

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**FALLIMENTI**

**Fallimento**

**--- OMISSIS ---**

via --- OMISSIS ---(VI)  
P. IVA --- OMISSIS ---

N. Gen. Rep. **95/2017**

Giudice D. dr. **LUCA EMANUELE RICCI**

**Curatore dr. Monica Auditore**

f95.2017vicenza@pecfallimenti.it

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**STIMA Lotto n. 1**  
**Beni in Comune di Arzachena - frazione Porto Cervo (OT)**

*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON iscritto  
all'Albo ACPP della provincia di Vicenza al N. 560  
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA  
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3  
tel 0444928970 – 0444927806 - P.IVA 01973510249 email  
segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

---

## **SCHEMA SINTETICA E INDICE Fallimento**

Procedura Fall. n. 95/2017

### **--- OMISSIS ---**

**Diritto** (pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 --- OMISSIS ---P. IVA --- OMISSIS ---

**Bene** (pagg. 3-7): villino ai piani terra e sotto strada e garage doppio al piano seminterrato in un vicino fabbricato, compresi in un residence denominato “La Dolce Sposa”. **Ubicazione** (pagg. 3-4): in Arzachena (OT) - Frazione Porto Cervo - via dei Velieri c.n. 2

**Stato** (pagg. 6-7): buono

**Dati Catastali attuali** (pagg. 8-9): CF - Comune di Arzachena - fg. 5 - m.n. 547 sub 6 (villino) e m.nn. 548 sub 30-92 (garage)

**Conformità catastale** (pag. 9): devono essere aggiornate le planimetrie catastali con le variazioni indicate per i m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92; regolarizzazione a cura e spese dell'acquirente.

**Situazione urbanistico/edilizia** (pagg. 9-10): per il m.n. 547/6 sussistono irregolarità non sanabili (cambio di destinazione d'uso piano sottostrada da vani accessori a vani principali) e irregolarità sanabili (diverse tramezzature interne); per i m.nn. 548/30-92 vi sono irregolarità sanabili e pu essere presentata richiesta di sanatoria a carico acquirente - art. 46 co 5 DPR 380/01 smi.

**Valore di stima** (pagg. 10-13):

Valore di mercato con deduzioni € 1.645.000 – **pronto realizzo € 1.430.000**

**Vendibilità** (pag. 13): buona

**Pubblicità** (pag. 13): annunci vendita legale, agenzie specializzate.

**Occupazione** (pagg. 14-15): m.n. 547/6 occupato con contratto di locazione; m.nn. 548/3092 liberi

**Titolo di occupazione** (pagg. 14-15): contratto di locazione registrato

**Oneri** (pag. 15): spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia € 7.000,00 circa (comprese nella riduzione per pronto realizzo e da verificare alla data della vendita).

**APE** (pag. 8): redatto in data 15/7/17 dall'arch. Paola Mannoni - classe energetica E **Problemi** (pag. ): /

**Elenco delle formalità che saranno cancellate** (pagg. 15-17):

- Iscrizione ipoteca giudiziale A.E. Tempio Pausania il 10/6/15 ai nn. 3814/616.
- Sequestro Conservativo trascritto A.E. Tempio Pausania il 15/11/16 ai nn. 9110/6603
- Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 13/2/13 ai nn. 1184/882;
- Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 8/5/15 ai nn. 2145/3004;
- Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 13/10/15 ai nn. 6807/4822; - Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 18/8/16 ai nn. 6746/4769.

allegato 1A - documentazione fotografica

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI  
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

allegato 1B - estratti di mappa, visure cat., planimetria cat allegato  
1C - pratiche edilizie allegato 1D – elenco nominativo delle formalità  
e note di provenienza allegato 1E – Attestato Prestazione Energetica  
villino m.n. 547/6

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

### **QUESITO**

Stima dei beni immobili in Comune di Arzachena (OT) frazione Porto Cervo - via dei Velieri c.n. 2, di competenza dell'emarginato Fallimento.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato dal Curatore dott.ssa Monica Auditore il 21/2/18 - Giudice D. dott. Massimiliano De Giovanni.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Sassari - Catasto: 6/3/18 per reperire estratto di mappa, visure, planimetrie catastali, per verificare regolarità catastale;
- Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania - Conservatoria: 8/3/18 per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie.
- Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena: per la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie e di agibilità.
- in data 8/3/11 per verifica situazione condominiale.

Il sopralluogo e i rilevamenti sono stati eseguiti in aprile/maggio 2018 dall'arch. P. Mannoni di Calangianus (OT), ausiliario incaricato dalla sottoscritta, alla presenza del figlio del sig. --- OMISSIS ---, legale rappresentante della società fallita.

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**Diritto:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- --- OMISSIS ---con sede in Bassano del Grappa P. IVA --- OMISSIS ---

#### **Bene e ubicazione:**

in Comune di Arzachena (OT) - Frazione Porto Cervo - via dei Velieri c.n. 2, villino al piano terra e sottostada e garage doppio al piano seminterrato di un vicino fabbricato, compresi in un residence denominato "La Dolce Sposa".



*ubicazione generale dei beni* **Caratteristiche**

**zona:**

frazione di Porto Cervo, nota e rinomata località turistica, principale centro della Costa Smeralda che dispone di numerose strutture alberghiere, residence e servizi per il turismo e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (negozi, ufficio postale, farmacie, chiese, scuola materna). Il complesso La Dolce Sposa dove si trovano i beni oggetto di stima è localizzato a nord del centro di Porto Cervo sulla costa opposta e a nordovest della Marina, in zona residenziale con ville e abitazioni che affacciano sul mare.

