

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Procedura n. 37/2017

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA

Concordato Preventivo

in liquidazione

Immobili - Lotto 13/b- Appartamento n. 56 – Locale n. 209 e Locale n. 217

Appartamento in multiproprietà, per la quota indivisa pari a 3/18, contraddistinto con il n. 56 sito nel Comune di Arzachena (SS), in località Piccolo Pevero nel Complesso residenziale denominato Chrysalis Bay, al piano terra, terzo livello, con posto auto n. 56, nonché 2/18 del pertinenziale locale n. 209, al piano terra, secondo livello, con posto auto n. 209, oltre ad 1/18 del pertinenziale locale n. 217, al piano terra, sesto livello, con posto auto n. 217.

PREMESSA

Con provvedimento pronunciato in data 29.04.2023, a seguito di istanza depositata dai Liquidatori Giudiziali, l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Raffaella Simone affidava al sottoscritto Geom. Flavio Sforza l'incarico per la C.T.U. per la redazione delle perizie integrative dei beni siti in Sardegna non completate nella C.T.U. dell'Ing. Francesco Bonaduce del 31.01.2019, ricadenti nel concordato preventivo R.G. n. 37/2017.

Le operazioni peritali iniziavano in Arzachena in data 11.07.2023, con sopralluoghi presso tutti gli immobili ed accessi presso i pubblici uffici.

Per maggiore comodità di trattazione e di consultazione lo scrivente, esperiti tutti gli accertamenti demandati al C.T.U., redige più relazioni distinte, ciascuna riferita ad una singola multiproprietà, così come definita in atti e corrispondente al singolo appartamento. In questa relazione il C.T.U. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al **Lotto 13/b- Appartamento n. 56 in multiproprietà, nonché locale n. 209 in multiproprietà e locale n. 217 in multiproprietà.**

L'indagine autorizzata dal Giudice Delegato richiesta dai liquidatori giudiziali in diversi quesiti trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

Lo scrivente in data 12 - 13 e 15/07/2023 eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento in multiproprietà n. 56, nonché del locale n. 209 in multiproprietà oltre al locale n. 217 in multiproprietà, al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

1. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA

Provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi sul condono edilizio, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

A seguito dell'accesso agli atti in data 12/07/2023 presso il Comune di Arzachena Provincia di Olbia-Tempio (OT) ex Provincia di Sassari è stato accertato quanto segue:

Il complesso residenziale in località Golfo Pevero – in Costa Smeralda – nel Comune di Arzachena denominato Chrysalis Bay, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato edificato con Licenza Edilizia pratica n. 531/1972 rilasciata in data 05/08/1972 (all. 1), vistata dalla Soprintendenza ai Monumenti per le province di Sassari il 10/11/1972 prot. 8228, rep. 10049, nonché variante in corso d'opera e Concessione a Sanatoria n. 324/78 del 21/12/1978 pratica 554/77 (all. 2) per le opere eseguite, alla quale sono allegati gli elaborati grafici (all. 3).

Per la realizzazione di n. 93 parcheggi è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 65/04 del 30/01/2004 (all. 4), alla quale vi è il grafico (all. 5).

A seguito della domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 85/2007 del 25/05/2007 (all. 6) per ampliamenti e cambi di destinazione d'uso nei corpi 3 e 4, con Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio tutela del paesaggio del 28/01/1991, prot. 993, pos. 10049, alla quale sono allegati i grafici (all. 7) ed in particolare la tav. 4 (all. 8) riferita all'appartamento n. 56 ed al locale n. 209 ubicati entrambi al terzo livello, oggetto della presente relazione, nonché la tav. 7 (all. 8A) riferita al locale n. 217, ubicato al sesto livello, di fronte alla camera n. 93.

Per il complesso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare in multiproprietà, è stata dichiarata l'agibilità con la pratica SUAP n. 10/608 del 21/12/2010, prot. 3331 del 27/01/2011 (all. 9).

