TRIBUNALE CIVILE E PENALE
TEMPIO PAUSANIA

(PROVINCIA DI Sassari)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 122/2020 R.G.Es.

CONTRO

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE	**Dr.ssa Silvia Campesi**
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.	**22/09/2021**
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE	**10/05/2022**
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA	**14/06/2022**
INTEGRAZIONE/CORREZIONE C.T.U.	**16/11/2022**

INTEGRAZIONE / CORREZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA DEPOSITATA IL 10/05/2022

TEMPIO PAUSANIA li: 16 novembre 2022

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 213d9412d449f1ca

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

Procedura n. 122/2020 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa Silvia Campesi
Promossa da:
Contro: Società

INTEGRAZIONE / CORREZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **arch. Giuseppe Saba**, nominato in data 22/09/2021 esperto per l'espletamento delle attività indicate dall'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. con termine fino al 14/06/2026 per il deposito della relazione in cancelleria e l'invio della stessa alle parti,

premesso che:

- in data 10/05/2022, terminate le operazioni peritali, depositava nel fascicolo elettronico della Causa la relazione CTU comprendente anche gli allegati ad essa connessi;

- a seguito di un recente controllo effettuato sugli atti catastali presentati in data 10/05/2022al sistema elettronico dell'Agenzia del Territorio di Sassari il CTU, riscontrava un'anomalia nel Docfa di aggiornamento/variazione catastale presentato per l'immobile pignorato oggetto della Causa, infatti, detto atto risultava "*respinto*" perché gli identificativi catastali risultavano errati;

- in data 05/11/2022 depositava nel fascicolo elettronico della Causa istanza del CTU al fine di informare il Giudice della Causa che nel documento denominato "*ALLEGATO_DOCCATASTALI_AGGIORNAMENTO*", dalla pag. 5 alla pag. 13, **il Mod. D1 - Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali – Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana** riportava un identificativo catastale errato e che non corrispondeva all'immobile oggetto della Causa, infatti, nel documento veniva riportato l'identificativo foglio 17 mappale 145 sub 22 al posto del ***foglio 7 mappale 145 sub 22***; trattasi di mero errore materiale, dovuto ad un refuso, sfuggito alla fase di revisione del documento di accertamento catastale;

Tutto ciò premesso il CTU, consapevole dei disguidi arrecati alla Causa, si è immediatamente attivato per redigere la nuova variazione catastale compilando il Mod. D1 - Modello unico informatico di variazione/ampliamento degli atti catastali – Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana al fine, di ottenere l'approvazione della variazione/ampliamento catastale dell'immobile pignorato e, successivamente, provvedere al deposito del documento approvato nel fascicolo elettronico della Causa.

In data 15/11/2022 con ricevuta di trasmissione SS0074864 è stata approvata la variazione/ampliamento catastale che ha determinato, come atti conseguenti, la rinomina degli identificativi catastali dell'immobile pignorato, sopprimendo l'identificativo foglio 7 mappale 145 sub 22 e generando il nuovo identificativo, ***foglio 7 mappale 145 sub 115***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 213d9412d449f1ca

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

L'approvazione della variazione/ampliamento catastale ha comportato, inevitabilmente anche la correzione parziale della originaria relazione peritale depositata in data 10/05/2022, interessando principalmente la redazione della nuova tabella in cui si evidenzia la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato e delle sue pertinenze e che qui sotto viene riportata.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE					
COMUNE DI Golfo Aranci Golfo di Marinella, Cala Reale nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia" app.to interno "Scala A" interno n. 242 (ex 110)	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	*VALORE* Euro
APPARTAMENTO foglio 7, mappale 145, sub 115 (ex 22)	39,06		**4.200,00**	Euro	164.052,00
POSTO AUTO SCOPERTO foglio 7, mappale 145, sub 115 (ex 22)	15,30		**550,00**	Euro	8.415,00
			VALORE TOTALE	**Euro**	**172.467,00**
			VALORE TOTALE ARROTONDATO	**Euro**	**172.400,00**