**Principali collegamenti pubblici (Km):**

SP 59 (1,0), SS125 per Arzachena e Olbia (15,0), centro Arzachena (19), mare (0,05).



ortofoto con individuazione fabbricato m.n. 547 (villino) e m.n. 548 (garage)

**Descrizione:**

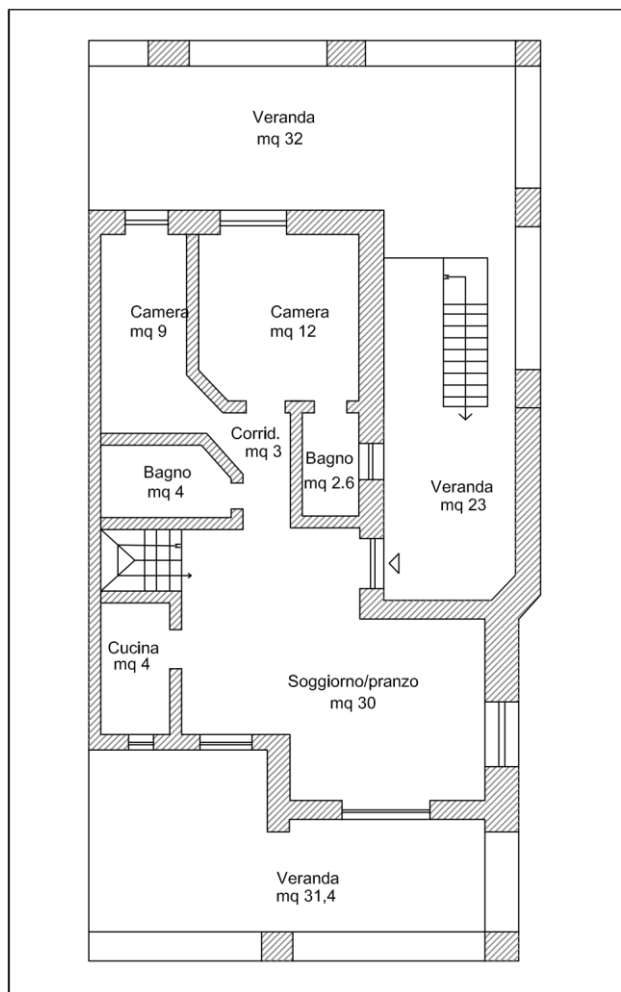
si tratta dei seguenti beni in Frazione Porto Cervo - via dei Velieri c.n. 2,

- un villino m.n. 547 sub 6 con accesso indipendente che si sviluppa al piano terra e sottostrada, con una superficie lorda complessiva di circa 272 mq e altezza interna cat. 2,50 m, composta al piano terra da ingresso e soggiorno con scala di collegamento al piano inferiore, cucinotto, bagno, corridoio, camera, camera matrimoniale con bagno, verande coperte lungo parte del perimetro dell'immobile, e al piano sottostrada da vano scala, corridoio, bagno, n. 2 camere, ripostiglio.

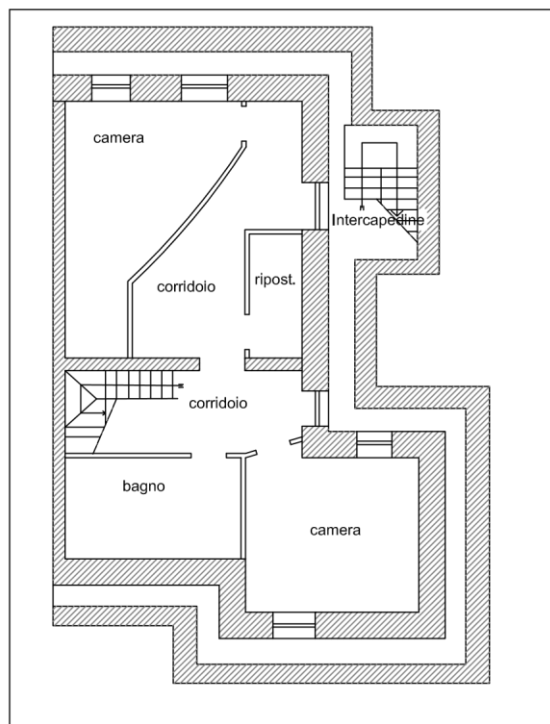
Il piano sottostrada, attualmente in uso come vani principali, è stato autorizzato con destinazione a cantina; la difformità non è sanabile e deve essere ripristinata la destinazione concessa.

Il villino è porzione di un edificio residenziale di due piani fuori terra composto da tre unità abitative.



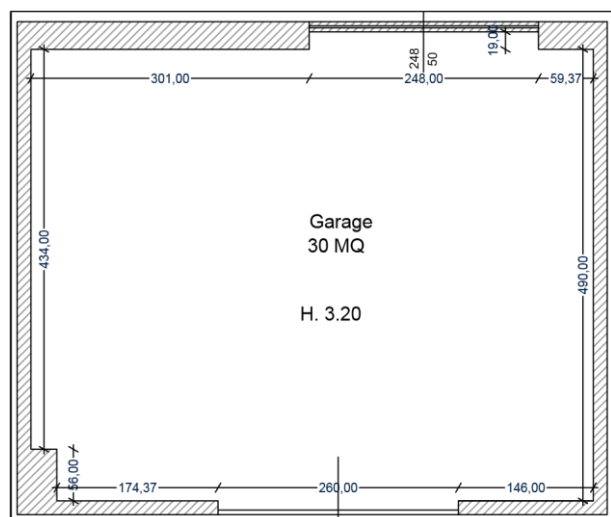


pianta piano primo



pianta piano sottostrada

- un garage doppio m.n. 548 sub 30-92 al piano seminterrato, autorizzato come due posti auto, di superficie lorda catastale di circa 16 mq + 18 mq e altezza interna 3,20 m, situata all'interno del residence in un edificio poco distante dal villino. I beni oggetto di perizia fanno parte del Residence denominato La Dolce Sposa chiuso e limitato all'ingresso da una sbarra posta su via dei Velieri subito dopo il bivio con via della Randa. Il complesso è stato costruito negli anni 1972/84 ed è composto da appartamenti, ville e villini; è dotato di accessi privati alle spiagge, piscina e piccolo attracco barche. L'accesso al m.n. 547/6 avviene dalla strada via del Velieri attraverso un vialetto e al garage dalla rampa carraia che si diparte dalla via e dà acceso all'interrato del complesso m.n. 548.



pianta garage p. sottostrada



foto esterna abitazione da Via dei Velieri

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**Fondazioni:** tipologia cordoli armati; condizioni: non verificabili. Al piano sottostrada tra le murature portanti e le murature contro terra è stata realizzata una intercapedine praticabile della larghezza di circa 60 cm.

