



RELAZIONE INTEGRATIVA di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
del C.T.U. Ing. Rossano SASSARA

Esecuzione Immobiliare post L.80 - N. Ruolo G.E. 177/2016

promossa da

[REDACTED]

(precedente)

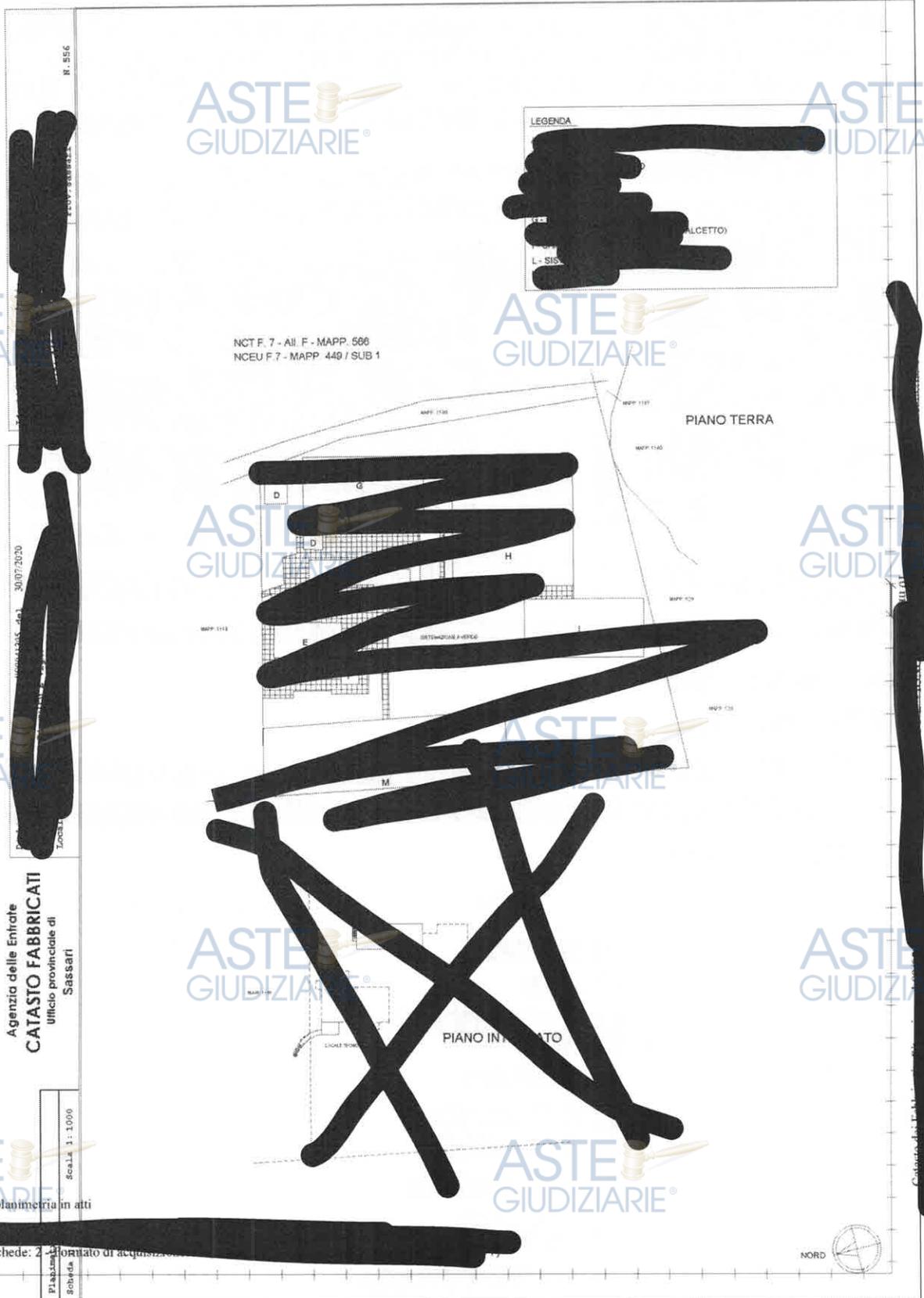
contro

[REDACTED]

Febbraio 2025



1. PREMESSA	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI INTEGRAZIONE DELLA CTU	4
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5
3.1	
3.2 <i>QUESITO DUE - " Perizia dell'immobile distinto con sigla G11"</i>	9
3.3 <i>CONCLUSIONI</i>	17



Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Sassari

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 2

Planimetria attuale catastale del lotto

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0041395 del 30/07/2020
Comune di Trinita' D'agultu E Vigno
Localita' Costa Paradiso civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Par