Altresì, l'approvazione della variazione/ampliamento catastale ha comportato anche la modifica della dicitura nella tabella formazione del lotto di vendita che, qui di seguito, viene riportata nella modalità corretta riportante i nuovi identificativi catastali approvati.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Golfo Aranci (SS), località Golfo di Marinella "Cala Reale" nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia"

e più precisamente:

Appartamento "Scala A" interno n. 242 (ex 110), *sito al piano primo, censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al* **foglio 7, mappale 145, sub 115 (ex sub 22)** *comprensivo di* ***posto auto scoperto*** *indicato dal* ***n. 242,*** catg. A/2, classe 4, vani 2,5 rendita € 348,61*; l'appartamento è confinante con proprietà condominiale e altra proprietà salvo altri aventi titolo.*

Il prezzo di vendita è di euro 172.400,00

(€ centosettantaduemilaquattrocento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 213d9412d449f1ca

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

Il CTU, a parziale integrazione/correzione della *ctu* depositata il 10/05/2022, con il presente atto dichiara di confermare quanto esplicitato nelle descrizioni dei quesisti esposti dal Giudice e riportati nella relazione peritale ad eccezione, delle tabelle denominate "*determinazione del valore dell'immobile"* e "*formazione del lotto di vendita"*, sostituite integralmente da quelle sopra evidenziate e nelle quali si riportano i nuovi identificativi catastali approvati dall'Agenzia del Territorio di Sassari in data 00/11/2022.

Tempio Pausania 16 novembre 2022

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Saba

ALLEGATI AL PRESENTE ATTO:

1) Allegato_doccatastale_integrazione/correzione aggiornato al 16/11/2022;
2) DOCFA approvato aggiornato al 15/11/2022;
3) Ricevuta di denuncia aggiornata al 15/11/2022;
4) Planimetria catastale aggiornata al 15/11/2022.

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 213d9412d449f1ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE E PENALE
TEMPIO PAUSANIA

(PROVINCIA DI Sassari)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 122/2020 R.G.Es.

..... – Conegliano (TV)

CONTRO

..... - Monza (MB)

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE	**Dr.ssa .....**
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.	**22/09/2021**
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE	**10/05/2022**
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA	**14/06/2022**

RELAZIONE DI PERIZIA
(senza dati sensibili)

TEMPIO PAUSANIA li: 10 maggio 2022

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

Procedura n. 122/2020 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa …….
Promossa da: **…… S.r.l.** in Conegliano (TV)
Contro: Società **……** in Monza (MB)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto Arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 22/09/2021 ha prestato giuramento in qualità di esperto e mi sono stati sottoposti i seguenti quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e cioè:

1) *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) *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;*
3) *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;*
4) *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) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6) *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

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. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) *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) *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) *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) *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;*
11) *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) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13) *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;*
14) *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 182390319 2b35635523039e15056476

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - *"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;

Alla istanza di pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

1. Nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere incompleta per cui è stata prevista l'acquisizione della seguente documentazione:

1. Estratto Mappa catastale;
2. Planimetrie catastali;
3. Visure catastali;
4. Visure catastali storiche;
5. Concessioni Edilizie/Agibilità.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- PIGNORAMENTO:

Nota di trascrizione verbale di pignoramento, trascritto a Tempio Pausania il 09 settembre 2020 al n. 6655-4769 a favore di **…… S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) e contro **……. cod. fisc. ……..,** in qualità di titolare firmatario della ditta individuale **……. con sede in Monza (MB);**

- IPOTECHE:

In allegato alla presente, nel documento "Allegato documenti vari" viene riprodotta la copia della visura ipotecaria rilasciata in data 14/09/2020 da dove risultano solo trascrizioni di atti giudiziari del pignoramento.

- SEQUESTRI:

..... convertito (*ovvero* non convertito) in pignoramento;

- DOMANDE GIUDIZIALI:

..... il relativo giudizio è in corso (ovvero si è concluso con sentenza passata in giudicato in data ..... ed annotata in data ..... *ovvero* si è concluso per .....);

- SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

.....

