

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 43/2023 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Federica Lunari

Creditore Procedente

ELEFIL SRL

Convenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano

Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari ha affidato l'incarico di CTU al 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.

L'oggetto dell'incarico prevede determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 42/2023

Il GE sottoponeva i seguenti quesiti:

1. Verifici, 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 statuenti 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 procedente 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.R.P. 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'intero, 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 procedente 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 presso la cancelleria, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire

Esecuzione Immobiliare n° 42/2023 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

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

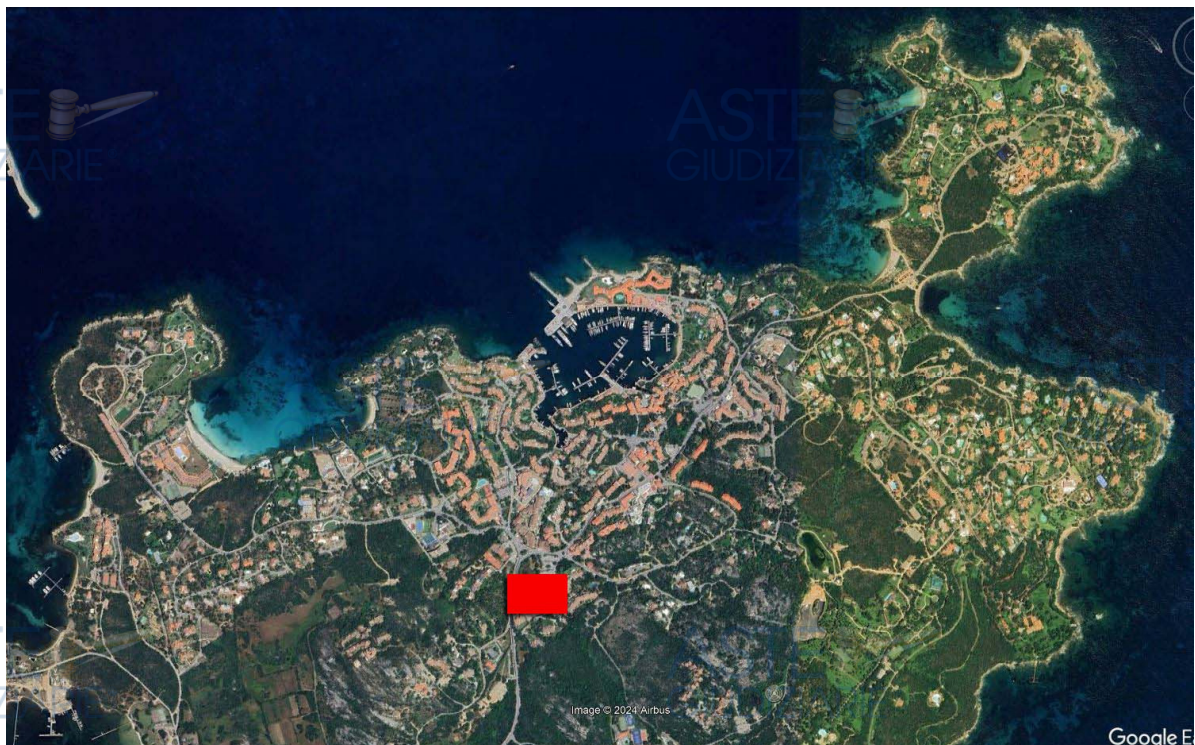
Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali.

Nel fascicolo telematico è presente il certificato notarile a firma Marco Anellino Notaio in Roma.

RISPOSTA A QUESITO 2

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

RISPOSTA A QUESITO 3



Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione del compendio in riferimento al comprensorio di Porto Rotondo.
Fonte Google Earth.

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; i titoli edilizi; il titolo di provenienza.

RISPOSTA A QUESITO 4

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

RISPOSTA A QUESITO 5

Prima di eseguire le variazioni per l'aggiornamento catastale, si rende necessaria la regolarizzazione tecnico urbanistica con pratica in sanatoria.

RISPOSTA A QUESITO 6

Fatte le opportune richieste a mezzo PEC all'ufficio dello Stato Civile del Municipio Roma XII di cui alla Ricevuta Automatica di Protocollo Numero: CQ/2024/0085294 del 22/072024, alla data odierna non ho avuto alcun riscontro.

RISPOSTA A QUESITO 7

L'immobile è nel pieno possesso del convenuto. L'appartamento censito al NCEU al Foglio 2 Mapp. 467 Sub. 278 Cat. A/2 risulta libero, utilizzato come casa vacanza dal proprietario.