**Travi:** in c.a.; condizioni: non verificabili.

**Solaio:** laterocemento; condizioni: non verificabili. Il fabbricato dei garage ha al piano interrato solaio in predalles con evidenti infiltrazioni.

**Strutture verticali:** muratura portante in pomocimento; condizioni: discrete.

**Copertura:** a falda; struttura in c.a. con manto in coppi; condizioni: discrete. Le verande presentano in parte copertura in travi di legno e muratura e in parte in travi di legno e pergola in canne.

**Scale:** scala di collegamento interna a rampa unica con alzate rivestite in cotto trattato, condizioni: discrete.

**Pareti esterne:** muratura intonacata e tinteggiata, con porzioni in sasso a faccia vista; condizioni: buone;

**Pavim. esterna:** camminamenti in sasso; prato la restante area scoperta con arbusti; condizioni: discrete.

**Porta d'ingresso:** portoncino a battente in legno per l'abitazione. Il garage ha basculante in alluminio; condizioni sufficienti..

**Infissi esterni:** finestre a battente in legno e vetro singolo, senza oscuramento, alcune dotate di sbarre in ferro; le verande sono chiuse da griglie in legno; condizioni: buone. Il garage ha un serramento fisso in alluminio e vetro; condizioni sufficienti.

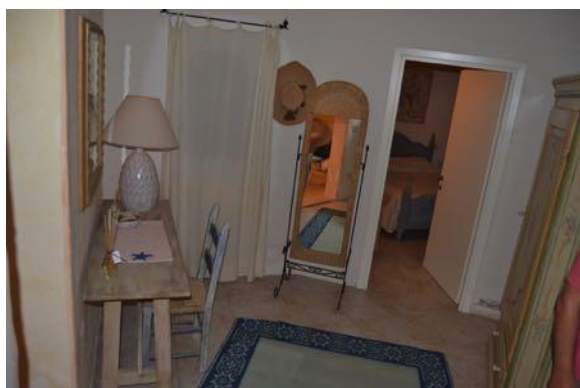
**Pareti interne:** materiale: muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; nei bagni e in cucina rivestimento con piastrelle di gres; i bagni hanno normale dotazione di sanitari; condizioni: discrete. Il garage ha pareti intonacate e non tinteggiate; condizioni presenza di infiltrazioni.

**Infissi interni:** porte a battente in legno al piano terra e in legno tamburato al piano sottostrada; condizioni: buone;

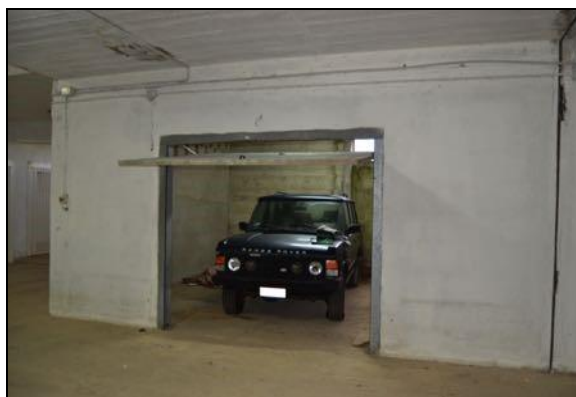
**Pavim. interna:** piastrelle di cotto trattato al piano terra, cucina e bagno con piastrelle di gres porcellanato; pavimento in piastrelle di semilcotto non trattato per le verande; pavimento in piastrelle di gres per il p. sottostrada; condizioni: discrete. Il garage ha pavimento in cemento liscio; condizioni sufficienti.



*abitazione piano terra (salotto e veranda)*



*abitazione piano interrato*



*garage*

## **IMPIANTI:**

**Fognatura:**

tipologia: mista, ispezionabilità/condizioni: non verificabili.

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI

Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron



**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare; conformità: non rintracciata. L'impianto elettrico del garage è a vista.

**Termico-gas:** riscaldamento non presente.

**Idrico-sanitario:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale, condizioni: non verificabili; bagno al piano terra con lavabo, bidet, wc, doccia e l'altro con lavabo, wc e doccia e ventilazione forzata; bagno al p. sottostrada con due lavabi, wc, bidet, doccia; condizioni: discrete; conformità: non rintracciata;

**Climatizzatore:** split a parete al piano terra e al piano sottostrada con motori installati nell'intercapedine al piano sottostrada.

<b>DATI TECNICI</b> <i>(in base alle planimetrie catastali, rilievo e pratiche ed.)</i>				
Destinazione	Sup. lorda mq	H m	Rapp. Mercantili	Sup. comm. mq
<b>Fg. 5 m.n. 547 sub 6</b>				
Abitazione piano terra	89,50	2,50	1,00	89,50
Verande piano terra	93,00		0,50	46,50
Locali piano sottostrada	89,50	2,50	0,60	53,70
<b>totale</b>	<b>272,00</b>			<b>189,70</b>
			Arr.	<b>190,00</b>
<b>CF Fg. 5 m.n. 548 sub 30-92</b>				a corpo
garage doppio	16+18	3,20		a corpo

#### **Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

Al sopralluogo non sono state rilevate opere di manutenzione straordinaria urgenti.

#### **Prestazione energetica:**

per la vendita del villino è necessario l'APE, attestato di prestazione energetica. Non è necessario l'APE per i garage.

L'attestato di prestazione energetica per il m.n. 547/6 è stato redatto in data 15/7/17 dall'arch. Paola Mannoni. Il fabbricato è in classe energetica E.