- PROVENIENZA DEI BENI:

Si produce, nell'allegato "documenti vari" la copia dell'atto di compravendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

QUESITO DUE - ***"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;

Dopo aver impostato lo studio della Causa il C.T.U., con avviso dato tramite posta certificata in data 14/01/2021 alla parte attrice **…… S.r.l.** con sede in Conegliano (TV), domiciliata presso Studio Legale …… e alla parte debitrice la ditta individuale **……..** con sede a Monza (MB) tramite posta A/R n. 14589220706-3 del 11/10/2021, comunicava l'avvio delle operazioni peritali e che il giorno 08/11/2021 alle ore 10:30 si sarebbe trovato in Golfo Aranci, località Golfo di Marinella, "Cala Reale" nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia" luogo in cui insiste il bene pignorato.
Dell'inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per le vie brevi anche l'I.V.G. di Tempio Pausania in qualità di custode dei beni pignorati.
Si precisa che la lettera A/R n. 14589220706-3 del 11/10/2021, inviata alla parte esecutata è stata ricevuta in data 24/10/2021.
L'accesso agli immobili pignorati era stato fissato in data 08/11/2021 alle ore 10:30 come da comunicazione mediante posta certificata e lettera A/R.
Con leggero ritardo rispetto all'ora prestabilita si sono trovati nel comune di Golfo Aranci, località Golfo di Marinella, "Cala Reale" nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia", scala A interno n. ……., sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba, il sig. …… incaricato dell'I.V.G. di Tempio Pausania custode dei beni pignorati e il sig. ……. proprietario dell'immobile pignorato.
Gli immobili, oggetto del pignoramento, si trovano quindi in:

- Comune: Golfo Aranci, località Golfo di Marinella, "Cala Reale"
- nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia", scala A interno n. ……)

La località in cui è ubicato il bene pignorato si trova all'interno dell'area prospiciente il cuore del Centro Turistico del Golfo di Marinella, della spiaggia e del porto turistico.
Si è proceduto a verificare mediante rilievo metrico lo stato di fatto comparandolo con la planimetria catastale e la documentazione progettuale allegata al titolo abilitativo a costruire; dalla comparazione degli atti è emerso che alcune partizioni interne non corrispondono allo stato catastale e quindi, necessita di una ulteriore verifica circa lo stato della conformità edilizia da compiere sempre presso l'ufficio tecnico comunale. Contestualmente si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dello stato sia interno che esterno dell'appartamento pignorato per inserirlo anche nel contesto paesaggistico.

Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU presso l'ufficio Tecnico del comune di Golfo Aranci, mediante accesso agli atti, risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- Licenza di costruzione n. …… (Legge Ponte) del 22/12/1973 rilasciata dal comune di Olbia (SS) e intestata alla Società …….. con sede in Olbia (SS) per la costruzione di n. 3 fabbricati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

- Licenza di costruzione n. ….. (Legge Ponte) del 03/03/1975 rilasciata dal comune di Olbia (SS) e intestata alla …… S.p.a. con sede in Olbia (SS) per modifiche alla Licenza di costruzione n. …… del 22/12/1973. Detta licenza di costruzione è stata volturata alla Società …… s.r.l. vista la domanda prot. n. …… del 30/05/1975;
- Variante in corso d'opera n. ……. del 10/03/1978 rilasciata dal comune di Olbia (SS) e intestata alla …….. con sede in Olbia (SS) per lavori in variante alla L.E. n. …….. del 03/03/1975 – senza aumento di volume.

