



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 209/2016 del R.G.E.



Giudice dell'esecuzione:



Dott.ssa Antonia Palombella



Creditore Procedente
COMUNITÀ DEL TERRITORIO COSTA PARADISO

Convenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano



Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Antonia Palombella al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 209/16.

Il GE sottoponeva i seguenti quesiti:

1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.
3. Provveda ad acquisire:
 - i) planimetria catastale;
 - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
 - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
 - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
 - v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.
6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio

richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

16. Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati nel fascicolo telematico, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire

gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

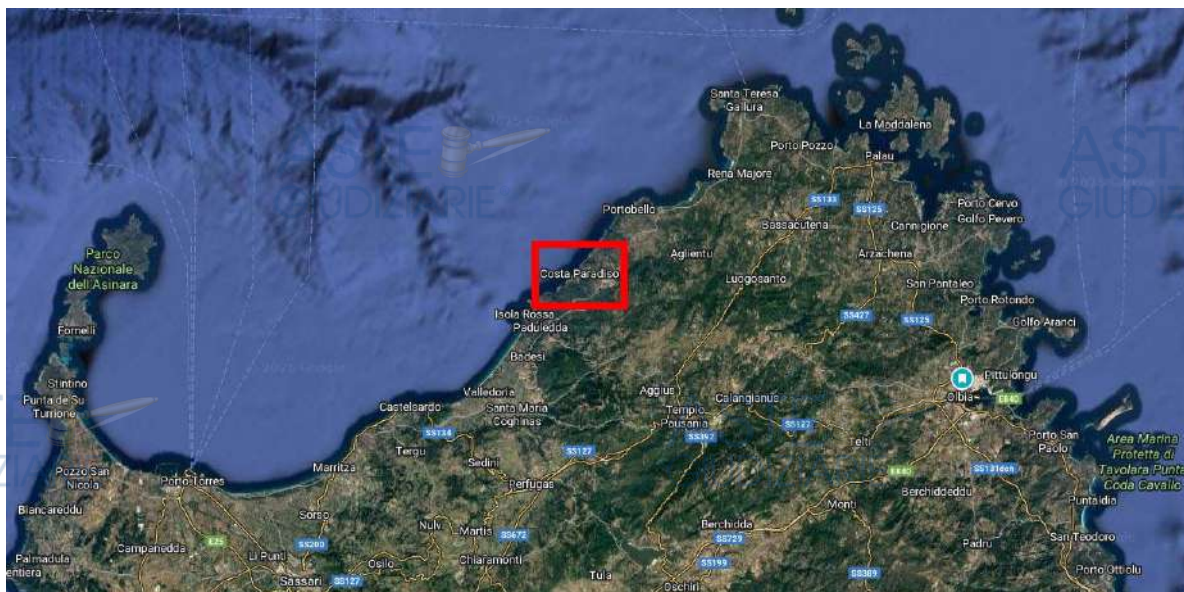
Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali.

Per la provenienza si conferma quanto agli atti depositati nel fascicolo telematico e da ispezione presso la Conservatoria RR.II. della Prov. di Sassari; trattasi di:

Compendio immobiliare ubicato in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, Costa Paradiso, proprietà per 1/1:



Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione della località Costa Paradiso in riferimento alla costa settentrionale della Sardegna). Fonte Google Maps.

Di cui ai cespiti che seguono:

1. NCEU foglio 10 mappale 425 sub 1 (A/2)
2. NCEU foglio 10 mappale 1456 (C/2) - porzione di fabbricato
3. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 2 (A/2)
4. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 3 (A/2)
5. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 4 (A/2)
6. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 5 (A/2)
7. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 6 (C/6)
8. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 7 (C/6)
9. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 8 (C/6)
10. NCEU foglio 10 mappale 1359 sub. 9 (C/6)
11. NCT foglio 10 mappale 425 (terreno)



12. NCT foglio 10 mappale 1456
13. NCT foglio 10 mappale 1190
14. NCT foglio 10 mappale 1191
15. NCT foglio 10 mappale 1193
16. NCT foglio 10 mappale 1454



Compendio immobiliare sito in La Maddalena, proprietà per 1/2:

1. NCEU foglio 11 mappale 820 sub. 3 (A2)

Il sottoscritto CTU mette alla cortese attenzione del GE (anche con nota precedentemente trasmessa il 7/3/25) che in data 3/3/25 in occasione del sopralluogo necessario ad individuare il fabbricato pignorato per la quota di 1/2, ubicato in La Maddalena alla Via Chiusedda e censito al F. 11 Mapp. 820 Sub 3, ha appreso dal delegato dell'IVG che tale cespite risulta ascritto anche alla procedura RGE n. 43/23 che lo pignora per l'intero, pertanto sarà escluso da questa disanima peritale.



RISPOSTA A QUESITO 2

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo



RISPOSTA A QUESITO 3

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta censito al Catasto tavolare del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), e di La Maddalena, le planimetrie catastali e le mappe depositate consentono di individuare i beni.

Si è in possesso dei titoli edilizi e del certificato di destinazione urbanistica.

Sono stati acquisiti telematicamente le note di trascrizione degli atti di compravendita che si allegano in copia.



RISPOSTA A QUESITO 4



Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del compendio immobiliare de quo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Si pone alla cortese attenzione che per i cespiti censiti al NCT di cui al F.10 Mappali 1190-1191-1193-1454 e al NCEU al F.10 Part 1456, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; risultano infatti intestati alla signora _____ come da visure allegate, a seguito di usucapione a rogito Notaio Papaccio in data 25/11/2024 Repertorio 100089 trascritto il 28/11/2024 ai nn. 10053/13435.

Si precisa che l'accordo conciliativo tra le parti usucapita e usucapiente è stato trascritto il 28/11/2024 ovvero in data successiva alle iscrizioni di ipoteca e alla trascrizione del pignoramento, pertanto non è opponibile.



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione in Costa Paradiso dei cespiti ascritti alla procedura). Fonte Google Earth.

RISPOSTA A QUESITO 5

Alcuni dei cespiti oggetto di pignoramento erano originariamente accatastati al N.C.T. Foglio 10, mappale 825 e 827, in seguito a frazionamenti e riordinino fondiario vi è stato l'aggiornamento censuario: il mapp. 825 è stato soppresso generando i mapp. 1454 e 1455 quest'ultimo poi soppresso; il mapp. 827 è stato soppresso generando il mapp. 1456.

I mappali 1190, 1191, 1193 derivano dal frazionamento del mappale 339 del Foglio 10.

Stante lo stato legittimo dei luoghi non è necessario l'aggiornamento catastale per gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1359 Sub. 2/3/4/5/6/7/8/9.

Pertanto dall'analisi dei dati cartacei supportati dagli opportuni rilievi in loco, si può affermare che non sussistono difformità o omissioni a carico delle visure catastali aggiornate e delle planimetrie catastali, tranne per la trasformazione di un vano tecnico in wc all'interno dell'immobile al Foglio 10, Mappale 425, Sub. 1. Questo potrà essere aggiornato previa pratica di sanatoria edilizia. I costi necessari si stimano in € 3.000.

RISPOSTA A QUESITO 6

RISPOSTA A QUESITO 7

Gli immobili ubicati in Costa Paradiso sono nel pieno possesso del convenuto. Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro atti privati contratti di locazione in essere.

Sono liberi, fatta eccezione per la porzione di fabbricato censita al NCEU al foglio 10, mappale 1456 unita alla Particella 65 Sub. 4 di proprietà della e che viene utilizzata da quest'ultima come magazzino.

Si precisa che in seguito ad ordine di liberazione sono in custodia dell'IVG di Tempio Pausania.

RISPOSTA A QUESITO 8

Non sono beni di provenienza successoria.

RISPOSTA A QUESITO 9

Non risulta sia stato emesso o trascritto un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA A QUESITO 10

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

- per gli immobili del Catasto Fabbricati F. 10 Part. 1359 Sub. 2/3/4/5/6/7/8/9
- 1. TRASCRIZIONE del 05/10/2010 - Registro Particolare 6359 Registro Generale 10796, Pubblico Ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 73069/29508 del 30/09/2010, atto tra vivi – compravendita
- 2. ISCRIZIONE del 05/10/2010 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 10797, Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 73070/29509 del 30/09/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- 3. ISCRIZIONE del 05/10/2010 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 10798, Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 73071/29510 del 30/09/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
- 4. ISCRIZIONE del 03/12/2010 - Registro Particolare 3407 Registro Generale 13177, Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 73383/29759 del 29/11/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- 5. TRASCRIZIONE del 07/12/2011 - Registro Particolare 7521 Registro Generale 11598 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1886/2011 del 22/11/2011 atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo penale ex articolo 321 e segg. c.p.p
- 6. TRASCRIZIONE del 22/05/2015 - Registro Particolare 2415 Registro Generale 3374 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 292/15 del 12/03/2015 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 925 del 04/08/2020 (cancellazione)
- 7. ISCRIZIONE del 07/03/2016 - Registro Particolare 278 Registro Generale 1643, Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 39/2016 del 13/01/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- 8. ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 489 Registro Generale 2982, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 174/2016 del 25/02/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- 9. TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 6306 Registro Generale 8747, Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 1290 del 10/08/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
- per gli immobili del Catasto Terreni F. 10 Part. 1190-1191-1193

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2000 - Registro Particolare 3928 Registro Generale 5654, Pubblico Ufficiale Paolini Lucio Repertorio 115951 Del 29/06/2000, atto tra vivi – compravendita;
2. ISCRIZIONE del 07/03/2016 - Registro Particolare 278 Registro Generale 1643, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 39/2016 del 13/01/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
3. ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 489 Registro Generale 2982, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 174/2016 del 25/02/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
4. TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 6306 Registro Generale 8747, Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 1290 del 10/08/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
5. TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 10053 Registro Generale 13435 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 100089/49078 del 25/11/2024 atto tra vivi - accordo di mediazione che accerta l'usucapione
 - per gli immobili del Catasto Terreni F. 10 Part. 1454 e Catasto Fabbricati F. 10 Part. 425 Sub. 1 - 1456
1. TRASCRIZIONE del 07/12/2011 - Registro Particolare 7521 Registro Generale 11598 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1886/2011 del 22/11/2011, atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo penale ex articolo 321 e segg. c.p.p.
2. ISCRIZIONE del 07/03/2016 - Registro Particolare 278 Registro Generale 1643, Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 39/2016 del 13/01/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 741 del 14/06/2017 (restrizione di beni)
3. ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 489 Registro Generale 2982, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 174/2016 del 25/02/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
4. TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 6306 Registro Generale 8747, Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 1290 del 10/08/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Alla data della presente relazione non risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità in merito alla natura che si elenca:

- a) vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- b) vincoli o oneri, anche di natura condominiale, a carico dell'acquirente;
- c) formalità, vincoli, oneri, anche di natura condo-miniale che saranno cancellati;

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Secondo quanto riportato nell'atto di acquisto in atti, a carico dei terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 10 Particelle 825-827-1190-1191-1193 sono costituite le seguenti servitù a favore della Comunità del Territorio di Costa Paradiso:

A) di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicoli sulla porzione di terreno di circa metri quadrati circa 2125 sulla parte del mappale 339 del foglio 10, escluso comunque ogni diritto di sosta e posteggio;

B) di uso con destinazione a ristrutturazione e sistemazione dell'area interessata, parte del mappale 339 a giardino, con possibilità di apporvi attrezzature e manufatti mobili e immobili nel rispetto delle attuali vigenti norme urbanistiche; la "Comunità del Territorio di Costa Paradiso" si è obbligata verso la " " alla ristrutturazione e sistemazione di parte del lotto "S11" distinto al Foglio 10 Mappale 339 a giardino con possibilità di apporvi a propria totale cura e spese attrezzature e manufatti mobili e immobili nel rispetto delle attuali vigenti norme urbanistiche.