### **STORIA CATASTALE**

#### **Dati catastali attuali:** in

ditta a:

- --- OMISSIS ---con sede in Bassano del Grappa P. IVA --- OMISSIS ---

CF - Comune di Arzachena - fg. 5

- **m.n. 547 sub 6**, località Porto Cervo, PS1-T, cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, sup. cat. tot. 128 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, R€ 1.164,61

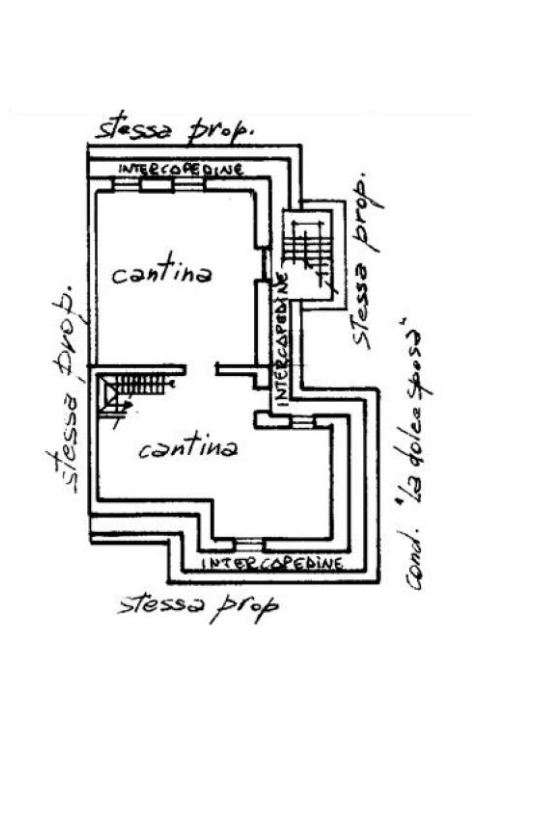
- **m.n. 548 sub 30**, località Porto Cervo, PS1, cat. C/6, cl. U, consistenza 15 mq, sup. cat. tot. 16 mq, R€ 68,17

- **m.n. 548 sub 92**, località Porto Cervo, PS1, cat. C/6, cl. 1, consistenza 17 mq, sup. cat. tot. 18 mq, R€ 77,26

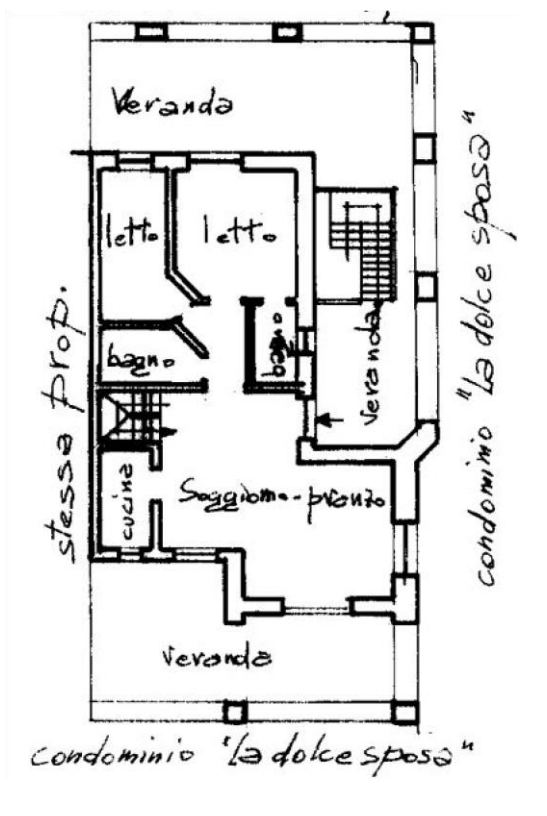
Le unità immobiliari 548/30-92 hanno diritto al m.n. 548 sub 93 - bene comune non censibile, corridoio comune (elaborato grafico 17/1/89).

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI  
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

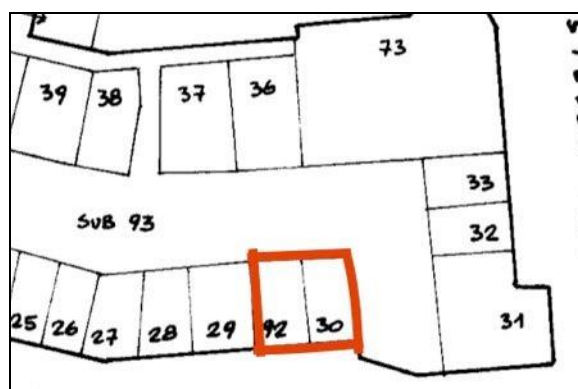
Il m.n. 547 sub 6 fa parte di un fabbricato che insiste sul terreno m.n. 547, ente urbano della superficie catastale di are 1.61.



m.n. 547 sub 6 - piano sotto strada



m.n. 547 sub 6 - piano terra



m.n. 548/30-92 posti auto/garage - estratto elaborato planimetrico

### **Conformità catastale:**

#### **Giudizio di regolarità/Docfa**

La planimetria catastale dell'unità immobiliari m.n. 547 sub 6 depositata all'AE di Sassari **non è conforme** allo stato reale dei luoghi, per alcune differenze interne al piano sottostrada sostanziali per la rendita.

In particolare al piano sottostrada al posto di due cantine sono state realizzate due camere, un corridoio, un bagno e un ripostiglio.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari m.nn. 548 sub 30-92 riportano il perimetro di ingombro dei parcheggi e in quanto tali sono conformi allo stato autorizzato; si tratta di fatto

di un'unica autorimessa, chiusa con murature e basculante da sanare, e l'eventuale fusione delle u.i.u. non comporta modifiche della rendita catastale.

#### Regolarizzazione catastale

Sono da aggiornare le planimetrie catastali, da correggere con le variazioni indicate, per i m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92.

Costo presunto per spese tecniche e diritti AE € 600,00 + iva  
**regolarizzazione a cario dell'acquirente**

**Confini:** in senso NESO secondo la mappa C.T.

- il terreno Fg. 5 m.n. 547 confina con m.nn. 543-542, strada via dei Velieri.

- il terreno Fg. 5 m.n. 548 confina con m.n. 1581, strada via dei Velieri.

### **REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **Titoli urbanistici:**

secondo il **Programma di Fabbricazione** vigente approvato con DA n. 1761/U del 17/10/83 i terreni ricadono in zona territoriale omogenea F3 - aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle NTA del P di F. e soggette a fascia costiera.