Agli atti del comune di Golfo Aranci risulta una certificazione di agibilità/abitabilità rilasciato dal comune di Olbia (SS) in data 31/03/1979 alla società ……..
Dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione e dai riscontri fatti sul posto dal C.T.U., è stato possibile accertate che l'immobile pignorato risulta ben individuato sul posto.
Il bene può essere così identificato:

A. Appartamento (foglio 7, mappale …, sub …) catg. A/2, classe 4, vani 2, rendita € 278,89

Descrizione sommaria: trattasi di un appartamento posto al piano primo del complesso residenziale denominato Cala Reale e più precisamente nel blocco "Scala A" interno n. ……..; detto appartamento, con altezza interna pari a 2,30 è distribuito su un unico livello ed è costituito da un piccolo ingresso (che avviene da ampio spazio condominiale con rampe di scale), da un locale soggiorno-letto, da un bagno e da un locale attualmente adibito a cucina-tinello e pluriuso (corrispondente alla terrazza esterna di cui al progetto originario) che gira intorno all'appartamento e che è chiuso da una ampia vetrata distribuita su tutto il perimetro dello stesso. Gli interni si presentano sobri e ben curati e ammobiliati con mobili di modesto valore. Alle pareti non si notano segni di infiltrazioni d'acqua e/o ammaloramenti di intonaco; i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi interni ed esterni sono in legno e gli impianti, a prima vista sembrano in perfetto stato e funzionanti. Secondo quanto dichiarato dallo stesso proprietario all'esterno, in prossimità del parcheggio privato antistante lo stabile, si trova un posto auto scoperto distinto dal n. ….. che risulta essere pertinenza dell'appartamento pignorato e quindi, di proprietà dell'esecutato.

Secondo quanto dichiarato dal proprietario l'immobile è stato acquistato nello stato di diritto e di fatto in cui esso ad oggi si trova all'atto del sopralluogo.

Dati tecnico-funzionali:
● Golfo Aranci, località Golfo di Marinella, "Cala Reale" nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia", scala A interno n. ……..;
- ● superficie catastale **mq 27,00** (ventisette);
- ● superficie lorda rilevata (escluso verande) **mq 24,00,00** (ventiquattro);

Superficie Utile al Piano Primo		
Soggiorno/pranzo/letto	mq	12,00
Corridoio-Ingresso	mq	3,70
W.C.	mq	2,66
Veranda coperta (ex veranda aperta)	mq	11,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 182390319 2b35635523039e15056476

QUESITO TRE – *"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;*

Il bene di cui all'atto di pignoramento corrisponde parzialmente ai dati risultanti dalla documentazione catastale e agli atti progettuali, infatti, lo stato dei luoghi e parzialmente difforme da questi; comunque, i dati accertati consentono l'univoca individuazione del bene.

Procedendo alla comparazione del progetto originario con la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari si può notare una leggera differenza distributiva del bagno, infatti, nel progetto si rileva una maggiore dimensione rispetto a quella rilevata nella planimetria catastale; altresì si rileva una forma diverse nella profilazione della veranda esterna.
Procedendo invece alla comparazione dello stato di fatto con lo stato del progetto originario si rileva che all'interno sussistono piccole differenze distributive e dimensionali tipo la mancata esecuzione di un vano armadio a muro prospiciente il bagno e, lo stesso bagno ha dimensioni più piccole rispetto al progetto originario e lo spostamento dell'angolo cottura nella veranda. La variazione più consistente riguarda invece la veranda esterna che, alla visita di sopralluogo risulta difforme dal progetto originario in quanto, in esso era previsto un profilo perimetrale ad angolo curvato e un semplice parapetto mentre, nello stato di fatto il profilo risulta essere ad angolo retto e sul parapetto è stata realizzata una chiusura con delle vetrate scorrevoli in legno a chiusura e a protezione del vano pluriuso. Ulteriori riscontri effettuati presso l'Ufficio tecnico comunale, non hanno consentito di trovare altre pratiche edilizie che autorizzino la chiusura della veranda e giustifichino la diversa conformazione della stessa; probabilmente questo è dovuto al passaggio di atti pubblici tra il comune di Olbia e il comune di Golfo Aranci avvenuto in maniera non completa e quindi, alcuni atti potrebbero essere andati persi soprattutto, gli elaborati grafici attinenti la Variante in corso d'opera n. ……. del 10/03/1978 rilasciata dal comune di Olbia (SS) e intestata alla ……. con sede in Olbia (SS) per lavori in variante alla L.E. n. ……. del 03/03/1975 – senza aumento di volume che non risulterebbero agli atti dell'Ufficio tecnico comunale di Golfo Aranci.