RISPOSTA A QUESITO 11

I beni pignorati fanno parte della Comunità del Territorio di Costa Paradiso distinti ai Lotti:

- H89 (F. 10 Part. 425 Sub. 1);
- I37 (F. 10 Part. 1359 Sub. 2/3/4/5/6/7/8/9);
- S11 (Foglio 10 Particelle 1190-1191-1193-1454-1456)

Vi partecipano con quote decimillesimali e pertanto sussistono spese fisse di gestione e manutenzione. Il convenuto, ovvero partecipante n. 1406, non risulta intestatario del Lotto S11.

Indico le quote comunicatemi dalla Segreteria della Comunità del Territorio di Costa Paradiso:

DESCRIZIONE	QUOTA GESTIONE 2023/2024	QUOTA PERDITA ACQUEDOTTO 2024	sommano
Lotto H89	€ 907,71	€ 139,31	€ 1.047,02
Lotto I37	€ 2.659,98	€ 515,59	€ 3.175,57

Si allegano gli estratti conto alla data del 13/03/2025.

RISPOSTA A QUESITO 12



Gli immobili in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola sono stati realizzati sulla base dei seguenti provvedimenti:

Immobile al Foglio 10, Mappale 425, sub. 1

- I. Concessione Edilizia N. 1658 del 13/11/1987;
- II. Concessione Edilizia (variante) N. 1658 del 15/05/1992 per l'esecuzione di una piscina e trasformazione di vani tecnici in wc;
- III. Autorizzazione Edilizia n° 1658 del 23/07/2008 per la realizzazione di una tettoia in legno e copertura in tegole curve.

Pertanto si può asserire che l'immobile sia stato costruito in conformità ai progetti approvati ed è provvisto di Licenza di Abitabilità e Usabilità rilasciata in data 14/11/2000.

Immobile al Foglio 10, Mappale 1456

- I. Concessione Edilizia N. 1589 del 20/12/1999.

Non risulta agli atti del Comune di Trinità nessun documento di Agibilità.

Immobili al Foglio 10, Mappale 1359, sub. 2/3/4/5/6/7/8/9

- I. Concessione Edilizia N. 2756 del 14/10/1991.

Esaminati gli atti e confrontati con lo stato dei luoghi si può asserire che gli immobili sono stati costruiti in conformità ai progetti approvati; non risulta agli atti del Comune di Trinità nessun documento di Agibilità.

I costi per l'eventuale predisposizione della pratica di Dichiarazione di Agibilità, ammonterebbe a € 700 € per ogni appartamento.

RISPOSTA A QUESITO 13

Gli appezzamenti di terreno in oggetto ricadono in Zona F1.7 – Costa Paradiso, come da Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 04.10.2013, n.2 del 07.05.2014 e n.9 del 29.07.2014, dalla R.A.S., Assessorato Regionale alla Pianificazione Urbanistica e Territoriale, con determinazione n. 2428/DG prot. n. 38843 del 12.09.2014.

Si riporta:

ART.39 - ZONE F – TURISTICHE - INSEDIAMENTI TURISTICI – NORME GENERALI

1. **DEFINIZIONE** – Sono le parti del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale;

2. **DESTINAZIONI AMMESSE** - Nelle Zone F è ammessa la destinazione d'uso ricettiva, turistico- residenziale di tipo stagionale, come indicato nelle tabelle di dettaglio. Sono ammesse le attività di riqualificazione degli insediamenti esistenti soprattutto in termini di miglioramento della dotazione di servizi complementari al turismo. Sono ammessi altresì esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, escluse quindi le attività di tipo industriali, quelle moleste, inquinanti o insalubri). Sono ammesse inoltre tutte le attività commerciali compatibili con la zona urbanistica, comprese le medie strutture di vendita ed escluse le grandi strutture, nel rispetto della normativa di settore e previa dimostrazione del possesso delle dotazioni di parcheggi necessarie, che dovranno essere interne o contigue allo stesso lotto commerciale.

3. **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI** – Mediante predisposizione di piano attuativo ad iniziativa privata/pubblica.

4. **SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO** – La superficie minima di intervento è stabilita in mq 5.000, previa predisposizione di un progetto generale esteso all'intero comparto.

5. **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO** – Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U il P.D.L. dovrà essere dimensionato nella maniera seguente:

Il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito:

- il 83% : destinazione ricettiva/turistico-residenziale;
- il 17% : servizi pubblici.

Devono essere previste le seguenti dotazioni minime di spazi pubblici, espressi in mq/ab, al servizio degli insediamenti residenziali, oltre le sedi viarie e le piazze:

- S1 : istruzione fino alla media inferiore : 4,50 mq/ab
- S2 : attrezzature di interesse comune : 2,00 mq/ab
- S3 : spazi pubblici attrezzati : 9,00 mq/ab
- S4: parcheggi pubblici : 2,50 mq/ab

Totale : 18,00 mq/ab.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Il Comune ha facoltà di imporre una diversa suddivisione tra gli spazi pubblici, in sede di strumento urbanistico preventivo, purché venga rispettata la dotazione totale di 18 mq/ab e la suddivisione sia verificata tra le zone contigue.

6. **SOTTOZONE IDENTIFICATE NEL P.U.C.** – Sono identificate le seguenti sottozone:

SOTTOZONA	LOCALITA	CARATTERIZZAZIONE PPR
F1-7	COSTA PARADISO	INSEDIAMENTI TURISTICI (ART.88)

7. **PREMIALITA' AI SENSI DEL P.P.R.** - In tutte le Zone F è ammessa la trasformazione delle residenze turistiche o dei progetti per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia ed approvata la realizzazione di residenze, in strutture ricettive con destinazione servizi per il

turismo, con una premialità di cubatura fino ad un incremento del 25% dei volumi già concessi per le necessarie integrazioni funzionali, ai sensi dell'art.90 delle N.T.A. del P.P.R., nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse, a condizione che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari venga trascritto il vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ai 15 anni e che le aziende richiedenti rispondano ai criteri di classificazione in materia di strutture ricettive di cui alla L.R. 12 agosto 1998, n. 27 con categoria minima tre stelle.

8. COMPUTO DEI VOLUMI - Nelle zone F turistiche a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

ART.40 - SOTTOZONE F1-1 - F1-2 - F1-3 - F1-4 - F1-5 - F1-6 - F1-7

- 1- DESCRIZIONE – Sono le zone di espansione F1 pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione). Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.
2. INDICI, PARAMETRI, DESTINAZIONE D'USO, PRESCRIZIONI PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

ID	S.T.	I.T.	Vol. (mc)	Re (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Dest. d'uso	Prescrizioni PAI
F1-7 EX F6 COSTA PARADISO	3.336.164	0,19	647.500	DA P.D.L.	DA P.D.L.	DA P.D.L.	DA P.D.L.	RESIDENZIALE 80% RICETTIVO COMMERCIALE 20%	HG1- ART.34 NTA PAI HG2- ART.33 NTA PAI HG3- ART.32 NTA PAI HG4- ART.31 NTA PAI HI1- ART.30 NTA PAI HI2- ART.29 NTA PAI HI3- ART.28 NTA PAI HI4- ART.27 NTA PAI

3. INTERVENTI CONSENTITI - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica.
4. INTERVENTI VIETATI- Sono vietati gli interventi di realizzazione di impianti solari e fotovoltaici (ad eccezione delle tegole fotovoltaiche o similari compatibili con le coperture locali; per le attività commerciali o equiparabili è ammessa l'installazione di impianti solari o fotovoltaici del tipo integrato o semi integrato), eolici, minieolici e l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; è vietata inoltre l'installazione di roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili.

5. **NORMATIVA APPLICABILE** - La normativa applicabile è stabilita dai PDL convenzionati e dalle presenti NTA-RE.

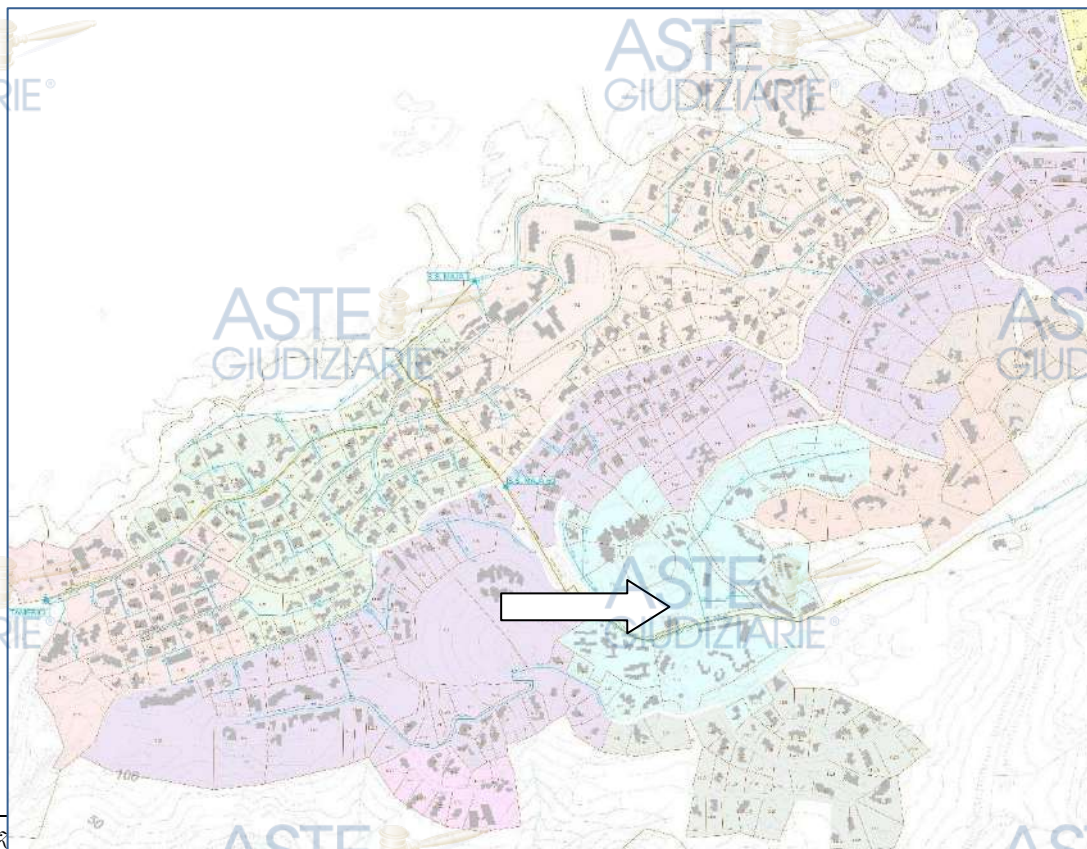
5 *BIS*. **RICHIAMO SPECIFICO ALLE NORME DEL PPR** - Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 88,89,90 delle NTA del PPR.