Il Piano Particolareggiato Regionale indica l'area (m.nn. 547 e 548) come assetto insediativo "insediamento turistico". Inoltre l'area ricade nei sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole (beni paesaggistici ambientali ex art. 143 Dlgs 42/04 smi artt. 17-18 ), in fascia costiera (area tutelata Regione Sardegna beni paesaggistici ambientali ex art. 142 Dlgs 42/04 smi), e all'interno del Parco Geominerario della Gallura. Inoltre è soggetta al vincolo idrogeologico RD 3267/1923 e ricade in zona HG1 - aree a pericolosità geologica moderata da frana.

#### **Pratiche edilizie:**

Sono state eseguite le verifiche presso il competente UTC del Comune di Arzachena ed è risultato quanto segue:

##### **- Licenza Edilizia n. 92/72 UT del 24/5/72 (garage)**

per la costruzione di un complesso alberghiero costruzione denominata Case n. 8-9-10 (*dove si trovano i garage oggetto di perizia*)

intestata a SOC. LA DOLCE SPOSA

in data 10/4/73 inizio lavori

In data 26/6/73 richiesta di voltura a favore di SOC. --- OMISSIS --- con sede in Roma  
L'abitabilità non è presente nel fascicolo.

##### **- Licenza Edilizia n. 94/72 UT del 24/5/72 e Variante n. 159/74 del 11/11/74** per la costruzione del complesso Residence La Dolce Sposa (*villino oggetto di perizia*)

intestata a SOC. --- OMISSIS --- con sede in Roma in

data 1/7/74 inizio lavori

in data 11/3/74 denuncia opere in c.a. al Genio Civile con n. 2530 in

data 15/6/76 certificato di collaudo

L'abitabilità è stata rilasciata in data 8/2/84 e l'unità m.n. 547/6 era concessa con la destinazione a negozio.

##### **- Concessione Edilizia n. 76/97 del 4/3/97 (villino)** a seguito di Domanda di

Condono Edilizio presentata il 30/9/94 n. 21683 prot. pratica n. 5/94 per modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 30/4/97 con destinazione ad abitazione per il piano terra e a cantina per il piano interrato.

**Conformità urbanistico-edilizia:** *difforme* ***difformità rilevate***: con riferimento all'ultimo stato assentito, confrontati gli elaborati grafici dei progetti approvati, le planimetrie catastali e le misure eseguite sul posto, si sono riscontrate le seguenti differenze:

1 - m.n. 547/6 abitazione piano sottostrada: con riferimento all'autorizzato il piano sottostrada presenta diversa distribuzione interna dei locali (invece di due cantine sono stati ricavati due camere, corridoio, bagno e ripostiglio) e uso a vani principali anziché accessori; 2 - m.nn. 548/30-92 i posti auto assentiti sono due con destinazione garage, ma di fatto si tratta di un unico garage doppio, con muratura perimetrale e basculante non autorizzati.

**Abusi: si**

- 1 - distribuzione interna p. sottostrada e uso diversi rispetto all'autorizzato;
- 2 – creazione di un unico locale a garage chiuso invece dei due concessi a posti auto.

**Sanabilità e costi:**

1 – il cambio di destinazione d'uso da accessori a vani principali non è sanabile (art. 120 Regolamento Edilizio Comune di Arzachena); deve essere ripristinato l'uso a cantina.

Per le diverse tramezzature interne pu invece essere presentata richiesta di sanatoria.

2 - Per le pareti perimetrali del garage, con basculante, pu essere presentata richiesta di sanatoria, previa verifica delle autorizzazioni vv.ff., ovvero ripristino dei luoghi con destinazione garage aperto.

Considerato quanto sopra, e segnalato che l'ufficio competente si è riservato la determinazione precisa delle pratiche e delle sanzioni quando saranno attivate le procedure, si indicano:

per spese tecniche e oneri presunti

**€ 9.400,00 + iva e acc.**

Ripristini e richieste di sanatoria a carico dell'acquirente, differite post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 smi.

**VALORE E VENDIBILITA' Fonti**

**di informazione:**

Agenzia Entrate di Sassari (Catasto), Agenzia Entrate di Tempio Pausania (Conservatoria), UTC Arzachena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA, FIAIP, borsino Immobiliare, portale aste.

**Metodo di valutazione:**

Le unità fanno parte di un residence denominato La Dolce Sposa affacciato sul mare, costruito negli anni '70, situato in frazione di Porto Cervo - lungo via dei Velieri, nota e rinomata località turistica, principale centro della Costa Smeralda, in zona panoramica a nord della Marina di Porto Cervo e vicino ai principali servizi per la residenza/turismo.

L'abitazione posta ai piani terra e sottostrada e i garage al piano seminterrato, presentano modalità costruttive e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (1970) e della zona balneare, dotazione ordinaria di impianti - con necessità di revisione, e condizioni di manutenzione generale buone.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti. Il valore attribuito tiene conto di localizzazione, consistenza, destinazione d'uso, qualità delle strutture e delle finiture, tipologia, accessibilità, epoca di costruzione e stato di manutenzione dei beni, ecc. Le unità immobiliari risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 ai sensi dell'art. 46 co 5 smi e della L. 122/10. La regolarizzazione edilizia e la variazione catastale sono a carico dell'acquirente, come meglio precisato in relazione; i costi presunti indicati sono detratti dal



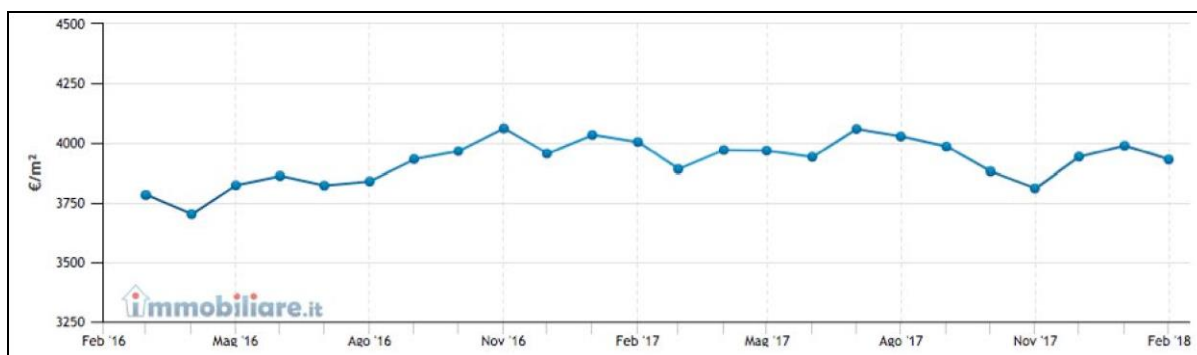
valore di stima; non sono state reperite certificazioni degli impianti. Per la vendita è necessario l’APE (solo per il villino) , datato 15/7/17 e che si allega.