L'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto risultano realizzate in maniera difforme:

- L'appartamento n. 56, come si evince dalla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto (all. 10), è stato oggetto di installazione dell'angolo cottura nell'ingresso, non previsto nel grafico dell'ultimo titolo abilitativo;
- Risulta accorpata all'appartamento, la porzione del prospiciente terrazzo a livello scoperto condominiale, posta oltre il terrazzo coperto, mediante la realizzazione di piccole paretine basse sormontate da piante e fiori, da entrambi i lati.
- L'altezza netta rilevata all'interno dell'appartamento è di ml. 2,45 appena superiore a quella indicata sulla sezione del grafico allegato al condono che riporta $h = 2,40$ ml, ed è anche difforme rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale di ml. 2,70, riferita all'intero appartamento;

Si tratta di difformità, non sanabili a cura dell'aggiudicatario, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Arzachena, in quanto l'angolo cottura non può avere la parete e la porta di chiusura perché la superficie è di mq. 3,62 inferiore alla superficie minima della cucina ben delimitata, quindi occorre rimuovere la parete e la porta;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Per quanto riguarda la terrazza scoperta accorpata all'appartamento, è opportuno eseguire la rimozione dei muretti bassi e delle piante poste lateralmente, poiché trattasi di terrazza a livello, condominiale;

Quindi occorre ripristinare lo stato dei luoghi nel rispetto della planimetria di progetto allegata all'ultimo titolo abilitativo.

Per quanto riguarda il locale n. 209, come si evince dalla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto (all. 11), è stato oggetto della modifica della destinazione d'uso da deposito ad abitazione, senza titolo abilitativo, in quanto sulla tav. n. 4 allegata alla C.E. n. 85 del 2007, viene riportata la legenda che riporta l'indicazione dei locali con il n. 1 ossia servizi.

Per quanto riguarda il locale n. 217, come si evince dalla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto (all. 12), è stato oggetto della modifica della destinazione d'uso da deposito ad abitazione, senza titolo abilitativo, in quanto sulla tav. n. 7 allegata alla C.E. n. 85 del 2007, viene riportata la legenda che riporta l'indicazione dei locali con il n. 2 ossia di locali di servizio.

Si tratta di difformità, non sanabili a cura dell'aggiudicatario, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Arzachena, in quanto trattasi di locali per servizi, non possono essere alloggi, perché la superficie è inferiore a quella minima, difforme dal condono che lo riporta come "servizio". Il locale n. 217 non potrebbe essere utilizzato neanche come deposito in quanto l'altezza di ml. 2,33 è inferiore a quella minima di ml. 2,40. Quindi occorre ripristinare lo stato dei luoghi nel rispetto della planimetria di progetto allegata all'ultimo titolo abilitativo.

2) INDIVIDUAZIONE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, descrivendoli analiticamente da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti e superficie), i confini, i dati catastali.

2a. Individuazione e descrizione

Quota in comproprietà indivisa pari a 3/18 dell'appartamento n. 56 ubicato nel complesso residenziale in località Golfo Pevero – in Costa Smeralda – nel Comune di Arzachena denominato Chrysalis Bay, al piano terra, del livello n. 3, nonché la quota di comproprietà indivisa pari a 2/18 del locale n. 209, ubicato al piano terra, terzo livello, come si evince dallo stralcio di mappa sul quale si è riportata l'ubicazione dell'appartamento n. 56 e del locale n. 209 (all. 13), oltre ad 1/18 del locale n. 217, al piano terra, del sesto livello, come si vince dallo stralcio di mappa sul quale si è riportata l'ubicazione del locale (all. 14), oltre al grafico rappresentativo del complesso residenziale denominato "Chrysalis Bay" sul quale è stato evidenziato l'ubicazione dell'appartamento, del locale n. 209 e del locale n. 217, oggetto della presente relazione (all. 15).

L'appartamento è costituito da ingresso-angolo cottura, bagno e soggiorno-letto della superficie netta di mq. 26,47 ed una superficie lorda di mq. 34,12, oltre al terrazzo coperto di mq. 8,51 ed un terrazzo scoperto di mq. 18,65.



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Il locale n. 209 è della superficie netta di mq. 8,46 ed una superficie lorda di mq. 13,28. Mentre il locale n. 217 è della superficie netta di mq. 9,69 ed una superficie lorda di mq. 14,53.