5 *TER*. **RICHIAMO SPECIFICO ALLE NORME DEL PAI** - Si applicano le disposizioni di cui agli articoli delle NTA del PAI come identificati nella tabella precedente per singolo lotto o comparto o zona omogenea; nel caso di aree definite a pericolosità idrogeologica, laddove la destinazione urbanistica dell'area preveda la realizzazione di nuove edificazioni, le stesse volumetrie dovranno essere posizionate esternamente all'area vincolata.

I terreni distinti in catasto al Foglio 10, particelle 1190 – 1191 – 1193 – 1454 (Lotto S.11), sono interessati dai seguenti vincoli paesaggistici/ambientali:

Vincolo PPR (Piano Paesaggistico Regionale)	SI
Vincolo paesaggistico (D.M.P.I. 02.10.1964)	SI
Vincolo SIC (Sito di Interesse Comunitario)	SI (parte)
Vincolo PAI - Pericolosità da frane	SI
Vincolo PAI - Pericolosità idraulica e fasce di tutela	NO
Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267)	SI
Vincolo Storico-culturale - Beni storico-culturali	NO
Fasce di rispetto (stradale)	NO

Segue stralcio cartografico con indicazione (freccia bianca) dell'area in oggetto rispetto al comprensorio della Comunità di Costa Paradiso:



Esecuz
C.T.U. arch. Stefano Brandano

16

RISPOSTA A QUESITO 14

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico (realizzati prima del D.lvo 37/2008) ma non sono a disposizione le relative certificazioni di conformità.

RISPOSTA A QUESITO 15

Il compendio immobiliare in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

RISPOSTA A QUESITO 16

Valutato lo stato di fatto e la tipologia dei beni, è possibile la vendita in 11 lotti distinti, come segue:

lotto 1

Appartamento posto al piano terra in Via Littu di Zoccaru, identificato al Lotto H89 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 425 Sub. 1 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5 Superficie Catastale Totale: 98 mq - Totale escluse aree scoperte: 73 mq con annessa corte distinta al NCT al Foglio 10 Part. 425 di superficie pari a 1.000 mq.

lotto 2

Appartamento posto al piano terra del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 2 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4 Rendita € 557,77

lotto 3

Appartamento posto al piano terra del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 3 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4 Superficie Catastale Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 77 mq, Rendita € 557,77

lotto 4

Esecuzione Immobiliare n° 209/2016 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

Appartamento posto al piano terra del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 4 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4 Superficie Catastale Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 77 mq, Rendita € 557,77

lotto 5

Appartamento posto al piano terra del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 5 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4 Superficie Catastale Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 77 mq, Rendita € 557,77

lotto 6

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 6 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale: 25 mq, Rendita € 108,46

lotto 7

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 7 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale: 25 mq, Rendita € 108,46

lotto 8

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 8 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale: 25 mq, Rendita € 108,46.

lotto 9

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, identificato al Lotto I37 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 9 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale: 25 mq, Rendita € 108,46



lotto 10

Porzione di fabbricato, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1456 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Consistenza 27 mq, Rendita € 122,50



lotto 11

- Area di terreno di metri quadrati totali pari a 3.578 mq, sita nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), in località Costa Paradiso, e censita al NCT del medesimo comune come segue:

- Foglio 10, Mappale 1190, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 1530 m², Reddito Dominicale Euro 0,08, Reddito Agrario Euro 0,08
- Foglio 10, Mappale 1191, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 378 m², Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,02
- Foglio 10, Mappale 1193, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 609 m², Reddito Dominicale Euro 0,03, Reddito Agrario Euro 0,03
- Foglio 10, Mappale 1454, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 1061 m², Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,05

RISPOSTA A QUESITO 17

Come da Verbali di Sopralluogo in data 19 marzo 2025, insieme al delegato del custode immobiliare _____, ho effettuato accesso ad alcuni dei cespiti ascritti alla procedura; in data 20 marzo ho svolto altro sopralluogo coadiuvato dal delegato del custode immobiliare Sig. _____.

Il centro a vocazione turistica di Costa Paradiso si trova a circa otto chilometri dal paese di Trinità d'Agultu ed a pochi minuti di distanza dalle altre località quali Isola Rossa, Badesi, Portobello e Vignola, o poco più distanti gli altri centri di richiamo turistico, principalmente marittimo, della costa settentrionale sarda: Santa Teresa di Gallura e Castelsardo a circa 40 km, luoghi dove il paesaggio naturale, le bellissime spiagge e l'artigianato diventano caratteri distintivi. La costa è infatti caratterizzata da ampie zone rocciose di notevole interesse paesaggistico, intervallate da innumerevoli calette di sabbia per lo più accessibili via mare, baiette di particolare bellezza tipiche della costiera, e dalla splendida spiaggia "Li Cossi".

Lo scalo aeroportuale più vicino è quello di Olbia - Costa Smeralda che dista circa 80 km mentre l'aeroporto di Alghero- Fertilia dista circa 110 Km.

Distante circa 42 km da Tempio Pausania sede del Tribunale, circa 75 da Sassari capoluogo di Provincia.

Il complesso residenziale di Costa Paradiso si estende su un vasto territorio di circa 800 ettari, destinato in gran parte a parco naturale. Durante il periodo estivo si arriva ad avere circa 20 mila presenze. È dotato di attività commerciali di vendita al dettaglio; servizi di ristorazione, bar, giornali, tabacchi, farmacia, guardia medica e negozi vari.

C'è un centro sportivo per appassionati di calcio, tennis e sport vari, il Sub Diving Center, dove si organizzano corsi d'immersione subacquee a tutti i livelli, con rilascio di brevetti internazionali; immersioni guidate, noleggio ed alaggio gommoni o piccole imbarcazioni.

Descrizione dei beni

Lotto 1

Appartamento facente parte di una villetta bifamiliare posto al piano terra in Via Littu di Zoccaru, identificato al Lotto H89 del comprensorio, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 425 Sub. 1 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5.

Risulta posizionato a livello inferiore alla quota della strada, è raggiungibile pertanto scendendo una serie di scalini che si snodano seguendo l'andamento del terreno scosceso.

L'unità immobiliare oggetto di stima si articola su piani sfalsati per adattarsi all'andamento del terreno, è costituita da una zona ingresso soggiorno della superficie utile di circa 13 mq, una zona pranzo con angolo cottura da circa 13 mq, tre camere da letto, rispettivamente di 9,30 mq, 8,50 mq e 7,70 mq, un bagno di 5,80 mq ed un wc di 3,20 mq, un terrazzo scoperto di circa 30 mq con area barbecue; la zona piscina, questa di circa 27 mq, con solarium pavimentato di circa 70 mq. A pertinenza dell'immobile l'area cortiliva della superficie pari a 1.000 mq.

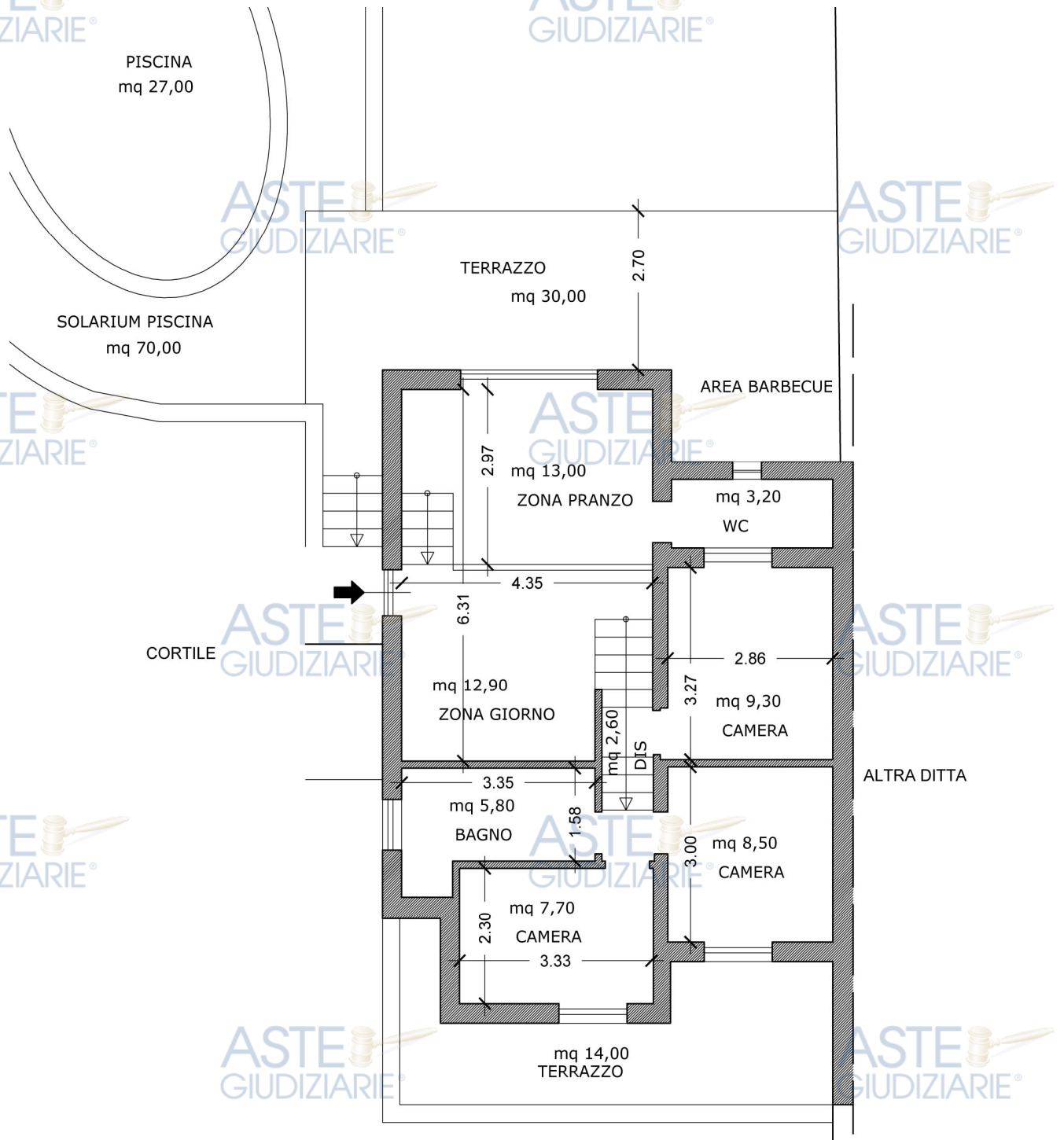
Nell'insieme l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per il wc nel quale sono presenti infiltrazioni dal soprastante terrazzo; gli esterni necessitano di manutenzione, in particolar modo la piscina con il rifacimento della canaletta di scolo e il ricollocamento dell'impiantistica nel locale tecnico al di sotto.