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità oggetto di valutazione; e si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti: non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite certe.

Si sono quindi considerati i seguenti dati:

**- Rilevamenti agenzie immobiliari**

Il prezzo medio richiesto per gli immobili in vendita a Arzachena comune di 13.000 ab. circa, si è ridotto in generale del 1,84% rispetto all’anno 2017 (dati statistici); la domanda e l’offerta registrano le ormai usuali riduzioni dei prezzi, mentre per i volumi delle compravendite si registra un inizio di ripresa.



**- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell’Agenzia Entrate:**

per il Comune di Arzachena zona Porto Cervo, periodo 1° sem. 2017, sono riportati per “ville e villini in stato normale” valori tra 6.500 e 9.500 €/mq, per “ville e villini in stato ottimo” valori compresi tra 8.000 e 13.000 €/mq di superficie lorda, e per “box in stato normale” valori tra 1.300 e 1.700 €/mq:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3500	5500	L
Abitazioni civili	Ottimo	5000	7000	L
Box	NORMALE	1300	1700	L
Ville e Villini	Normale	6500	9500	L
Ville e Villini	OTTIMO	8000	13000	L

**- Borsino Immobiliare:** per il Comune di Arzachena - zona Porto Cervo, periodo marzo 2018, riporta per “villini in buono stato” valori compresi tra 5.625 e 8.437 €/mq di superficie lorda, per “villini in stato ottimo” valori compresi tra 7.500 e 12.187 €/mq di superficie lorda, per “box in buono stato” valori compresi tra 1.219 e 1.594 €/mq:

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	3.844	<b>4.734</b>	5.625	15,9	<b>19,7</b>	23,4	<b>5,0%</b>
Abitazioni civili (In ottimo stato)	4.500	<b>5.625</b>	6.750	18,7	<b>23,4</b>	28,1	<b>5,0%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	5.625	<b>7.031</b>	8.437	23,4	<b>29,1</b>	34,7	<b>5,0%</b>
Ville e Villini (In ottimo stato)	7.500	<b>9.843</b>	12.187	30,9	<b>40,8</b>	50,6	<b>5,0%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione		Rendimento		
	Eu/mq/mese						

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI  
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	4.125	<b>4.968</b>	5.812	21,6	<b>26,2</b>	30,9	<b>6,3%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione			Rendimento
	Eu/mq/mese						
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	1.219	<b>1.406</b>	1.594	5,6	<b>6,6</b>	7,5	<b>5,6%</b>

- *ricerca prezzi Tribunali della Sardegna*: immobili non raffrontabili.

- *ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line*: prezzo richiesto al mq per abitazioni raffrontabili ubicati in zona ca. 8.500 €/mq (al netto dello sconto medio per differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivamente pagato all'acquisto); in zona è stata riscontrata una considerevole offerta di immobili residenziali in vendita: considerata la tipologia, le dimensioni e le caratteristiche/finiture si sono evidenziati in colore azzurro gli immobili raffrontabili al bene oggetto di perizia.

AGENZIE		Immobiliare.it - casa.it -idealista.it				
N.	descrizione	località	sup mq	dotazioni	prezzo	medio €/mq
1	villa in complesso Domus di Pitrezza	P. Cervo loc Miata	80	patio, giardino, box auto	€ 385.000	€ 4.810
2a	villa Muri - in campagna	P. Cervo loc Monticanaglia	220	giardino, area parcheggio	€ 1.000.000	€ 4.550
2b	villa - in campagna	P. Cervo loc Monticanaglia	180	giardino e piscina	€ 1.000.000	€ 5.560
3	villa	P. Cervo Dolce Sposa	110	giardino, posto auto	€ 1.000.000	€ 9.090
4	villa	P. Cervo Case Piccolo Pevero	155	posto auto	€ 1.150.000	€ 7.420
5	villa arredata	P. Cervo vista su Marina	160	giardino	€ 1.600.000	€ 10.000
6	villa	P. Cervo vista su Marina	238	giardino	€ 1.950.000	€ 8.190
7	villetta	P. Cervo Il Gabbiano	233	giardno e garage	€ 1.100.000	€ 4.720
8	villetta a schiera	P. Cervo	241	giardno e garage	€ 1.100.000	€ 4.560
9	Villa della Goletta	P. Cervo	177	giardino, 2 posti auto	€ 790.000	€ 4.460
10	villa	P. Cervo loc. Pevero	200	giardino, piscina	€ 1.800.000	€ 9.000
11	villa Unifamiliare	Baja Sardinia	150	giardino, piscina	€ 1.500.000	€ 10.000
12	Villa della Goletta	P. Cervo	150	piccolo giardino	€ 750.000	€ 5.000
13	villetta a schiera	P. Cervo loc. Pevero	126	posto auto, giardino e piscina comuni	€ 1.050.000	€ 8.330
14	villa Golden extra lusso	località Miata	1300	giardino, piscina riscaldata	€ 14.000.000	€ 10.770
15	villetta a schiera	località Pantogia	80	giardino, posto auto e piscina comune	€ 480.000	€ 6.000
16	appartamento	centro porto Cervo	131	piscina e aree comune	€ 990.000	€ 7.560
17	villa singola	via dei Velieri	200	giardino, piscina	€ 2.500.000	€ 12.500
18	Villa bifamiliare	affaccia su Marina Nuova	150	giardino, p. auto spiaggia privata	€ 1.600.000	€ 10.670
19	Trilocale	P. Cervo Dolce Sposa	110	posto auto	€ 1.200.000	€ 10.910
20	Villa vista mare	cala de Flores/via dei Velieri	250	garage, pa, ampio giardino, piscina	€ 2.500.000	€ 10.000
<b>media aritmetica</b>						<b>€ 7.927</b>