Inoltre l'appartamento è dotato di un posto auto assegnato contrassegnato con il n. 56 ubicato all'interno del complesso residenziale, che però non è al medesimo livello dell'appartamento. Anche i due locali sono dotati ciascuno di un posto auto assegnato contrassegnato con il n. 209 e n. 217, ubicato ai margini del complesso, come si evince dallo schema di ubicazione dei posti auto (all. 16).

2b. Confini

Appartamento in multiproprietà contraddistinto con il n. 56 ubicato al terzo livello confina con corridoio di accesso, a Nord con altro appartamento del piano contrassegnato con il n. 57 ed a Sud con altro appartamento del piano contrassegnato con il n. 55;

Il locale in multiproprietà contraddistinto con il n. 209 ubicato al terzo livello confina con corridoio di accesso, a Nord con altro locale del piano contrassegnato con il n. 208 ed a Sud con terrapieno.

Mentre il locale in multiproprietà contraddistinto con il n. 217, ubicato al sesto livello, confina con corridoio di accesso, a Nord con altro locale del piano contrassegnato con il n. 216 ed a Sud con altro locale del piano contrassegnato con il n. 218.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provveda all'identificazione catastale degli immobili, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nonché eventuale accatastamento. In data 12/10/2020 a seguito di espressa istanza dei liquidatori giudiziali, il GD Dott.ssa Raffaella Simone in pari data autorizzava la modifica del quesito prevedendo l'adeguamento delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi soltanto nel caso in cui si rendesse necessario per il corretto trasferimento dell'immobile (es. in caso di mancato accatastamento dell'immobile o parte di esso). Mentre nel caso venga accertata la non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, il perito dovrà darne, nella relazione, specifica avvertenza e segnalare dettagliatamente l'attività che dovrà essere posta a carico dell'aggiudicatario indicandone i costi relativi.

L'appartamento in multiproprietà n. 56 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena (SS) al Foglio 21 particella 1239 subalterno 97, (ex Fg. 21 P.IIa 255 Sub. 3) Località Golfo Pevero, piano T, categoria A/2 classe 3, vani 3, superficie catastale di mq. 33, escluse aree scoperte mq. 31, rendita €. 464,81, come si evince dalla visura storica catastale (all. 17) e dalla planimetria catastale (all. 18).

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale dell'appartamento **NON E' CONFORME** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario, di comune accordo con gli altri comproprietari dovrà eseguire la variazione catastale, ove possibile, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi, inserendo anche il terrazzo scoperto, oltre alle indicazioni delle altezze corrette.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo di €. 698,00 per l'onorario del perito che tiene conto anche del rilievo e della restituzione grafica dell'intero appartamento, oltre ai diritti catastali di €. 50,00.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

In alternativa, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi nel rispetto della planimetria catastale.

Il locale in multiproprietà n. 209 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena (SS) al Foglio 21 particella 1239 subalterno 125, (ex Fg. 21 P.IIa 1239 Sub. 99 ex Fg. 21 P.IIa 255 Sub. 5) Località Golfo Pevero, piano T, interno 209, Categoria A/3 classe 2, vani 1,5, superficie catastale di mq. 11, escluse aree scoperte mq. 11, rendita €. 154,94, come si evince dalla visura storica catastale (all. 19) e dalla planimetria catastale (all. 20).

Mentre il locale in multiproprietà n. 217 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena (SS) al Foglio 21 particella 1239 subalterno 132, (ex Fg. 21 P.IIa 1239 Sub. 85 ex Fg. 21 P.IIa 256 Sub. 10) Località Golfo Pevero, piano T, interno 217, Categoria A/3 classe 2, vani 1,5, superficie catastale di mq. 11, escluse aree scoperte mq. 11, rendita €. 154,94, come si evince dalla visura storica catastale (all. 21) e dalla planimetria catastale (all. 22).