In occasione del sopralluogo non sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato. Si rileva solamente una diversa posizione della scala interna che collega la zona giorno con la zona notte

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Seguono riprese fotografiche:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Si descrivono in seguito i cespiti inseriti nel piccolo complesso denominato “Il Ginepro” (Lotto I37 del comprensorio Comunità del territorio di Costa Paradiso) formato da 4 appartamenti, una piscina, distinta al Sub 10, con ampia area solarium pavimentata in formelle di cotto e spazi comuni tra cui anche un porticato, distinto al Sub 1, con zona barbecue e lavelli.

Le unità immobiliari sono inserite in posizione panoramica e godono di una buona vista sul mare e sulla costa.

Distano circa 500 mt. dalle rivendite commerciali interne alla comprensorio e circa 1.800 mt. dal mare.



Ortofoto con indicazione della posizione del complesso I Ginepri. Fonte Google Maps.

Il compendio è stato realizzato nell'ambito dello stesso cantiere pertanto le caratteristiche costruttive e le finiture sono simili. Il livello qualitativo dei materiali impiegati, della dotazione e distribuzione degli ambienti si colloca in una fascia media in riferimento all'offerta dell'immediato intorno.

- Strutture verticali:

Le strutture portanti perimetrali sono realizzate con blocchi di cemento dello spessore di cm. 30. Le travi ed i pilastri sono in c.a. Le partizioni interne sono realizzate in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

- Strutture orizzontali:

Le strutture orizzontali portanti sono costituite da solai inclinati con intradosso a vista in latero - cemento formati da travetti prefabbricati e pignatte laterizie dello spessore di cm. 25.

- Manto di copertura:

Il manto di copertura è realizzato in coppi e canali con tegole curve tipo coppo sardo, poste in opera con malta bastarda, su sottostante solaio in latero - cemento.

- Pavimenti e rivestimenti:

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 33 x 33 disposti a correre. I pavimenti dei bagni sono in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20, così come i rivestimenti realizzati fino ad un'altezza di cm. 200 dal piano di pavimento.

I pavimenti delle verande esterne sono in effetto cotto delle dimensioni di cm. 33 x 33

Tutti i battiscopa delle pareti non rivestite sono in legno. Le soglie delle porte ed i davanzali delle finestre, gli stipiti e gli architravi sono realizzate con lastre di granito.

- Servizi:

I bagni sono dotati di apparecchi igienico sanitari in vetro china bianca: lavabo a colonna, bidet, vaso con cassetta di scarico a vista e piatto doccia; la rubinetteria è in acciaio cromato.

Gli impianti idrici di adduzione per acqua calda e fredda sono sottotraccia

- Infissi ed opere in legno:

Tutti gli infissi esterni, ad una o due ante o scorrevoli, sono in legno Meranti con vetro singolo e sono muniti di persiana sempre dello stesso materiale. Le porte interne, del tipo ad anta battente, in occasione del sopralluogo risultavano rimosse.

- Intonaci e tinteggiature:

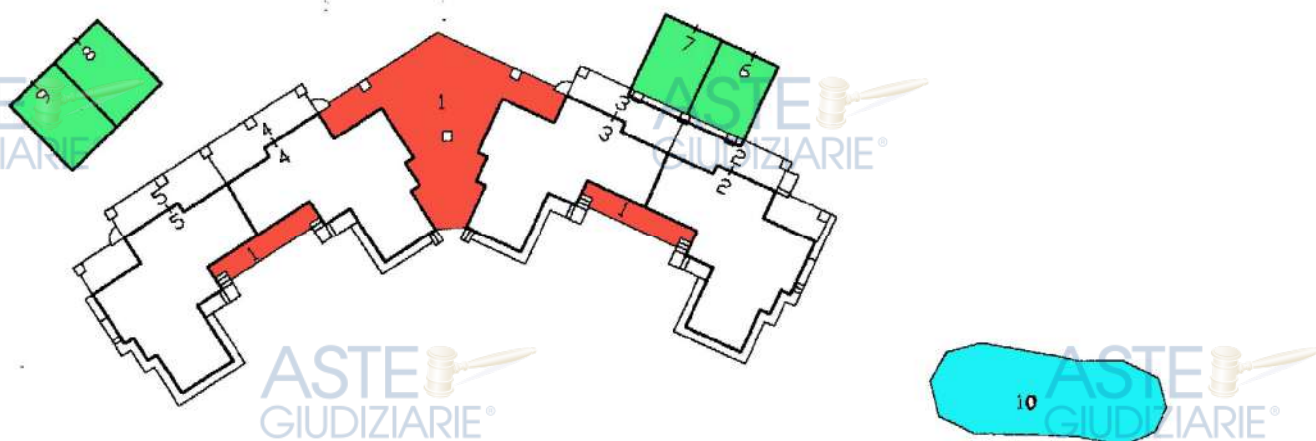
Gli intonaci sono del tipo al civile a grana fine; quelli interni sono trattati con pittura lavabile di colore bianco per le pareti e con pitture traspiranti per i soffitti, mentre nelle pareti esterne non rivestite in pietra gli intonaci esterni, del tipo premiscelato, presentano una finitura al rustico e sono rivestiti con pitture al quarzo.

- Impianti elettrici sono del tipo sottotraccia. Ogni unità immobiliare è dotata di quadro indipendente con interruttore magnetotermico differenziale per la linea luci e la forza motrice.

- Impianti idrici: l'approvvigionamento è garantito dalla rete idrica comunale.

- I reflui provenienti dalle unità immobiliari sono convogliati nella rete fognaria delle acque nere, intercettata in prossimità dell'area.

L'alienazione o il godimento di detti immobili è da intendersi con gli inerenti diritti, accessioni, pertinenze, usi, servitù attive legalmente costituite, ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del codice civile e dell'elaborato planimetrico che segue in stralcio, in particolare sono compresi i beni comuni non censibili censiti in catasto al foglio 10, mappale 1359 sub. 1 e mappale 1359 sub. 10 ed i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero comprensorio "costa paradiso" di cui le unità immobiliari compravendute fanno parte.



Con campitura rossa le parti comuni con barbecue e lavelli, con campitura azzurra la piscina e col verde si indicano i garage.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

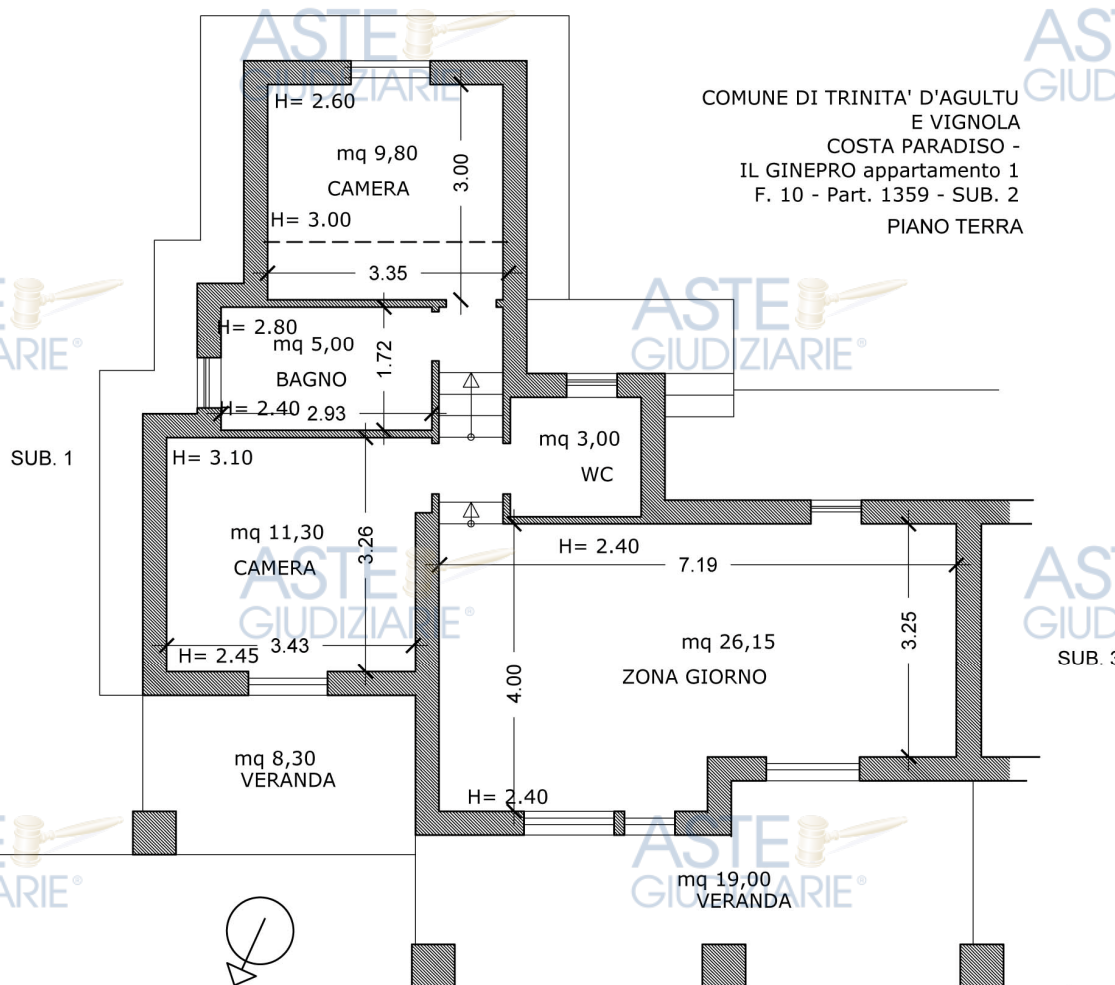
Lotto 2

Appartamento posto al piano terra identificato al n. 1 del compendio denominato “Il Ginepro” in Via Pittrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 2 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4.