QUESITO QUATTRO – *"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;

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è censito all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, così come riportato negli atti della Causa.
Dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e dall'esito della visita del luogo oggetto della causa è emerso quanto segue:

Appartamento (foglio 7, mappale …., sub …) Golfo Aranci, località Golfo di Marinella, "Cala Reale" nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia", scala A interno n. ……); dall'esame della documentazione grafica allegata alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

C.E., della planimetria catastale e dello stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che l'appartamento pignorato è distribuito su un unico livello ed è costituito da un piccolo ingresso (che avviene da ampio spazio condominiale con rampe di scale), da un locale soggiorno-letto, da un bagno e da un locale adibito a cucina-tinello e pluriuso (corrispondente alla terrazza esterna di cui al progetto originario) che gira per due lati intorno all'appartamento e che è chiuso da una ampia vetrata distribuita su tutto il perimetro dello stesso.

Dalla verifica fatta dal CTU presso l'Ufficio tecnico comunale è emerso quanto segue e cioè: si ribadisce la corrispondenza degli atti abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di Golfo Aranci e riportati nel quesito n. 2 e conseguentemente, dall'esame degli elaborati grafici depositati agli atti si sono riscontrate delle piccole differenze nella distribuzione interna dei locali con degli spostamenti di tramezzature che necessitano di essere regolarizzate catastalmente.

Per cui viste le specifiche del quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile a redigere gli elaborati planimetrici e al successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e certificarne la regolarità catastale; gli atti della variazione catastale sono allegati alla presente relazione.

QUESITO CINQUE – *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"*

Gli strumenti urbanistici (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Golfo Aranci individuano l'area, su cui insiste l'immobile pignorato zona urbanistica **F2.12** (**Sottozona F2 – Insediamenti turistici spontanei**); la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle convenzioni e dallo strumento attuativo vigente (PUC).

QUESITO SEI – *"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. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'area in cui è ubicato il bene pignorato si trova all'interno di un'area di espansione pianificata, ormai del tutto utilizzata ai fini edificatori; tale area affaccia sul Golfo di Marinella, "Cala Reale" dove si trova il fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia" prospiciente la spiaggia ed il porto turistico del borgo.

Ad oggi, dai preventivi riscontri effettuati dal CTU presso l'ufficio Tecnico del comune di Golfo Aranci, mediante accesso agli atti, risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- Licenza di costruzione n. …. (Legge Ponte) del 22/12/1973 rilasciata dal comune di Olbia (SS) e intestata alla Società …… con sede in Olbia (SS) per la costruzione di n. 3 fabbricati;
- Licenza di costruzione n. … (Legge Ponte) del 03/03/1975 rilasciata dal comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 182390319 2b35635523039e15056476

Olbia (SS) e intestata alla Società ……. S.p.a. con sede in Olbia (SS) per modifiche alla Licenza di costruzione n. … del 22/12/1973. Detta licenza di costruzione è stata volturata alla Società …… s.r.l. vista la domanda prot. n. ….. del 30/05/1975;

- Variante in corso d'opera n. …….. del 10/03/1978 rilasciata dal comune di Olbia (SS) e intestata alla ……. con sede in Olbia (SS) per lavori in variante alla L.E. n. … del 03/03/1975 – senza aumento di volume.

Agli atti del comune di Golfo Aranci risulta una certificazione di agibilità/abitabilità rilasciato dal comune di Olbia (SS) in data 31/03/1979 alla società ……..