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che le due planimetrie catastali del locale **NON SONO CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario, di comune accordo con gli altri comproprietari dovrà eseguire la variazione catastale, ove possibile, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi, eliminando la dicitura letto con Cucina, ripristinando la destinazione originaria a deposito, oltre a riportare l'indicazione dell'altezza corretta rispettivamente di ml. 2,48 e di ml. 2,33, anziché quella errata di ml. 2,90.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo per ciascun locale di €. 400,00 per l'onorario del professionista che tiene conto anche del rilievo e della restituzione grafica del locale, oltre ai diritti catastali di €. 50,00.

4. PREZZO BASE

Provveda il CTU all'indicazione del prezzo base

Pertanto, essendo l'immobile un appartamento in multiproprietà in complesso residenziale turistico, ubicato in sito nel Comune di Arzachena (SS), in località Piccolo Pevero nel Complesso residenziale denominato Chrysalis Bay, al piano terra, sesto livello, in Costa Smeralda, a Km. 2,5 da Porto Cervo, in cui vi sono molteplici richieste di acquisto, in base alla ubicazione, munita di un parcheggio, considerate le discrete condizioni del complesso residenziale, ma considerato che l'appartamento in multiproprietà è stato edificato nel 1976 ed ha sia gli infissi, le porte etc. che gli arredi dell'epoca della costruzione, considerato che l'appartamento in multiproprietà necessita di manutenzione straordinaria, e tenuto conto che la quotazione OMI della zona attribuisce agli appartamenti avente uno stato conservativo normale, un valore di mercato tra €. 3.900,00 ed €. 5.600,00 al metro quadrato della superficie lorda (all. 23), per tutto quanto detto e innanzi descritto e delle caratteristiche strutturali e funzionali, e delle vendite effettuate nella zona, si può attribuire un valore di mercato medio di €. 4.750,00 al metro quadrato lordo.

Pertanto, poiché l'immobile destinato ad appartamento in multiproprietà al piano terra, del terzo livello, dal quale è possibile raggiungere il mare attraverso le scale, oppure in auto, il cui parcheggio non è posto al medesimo livello dell'appartamento, che ha una superficie lorda pari a mq. 34,12, oltre al terrazzo coperto di mq. 8,51, riportato nella planimetria catastale, senza considerare il terrazzo scoperto condominiale, ma considerando il 25 % della superficie del due locali rispettivamente di mq. 13,28 e di mq. 14,53: si ottiene il seguente valore venale:



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

mq. $34,12 + (1/3 \times 8,51) + (25\% \times 13,28 + 14,53) = 34,12 + 2,84 + 6,95 =$ mq. 43,91 x €.
 4.750,00 = €. **208.572,50**

STIMA DELLA QUOTA:

Essendo detto immobile di proprietà della società per la quota indivisa di 3/18, è possibile affermare che il valore attribuito alla sua quota è pari a:
 €. 208.572,50 x 3/18 = €. 34.762,09.

Considerando che il periodo di godimento per l'appartamento n. 56 è riferito ai periodi 30-31-32 a cui corrispondono le settimane migliori, ossia dal 15/07 al 05/08, come rilevabile dal listino prezzi per le locazioni per l'anno 2023 (all. 24), che riporta quale importo per la locazione per l'appartamento di 2 posti per il periodo 30 l'importo di €. 1.230,00, per il periodo 31 l'importo di €. 1.350,00 e per il periodo 32 per l'importo di €. 1.450,00, oltre al locale n. 209 per il periodo 31 l'importo di €. 245,00, per il periodo 32 l'importo di €. 255,00, nonché per il locale n. 217 per il periodo 30 l'importo di €. 245,00, che sommati determinano l'importo di €. 4.775,00.

Considerando il buon periodo di godimento, ma tenuto conto che trattasi di appartamento con divano letto, è possibile aumentare solo del 10% la valutazione innanzi calcolata, pertanto apportando un aumento di €. 3.476,21, si determina un valore complessivo di €. 34.762,09 + €. 3.476,21 = €. 38.238,30 che si arrotonda ad €. 39.000,00.

Inoltre il sottoscritto CTU ha ottenuto il listino dei prezzi di vendita da parte del Chrysalis Bay (all. 25), dal quale si riscontra che l'appartamento con n. 2 posti nel periodo 30 si può vendere al prezzo di €. 13.900, per il periodo 31 si può vendere al prezzo di €. 15.300 e per il periodo 32 si può vendere al prezzo di €. 16.400 oltre al locale che nei medesimi periodi si può vendere rispettivamente al prezzo di €. 1.250,00, €. 1.900,00 ed €. 1.900,00, che sommati determinano un prezzo complessivo di €. 50.650,00.