L'unità immobiliare oggetto di stima si articola su piani sfalsati per adattarsi all'andamento del terreno, è costituita da una zona soggiorno pranzo della superficie utile di circa 26 mq, due gradini conducono ad una camera da letto di circa 11 mq, un wc finestrato di 3 mq, dal disimpegno si salgono ancora 4 gradini per una camera da letto di 9,80 mq e un bagno di 5,00 mq. Ad ornamento dell'immobile due verande di cui una di 19 mq e l'altra di 8,30 mq.

Nell'insieme l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, anche si segnala che sono state divelte le porte interne.

Seguono la restituzione grafica del rilievo planimetrico e le riprese fotografiche:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





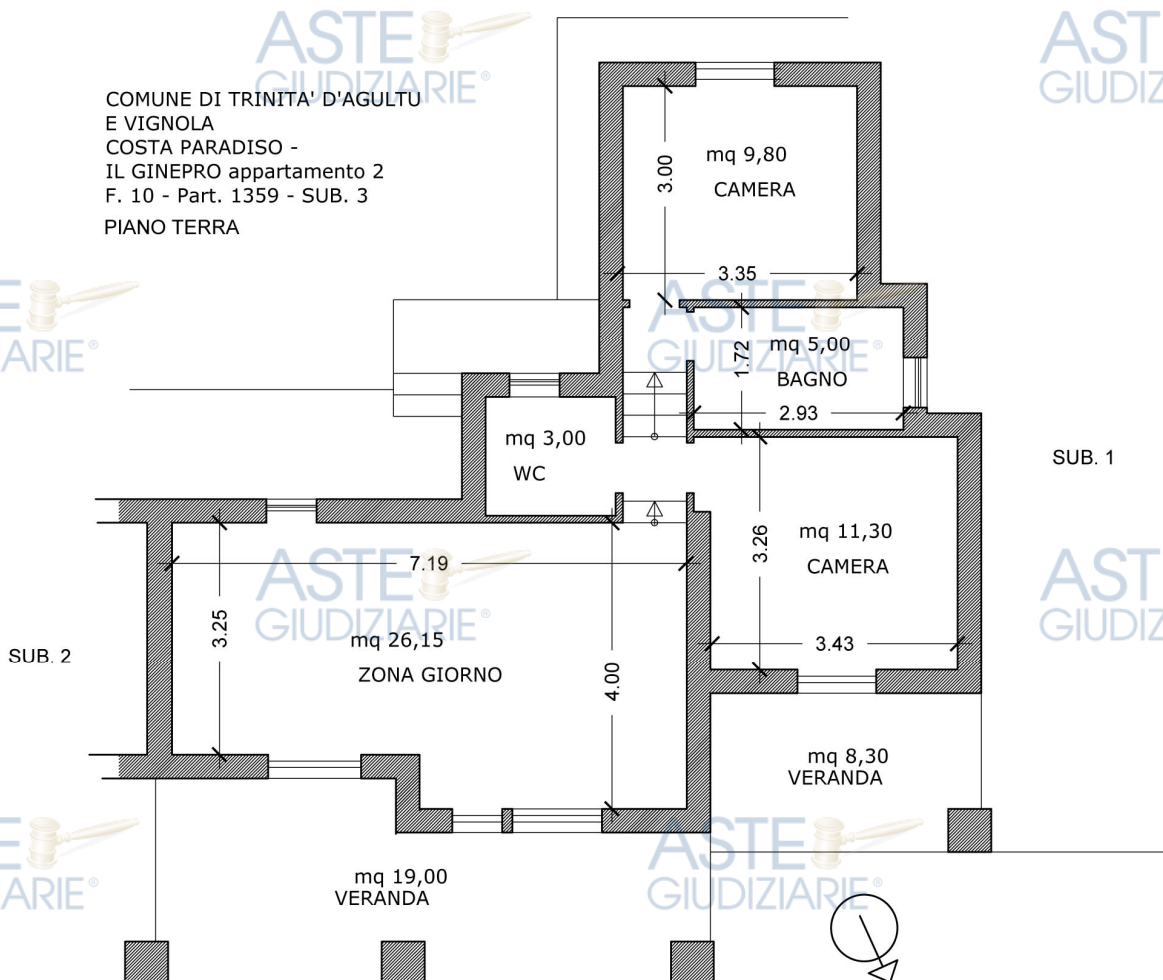
Lotto 3

Appartamento posto al piano terra identificato al n. 2 del compendio denominato “Il Ginepro” in Via Pitrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 3 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4.

L'unità immobiliare oggetto di stima si articola su piani sfalsati per adattarsi all'andamento del terreno, è costituita da una zona soggiorno pranzo della superficie utile di circa 26 mq, due gradini conducono ad una camera da letto di circa 11 mq, un wc finestrato di 3 mq, dal disimpegno si salgono ancora 4 gradini per una camera da letto di 9,80 mq e un bagno di 5,00 mq. Ad ornamento dell'immobile due verande di cui una di 19 mq e l'altra di 8,30 mq.

Nell'insieme l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, anche si segnala che sono state divelte le porte interne.

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:



Seguono riprese fotografiche:





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Lotto 4

Appartamento posto al piano terra identificato al n. 3 del compendio denominato “Il Ginepro” in Via Pitrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 4 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4.

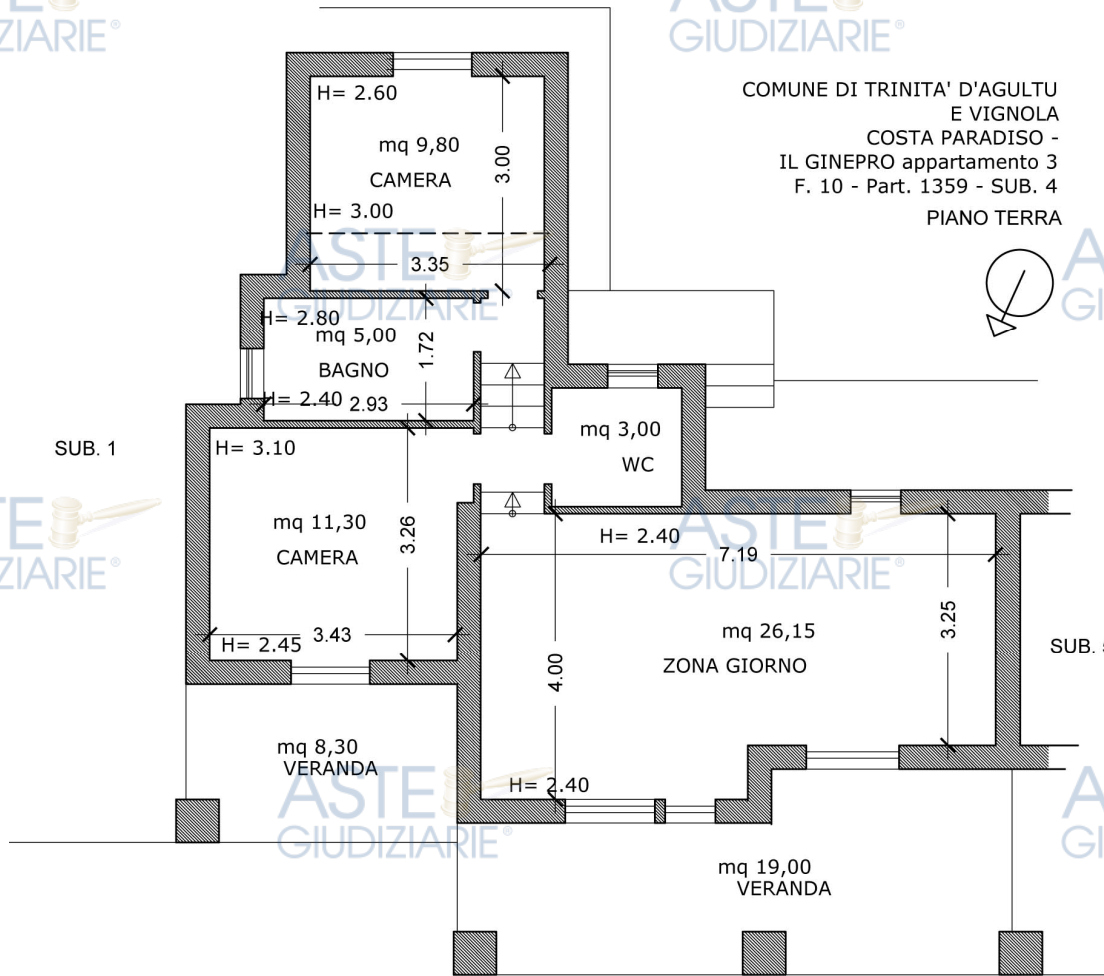
L'unità immobiliare oggetto di stima si articola su piani sfalsati per adattarsi all'andamento del terreno, è costituita da una zona soggiorno pranzo della superficie utile di circa 26 mq, due gradini conducono ad una camera da letto di circa 11 mq, un wc finestrato di 3 mq, dal disimpegno si salgono ancora 4 gradini per una camera da letto di 9,80 mq e un bagno di 5,00 mq. Ad ornamento dell'immobile due verande di cui una di 19 mq e l'altra di 8,30 mq.

Nell'insieme l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, anche si segnala che sono state divelte le porte interne.