Dai riscontri effettuati dal CTU in sede di sopralluogo di accesso all'immobile in data 08/11/2021, si è rilevato che comparando i dati rilevati dai titoli abilitativi alla costruzione, prelevati presso l'ufficio archivio generale del comune di Golfo Aranci, è risultato quanto segue e cioè:

- si ribadisce la corrispondenza, in via generale degli atti abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di Golfo Aranci e riportati nel quesito n. 2;
- per quanto riguarda nello specifico l'immobile pignorato, a seguito di una comparazione tra elaborati grafici depositati agli atti e stato dei luoghi si sono riscontrate delle piccole differenze nella distribuzione interna dei locali con degli spostamenti di tramezzature che necessitano di essere regolarizzate solo dal punto di vista catastale;
- dal punto di vista della regolarità urbanistica è stato rilevato che il profilo perimetrale della veranda esterna con spigolo stondato, previsto negli elaborati progettuali originari e nella planimetria catastale, nello stato di fatto risulta essere ad angolo retto ed inoltre, è stata installata una chiusura di veranda con delle vetrate scorrevoli in legno a chiusura e protezione della veranda coperta. Questa situazione è replicata in tutti gli appartamenti che circondano l'unità edilizia pignorata (vedasi rilievo fotografico) per cui il CTU, in questa fase di accertamento può solo desumere che a monte sia stata predisposta un progetto di variante (i cui elaborati non sono stati trovati in sede di accesso agli atti) tesa a regolarizzare tale situazione. Se invece la situazione viene analizzata solo sugli atti consegnati in copia dagli uffici del comune di Golfo Aranci (copie di elaborati grafici quasi illeggibili nella loro completezza e complessità), si presume che queste opere siano prive di autorizzazioni per cui, se non si dovesse riuscire a dimostrare la loro regolarità e/o la loro sanabilità, l'acquirente dovrà tener conto di costi aggiuntivi per interventi edilizi volti a riportare i luoghi allo stato originario previsto nel progetto originario.

QUESITO SETTE – *"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"*

Non ricorrono condizioni di cui al quesito in esame.

QUESITO OTTO – *"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;

Trattandosi di un complesso residenziale che affaccia sul Golfo di Marinella, "Cala Reale" denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia", il CTU ha accertato che l'intero complesso residenziale è gestito dal Condominio ……. S.r.l. e da un amministrazione facente capo al sig. …….. il quale gestisce l'intero compendio turistico; per le vie brevi e per acquisizione dati avvenuto tramite invio mail è stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

appurato che sull'appartamento "Scala A" interno n. …… gravano le seguenti pendenze condominiali e cioè:

- ripartizione resoconto anno 2020……totale da pagare € ……
- ripartizione bilancio preventivo Cala Reale anno 2021… totale da pagare € ……..

TOTALE DA PAGARE…… € …….

Questi dati sono riportati nell'allegato "documenti vari".

QUESITO NOVE – *"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;

Il debitore è proprietario del bene sopra descritto per la quota di 1000/1000.
Il bene non è divisibile in natura poiché trattasi di un appartamento dotato di posto auto scoperto che può essere immesso nel mercato in unico lotto per essere "più appetibile" dal punto di vista immobiliare.

QUESITO DIECI – *"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;

Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota di 1000/1000 e il bene è pignorato per l'intero.

QUESITO UNDICI - "*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;

Il bene pignorato, dalla verifica dello stato dei luoghi risulta libero e il debitore è proprietario del bene, come sopra descritto per la quota di 1000/1000.

QUESITO DODICI – *"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"*

Non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO TREDICI - "*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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

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;

Il bene pignorato, dalla verifica dello stato dei luoghi non risulterebbe gravato da vincoli specifici se non quelli derivanti dalla sua destinazione d'uso e dalle prescrizioni normative del P.U.C..

QUESITO QUATTORDICI - "*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.