Mentre il listino prezzi di vendita per i proprietari (all. 26), riferito all'appartamento con n. 2 posti riporta per il periodo 30 al prezzo di €. 10.510, per il periodo 31 al prezzo di €. 11.565,00, per il periodo 32 al prezzo di €. 12.400,00 oltre al locale che nei medesimi periodi si può vendere rispettivamente al prezzo di €. 945,00, €. 1.435,00 ed €. 1.435,00, che sommati determinano un prezzo complessivo di €. 38.290,00.

Effettuando la media dei tre valori riportati in precedenza si ottiene: €.
 $39.000 + 50.650 + 38.290,00 = €.127.940: 3 = €. 42.646,67.$

Inoltre, poiché la stima comparativa avviene anche attraverso l'analisi di immobili simili compravenduti di recente, lo scrivente CTU ha reperito l'atto di acquisto a rogito Notar Sara de Rosa del 30/04/2021 Repertorio n. 988 (all. 27) riferito all'appartamento n. 95, simile come caratteristiche, ma più grande rispetto a quello oggetto della presente perizia per il periodo di godimento n. 33 e 34 ossia la 31° e 32° settimana di ogni anno, che corrispondono dal 05/08/2023 al 19/08/2023, per il prezzo di complessivi €. 29.000,00.

Mentre con atto a rogito Notar Cornaglia – Dessy Rep. 9408 del 15/06/2022 (all. 28) veniva compravenduto l'appartamento n. 3 per i periodi annuali 28 e 29 ossia dal 01/07/23 al 15/07/23 per il prezzo di €. 23.000,00;

Con il medesimo atto veniva compravenduto l'appartamento n. 75 per i periodi 35 e 36 ossia dal 19/08/23 al 02/09/23 per il prezzo di €. 42.000,00.

Infine con atto a rogito Notar Gianluigi Cornaglia Rep. 18378 del 05/10/2021 (all. 29) veniva compravenduto l'appartamento n. 75 per i periodi annuali 32, 33 e 34 ossia dal 29/07/23 al 19/08/23 per il prezzo di €. 65.000,00;

Con il medesimo atto veniva compravenduto l'appartamento n. 3 per i periodi 30 e 31 ossia dal 15/07/23 al 29/07/23 per il prezzo di €. 27.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

In considerazione che l'appartamento n. 95 per le due settimane centrali del mese di agosto è stato venduto per il prezzo di €. 29.000, tenuto conto che l'appartamento n. 75 per le tre settimane centrali del mese di agosto è stato venduto per il prezzo di €. 65.000, quindi per le due settimane €. 43.000, nonché l'appartamento n. 3 nei periodi simili a quelli oggetto di valutazione è stato venduto ad €. 27.500, è possibile determinare il valore medio pari ad $\text{€. } 29.000 + 43.000 + 27.500 = \text{€. } 99.500 : 3 = \text{€. } 33.166,67$, per due settimane, quindi per tre settimane l'importo è $\text{€. } 33.166,67 : 2 \times 3 = \text{€. } 49.750,00$.

Eseguendo la media tra i valori sulla base dei listini di vendita innanzi calcolato pari ad €. 42.646,67 e la media derivante dalla verifica degli atti di compravendita effettuati in tempi recenti per immobili simili pari ad €. 49.750,00, si ottiene: €. 42.646,67 + €. 49.750,00 : 2 = €. 46.198,34 che si arrotonda ad €. 46.200,00.

Il sottoscritto C.T.U. poiché l'aggiudicatario dovrà sostenere i costi per il ripristino dello stato dei luoghi dell'appartamento rispetto alle planimetrie di progetto che vengono determinati in €. 2.000,00, previa autorizzazione del condominio del complesso residenziale, nonché di tutti gli altri comproprietari, oltre ai costi per gli adeguamenti catastali riferiti all'appartamento ed ai due locali, se possibili, di €. 1.200,00, provvede a determinare il prezzo base detraendo i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad €. 3.200,00, **determinando il prezzo base pari ad €. 43.000,00.**

5. DESCRIZIONE ANALITICA

Provveda alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna indicando la superficie.