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI  
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

media aritmetica raffrontabili arr	€ 9.600
sconto medio per differenza tra prezzo richiesto e effettivamente pagato all'acquisto 10-12% ca fonte OMI	-€ 1.100
<b>media aritmetica raffrontabili al netto dello sconto</b>	<b>€ 8.500</b>

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile richiesto, e di conseguenza il relativo valore unitario, come segue:

Destinazione CF fg. 5	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€	Valore Complessivo
- m.n. 547 sub 6 villino PT e S1	190,00	€ 8.500,00	€ 1.615.000,00
- m.n. 548 sub 30-92 - garage	a corpo		€ 50.000,00
<b>VALORE TOTALE arr.</b>			<b>€ 1.665.000,00</b>

**Valore immobiliare:** il valore attribuito è di € 1.665.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia: a carico acquirente	- € 9.400,00
- oneri di regolarizzazione catastale: a carico acquirente	- € 600,00
- spese redazione APE:	presente
- stato di manutenzione e d'uso: buono	/
- stato di possesso: occupato - riduzione per occupazione	/
riduzione liberazione immobile ca 0,6%	- € 10.000,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced.	/
- spese condominiali insolute ultimi due anni comprese nella riduzione per pronto realizzo, da verificare alla data della vendita	€ 7.000,00 /
<b>VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 1.645.000,00</b>

#### Valore di pronto realizzo:

per la vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi, comprese eventuali difformità non rilevate:		
da € 0,00 a € 1.000.000,00:	riduzione 15% arr	- € 150.000,00
da € 1.000.000,01 a € 2.000.000,00:	riduzione 10% arr	- € 65.000,00
	totale riduzioni	- € 215.000,00
<b>VALORE DI PRONTO REALIZZO - prezzo base d'asta</b>		<b>€ 1.430.000,00</b>

Il più probabile **valore di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni sopra indicate con regolarizzazione catastale e regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente, è stimato in **€ 1.645.000,00** (unmilionesecentoquarantacinquemila/00).

**Il valore di pronto realizzo è di € 1.430.000,00** (unmilionequattroentotrentamila/00).

**Confronto con trasferimenti pregressi:** non significativi.

**Giudizio di vendibilità: buona**

Si tratta di un bene che si colloca nella fascia medio-alta di quelli in vendita nella zona. Visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta in esubero di beni raffrontabili, le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto comunque della particolarità della localizzazione e del target dei possibili acquirenti, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia buona.

**Forme di pubblicità:** annunci vendita legale, agenzie specializzate.

**STATO DI POSSESSO**

**Debitore:** proprietà per 1/1 --- OMISSIS --- Bassano del Gr. P.IVA --- OMISSIS --- **Locazione:**

Il bene m.n. 547 sub 6 è locato alla --- OMISSIS --- con sede in Arzachena (OT) P.IVA --- OMISSIS ---.

Contratto di locazione stipulato in data 1/6/16 con --- OMISSIS ---, registrato all'Agenzia delle Entrate – UT di Rovigo Sportello Decentrato di Badia Polesine l'1/6/2016 al n. 2433 serie 3T. Durata: 9 anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione e rinnovo tacito; scadenza attuale 30/5/2025.

Canone annuo: € 6.000,00+IVA pari a € 500,00/mese + aggiornamento ISTAT. Le unità immobiliari m.nn. 548/30-92 sono libere.

**Comodato:** /

**Assegnazione al coniuge:** /

**Affitto azienda:** /

**Altro:** /

**Sine titolo:** /

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** La redditività media che risulta dal contratto di locazione è pari 0,37%, calcolato rapportando il canone annuo al valore stimato dei beni locati (villino).

Il rendimento medio lordo di alloggi è il seguente:

- Il Borsino Immobiliare indica per periodo marzo 2018 per gli immobili residenziali in Porto Cervo un rendimento medio del 5,00%.
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per il 1<sup>a</sup> semestre 2017 per gli immobili residenziali in Porto Cervo Valori di Locazione in media di € 33,35 mensili a metro quadro ed un prezzo medio di € 8.000,00/mq: il rendimento risulta quindi pari a  $33,35 \times 12 / 8.000 = 5,00\%$ .
- Il portale L'immobiliare.it indica per il periodo di febbraio 2018 per gli immobili residenziali (ville) Valori di Locazione in media di € 23,15 mensili a metro quadro ed un prezzo medio di € 4.836,00/mq: il rendimento risulta quindi pari a  $23,15 \times 12 / 4.836 = 5,74\%$ .

Pertanto il rendimento medio lordo calcolato come media aritmetica tra i rendimenti di Borsino Immobiliare, OMI, Immobiliare.it risulta pari a 5,19%.

Per valutare se il canone è inferiore di 1/3 si calcola:  $5,19\% - 1/3 = 3,46\% \sim$

Di conseguenza l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione per i contratti con prezzi convenuti il cui rendimento è inferiore al 3,46%.

Pertanto si ha:

- redditività dell'unità locata a terzi 0,37 % - redditività media 5,19% e quindi:

il contratto di locazione non risulta opponibile all'acquirente.

Per la congruità del contratto di locazione si fa presente che esiste un valore minimo del canone di locazione calcolato dall'Agenzia delle Entrate per gli accertamenti fiscali al di sotto



del quale il canone viene considerato sproporzionato/inadeguato. Tale valore è pari al 10% della rendita rivalutata; pertanto si ha:

	m.n. 547/6 categoria A/2	m.n. 548/30 categoria C/6	m.n. 548/92 categoria C/6
Rendita catastale	€ 1.164,61	€ 68,17	€ 77,26
Rendita rivalutata +5%	€ 1.222,84	€ 71,58	€ 81,12
Valore catastale (R rivalutaz x 120 a2 e c6)	€ 146.740,86	€ 8.589,42	€ 9.734,76
10% valore catastale	€ 14.674,09	€ 858,94	€ 973,48
Valore locazione minimo arr.	<b>€ 14.700,00</b>	<b>€ 900,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>
Valore locazione minimo totale m.nn. 547/6-548/30-92		<b>16.600,00</b>	

Il canone di locazione attuale pari a € 6.000,00 annui è inferiore al canone minimo fiscale di locazione.

