 20, Mappale 257, Sub. 8 e 53 – Int. 46

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Ufficio Piano terra (Sub. 8)	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	60,00 mq	1.925,62 €/mq	115.537,20 €
Cantina Piano interrato (Sub. 8)	Il costo di questa superficie viene ridotto del 75% rispetto al costo della superficie reale	35,00 mq	481,40 €/mq	16.849,00 €
Pertinenza esterna uso esclusivo (Sub. 53)	Il costo di questa superficie viene ridotto del 95% rispetto al costo della superficie reale	72,00 mq	96,28 €/mq	6.932,16 €
Valore totale dell'immobile				139.318,36 €
Carichi pendenti				- 7.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO				131.818.36 €
TOTALE ARROTONDATO 130.000,00 € (centotrentamilaeuro/00)				

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

Lotto n°2

Foglio 20, Mappale 257, Sub. 8 e 53 – Int. 46

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Ufficio Piano terra (Sub. 16)	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	67,00 mq	1.925,62 €/mq	129.016,54 €
Cantina Piano interrato (Sub. 16)	Il costo di questa superficie viene ridotto del 75% rispetto al costo della superficie reale	36,00 mq	481,40 €/mq	17.330,40 €
Valore totale dell'immobile				146.346,94 €
Carichi pendenti				- 7.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO				138.846,94 €
TOTALE ARROTONDATO 135.000,00 € (centotrentacinquemilaeuro/00)				

Di seguito verrà riportato un riepilogo della valutazione di ogni singolo Lotto.

LOTTO	DESCRIZIONE DI RIEPILOGO	Totale
1	Ufficio - Foglio 20, Mappale 257, Sub. 8 e 53 – Int. 46	130.000,00 €
2	Ufficio - Foglio 20, Mappale 257, Sub. 16 – Int. 48	135.000,00 €
TOTALE		265.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO 265.000,00 € (duecentosessantacinquemilaeuro/00)		

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61

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

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Allegati alla Relazione di stima

- Allegato A – Tavole Concessione Edilizia e agibilità
- Allegato B – Visura e planimetria catastale Sub.8
- Allegato C – Visura e planimetria catastale Sub.16
- Allegato D – Documentazione Fotografica Sub.16
- Allegato E – Documentazione Fotografica Sub.8
- Allegato F - Inventario Sub.16
- Allegato G - Inventario Sub.8
- Allegato H – Elaborati Planimetrici
- Allegato I – Costi Consorzio Costa Smeralda e Condominio Castel Cervo

Arzachena lì

_____

In fede

Arch. Giovanni Riccio

OMISSIS

Firmato Da: GENTILI ERIKA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 631384c7d5d2af61