Il Lotto 13/B – Appartamento in multiproprietà contraddistinto con il n. 56 sito nel Comune di Arzachena (SS), in località Piccolo Pevero nel Complesso residenziale denominato Chrysalis Bay, al piano terra, terzo livello, con porta d'ingresso ubicata nel corridoio, costituito da ingresso-cucina, bagno e soggiorno-letto della superficie netta di mq. 26,47 ed una superficie lorda di mq. 34,12, oltre al terrazzo coperto di mq. 8,51 ed un terrazzo scoperto condominiale di mq. 18,65. Le porte e gli infissi sono in legno risalenti all'epoca della costruzione, mentre le persiane dal lato fronte mare sono in legno risalenti all'epoca della costruzione.

Il pavimento dell'appartamento è in ceramica, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica munito di sanitari con vasca da bagno e rubinetteria.

L'intero appartamento è dotato dell'impianto di aria condizionata a soffitto.

L'appartamento risulta arredato e dotato di tutti gli elettrodomestici, stoviglie, mentre la biancheria da letto, bagno e cucina viene fornita dal complesso al costo di €. 15,00 per persona.

Il locale in multiproprietà contraddistinto con il n. 209, al piano terra, al terzo livello, costituito da un unico ambiente della superficie netta di mq. 8,46 ed una superficie lorda di mq. 13,28 avente altezza netta di ml. 2,48.

E' dotato di porta d'ingresso in legno e di una finestra in legno.

Il pavimento è in ceramica. Locale privo dell'impianto di aria condizionata.

Il locale è dotato di un lavabo con specchio, di un frigorifero, di un letto a castello e di un armadio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Il locale in multiproprietà contraddistinto con il n. 217, al piano terra, al sesto livello, costituito da un unico ambiente della superficie netta di mq. 9,69 ed una superficie lorda di mq. 14,53 avente altezza netta di ml. 2,33.

E' dotato di porta d'ingresso in legno e di una finestra in legno.

Il pavimento è in ceramica. Locale privo dell'impianto di aria condizionata.

Il locale è dotato di un lavabo con specchio, di un frigorifero, di un letto a castello e di un armadio.

6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili;

Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti nell'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

L'appartamento ed il locale in multiproprietà hanno dotazioni condominiali, quali giardini, parcheggi, reception, impianti, illuminazione del complesso.

6a. Condominio

L'appartamento in multiproprietà n. 56 al piano terra del terzo livello, ricade nel condominio del complesso residenziale denominato Chrysalis Bay amministrato dal

L'importo annuo delle quote condominiali ammonta per ogni settimana di multiproprietà a circa €. 300,00 per l'appartamento e di €. 50,00 per il locale.

6b. Stato di possesso

Verichi se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Appartamento in multiproprietà con la quota di 3/18, contraddistinto con il n. 56 sito nel Comune di Arzachena (SS), in località Piccolo Pevero nel Complesso residenziale denominato Chrysalis Bay, al terzo livello è intestato, tra gli altri, a

che risulta proprietaria per 3/18.

Il locale n. 209 ubicato al terzo livello, è intestato, tra gli altri, a

che risulta proprietaria per 2/18.

Mentre il locale n. 217 ubicato al sesto livello, è intestato, tra gli altri, a

che risulta proprietaria per 2/18, di cui 1/18 è pertinenziale all'appartamento n. 85.

Pervenuti giusto atto di compravendita per autentica di firme per Notar Arturo Della Monica del 21/05/1997 Rep. n. 55742 Registrato a Bari il 16/06/1997 al n. 682 (all. 30),

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

nel quale viene specificato che il diritto di godimento pieno ed esclusivo dell'appartamento n. 56 per il periodo annuale contraddistinto con il numero 30-31-32, per il prezzo dichiarato di £. 10.000.000 ossia pari ad €. 5.164,57, nonché per il prezzo di £. 3.000.000 ossia pari ad €. 1.549,37 per i periodi 31-32 del locale 209 e per il periodo 30 del locale n. 217.