Considerato il rendimento medio lordo del 5,19% sopra calcolato e il valore stimato di villino pari a € 1.615.000 e del villino con i garage pari a € 1.665.000, i più probabili canoni di locazione al valore di mercato del villino m.n. 547/6 e del villino con i garage sono i seguenti:

<b>VILLINO</b>	<b>Valore stimato</b>	€ 1.615.000,00
rendimento medio		5,19%
locazione		€ 83.765,00
	Arr.	€ 84.000,00
riduzione per stagionalità		40%
		€ 50.400,00
<b>Canone di locazione annuo al valore di mercato arr</b>		<b>€ 50.000,00</b>

<b>VILLINO E GARAGE DOPPIO</b>	<b>Valore stimato</b>	€ 1.665.000,00
rendimento medio		5,19%
locazione		€ 86.359,00
	Arr.	€ 86.000,00
riduzione per stagionalità		40%
		€ 51.600,00
<b>Canone di locazione annuo al valore di mercato arr</b>		<b>€ 52.000,00</b>

#### VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** /

**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** /

**Convenzioni edilizie:** /

**Vincoli storico-artistici:** /

**Prelazione agraria:** /

**Altri vincoli o oneri:** /

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI  
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: € 3.500,00 circa  
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna  
Spese condominiali scadute e insolite negli ultimi due anni anteriori perizia: € 7.000,00 ca

**Amministratore condominiale:** L'amministratore del Condominio la Dolce Sposa è l'avv. Laura Filigheddu con studio in Arzachena, via Magenta 17 – tel 0789 844041.  
L'amministratore ha riferito che le spese condominiali complessive ancora dovute ammontano a € 28.932,479+€ 519,157.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /**

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Titolo**

**di acquisto del debitore:**

1) --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa C.F. --- OMISSIS --- proprietario dal 5/5/95 ad oggi con atto in data 5/5/95 notaio Alberto Vladimiro Capasso n. 19732 rep., trascritto a Tempio Pausania il 29/5/95 ai nn. 3716/2515.  
atto di compravendita contro --- OMISSIS --- sede in Roma P.IVA --- OMISSIS --- per di 1/1. Riferito a beni in Comune di Arzachena, Porto Cervo, CF fg. 5, **m.n. 547 sub 6**.  
Prezzo dichiarato € 415.000

2) --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa C.F. --- OMISSIS --- proprietario dal 16/1/97 ad oggi con atto in data 16/1/97 notaio Biagio Di Pietro n. 131122 rep., trascritto a Tempio Pausania l'11/3/97 ai nn. 1598/1163.  
atto di compravendita contro --- OMISSIS --- sede in Roma P.IVA --- OMISSIS --- per di 1/1. Riferito a beni in Comune di Arzachena, Porto Cervo, CF fg. 5, **m.n. 548 sub 30-92**.

**Regime patrimoniale: srl**

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:** beni in proprietà da oltre il ventennio

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA LOMBARDA Spa**, a firma del Tribunale di Milano in data 11/4/13 n. 13848 rep., iscritta a A.E. Tempio Pausania il 10/6/15 ai nn. 3814/616.

Importo ipoteca € 550.000,00 - Importo capitale € 527.524,11

iscritta contro: contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 e altri beni CF fg. 5 m.nn. 705/160

- Ordinanza di sequestro Conservativo a favore di **FALLIMENTO N. 70/2012 AMUSER Spa sede in Roma** a firma del Tribunale di Roma in data 20/10/16 n. 43394 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 15/11/16 ai nn. 9110/6603 contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 e altri beni CF fg. 5 m.nn. 705/160-147-184

E' stato autorizzato il sequestro dei beni mobili, immobili e crediti della "--- OMISSIS ---", fino alla concorrenza di € 66.286,00.

**Pignoramenti:**

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI  
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

- verbale di **Pignoramento Immobili** a favore di --- **OMISSIS** --- sede di Riolutato (MO) a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Olbia in data 15/11/12 n. 1512 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 13/2/13 ai nn. 1184/882

contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 e altri beni CF fg. 5 m.nn. 705/160-147-184

- verbale di **Pignoramento Immobili** a favore di **CONDOMINIO DOLCE SPOSA I FASE** a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania in data 9/4/15 n. 502 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 8/5/15 ai nn. 2145/3004 contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5, m.n. 547/6

- verbale di **Pignoramento Immobili** a favore di **CONDOMINIO DOLCE SPOSA I FASE** a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania in data 20/8/15 n. 1165 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 13/10/15 ai nn. 6807/4822 contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5, m.n. 547/6

- verbale di **Pignoramento Immobili** a favore di **CASSA LOMBARDA Spa** a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania in data 15/7/16 n. 1155 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 18/8/16 ai nn. 6746/4769 contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 e altri beni CF fg. 5 m.nn. 705/160-147-184

Precetto notificato per l'importo di € 649.823,94.

#### **Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

- Iscrizione ipoteca giudiziale A.E. Tempio Pausania il 10/6/15 ai nn. 3814/616.
- Sequestro Conservativo trascritto A.E. Tempio Pausania il 15/11/16 ai nn. 9110/6603
- Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 13/2/13 ai nn. 1184/882;
- Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 8/5/15 ai nn. 2145/3004;
- Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 13/10/15 ai nn. 6807/4822; - Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 18/8/16 ai nn. 6746/4769.

#### **LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** non opportuna

**Composizione e valore:** /

#### **COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** si tratta di beni per intero.

**Separazione quota:** /

**Divisione totale:** /

**Valore quota:** /

#### **OSSERVAZIONI FINALI**

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** /

Vicenza, 9 luglio 2018

il perito arch. Scilla Zaltron

**ALLEGATI:**

allegato 1A - documentazione fotografica

allegato 1B - estratti di mappa, visure cat., planimetria cat allegato

1C - pratiche edilizie allegato 1D – elenco nominativo delle formalità  
e note di provenienza allegato 1E – Attestato Prestazione Energetica

villino m.n. 547/6