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:



COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU
E VIGNOLA
COSTA PARADISO -
IL GINEPRO appartamento 3
F. 10 - Part. 1359 - SUB. 4
PIANO TERRA



Seguono riprese fotografiche:









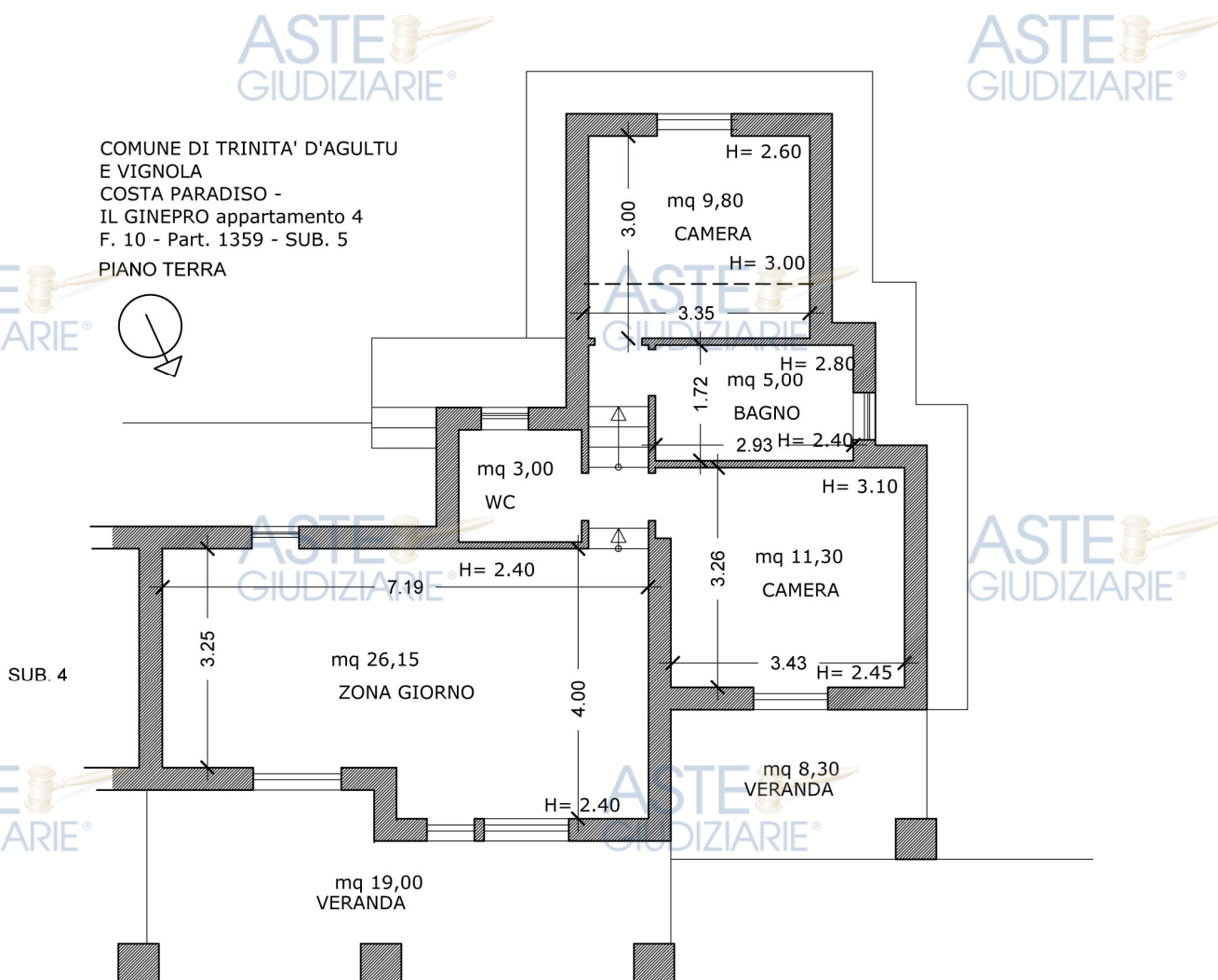
Lotto 5

Appartamento posto al piano terra identificato al n. 4 del compendio denominato "Il Ginepro" in Via Pitrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 5 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4.

L'unità immobiliare oggetto di stima si articola su piani sfalsati per adattarsi all'andamento del terreno, è costituita da una zona soggiorno pranzo della superficie utile di circa 26 mq, due gradini conducono ad una camera da letto di circa 11 mq, un wc finestrato di 3 mq, dal disimpegno si salgono ancora 4 gradini per una camera da letto di 9,80 mq e un bagno di 5,00 mq. Ad ornamento dell'immobile due verande di cui una di 19 mq e l'altra di 8,30 mq.

Nell'insieme l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, anche si segnala che sono state divelte le porte interne.

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Seguono riprese fotografiche:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







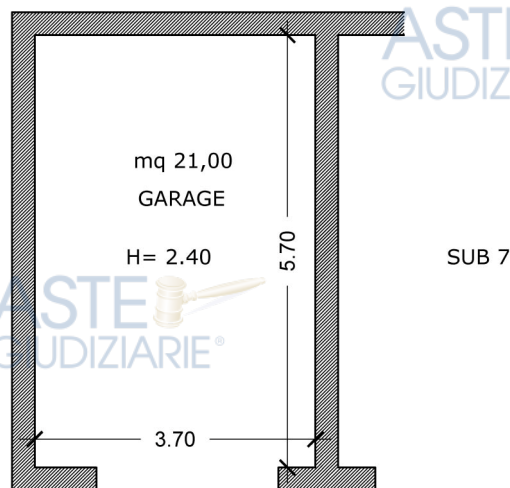
Lotto 6

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato “Il Ginepro” in Via Pitrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 6 Cat. C/6

Il cespite in oggetto si articola in un unico ambiente con accesso diretto dalla Via Pitrighinosu, con superficie utile di circa 21 mq, misura infatti 5,40 mt x 3,70 mt e con altezza pari a 2,40 mt.

Si presenta in scarso stato di conservazione e col serramento esterno da sostituire. L'umidità da risalita ha fatto saltare alcune piastrelle del pavimento.

Di lato la restituzione grafica del rilievo planimetrico:



VIA PITRIGHINOSU





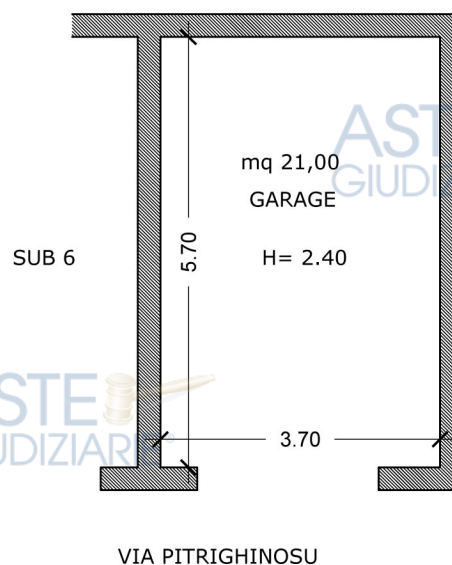
Lotto 7

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato “Il Ginepro” in Via Pitrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 7 Cat. C/6

Il cespite in oggetto si articola in un unico ambiente con accesso diretto dalla Via Pitrighinosu, con superficie utile di circa 21 mq, misura infatti 5,40 mt x 3,70 mt e con altezza pari a 2,40 mt.

Si presenta in scarso stato di conservazione e col serramento esterno da sostituire. L’umidità da risalita ha fatto saltare alcune piastrelle del pavimento.

Di lato la restituzione grafica del rilievo planimetrico:





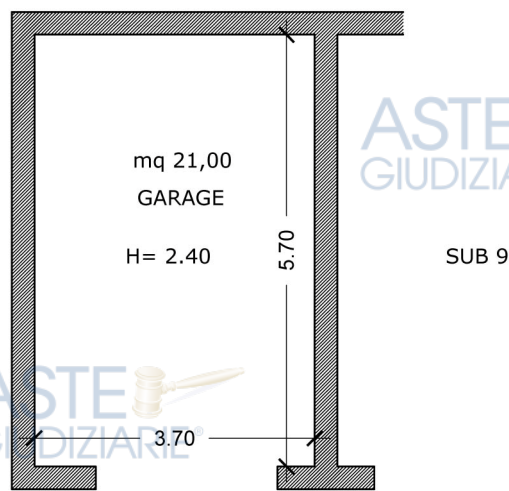
Lotto 8

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato “Il Ginepro” in Via Pitrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 8 Cat. C/6

Il cespite in oggetto si articola in un unico ambiente con accesso diretto dalla Via Pitrighinosu, con superficie utile di circa 21 mq, misura infatti 5,40 mt x 3,70 mt e con altezza pari a 2,40 mt.

Si presenta in scarso stato di conservazione e col serramento esterno da sostituire. L’umidità da risalita ha fatto saltare alcune piastrelle del pavimento.

Di lato la restituzione grafica del rilievo planimetrico:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



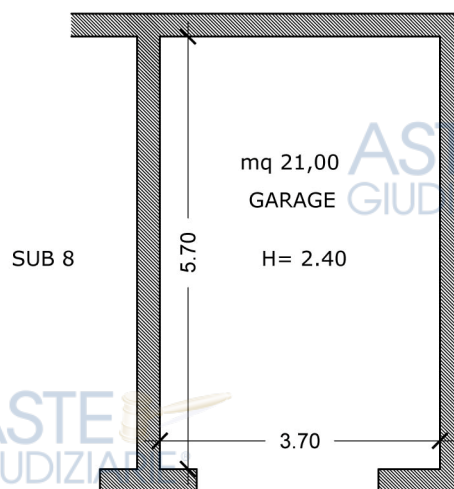
Lotto 9

Garage posto al piano seminterrato del compendio denominato “Il Ginepro” in Via Pitrighinosu, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1359 Sub. 9 Cat. C/6

Il cespite in oggetto si articola in un unico ambiente con accesso diretto dalla Via Pitrighinosu, con superficie utile di circa 21 mq, misura infatti 5,40 mt x 3,70 mt e con altezza pari a 2,40 mt.

Si presenta in scarso stato di conservazione e col serramento esterno da sostituire. L'umidità da risalita ha fatto saltare alcune piastrelle del pavimento.

Di lato la restituzione grafica del rilievo planimetrico:



VIA PITRIGHINOSU

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto 10

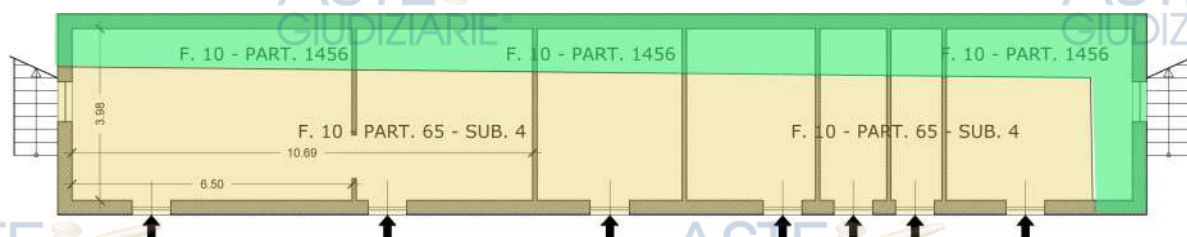
Porzione di fabbricato, censito al NCEU al Foglio 10 Part. 1456 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Consistenza 27 mq, Rendita € 122,50.