RISPOSTA A QUESITO 8

La porzione immobiliare di cui trattasi risulta intestata a: XXXXXXXXXXXX, nato a Mesagne il giorno XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX; allo stesso pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma in data 28 febbraio 2011 repertorio n. 86653/24443, regolarmente registrato, e trascritto alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Tempio Pausania il 7 marzo 2011 al numero 1406 di formalità, da
XXXXXXXXXXXXXX

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 Sassari:

1. TRASCRIZIONE del 03/01/2006 - Registro Particolare 53 Registro Generale 61
Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 19802/9636 del 14/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2652 Registro Generale 3985
Pubblico ufficiale SCATTONE MARIO Repertorio 42701/13877 del 25/03/2009
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 2315
Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 86653/24443 del 28/02/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 20/09/2011 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 9175
Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 87400/24920 del 13/09/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
5. ISCRIZIONE del 22/12/2020 - Registro Particolare 1242 Registro Generale 10007
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI DI ROMA Repertorio 1007/2011
del 08/02/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO TRIBUNALE MINORI
6. TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 2475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9701 del 04/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 783 del 06/04/2023 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
7. ISCRIZIONE del 29/11/2022 - Registro Particolare 1709 Registro Generale 13413
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO ROMA Repertorio 8662 del 05/07/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

8. TRASCRIZIONE del 09/11/2023 - Registro Particolare 9462 Registro Generale 12942
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28514 del 19/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura; né l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti.

RISPOSTA A QUESITO 11

Il bene pignorato è inserito nel Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo, con codice consorziato n. 120243. Al saldo estratto conto del 11/04/2024 sussistono posizioni debitorie pregresse pari a € 4.482,30 relativo alle annualità dal 2020 a l 2024 (cfr. Allegato 5).

Alla presente si allega copia dello statuto.

Il cespite è inoltre inserito nel Condominio "Rotondo Residence" e vi partecipa con millesimi pari a 11,466.

Al saldo estratto conto del 10/04/2024 risultano scadute rate pari a € 9.339,13 (cfr. Allegato 5).

Alla presente si allega copia del regolamento condominiale.

RISPOSTA A QUESITO 12

E' stato edificato con Concessione Edilizia n° 383/83 e successive varianti, rilasciate dal Comune di Olbia, come anche il Certificato di Abitabilità n° 9179 del 12/07/1990.

Successivamente è stata presentata pratica SUAPE per ampliamento di residenza con Piano Casa ma è stata respinta con verbale di conferenza dei servizi del 25/06/2015.

Dalle rilevazioni e dal confronto con lo stato dei luoghi sono emerse alcune condizioni tali da rappresentare difformità urbanistiche e edilizie, come la presenza di una pergola e la demolizione di una parete al fine di ampliare la camera da letto rinunciando ad un vano studio.

Queste situazioni potranno essere risolte con pratica in accertamento di conformità.

RISPOSTA A QUESITO 13

Il fabbricato ricade nella ZTO classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona F.

RISPOSTA A QUESITO 14

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico, ma non sono state rilasciate le relative certificazioni di conformità.

RISPOSTA A QUESITO 15

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

RISPOSTA A QUESITO 16

Valutato lo stato di fatto e la tipologia del bene, è possibile la vendita in unico lotto, come segue:

Appartamento con annesso cortile e posto auto esterno, in Comune di Olbia, loc. Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 16, piano S1 – T, censito al NCEU al F. 2, Part. 467, Sub. 278, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza di 5 vani

RISPOSTA A QUESITO 17

In data 10 luglio 2024, come descritto nel Verbale di Sopralluogo (allegato alla presente), ho effettuato accesso al compendio immobiliare ascritto alla procedura.

Il bene si trova in Porto Rotondo, località che, riporto dal sito istituzionale Sardegna Turismo: “Una delle più importanti realtà del turismo nazionale e internazionale, punta di diamante, insieme a Porto Cervo, della Gallura, nella costa nord-orientale della Sardegna. Porto Rotondo è una frazione di Olbia, a pochi chilometri da Golfo Aranci, Palau e Arzachena.

In 500 ettari di territorio tra i golfi di Cugnana e di Marinella, con punto di riferimento l'attrezzatissimo porto turistico da 800 posti barca, i residenti in inverno sono circa un migliaio. In estate si arriva a punte di 30 mila abitanti nelle ville, nella case multiproprietà, nei residence, realizzati attorno a un nucleo iniziale del borgo risalente al 1964.