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa e delle loro pertinenze, si è proceduto ad un'analisi approfondita del bene da stimare procedendo a verificare ogni e qualsiasi causa ostativa o pregiudizievole alla reale valutazione del bene e, successivamente a verificare la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui i beni insistono e ad analizzare il contesto in cui essi sono inseriti.
Nel comune di Golfo Aranci e, in particolare nella zona del Golfo di Marinella (zona porto turistico/spiaggia), luogo in cui sono situati gli immobili, si è potuto constatare che il settore turistico-residenziale è in forte sviluppo dando vita ad una progressiva variazione dei prezzi di vendita che, di volta in volta vengono incrementati in funzione della forte domanda presente sul mercato.
Il variare dei prezzi, secondo le quotazioni, appresso riportate, dipende dalla tipologia dell'intervento, dalle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato, dal loro stato di conservazione, dalla dotazione di servizi pubblici e tecnologici, dalla esposizione e dal contesto paesaggistico territoriale in cui il fabbricato è inserito e dalla dotazione di servizi pubblici che la zona offre. Il valore di mercato dei terreni e dei fabbricati sarà dedotto anche dalla comparazione di seguenti fattori principali e cioè:

1. ***Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;***
2. ***Caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle proprietà confinanti;***
3. ***Caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare;***
4. ***Dotazione servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie);***
5. ***Inesistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.***
6. ***Esistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.***

Il mercato edilizio tiene in fortissima considerazione anche la disponibilità di ampliare, per ogni singola unità edilizia, la dotazione di servizi attinenti alla residenza quali, appunto posti auto aggiuntivi.
Il CTU ha provveduto quindi, alla verifica dei Parametri del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'Anno 2020 – semestre 2".

- Provincia di Sassari – Comune di Golfo Aranci
- Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA
- Codice di Zona: E1 - Microzona Catastale: n. 2 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b3563552303 9e15056476

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	2.950	4400	L	12,30	18,30	L

Il calcolo del valore dei beni pignorati viene esplicitato nella Tabella qui sotto riportata, stabilendo di assumere il valore di mercato di € 4.200,00 per l'appartamento.
Trattandosi di quotazioni riferite ad unità edilizie e non a posto auto scoperto il CTU ha stabilito per quest'ultimo un parametro di incidenza che è pari al 15% del valore medio di €/mq tra il valore max e quello minimo per abitazione civili e cioè: € 2.950+€ 4.400 = € 7.350/2= € 3.675x15%= € 551,25 per cui, il valore arrotondato di stima del posto auto per superficie scoperta lorda fuori terra sarà pari a 550,00 €/mq**.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE					
COMUNE DI Golfo Aranci Golfo di Marinella, Cala Reale nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia" app.to interno "Scala A" interno n. ……	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	*VALORE* Euro
APPARTAMENTO foglio 7, mappale ….., sub …	39,06		**4.200,00**	Euro	164.052,00
POSTO AUTO SCOPERTO foglio 7, mappale ….., sub …	15,30		**550,00**	Euro	8.415,00
			VALORE TOTALE	**Euro**	**172.467,00**
			VALORE TOTALE ARROTOBNDATO	**Euro**	**172.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1823903192b35635523039e15056476

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Golfo Aranci (SS), località Golfo di Marinella "Cala Reale" nel fabbricato denominato "Centro Turistico Residenziale Porto Rotondo Spiaggia"

e più precisamente:

Appartamento "Scala A" interno n. …….., *sito al piano primo, censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al* **foglio 7, mappale …., sub …** *comprensivo di* ***posto auto scoperto*** *indicato dal* ***n. …..,*** catg. A/2, classe 4, vani 2, rendita € 278,89*; l'appartamento è confinante con proprietà condominiale e altra proprietà salvo altri aventi titolo.*

Il prezzo di vendita è di euro 172.400,00
(€ centosettantaduemilaquattrocento/00)

ALLEGATI:
1) Allegato_doccatastale_aggiornamento;
2) Allegato_rilievo_fotografico;
3) Allegato_documenti_vari
4) Altra documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tempio Pausania 10 maggio 2022

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Saba

Firmato Da: SABA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 182390319 2b35635523039e15056476

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009