Il cespite in oggetto si articola in una serie di ambienti con accesso diretto dall'esterno passando attraverso la Particella 65 Sub. 4 di proprietà della signora Francesca Anna Pruneddu.

Si tratta di un fabbricato realizzato su due particelle distinte ma allo stato di fatto non è presente nessuna divisione reale. La particella ascritta alla procedura de quo è accessibile solo e soltanto per concessione di altra ditta. Vista la dimensione degli ambienti non è fattibile la divisione.

L'immobile viene utilizzato dalla signora Francesca Anna Pruneddu come deposito e magazzino. Si presenta in buono stato di conservazione.

Di seguito la restituzione grafica del rilievo planimetrico con indicazione delle due particelle, in verde la parte ascritta alla RGE 209/2016 mentre con campitura gialla si evidenzia la porzione in proprietà ad altra ditta:



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

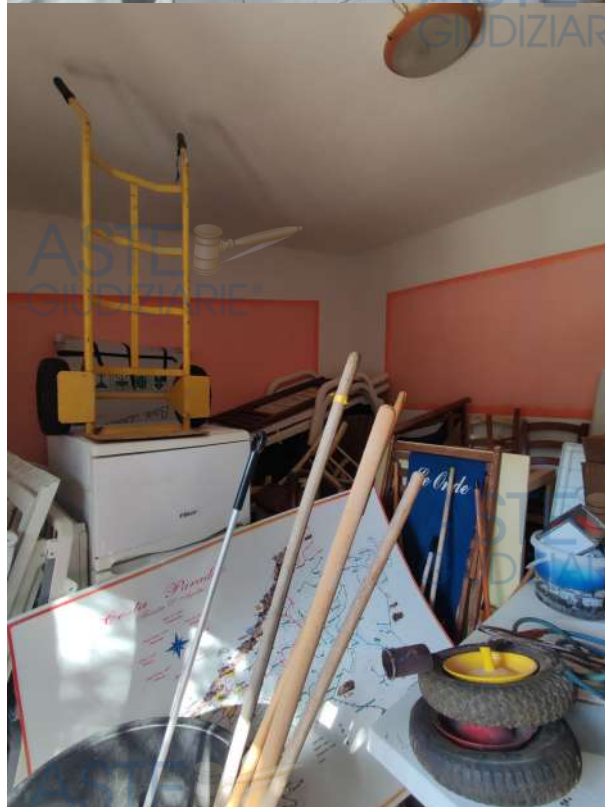


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto 11

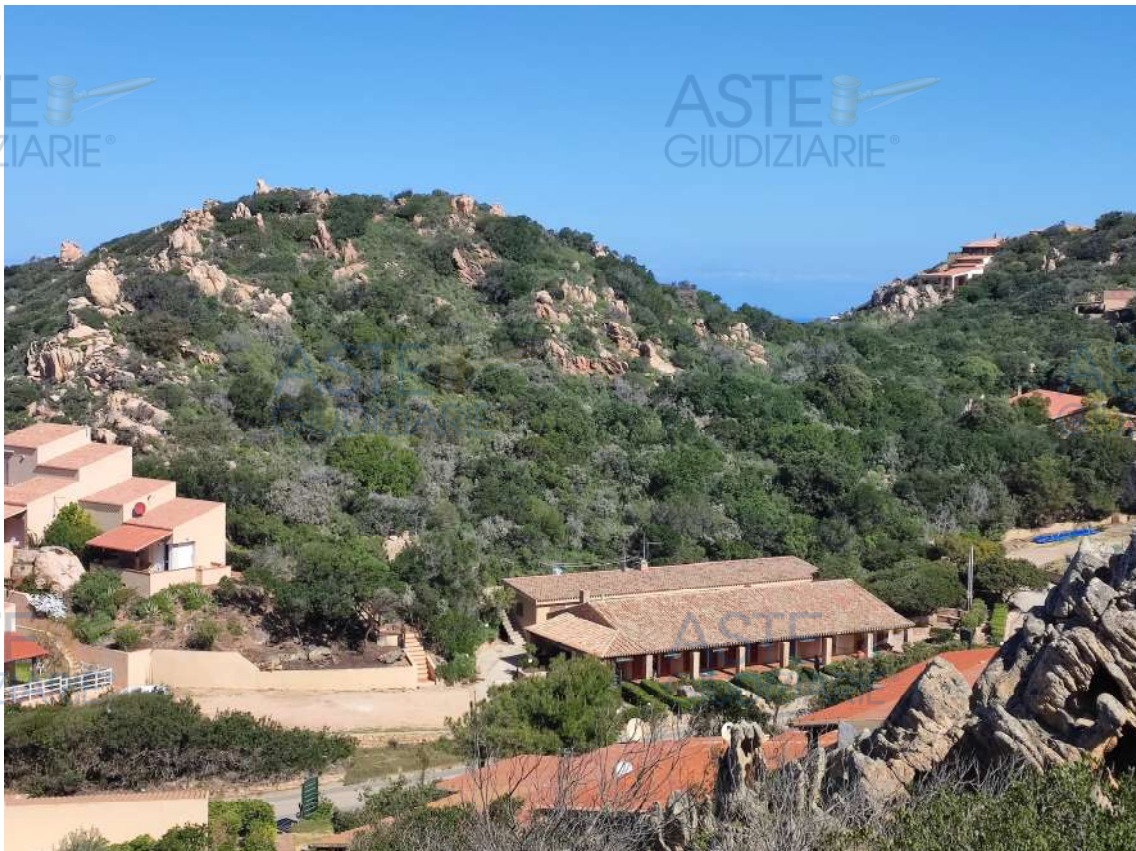
Appezamenti di terreno che sommano a metri quadrati totali pari a 3.578 mq, siti nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), in località Costa Paradiso, e censita al NCT del medesimo comune come segue:

- e) Foglio 10, Mappale 1190, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 1530 m², Reddito Dominicale Euro 0,08, Reddito Agrario Euro 0,08
- f) Foglio 10, Mappale 1191, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 378 m², Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,02
- g) Foglio 10, Mappale 1193, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 609 m², Reddito Dominicale Euro 0,03, Reddito Agrario Euro 0,03
- h) Foglio 10, Mappale 1454, Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie: 1061 m², Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,05

L'area in esame, raggiungibile dalla Via al Mare, ha destinazione attuale a terreno incolto ed è ubicata nel Lotto S.11 secondo il P.D.L. convenzionato *Costa Paradiso*. La porzione di collina da qui degrada verso la strada secondo la direzione nord-ovest sud-est. All'interno dell'area in esame sono presenti alcune emergenze rocciose e la vegetazione è quella tipica della macchia mediterranea.



Seguono stralcio della mappa catastale con particelle indicate da campitura rossa e riprese fotografiche.



Esecuzione Immobiliare n° 209/2016 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Per la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si descrivono schematicamente le alcune peculiarità in riferimento a: ubicazione, accessibilità, giacitura, conduzione e recinzioni, esposizione e panoramicità, fertilità e vegetazione.

- Accessibilità

L'accessibilità avviene direttamente dalla Via al Mare; all'interno non ci sono percorsi e, anche a causa della folta vegetazione risulta per ampi tratti inaccessibile.

- Giacitura

Mediocre e per alcuni tratti impervia.

- Conduzione e recinzione

Il bene al momento del sopralluogo non risultava condotto od utilizzato in alcun modo. La recinzione è in prevalenza mancante; visibile solo in alcuni settori al confine con altre ditte.

- Esposizione e panoramicità

Esposto principalmente a sud-est, ha panoramicità verso la strada e la campagna.

- Fertilità e vegetazione

Il terreno, da analisi a vista, non è mai stato coltivato e questo si desume anche dalla sua conformazione ricca di rocce affioranti. Nelle parti dove il terriccio è riuscito a sedimentare, ha prodotto una rigogliosa macchia mediterranea media e medio bassa.

RISPOSTA A QUESITO 18

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

RISPOSTA A QUESITO 19

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi appartenenti a quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

- Stima dei fabbricati:

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre immobili comparabili. Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di

privati sul WEB, agenzie immobiliari attive nella zona, colleghi liberi professionisti e imprese, per esperienza diretta; ispezioni nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agencia del Territorio, è stato possibile avere contezza del mercato di compravendita per i fabbricati residenziali.

Si riporta la scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio):

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI Fascia/zona: Suburbana/COSTA PARADISO
 Comune: TRINITA' AGULTU VIGNOLA Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2300	L
Box	NORMALE	1000	1300	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L

Si precisa che il mercato immobiliare reale nei centri turistici in generale e in Costa Paradiso, non risponde alle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. È doveroso precisare che si registra una continua riduzione dei valori di compravendita.

Da precisare inoltre che la valutazione degli immobili situati in questo complesso turistico ricettivo, è legata ad una serie di fattori che rendono difficile stabilire una quotazione sulla base del metodo sintetico comparativo. Infatti, come si evince dagli esempi sotto riportati, il prezzo di vendita varia considerevolmente tra una proposta e l'altra pertanto si è proceduto ad individuare coefficienti correttivi fine di caratterizzare l'immobile che si stima e fornire una più oggettiva e puntuale valutazione che tenga conto delle sue peculiarità.

Si sono verificate:

a) Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione dell'immobile;
- bellezza del paesaggio e condizioni climatiche della zona;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

b) Caratteristiche intrinseche:

- esposizione;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche dell'edificio, delle coperture, delle finiture;
- dimensioni dei vani, degli spazi privati;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;
- giardino adiacente l'abitazione;
- possibilità di posto auto esclusivo.



Alcuni esempi di immobili comparabili in vendita nell'immediato intorno:

- villetta con veranda coperta e vista mare in vendita a 2.373 €/m²
- villetta con vista mare e piscina condominiale in vendita a 2.052 €/m²
- villetta con vista mare in vendita a 2.473 €/m²
- trilocale in via al mare in vendita a 2.647 €/m²
- trilocale in via la serrera, 75 in vendita a 2.545 €/m²



La media di queste cinque proposte immobiliari è pari a $V_m = \text{€/mq } 2.418$

La valutazione è da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{corr}) che la riducono del 0.825, questa si ritiene opportuna per il fatto che gli immobili sono gravati da titolo esecutivo, per la vetustà ultraventennale e per le annose problematiche, tutt'ora irrisolte, legate alla presenza e gestione del servizio fognario; considerata l'inadeguatezza delle strutture attuali per la loro assenza in circa due terzi della lottizzazione, la soluzione è di difficile previsione, e quindi:

$$V_c = V_m \times C_{\text{corr}} = \text{€} . 2.418,00 \times 0,825 = 1.994,85 \text{ €/mq}$$

si stabilisce questo come valore commerciale di contrattazione per gli immobili di interesse.