Compilata da:
Prov. Sassari N. 556

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO TERRA



Citta' di Trinita' d'Agultu e Vignola
Localita' Costa Paradiso

Planimetria attuale catastale del bar ristorante

Il valore stimato

certificate in cifra tonda come

di fatto in cui si trova. Si ricorda però che la bene è esecutata solo per la quota di

A seg

agli atti presso il Comune di Trinita d'Agultu e Vignola

del 19 novembre 2024 e 23

gennaio 2025 il CTU

17/01/0020 presentata

al

territorio comunale di Trinita d'Agultu e Vignola

Tali inter

lianti importanti

trasformazione del lotto

chiusa

3.2 QUESITO DUE

"Perizia dell'immobile distinto con sigla G11".

Nella relazione peritale depositata in data 3 gennaio 2021 a pag. 11 è stato scritto che l'appartamento noto con la sigla G11 distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al Fg. 10 Part. 769 Sub 11, pignorato in data 27/07/2016 sul Registro Generale n. 6007 del Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, non veniva valutato perché oggetto di contenzioso tra la [REDACTED] ed un [REDACTED]. Poiché nel frattempo l'immobile è stato liberato il CTU può ora procedere alla sua valutazione.

– Identificazione del bene pignorato

Il bene immobile pignorato è ubicato all'interno del Villaggio Costa Paradiso in località Costa Paradiso sita nel territorio del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola nel comprensorio di costa del Nord Sardegna racchiuso tra Isola Rossa e Vignola.



Figura 1 - Ubicazione del bene immobile pignorato all'interno del Villaggio Costa Paradiso

Dalle visure catastali (riportate nell'Allegato C) risulta che l'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche:

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	769	11			A/3	2	3,5 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**): 51 m ²	Euro 234,99 L. 455.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T.												
Notifica - Partita 1001604 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 07/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]			

– **Descrizione del bene pignorato Appartamento G11 Fg 10 Part 769 Sub 11**

L'immobile, identificato sul posto con la sigla G11 (dallo stralcio G dei lotti S.9, S.11, S.13, S.14), appartiene ad un gruppo di costruzioni completate verso la fine degli anni '80 e presenta un accettabile stato di conservazione. Si accede all'appartamento da una scalinata che parte da via La Traissedda.

L'unità immobiliare è situata nella parte alta del villaggio, in una zona abbastanza riservata, a cui si accede da viabilità secondaria e risulta ubicata vicino a ristoranti ed attività commerciali del villaggio turistico. Presenta le seguenti caratteristiche:

- murature portanti in blocchetti di cls miste a c.a. con rivestimento esterno in pietra a vista
- solai misti
- tetto a falde inclinate
- tramezzi di partizione interna in muratura
- rivestimenti e pavimenti in gres ceramica
- intonaci di civile abitazione interni ed esterni
- infissi interni in legno ed esterni di alluminio laccato bianco
- impianto elettrico e tv sottotraccia con quadretto generale
- impianto idrico con acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico
- scarico fognario collegato a impianto di depurazione
- giardino condominiale con camminamenti.

Rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato, l'unità immobiliare da corpo unico qual'era, composto da un monolocale, adibito a soggiorno cucina, e da un bilocale, con due camere ed un bagno, comunicanti tra di loro mediante un cortile, risulta essere stata

divisa in due distinte unità indipendenti con ingressi separati e muro divisorio nel cortile. In particolare al monolocale è stato aggiunto sul lato cortile un bagno completamente abusivo, mentre una delle due camere dell'altro bilocale è stata adibita a soggiorno – cucina (vedi foto All. B). Dalla planimetria catastale e da quella di progetto risulta che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	51
TERRAZZA	18
CORTILE	24
TOTALE	93

– **Stato di possesso del bene immobile**

Allo stato attuale il bene immobile pignorato risulta libero ed a disposizione dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

– **Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente"**

Il CTU ha provveduto a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al termine della procedura di espropriazione immobiliare.

In fase di sopralluogo il C.T.U. ha avuto modo di accertare che la struttura pignorata oggetto di stima non è conforme alla concessione edilizia rilasciata ed alla planimetria catastale.

In merito alle spese condominiali, la Comunità del Territorio Costa Paradiso che gestisce il villaggio turistico residenziale a cui appartiene l'immobile esecutato è parte in causa come creditore procedente nella presente procedura di esecuzione immobiliare e, quindi, i suoi oneri non rientrano tra quelli previsti in questo punto.

MODULARIO
F. 10 - P.M. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

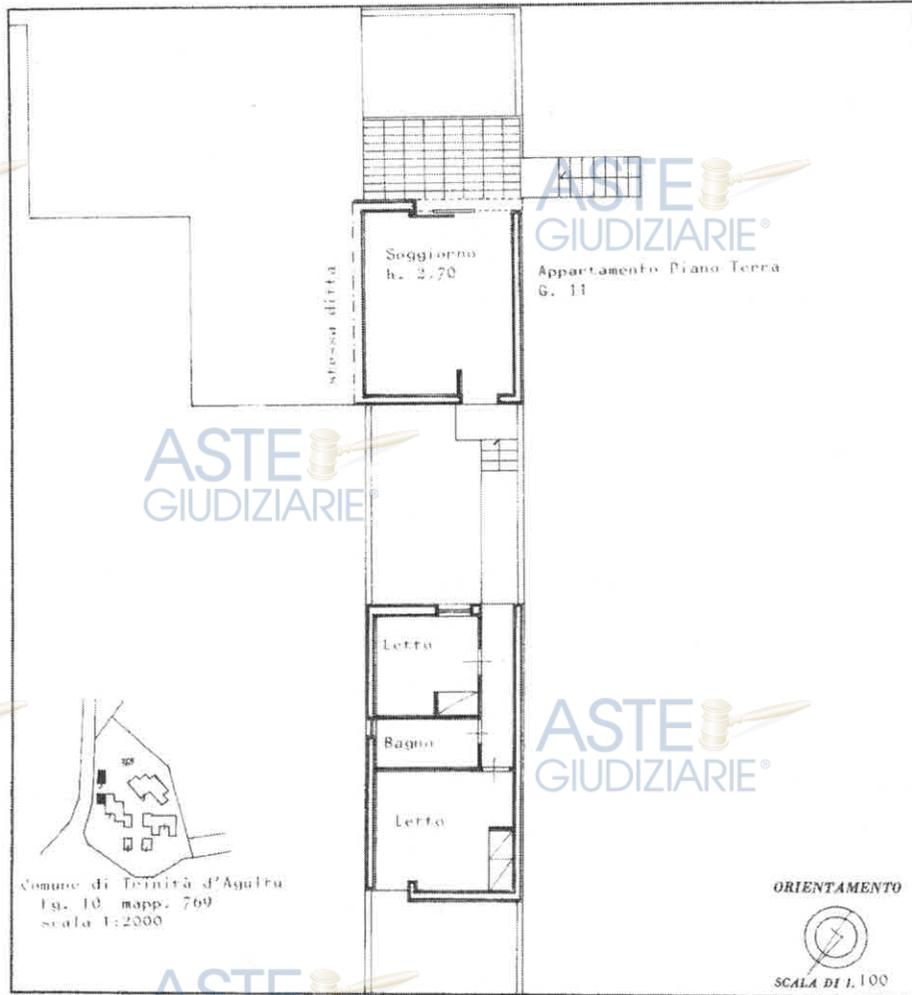
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

8	9	1
	10	
	700	
	11	

Compilata da

DATA

Catasto
mapa 01
169 - Subalterno 11

Ultima planimetria in atti

Totale s.c.

Figura 2 - Visura planimetrica catastale conforme al progetto

– **Regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile**

La costruzione è in possesso della **CONCESSIONE EDILIZIA n°1589 del 16/05/2007** (All.to **D**).

Per quanto riguarda le opere abusive rilevate (muro divisorio e bagno del monolocale), l'acquirente può ricorrere mediante procedimenti SUAPE in sanatoria, alla procedura dell'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ prevista dall'art. 36 del testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/01) e dall'art. 13 della Legge n°47/85, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel nostro caso tale procedura risulta, però, difficilmente percorribile in quanto in base ai colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale non sarebbe disponibile volumetria residua sul lotto e, pertanto, non resta che ricorrere al ripristino della planimetria rilasciata in concessione edilizia e confermata al catasto. Il costo dei lavori di ripristino dello stato di progetto andrà naturalmente detratto dal valore di stima dell'immobile.

– **Determinazione del valore del bene Immobile**

- **LOTTO N°41**

Il lotto comprende:

- L'appartamento **G11** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg 10 Part 769 Sub 11**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	51
TERRAZZA	18
CORTILE	24
TOTALE	93

• **• Criteri valutativi e metodo adottato**

Per la stima del valore di mercato dei beni immobili adibiti ad abitazione ricorriamo alla **Norma UNI 11612** ed in particolare al:

• **Metodo del Confronto di Mercato detto anche Metodo di Stima Sintetico Comparativa.**

Tale metodo permette di accertare con buona approssimazione il valore commerciale di mercato del bene in valutazione attraverso l'applicazione di un procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul confronto diretto del valore di mercato tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, in questo caso, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato, in funzione delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione** rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Il procedimento prevede la compilazione di una **scheda di valutazione dello stato dell'immobile**, mediante la misurazione di parametri prestabiliti, e la loro successiva estrapolazione in una correlata tabella di coefficienti correttivi dalla cui somma, normalizzata, scaturisce il **coefficiente di apprezzamento o deprezzamento del bene** che, moltiplicato per il valore di mercato medio unitario (**V.M.M.U.**), rilevato per gli immobili simili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona, determina il prezzo finale (euro/mq) dell'immobile oggetto di valutazione commerciale. Condizioni indispensabili per il successo di questo metodo di stima sono:

- Il periodo di riferimento.
- La presenza sul posto di beni simili.
- Un adeguato numero di compravendite recenti di **beni simili locati** che consentano una quantità apprezzabile di prezzi disponibili.
- La determinazione del coefficiente correttivo finale.

• Schede di valutazione dell'appartamento

Dall'analisi dello stato attuale degli immobili si procede alla compilazione della seguente scheda, basate sull'attribuzione di punti di merito:

SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTO G11

Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.)	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
AREA VERDE	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
ACCESSIBILITÀ (ALTEZZA DI PIANO COLLOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI, ASCENSORE, ETC.,)	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE POSIZIONALI)		
PANORAMICITÀ	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
ORIENTAMENTO	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

LUMINOSITÀ	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
SISTEMA COSTRUTTIVO	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
FINITURE	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
IMPIANTI	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO	<input type="checkbox"/> ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input checked="" type="checkbox"/> livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	<input type="checkbox"/> livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

con tabella ad essa correlata:

Dettaglio dei coefficienti correttivi da applicare alla valutazione		
Caratteristiche del bene immobile		coeff. da 0,8 a 1,2
Caratteristiche Estrinseche Posizionali	Servizi	1,0
	Verde	1,1
	Accessibilità	0,8
Caratteristiche Intrinseche Posizionali	Panoramicità	1,0
	Orientamento	1,0
	Luminosità	1,0
Caratteristiche Qualità Edilizia	Caratteristiche Costruttive	1,0
	Finiture	0,9
	Impianti	0,9
Caratteristiche Tecnologiche	Commerciabilità	1,0
	Vetustà	0,9
	Obsolescenza	0,9
Totale		11,5

dalla quale si ricava il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento del lotto:

$$\text{coefficiente} = 0,958.$$

- **Calcolo del Valore di Mercato Unitario dei beni immobili**

Dall'indagine fatta sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

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

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2300	L	6,3	9,6	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L	12,9	18,3	L

Figura 28 – Quotazioni Agenzia delle Entrate

risulta che nel primo semestre 2024 il Valore di Mercato Medio Unitario (V.M.M.U.) rilevato per gli immobili residenziali, siti nella zona in cui sono collocati i beni oggetto di stima oscilla tra:

$$\text{V.M.M.U} = 1.500,00 \text{ €/mq} \div 2.300,00 \text{ €/mq}$$

Considerate le caratteristiche degli edifici stimati, la destinazione d'uso prettamente di locazione turistica estiva, la loro vetusta e la manutenzione ordinaria che viene fatta annualmente prima dell'inizio della stagione estiva, si ritiene congruo assumere come valore medio di mercato:

$$\text{V.M.M.U} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il valore di mercato unitario (euro/mq) per gli edifici suddetti è stimabile in:

$$\text{V.M.U.} = \text{V.M.M.U} \cdot \text{coefficiente di deprezzamento} = \text{€}1.900,00 \cdot 0,96 = \text{€}1.824,00 \text{ €/mq}$$

- **Calcolo della stima dei valori dei beni immobili**

- LOTTO N°41

Stima del lotto che comprende l'appartamento G11 (Fg10 Part 769 Sub 11).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	51	1,00	51
TERRAZZA	18	0,25	4,5
CORTILE	24	0,15	3,6
TOTALE			59,10

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°41	59,10	1.824,00	€ 107.798,40
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese di demolizione per regolarizzazione urbanistica		€ 12.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 12.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 95.798,40
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 95.800,00 Novantacinquemilaottocentoeuro/00

3.3 CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico di integrazione peritale conferitomi, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatami rimango a disposizione per ogni chiarimento ed approfondimento.

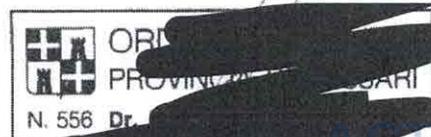
ASTE GIUDIZIARIE®

11 Febbraio 2025.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Dott. Ing. SASSARA Rossano



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®