6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Si allega l'Attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal Geom. Gian Luca Marras in data 28/02/2020, con scadenza 28/02/2030 riferito all'appartamento n. 56 (all. 31), nonché l'Attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal Geom. Gian Luca Marras in data 28/02/2020, con scadenza 28/02/2030 riferito all'appartamento n. 209 con i dati catastali storici (all. 32) ed infine l'Attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal Geom. Gian Luca Marras in data 28/02/2020, con scadenza 28/02/2030 riferito all'appartamento n. 217, con i dati catastali storici (all. 33).

8. DOCUMENTAZIONE

Allegati a ciascuna relazione integrativa, lo stralcio di progetto della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la planimetria catastale se modificata, nonché la restante documentazione necessaria.

Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Licenza Edilizia pratica n. 531/1972 rilasciata in data 05/08/1972;
- 2) Variante in corso d'opera e Concessione a Sanatoria n. 324/78 del 21/12/1978;
- 3) Elaborati grafici allegati alla C.E. 324/78 pratica n. 554/77;
- 4) Concessione edilizia n. 65/04 del 30/01/2004 per la realizzazione di n. 93 parcheggi;
- 5) Grafico allegato alla C.E. n. 65/04 del 30/01/2004;
- 6) Concessione Edilizia n. 85/2007 del 25/05/2007 per ampliamenti e cambi d'uso;
- 7) Grafici allegati alla C.E. 85/2007;
- 8) Grafico Tav. 4 riferita all'appartamento n. 56 e locale n. 209;
- 8A) Grafico Tav. 7 riferita al locale n. 217;
- 9) Agibilità pratica SUAP n. 10/608 del 21/12/2010, prot. 3331 del 27/01/2011;
- 10) Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento n. 56;
- 11) Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi del locale n. 209;
- 12) Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi del locale n. 217;
- 13) Stralcio di mappa che riporta l'ubicazione dell'appartamento n. 56 e locale n. 209;
- 14) Stralcio di mappa che riporta l'ubicazione del locale n. 217;
- 15) Grafico rappresentativo del complesso residenziale denominato "Chrysalis Bay" sul quale è evidenziata l'ubicazione dell'appartamento n. 65 e dei locali n. 209 e 217;
- 16) Schema di ubicazione dei posti auto n. 56, n. 209 e n. 217;
- 17) Vista storica catastale Fg. 21 p.lla 1239 sub. 97;
- 18) Planimetria catastale Sub. 97 App.to n. 56;



Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

19) Visura storica catastale locale n. 209 Fg. 21 p.lla 1239 Sub. 125;

20) Planimetria catastale locale n. 209 sub. 125;

21) Visura storica catastale locale n. 217 Fg. 21 p.lla 1239 Sub. 132;

22) Planimetria catastale locale n. 217 sub. 132;

23) Quotazione OMI;

24) Listino prezzi per le locazioni per l'anno 2023 App.to 56 e locali n. 209 e n. 217;

25) Listino dei prezzi di vendita del Chrysalis Bay App.to 56 e locali n. 209 e n. 217;

26) Listino dei prezzi di vendita per i proprietari App.to 56 e locali n. 209 e n. 217;

27) Atto di acquisto per Notar Sara de Rosa del 30/04/2021 Repertorio n. 988;

28) Atto a rogito Notar Cornaglia – Dessy Rep. 9408 del 15/06/2022;

29) Atto a rogito Notar Gianluigi Cornaglia Rep. 18378 del 05/10/2021;

30) Atto Notar Arturo Della Monica del 21/05/1997 Rep. n. 55.742;

31) APE redatto dal Geom. Gian Luca Marras in data 28/02/2020, dell'appartamento n. 56;

32) APE redatto dal Geom. Gian Luca Marras in data 28/02/2020, dell'appartamento n. 209;

33) APE redatto dal Geom. Gian Luca Marras in data 28/02/2020, dell'appartamento n. 217;

34) Documentazione fotografica costituita da n. 48 fotografie a colori.

Bari, 27 Febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Geom. Sforza Flavio