Ortofoto con indicazione del compendio oggetto della procedura. In rosso si evidenzia l'appartamento, con il blu il posto auto scoperto e con le frecce bianche gli accessi al residence. Fonte Google Earth.

A dare l'avvio i veneziani Luigi e Nicolò Donà dalle Rose, nell'ambito di un'iniziativa voluta da un gruppo di imprenditori. Da qui deriva l'architettura che riprende decisamente la struttura di Venezia, non a caso la piazza principale è piazzetta San Marco. Insieme alle residenze fastose anche tanti hotel lusso ed extra-lusso.

Poltu Rutundu (in gallurese) è considerato uno dei luoghi più 'in' della Sardegna e di tutta Italia: facili gli avvistamenti di personaggi famosi, specie in estate nei locali notturni. Uomini dell'alta finanza e dello spettacolo la scelgono come residenza estiva.

È generalmente considerata una località della Costa Smeralda, anche se tecnicamente non ne farebbe parte secondo quanto stabilito dallo stesso Consorzio Costa Smeralda. Di qui una certa rivalità tra i 'rotondini' e i 'cervini' per la leadership come località più rinomata.

Ogni fine agosto a Porto Rotondo si tiene il Big Game, una manifestazione sportiva di pesca d'altura, tra le più rilevanti e spettacolari nel Mediterraneo. Lo Yacht club Porto Rotondo, ufficialmente insediato nel 1985, è divenuto uno dei più importanti a livello nazionale, mantenendo un forte legame con lo Yacht club italiano di Genova.”

L'appartamento de quo è inserito nel Condominio “Rotondo Residence” questo costruito riprendendo per quanto possibile elementi architettonici *sardi*, rispettando tradizioni locali e ambiente, con l'utilizzo di materiali e colori quali il granito rosa di Gallura , intonaci dai caldi colori pastello, al legno, ai coppi anticati che ricoprono i tetti.

Nel Residence è presente una piscina condominiale.

Il compendio dista circa 900 mt dalla spiaggia e circa 350 mt dal centro di Porto Rotondo. Nelle vicinanze si trovano i vari servizi: Super market, banca, Poste, Tabacchi, parrucchiere, bar e ristoranti.

Il territorio di Porto Rotondo è gestito dal Consorzio del Comprensorio Porto Rotondo.

Il cespite utilizzato come casa vacanza dall'esecutato, come sopra detto, è inserito nel complesso immobiliare composto da diversi corpi di fabbrica, ovvero nel Corpo 1, contraddistinto dal n° 8 di interno.

descrizione del fabbricato

Avente accesso da Via Porto Rotondo n. 16, è composto di soggiorno pranzo, camera, disimpegno, servizio, veranda e cortile al piano terra; cantina, disimpegno e servizio al piano seminterrato; il tutto confinante nell'insieme con proprietà Sabeddu o suoi aventi causa, appartamento int.10, proprietà condominiale da due lati, salvo altri.

Internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

Le finiture a parete sono in intonaco al civile pitturato di bianco. Le pavimentazioni interne ed i rivestimenti delle pareti della cucina sono realizzate con piastrelle di ceramica monocottura di buona scelta con diversi colori; i battiscopa sono in ceramica con tonalità analoghe a quelle dei pavimenti.

Una scala a chiocciola conduce al piano interrato. Questo viene utilizzato prevalentemente come lavanderia. L'altezza è pari a cm 207.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, solo nella camera sono presenti le persiane.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento con sistema a split appesi alle pareti e motori posti all'esterno.

La superficie lorda è di circa mq 50 al piano terra, mq 42 al piano interrato, oltre la veranda di circa mq 17 e il giardino di circa mq 47. L'altezza interna è misurata in mt 2,60.

Nell'insieme il compendio si presenta in sufficiente stato di conservazione.

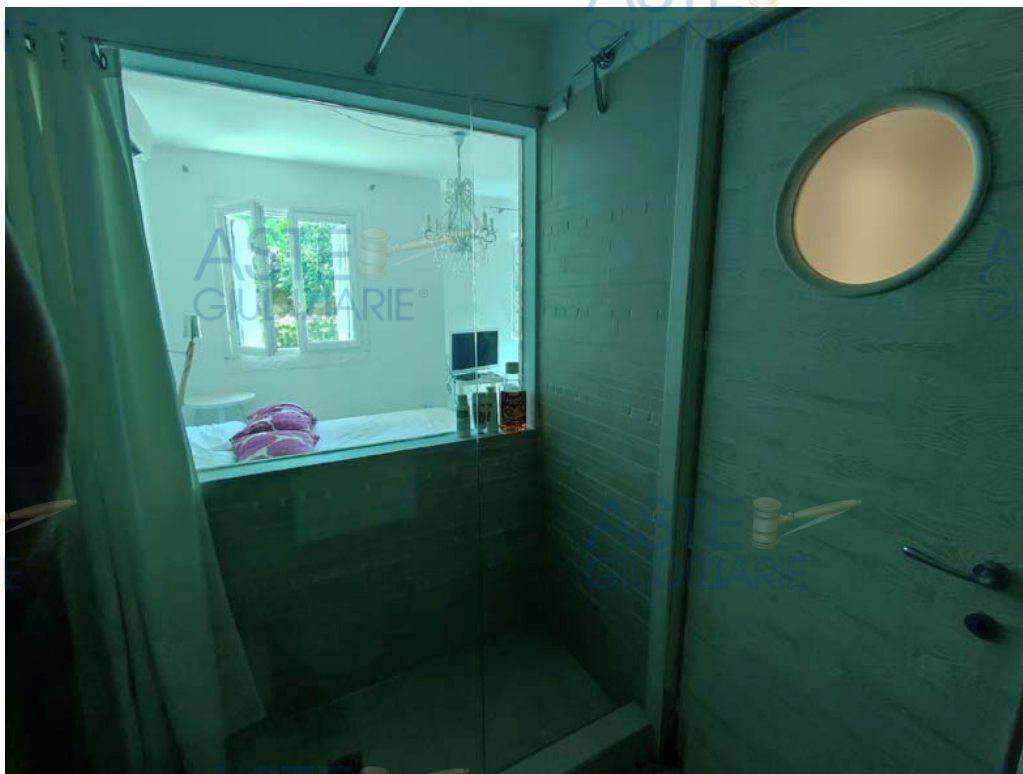
Seguono immagini del fabbricato:



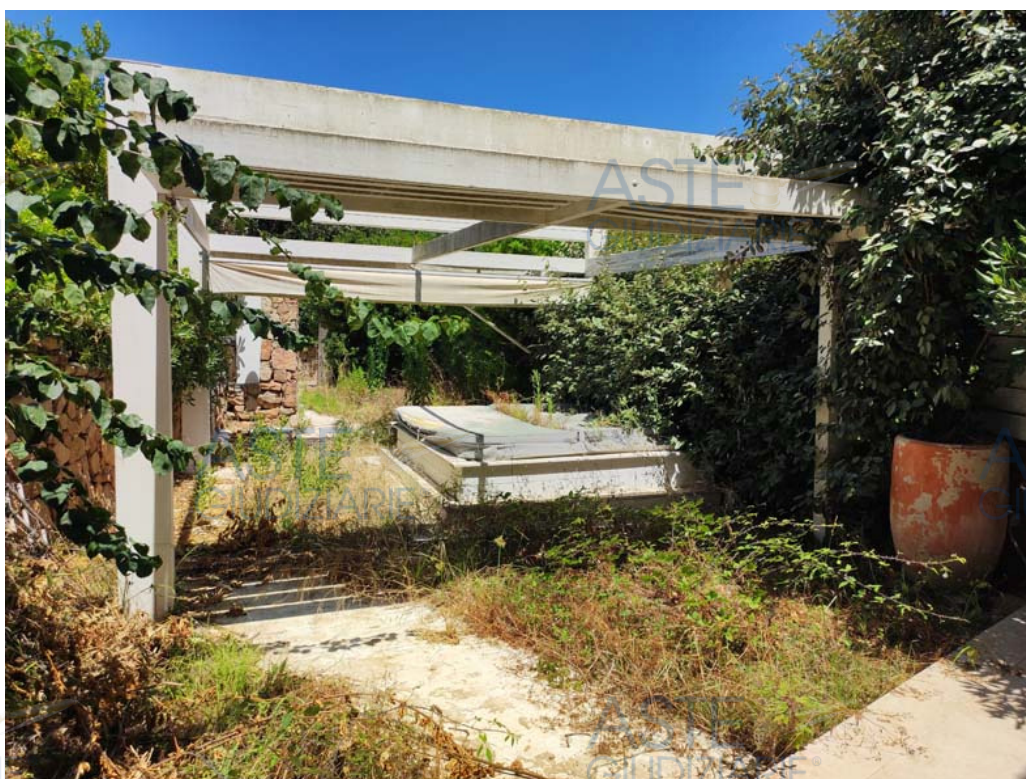














Segue restituzione grafica del rilievo:

Esecuzione Immobiliare n° 42/2023 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

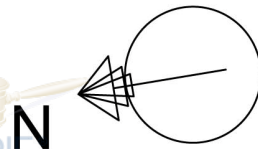
ASTE
GIUDIZIARIE®

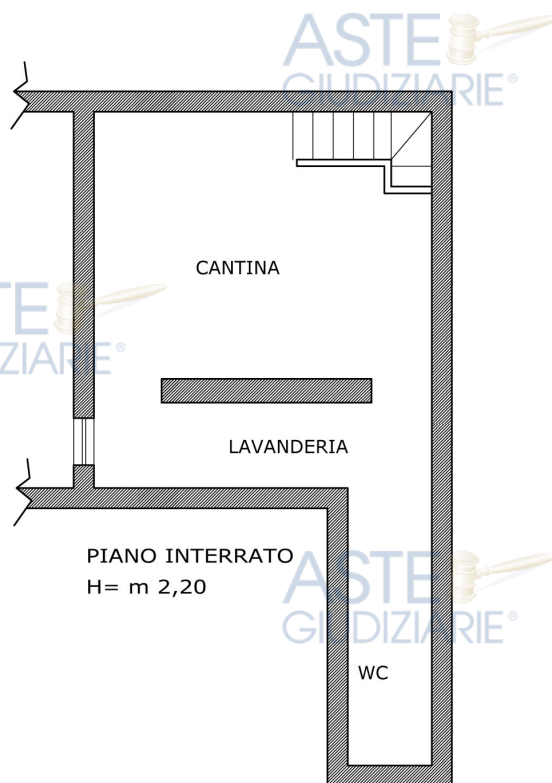
ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA
H= m 2,60

COMUNE DIOLBIA
LOC PORTO ROTONDO
F. 2 - Part. 467 Sub. 278





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.

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 per conoscenza del mercato locale; ispezioni nella banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia 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):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Comune: OLBIA

Destinazione: Residenziale

Fascia/zona: Suburbana/PORTO ROTONDO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2650	3700	L
Abitazioni civili	OTTIMO	4800	6500	L
Ville e Villini	Normale	5000	7200	L
Ville e Villini	OTTIMO	6600	9800	L

Dall'indagine svolta si è potuto verificare che le operazioni di compravendita di fabbricati residenziali simili all'immobile in oggetto sono state effettuate assumendo dei valori che collimano con il prospetto OMI su esposto.

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabilisce un valore commerciale medio (V_{cm}) pari ad € 4.000,00 al mq.

La valutazione è da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{cor}) che la riducono del 0,89 [(0,90 + 0,90 + 0,90 + 0,85)/4]:

- età e qualità dell'edificio - (C1): 0,90
- impianti tecnologici - (C2): 0,90
- situazione urbanistica forzata - (C3): 0,90
- vendita forzata - (C3): 0,85

Pertanto si può stabilire un valore corretto V_c pari a:

$$V_c = V_m \times C_{cor} = € 4.000,00 \times 0,89 = 3.560,00 \text{ €/mq}$$

Le consistenze commerciali sommano a 83 metri quadrati così distinte:

- Appartamento superficie lorda mq 50,00;
- Cantina superficie lorda mq 42,00, raggugliata al 50% pertanto commerciali pari a 21,00 mq
- accessori mq 11,90 di cui:
 - veranda mq 17,00 raggugliata al 35% pertanto commerciali pari a 5,95 mq



- mq 47,00 ragguagliata al 15% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente, pertanto (mq 3,75+ mq 2,20) commerciali pari a 5,95 mq

Il valore di mercato (V) sarà: $V = V_c \times S_c = \text{€} . 3.560,00 \times 83,00 \text{ mq} = \text{€} . 295.480,00$

Compresa la quota di comproprietà su parti, aree, spazi, enti ed impianti in comunione a norma di legge e di regolamento di condominio e consorzio, così come anche l'uso perpetuo di un posto auto, contraddistinto dal numero interno otto (int.8), nella zona destinata a parcheggio all'interno del residence.

Per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato del bene ascrivito alla procedura RGE n° 42/2023, vendibile in unico lotto, diventa:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento in Località Porto Rotondo nel comune di Olbia, distinto al NECEU al Foglio 2 Part. 467 Sub. 278
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 83

V= € . 295.000,00

Diconsi EURO DUECENTONOVANTACINQUEMILA/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 OLBIA
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA



Tempio Pausania, 17.10.2024



Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