Lotto 1 . unità immobiliare Lotto H89, NCEU al Foglio 10 Part. 425 Sub. 1 - calcolo consistenze commerciali



	superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a. Superficie lorda totale	79,00	1,00	79,00
b. Terrazzo scoperto	30,00	0,30	9,00
c. Terrazzo scoperto	14,00	0,20	2,80
d. Solarium piscina -fino a mq.25	25,00	0,10	2,50
e. Solarium piscina -oltre i mq. 25	45,00	0,03	1,35
f. Cortile – fino a mq. 25	25,00	0,10	2,50
g. Cortile -oltre i mq. 25	340,00	0,03	10,02
TOTALE sup. commerciale			107,17



Quindi il valore commerciale è pari a $\text{mq } 107 \times \text{€/mq } 1.994,85 = \text{€ } 213.448,95$; vanno decurtati i debiti nei confronti della Comunità del Territorio Costa Paradiso pari ad € 1.047,02 in riferimento alla gestione 2023 – 2024.



Lotto 2 . unità immobiliare Lotto I37- n. 1 del complesso Il Ginepro - calcolo consistenze commerciali

	superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a. Superficie lorda totale	74,00	1,00	74,00
b. Veranda coperta	19,00	0,50	9,50
c. Veranda coperta	8,30	0,50	4,15
d. Pavimentato perimetrale	14,00	0,10	1,40
TOTALE sup. commerciale			89,05

Quindi il valore commerciale è pari a mq 89,00 x €/mq 1.994,85 = € 177.541,65, ricomprendendo in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze tutte compresa la piscina comune; vanno decurtati i debiti del lotto I37 nei confronti della Comunità del Territorio Costa Paradiso pari ad € 3.175,57 riferiti alla gestione 2023 – 2024, da suddividere tra i 4 cespiti.

Lotto 3 . unità immobiliare Lotto I37- n. 2 del complesso Il Ginepro - calcolo consistenze commerciali

	superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a. Superficie lorda totale	74,00	1,00	74,00
b. Veranda coperta	19,00	0,50	9,50
c. Veranda coperta	8,30	0,50	4,15
d. Pavimentato perimetrale	14,00	0,10	1,40
TOTALE sup. commerciale			89,05

Quindi il valore commerciale è pari a mq 89,00 x €/mq 1.994,85 = € 177.541,65, ricomprendendo in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze tutte compresa la piscina comune; vanno decurtati i debiti del lotto I37 nei confronti della Comunità del Territorio Costa Paradiso pari ad € 3.175,57 riferiti alla gestione 2023 – 2024, da suddividere tra i 4 cespiti.

Lotto 4 . unità immobiliare Lotto I37- n. 3 del complesso Il Ginepro - calcolo consistenze commerciali

	superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a. Superficie lorda totale	74,00	1,00	74,00
b. Veranda coperta	19,00	0,50	9,50
c. Veranda coperta	8,30	0,50	4,15
d. Pavimentato perimetrale	14,00	0,10	1,40



TOTALE sup. commerciale



89,05

Quindi il valore commerciale è pari a mq 89,00 x €/mq 1.994,85 = € 177.541,65, ricomprendendo in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze tutte compresa la piscina comune; vanno decurtati i debiti del lotto I37 nei confronti della Comunità del Territorio Costa Paradiso pari ad € 3.175,57 riferiti alla gestione 2023 – 2024, da suddividere tra i 4 cespiti.

Lotto 5 . unità immobiliare Lotto I37- n. 4 del complesso Il Ginepro - calcolo consistenze commerciali



	superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a. Superficie lorda totale	74,00	1,00	74,00
b. Veranda coperta	19,00	0,50	9,50
c. Veranda coperta	8,30	0,50	4,15
d. Pavimentato perimetrale	14,00	0,10	1,40
TOTALE sup. commerciale			89,05

Quindi il valore commerciale è pari a mq 89,00 x €/mq 1.994,85 = € 177.541,65, ricomprendendo in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze tutte compresa la piscina comune; vanno decurtati i debiti del lotto I37 nei confronti della Comunità del Territorio Costa Paradiso pari ad € 3.175,57 riferiti alla gestione 2023 – 2024, da suddividere tra i 4 cespiti.



Lotto 6 . garage Lotto I37- Sub. 6 - calcolo consistenze commerciali

	superficie	coefficiente destinazione	superficie commerciale
Superficie lorda totale	25,00	0,50	12,50

Quindi il valore commerciale è pari a mq 12,50 x €/mq 1.994,85 = € 24.935,62, questo andrà ulteriormente deprezzato di un 20% per lo stato di manutenzione; si può ragionevolmente attribuire un valore pari a € 20.000,00.



Lotto 7 . garage Lotto I37- Sub. 7 - calcolo consistenze commerciali

	superficie	coefficiente destinazione	superficie commerciale
Superficie lorda totale	25,00	0,50	12,50



Quindi il valore commerciale è pari a $\text{mq } 12,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.994,85 = \text{€ } 24.935,62$, questo andrà ulteriormente deprezzato di un 20% per lo stato di manutenzione; si può ragionevolmente attribuire un valore pari a € 20.000,00.

Lotto 8 . garage Lotto I37- Sub. 8 - calcolo consistenze commerciali

	superficie	coefficiente destinazione	superficie commerciale
Superficie lorda totale	25,00	0,50	12,50

Quindi il valore commerciale è pari a $\text{mq } 12,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.994,85 = \text{€ } 24.935,62$, questo andrà ulteriormente deprezzato di un 20% per lo stato di manutenzione; si può ragionevolmente attribuire un valore pari a € 20.000,00.

Lotto 9 . garage Lotto I37- Sub. 9 - calcolo consistenze commerciali

	superficie	coefficiente destinazione	superficie commerciale
Superficie lorda totale	25,00	0,50	12,50

Quindi il valore commerciale è pari a $\text{mq } 12,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.994,85 = \text{€ } 24.935,62$, questo andrà ulteriormente deprezzato di un 20% per lo stato di manutenzione; si può ragionevolmente attribuire un valore pari a € 20.000,00.

Lotto 10 . porzione di fabbricato Lotto S11- Foglio 10 Part. 1456 con annesso cortile - calcolo consistenze commerciali

Superficie lorda fabbricato	27,00
Superficie cortile	90,00

- a) si stabilisce valore commerciale della porzione di fabbricato pari € /mq 800,00 quindi $\text{mq } 27,00 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 21.600,00$.
- b) valore commerciale del cortile è pari a $\text{mq } 90,00 \times \text{€}/\text{mq } 51,65 = \text{€ } 4.648,50$.

Pertanto il valore commerciale complessivo del lotto 10 è pari a € 26.248,50.

Lotto 11 . appezzamenti di terreno Lotto S11- calcolo consistenze commerciali

I lotti sommano a metri quadrati totali pari a 3.578 mq, censiti al F 10 del NCT come segue:

- a) Mappale 1190, incolto produttivo, Superficie: 1530 mq
- b) Mappale 1191, incolto produttivo, Superficie: 378 mq
- c) Mappale 1193, incolto produttivo, Superficie: 609 mq
- d) Mappale 1454, incolto produttivo, Superficie: 1061 mq

Si assumono come riferimento i valori precisati dal Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, indicati in € 51,65/mq.

Pertanto si stabilisce il valore commerciale è pari a mq 3.578 x €/mq 51,65 = € 184.803,70.

Per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato dei beni ascritti alla procedura RGE n° 209/2016, vendibili in 11 lotti distinti, diventa:

LOTTO 1

Piena proprietà di fabbricato residenziale con annessa corte
NCEU al Foglio 10 Part. 425 Sub. 1
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 107,00
V= € . 212.400,00
Diconsi EURO DUECENTODODICIMILAQUATTROCENTO/00

LOTTO 2

Piena proprietà di fabbricato residenziale, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 2**
Appartamento n. 1 del complesso Il Ginepro
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 89,00
V= € . 176.700,00
Diconsi EURO CENTOSETTANTASEMILASETTECENTO/00

LOTTO 3

Piena proprietà di fabbricato residenziale, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 3**
Appartamento n. 2 del complesso Il Ginepro
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 89,00
V= € . 176.700,00
Diconsi EURO CENTOSETTANTASEMILASETTECENTO/00

LOTTO 4

Piena proprietà di fabbricato residenziale, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 4**
Appartamento n. 3 del complesso Il Ginepro
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 89,00
V= € . 176.700,00
Diconsi EURO CENTOSETTANTASEMILASETTECENTO/00

LOTTO 5

Piena proprietà di fabbricato residenziale, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 5**
Appartamento n. 3 del complesso Il Ginepro
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 89,00



V= €. 176.700,00

Diconsi EURO CENTOSETTANTASEMILASETTETECENTO/00

LOTTO 6

Piena proprietà di garage, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 6**
complesso Il Ginepro

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 25,00

V= €. 20.000,00

Diconsi EURO VENTIMILA/00

LOTTO 7

Piena proprietà di garage, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 7**
complesso Il Ginepro

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 25,00

V= €. 20.000,00

Diconsi EURO VENTIMILA/00

LOTTO 8

Piena proprietà di garage, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 8**
complesso Il Ginepro

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 25,00

V= €. 20.000,00

Diconsi EURO VENTIMILA/00

LOTTO 9

Piena proprietà di garage, NCEU al Foglio 10 Part. 1359 **Sub. 9**
complesso Il Ginepro

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 25,00

V= €. 20.000,00

Diconsi EURO VENTIMILA/00

LOTTO 10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con annesso cortile
NCEU al Foglio 10 Part. 1456

Inserito nel lotto S11

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 27,00 + cortile MQ 90

V= €. 26.200,00

Diconsi EURO VENTISEMILADUECENTO/00

LOTTO 11

Appezamenti di terreno

NCT al Foglio 10 Part. 1190-1191-1193-1454

Inseriti nel lotto S11

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 3.578,00

V= €. 185.000,00

Diconsi EURO CENTOTTANTACINQUEMILA/00

Il “prezzo di mercato” per i Lotti di vendita, sopra descritto, è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobile sono inseriti, quindi il valore sopraindicati può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - ATTI DEPOSITATI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - VERBALI DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Tempio Pausania, 05.05.2025

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano