

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE DISTACCATA DI OLBIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Di Giacomo

Nell'esecuzione immobiliare n. **66/1994**

promossa da:

- **Banco di Napoli S.p.A.** filiale di Sassari (elettivamente domiciliata in Olbia, Via V. Tridentina 29/b presso lo studio dell'Avv.to Renato Laneri che la rappresenta e difende).

Contro:

•

PREMESSO

- che nell'udienza del 15/10/2013 il sottoscritto Geom. Mario Usai, libero professionista con studio in Tempio Pausania, Via Gigi Maisto n.8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 2837, veniva nominato C.T.U. alla causa in epigrafe;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. individui il c.t.u. gli immobili oggetto di causa di esecuzione e indicandone i confini ed i dati catastali, e ne faccia una descrizione sommaria anche con planimetrie e fotografie;

2. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri trascritti nei registri immobiliari e la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, precisando se gli eventuali abusi siano sanabili e in caso positivo con quali procedure interventi e spese;

3. stimi l'attuale valore di mercato dei beni indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione, e verifichi se essi siano o meno comodamente divisibili senza che ne vanga pregiudicato il valore economico e senza che gli immobili stessi subiscano limitazioni funzionali o pesi;

4. nel caso in cui abbia riscontrato la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili ed essi siano divisibili in natura, predisponga un progetto di divisione con formazione delle quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti e tenendo conto dello stato di fatto e, ove possibile, delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni, se necessario prevedendo conguagli in denaro;

5. predisponga, ove previsto dal progetto di divisione, il tipo di frazionamento degli immobili;

- che il giorno 4 Novembre 2013 presso il proprio studio tecnico, come comunicato, il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ciò premesso



il C.T.U. esaminati gli atti di causa procedeva con l'effettuare una prima visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu al fine di assumere informazioni concernenti la normativa urbanistica in vigore e la relativa destinazione dei beni.

In questa sede preme sottolineare come, a causa della pluralità di beni, è risultata impresa ardua ricostruire la posizione amministrativa degli immobili oggetto di esecuzione.

Dopo numerosi tentativi e visite presso l'ufficio tecnico venivano infine reperite le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione.

Il C.T.U. procedeva quindi alle seguenti operazioni:

- a) Analisi delle concessioni edilizie rilasciate;
- b) Corrispondenza e verifica dei progetti presentati ed approvati;
- c) Analisi dei Piani Urbanistici in vigore;
- d) Richiesta di certificati di destinazione urbanistica;
- e) Indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili;

Il C.T.U. si recava quindi presso l'UTE di Sassari per controllare e richiedere la seguente documentazione:

- a) Visure e planimetrie catastali;
- b) Estratto di mappa;

Le operazioni di sopralluogo, protratte per più giorni, ebbero inizio il giorno 05 Febbraio 2014 alle ore 09,00 come da verbale allegato (All.n°2), in presenza dell'Arch. Anna Maddalena Pattitoni, in qualità di assistente al CTU, del Sig. Manuele Murrighile per l'Istituto Vendite Giudiziarie, de
comproprietaria degli immobili, e de
comproprietario degli immobili siti in Costa Paradiso.

Insieme all'assistente si è proceduto all'ispezione dei luoghi, durante la quale il CTU provvedeva ad effettuare una serie di valutazioni qualitative e quantitative ed un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Il CTU procedeva quindi ad una indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili.

Con tali rilevazioni potevano considerarsi concluse le operazioni peritali volte a raccogliere elementi utili per l'espletamento dell'incarico.



Viene allegata alla relazione la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica (All.n° 1):
- Verbale di sopraluogo (All.n° 2):
- Documentazione Comunale (All.n° 3);
- Documentazione catastale e dei registri immobiliari (All.n° 4);
- Planimetrie dei fabbricati e dei terreni (elaborate dal C.T.U. - All. n° 5).



Si dà pertanto ora risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Risposta al quesito n° 1

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE



Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da fabbricati e da terreni siti in Comune di Trinità d'agultu e Vignola, parte in Loc. Costa Paradiso e Parte in Loc. Li Falsaggi.

Per facilità di comprensione ed in accordo con gli elaborati planimetrici viene anticipata la formazione dei lotti come meglio spiegato nelle successive risposte ai quesiti n° 3 - 4.

Gli immobili, per una più agevole descrizione, vengono di seguito definiti Lotto A, Lotto B, Lotto C e Lotto D preliminarmente individuati per la successiva suddivisione in previsione della vendita.

Lotto A - Costa Paradiso

Costa Paradiso è un villaggio turistico del Comune di Trinità d'agultu e Vignola facente parte del ristretto gruppo di villaggi sul mare in Gallura, facilmente raggiungibile dalla litoranea che va da Castelsardo a Santa Teresa di Gallura, a pochi chilometri dal bivio per Isola Rossa e circa 12 Km a sud del villaggio turistico di Portobello. Il tratto di costa del comprensorio è delimitato a nord dalla Cala Sarraina e a sud da Porto Leccio.

Le abitazioni sono costituite da ville con piscina, villette, singole o a schiera, e da appartamenti, alcuni sono a pochi metri dal mare, altre sono nascoste tra le rocce dell'entroterra.

Il villaggio, discretamente inserito nell'ambiente circostante, è caratterizzato da una tipologia costruttiva confortevole con ville mono e bifamiliari e da piccoli nuclei di villette a schiera. Completamente urbanizzato al suo interno si trovano ristoranti, bar, supermercati e negozi e attività sportive.

L'immobile oggetto di causa è contraddistinto con il lotto H.106 facente parte della "Comunità del Territorio di Costa Paradiso"; più precisamente si tratta di un fabbricato, costituito da 3 appartamenti, ed un terreno così censiti:



A. Terreno al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 10 particella 912 (ex 480);

B. Appartamenti al NCEU, Foglio 10 particella 913, sub. 3-4-5-6-7;

Sulla scorta dei dati desumibili dalla documentazione rilasciata dal Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Altresì non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili. Non esistono fondi patrimoniali a carico.

Si tratta, come specificato nel certificato di destinazione Urbanistica (All.n° 3), di terreno ricadente in **Zona F6 nel Piano di Lottizzazione della Coop. Costa Paradiso s.r.l.**, con sigla del **lotto H.106** in area destinata alla EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, con superficie complessiva pari a circa 2000,00 mq.

La potenzialità volumetrica totale del lotto è pari a mc 900,00.

Il fabbricato realizzato, costituito da 3 appartamenti, ha una volumetria totale di mc 488,28 come si evince dalle concessioni edilizie autorizzate.

Il lotto ha una volumetria residua di mc 411,72 è censito al N.C.T. al Foglio 10 particella 912 e 913 (ex 480), sul mappale 913 di mq 1068,00 è stato costruito il fabbricato, il mappale 912 di mq 932,00 risulta non edificato.

Il lotto di forma trapezoidale con discreta pendenza e copertura vegetale riconducibile ad essenze di macchia mediterranea confina con strada di lottizzazione sul lato nord e con altri lotti nei restanti lati.

Il fabbricato, costruito negli anni 90, è stato realizzato in rigoroso stile mediterraneo, con largo uso di pietra locale; lo stato di manutenzione è discreto (All. 1 – foto 1-2-3-4-5), le infrastrutture primarie e secondarie sono in buono stato.

Il fabbricato, edificato con strutture in cemento armato e murature portanti in blocchi di c.l.s., solai in laterocemento e blocchi di tamponamento, risulta finito con intonaci interni ed esterni al civile e tinteggiatura ad oggi in discreto stato di conservazione ma che necessitano tuttavia interventi di manutenzione ordinaria.

Le coperture dei fabbricati sono in parte a falda inclinata con rivestimento in tegole curve, in parte piane con terrazza praticabile.

Il fabbricato, come anzi detto, è suddiviso in tre appartamenti come risulta dagli elaborati allegati, due ultimati ed uno in corso di costruzione che, a beneficio di chiarezza e comprensione, vengono di seguito descritti separatamente:

I. Appartamento 1 _ Piano primo - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 subalterno 3.

Dal sopralluogo effettuato risultano differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e la mappa concessionata; in particolare è stato ampliato l'appartamento aggiungendo una stanza sul lato sud come si evince dalla pianta allegata (All.n°5), si tratta di modifiche facilmente sanabili con una pratica di accertamento di conformità.

L'appartamento risulta in corso di costruzione, ubicato al piano primo cui è annesso un ampio giardino da cui si accede al piano della strada di lottizzazione, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

• Soggiorno	mq.	9,69;
• Pranzo	mq.	8,27;
• Bagno	mq.	3,22;
• Letto 1	mq.	10,61;
• Corridoio	mq.	2,06;
• Letto 2	mq.	9,51;
• Ripostiglio	mq.	5,65;
• Letto 3	mq.	11,47;
Totale	mq.	60,48;
• Verande (5,50+20,26)	mq.	25,76;
• Giardino	mq.	320,14;

L'altezza utile media dell'appartamento è di metri 2,70.

Il giardino, attraverso cui si accede all'appartamento, risulta in pessimo stato di manutenzione (All. 1 – App. 1 – foto 1-2-3).

L'appartamento risulta in corso di costruzione, sono stati realizzate le predisposizioni degli impianti, gli intonaci e in alcune stanze i pavimenti; il tutto in pessimo stato di conservazione, si consiglia la rimozione ed il ripristino delle opere edili e degli impianti poiché gli stessi non risultano a norma (All. 1 – App. 1 – foto 4 16).

II. Appartamento 2 _ Piano terra - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 subalterno 4 - 6.

Dal sopralluogo effettuato non risultano differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e la mappa concessionata.

L'appartamento, adibito a studio tecnico, di tre vani e mezzo con angolo cottura, bagno e ripostiglio, ubicato al piano terra cui è annesso un ampio giardino risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

• Soggiorno	mq. 8,27;
• Pranzo	mq. 8,71;
• Bagno	mq. 3,06;
• Letto 1	mq. 9,84;
• Ripostigli	mq. 33,18;
Totale	mq. 63,06;
• Verande (3,80+4,83)	mq. 8,63;
• Giardino	mq. 289,07;

L'altezza utile media dell'appartamento è di metri 2,70.

Il giardino, attraverso cui si accede all'appartamento, risulta piantumato ed in buono stato di manutenzione; la veranda da cui si accede all'appartamento è coperta da un patio in legno con sovrastante manto in tegole.

L'accesso avviene tramite portafinestra in legno di vecchia concezione con vetro singolo e portellone in pvc di scarso pregio; lo stato di conservazione è

degradato per tutti gli infissi esterni della stessa tipologia e materiale (All. 1 – App. 2 – foto 2-3).

Le porte interne sono in legno tamburate (All. 1 – App. 2 – foto 9), i pavimenti in monocottura di varie dimensioni, placcaggi e pavimenti del bagno in piastrelle di monocottura (All. 1 – App. 2 – foto 8-12).

Per quanto concerne gli ambienti interni, più precisamente i locali adibiti a ripostiglio con pareti controterra, risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura ad oggi in cattivo stato manutentivo, in alcune zone sono presenti macchie di muffa; gli intonaci necessitano di interventi di manutenzione (All. 1 – App. 2 – foto 13-14-15-16).

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione, realizzato con materiali a norma di legge.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete condominiale.

E' presente l'impianto di condizionamento con terminali split (All. 1 – App. 2 – foto 7), mentre l'impianto acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico.

All'appartamento è annessa una autorimessa censita al NCEU, Foglio 10 particella 913, sub. 6.

L'autorimessa, posta al piano terra, ha una superficie utile di mq 25,18 con accesso diretto dalla strada di lottizzazione, l'altezza media utile è di metri 2,40.

Realizzata con muratura portante in blocchi di c.l.s. e solaio di copertura misto in laterocemento con copertura piana impermeabilizzata con sovrastante pavimentazione per esterni.

Il portone di ingresso è una serranda basculante con telaio in acciaio e rivestito con stecche di legno lo stato di conservazione è buono.

Gli intonaci interni ed esterni risultano con finitura al civile e tinteggiatura ad oggi in cattivo stato di manutenzione, i pavimenti sono in gress porcellanato (All. 1 – App. 2 – foto 17-18).



L'impianto elettrico risulta funzionante e realizzato con materiali a norma di legge.

III. Appartamento 3 _ Piano terra - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 subalterno 5 - 7.

Dal sopralluogo effettuato non risultano differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e la mappa concessionata.

L'appartamento di quattro vani, angolo cottura, bagno e veranda, ubicato al piano primo cui è annesso un ampio giardino risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

• Soggiorno	mq. 10,62;
• Pranzo	mq. 22,03;
• Corridoio	mq. 2,06;
• Bagno	mq. 5,41;
• Letto 1	mq. 11,28;
• Letto 2	mq. 9,51;
Totale	mq. 60,91;
• Verande (19,89+5,44)	mq. 25,33;
• Giardino	mq. 323,21;

L'altezza utile media dell'appartamento è di metri 2,70.

Il giardino, attraverso cui si accede all'appartamento, risulta piantumato ed in buono stato di manutenzione (All. 1 – App. 3 – foto 1); la veranda da cui si accede all'appartamento è coperta da un patio in legno con sovrastante manto in tegole (All. 1 – App. 3 – foto 2-3).

L'accesso avviene tramite portoncino in legno di buon pregio, mentre gli infissi esterni sono in legno di vecchia concezione con vetro singolo con portellone dello stesso materiale di scarso pregio, lo stato di conservazione degli infissi è degradato (All. 1 – App. 3 – foto 15).



Le porte interne sono in legno massello di buon pregio (All. 1 – App. 3 – foto 7), i pavimenti in gress porcellanato e i placcaggi del bagno in piastrelle di monocottura il tutto di scarso pregio (All. 1 – App. 3 – foto 8-13).

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura alcune parti ad oggi in cattivo stato manutentivo, in alcune zone sono presenti macchie di muffa; in queste zone gli intonaci necessitano di interventi di manutenzione (All. 1 – App. 3 – foto 9).

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione, realizzato con materiali a norma di legge.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete condominiale.

E' presente l'impianto di condizionamento con terminali split (All. 1 – App. 3 – foto 4), mentre l'impianto acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico.

All'appartamento è annessa una autorimessa censita al NCEU, Foglio 10 particella 913, sub. 7.

L'autorimessa, posta al piano terra, ha una superficie utile di mq 19,44 con accesso diretto dalla strada di lottizzazione, l'altezza media utile è di metri 2,40.

Realizzata con muratura portante in blocchi di c.l.s. e solaio di copertura misto in laterocemento con copertura piana impermeabilizzata con sovrastante pavimentazione per esterni.

Il portone di ingresso è una serranda basculante con telaio in acciaio e rivestito con stecche di legno lo stato di conservazione è buono.

All'interno risulta finita con intonaci interni al civile e tinteggiatura ad oggi in cattivo stato di manutenzione, i pavimenti sono in gress porcellanato.

All'esterno le murature sono rivestite in pietra locale rossa.

L'impianto elettrico risulta funzionante e realizzato con materiali a norma di legge (All. 1 – App. 3 – foto 16-17-18).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto B situato in località "Li Falsaggi"

L'immobile oggetto di causa si trova in località "li Falsaggi", frazione del Comune di Trinità d'agultu e Vignola facilmente raggiungibile dalla litoranea che va da Castelsardo a Santa Teresa di Gallura (SP 90) a pochi chilometri dal bivio per Costa Paradiso in direzione Santa Teresa, l'accesso al lotto avviene da stradina di altra proprietà (foglio 6, mappale 212) che si dirama dalla SP 90.

L'immobile, appartamento con annesso appezzamento di terreno, risulta così censito:

C. Terreno al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 109-128;

D. fabbricato al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2.

Il terreno, quasi del tutto pianeggiante, ha un'estensione pari a mq 3695,00; all'interno è stato realizzato un fabbricato adibito a casa di civile abitazione con estensione pari a mq 193,48; il rimanente spazio, per una superficie pari a mq 3501,52, risulta adibito ad incolto produttivo con copertura vegetale riconducibile ad essenze di macchia mediterranea, all'interno del terreno sono presenti materiali e detriti di varia natura (All. 1 – Lotto 2 - foto 1-2-3-4).

Il lotto è recintato con rete metallica e picchetti in acciaio.

Il fabbricato, costruito negli anni 80, edificato con strutture in cemento armato e murature portanti in blocchi di c.l.s., solai in laterocemento e blocchi di tamponamento, risulta finito esternamente con intonaco a finitura vermicolata e tinteggiatura ad oggi in pessimo stato di conservazione necessitano tuttavia interventi di manutenzione straordinaria.

La copertura del fabbricati è a falda inclinata con rivestimento in tegole curve. Il fabbricato, in stato di abbandono, necessita di una ristrutturazione e pulizia totale alcuni lati risultano interamente ricoperti di rovi (All. 1 – Lotto 2 - foto 5-6).

Dal sopralluogo effettuato non risultano differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e la mappa concessionata.



L'appartamento di quattro vani, angolo cottura, bagno e veranda, ubicato al piano primo cui è annesso un ampio giardino risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

• Corridoio	mq.	9,63;
• Soggiorno	mq.	20,07;
• Pranzo	mq.	18,06;
• Cucina	mq.	13,58;
• Bagno 1	mq.	3,90;
• Bagno 2	mq.	6,02;
• Letto 1	mq.	15,77;
• Letto 2	mq.	11,94;
• Letto 3	mq.	12,41;
• Garage	mq.	13,27;
Totale	mq.	124,65;

- Verande mq. 13,46;

L'altezza utile media dell'appartamento è di metri 2,70.

La veranda da cui si accede al fabbricato risulta coperta, l'accesso avviene tramite portoncino in legno di buon pregio ma in pessimo stato di conservazione (All. 1 – Lotto 2 - foto 7), gli infissi esterni sono in legno di vecchia concezione con vetro singolo e portellone dello stesso materiale di buon pregio, lo stato di conservazione degli infissi è pessimo in alcuni di loro sono privi di vetri.

Le porte interne sono in legno massello di buon pregio (All. 1 – Lotto 2 - foto 8) necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, i pavimenti delle stanze risultano in cotto, mentre quelli dei bagni in piastrelle di monocottura così come i placcaggi dei bagni e della cucina; il tutto in pessimo stato di conservazione alcune parti dei pavimenti, causa risalita di umidità dal vespaio, sono del tutto rovinate e non recuperabili (All. 1 – Lotto 2 - foto 25).

Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura alcune parti ad oggi in cattivo stato manutentivo, in alcune zone sono

presenti macchie di muffa, gli intonaci necessitano di interventi di manutenzione (All. 1 – Lotto 2 - foto 21-26-27).

In alcune zone del fabbricato, solai e murature, sono presenti delle crepe, probabilmente dovute ad assestamenti del fabbricato, che necessitano di interventi di manutenzione (All. 1 – Lotto 2 - foto 22-23).

L'impianto elettrico risulta non attivo e pertanto non è stato possibile verificare la funzionalità.

Gli impianti idrico e fognario sono quasi certamente collegati a fossa imhoff e risultano non attivi; essendo interamente realizzati sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

Al fabbricato è annessa una soffitta non abitabile utilizzabile come magazzino, alla stessa si accede da scala esterna in pessime condizioni (All. 1 – Lotto 2 - foto 28).

Lotto C situato in località "Li Falsaggi"

L'immobile oggetto di causa si trova in località "Li Falsaggi", frazione del Comune di Trinità d'agultu e Vignola facilmente raggiungibile dalla litoranea che va da Castelsardo a Santa Teresa di Gallura (SP 90) a pochi chilometri dal bivio per Costa Paradiso in direzione Santa Teresa.

Il terreno confina con la strada SP 90, l'accesso avviene da stradina che si dirama dalla strada stessa, l'accesso non risulta indipendente ma avviene da terreno confinante; più precisamente al terreno oggetto di causa si accede da terreno adiacente di altra proprietà senza nessuna divisione/recinzione mentre sul lato opposto, a confine con la strada (SP 90), risulta recintato.

L'immobile, appezzamento di terreno agricolo, risulta così censito:

- E. Terreno al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 111;

Come specificato nel certificato di destinazione Urbanistica (All.n° 3), il terreno ricade in zona **E2 "Zona Agricola produttiva"** e parte all'interno della fascia di rispetto stradale, la superficie è pari a circa ha. 00.32.65.



Il terreno è quasi del tutto pianeggiante risulta in parte piantumato a vigneto in cattivo stato di manutenzione e in parte con copertura vegetale riconducibile ad essenze di macchia mediterranea (All. 1 – Lotto 2 - foto 1-2).



Lotto D situato in località "Li Falsaggi"

L'immobile oggetto di causa si trova in località "li Falsaggi", frazione del Comune di Trinità d'agultu e Vignola facilmente raggiungibile dalla litoranea che va da Castelsardo a Santa Teresa di Gallura (SP 90) a pochi chilometri dal bivio per Costa Paradiso in direzione Santa Teresa.

Al terreno si accede da stradina che si dirama dalla strada SP 90, l'accesso non risulta indipendente ma avviene da terreno confinante. Più precisamente al terreno oggetto di causa si accede da terreno adiacente di altra proprietà; il terreno confina su tutti i lati con altre proprietà e risulta recintato con rete metallica.

L'immobile, appezzamento di terreno agricolo, risulta così censito:

F. Terreno al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 60;



Come specificato nel certificato di destinazione Urbanistica (All.n° 3), il terreno ricade in zona **E2 "Zona Agricola produttiva"** con superficie è pari a circa ha. 00.37. 50.

Il terreno è quasi del tutto pianeggiante adibito a pascolo (All. 1 – Lotto 2 - foto 1-2).



Comparazione tra dati attuali e pignoramento

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato l'oggetto del pignoramento sono dei fabbricati e dei terreni con diverse destinazioni urbanistiche, siti in località "Costa Paradiso e Li falsaggi" in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola.

Nel dettaglio:

⇒ **Lotto A:**

Situato in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Località "Costa Paradiso", lotto di terreno (H.106) con sovrastante fabbricato, costituito da 3 appartamenti, ed aree di pertinenza così censiti:

- Terreno al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 10 particella 912 (ex 480);
- Appartamenti al NCEU, Foglio 10 particella 913, sub. 3-4-5-6-7;

DATI DI CLASSAMENTO:

Appartamenti:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	classe	Consistenza	Rendita catastale
10	913	3		In corso di cotruz.			
10	913	4		A/2	2	3,5 vani	€ 488,05
10	913	6		C/6	1	25 mq	€ 99,42
10	913	5		A/2	2	4 vani	€ 577,77
10	913	7		C/6	1	19 mq	€ 75,56

Terreno:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Domenicale	Agrario
10	912			INCOLT PROD	2	09	32		€ 0,05	€ 0,05	

Il fabbricato è suddiviso in tre appartamenti che sommariamente si descrivono nel modo seguente:

- **Appartamento 1** - suddiviso in soggiorno/pranzo, servizio igienico, corridoio, tre camere da letto, verande coperte e cortile. **La superficie commerciale di tale appartamento è pari a mq 111,37 (All. n°5).**
- **Appartamento 2** - suddiviso in soggiorno/pranzo, servizio igienico, corridoio, camera da letto, ripostigli, verande coperte e cortile. **La superficie commerciale di tale appartamento è pari a mq 95,80 (All. n°5).**
- **Appartamento 3** - suddiviso in soggiorno/pranzo, servizio igienico, corridoio, due camere da letto, verande coperte e cortile. **La superficie commerciale di tale appartamento è pari a mq 117,22 (All. n°5).**

Il lotto A, formato da tre appartamenti ed un terreno adiacente, è di proprietà, oltre che degli esecutati, de

Poichè è possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento si procederà al frazionamento del bene mediante determinazione di quote concrete che possono formarsi senza che la divisione, sotto l'aspetto economico-funzionale, incida sull'originaria destinazione del bene con sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto anche dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Preliminarmente quindi il lotto A è tutto oggetto di valutazione poiché per determinare le porzioni da assegnare ai vari comproprietari è necessario valutare l'intero, ovvero i singoli appartamenti ed il terreno adiacente.

Verranno successivamente scorporate dal lotto le porzioni riferibili ai proprietari non coinvolti nella presente esecuzione così come concordato dalle parti nei verbali di causa del 05/03/2013.



⇒ **Lotto B:**

Situato in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Località "Li Falsaggi", costituito da fabbricato adibito ad abitazione con annesso appezzamento di terreno così censiti:

- Terreno al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 109-128;
- fabbricato al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2.



DATI DI CLASSAMENTO:

- Fabbricato:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	classe	Consistenza	Rendita catastale
11	2			A/3	1	7,5 vani	€ 426,08

- Terreno:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Domenicale	Agrario
11	109			INCOLT PROD	2	21	45		€ 0,11	€ 0,11
11	128			ENTE URBAN		15	50			

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- Appartamento suddiviso in zona pranzo, cucina, soggiorno, corridoio, due servizio igienico, tre camere da letto, veranda coperta, soffitta, Garage e terreno di pertinenza di mq 3051.52. **La superficie commerciale di tale appartamento è pari a mq 147,97 (All. n°5).**



⇒ **Lotto C:**

Situato in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Località "Li Falsaggi", costituito da appezzamento di terreno agricolo censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 111;

DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Domenicale	Agrario
11	111			INCOLT PROD	2	32	65		€ 0,17	€ 0,17	

⇒ **Lotto D:**

Situato in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Località "Li Falsaggi", costituito da appezzamento di terreno agricolo censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 60;

DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Domenicale	Agrario
11	60			INCOLT PROD	2	37	50		€ 0,19	€ 0,19	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DEL BENE

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano:

⇒ Lotto A:

- L'appartamento, censito al NCEU Fg. 10 particella 913 sub. 3, risultava accessibile e non occupato;
- L'appartamento, censito al NCEU Fg. 10 particella 913 sub. 4-6, risultava essere occupato da
- L'appartamento, censito al NCEU Fg. 10 particella 913 sub. 5-7, risultava essere occupato da
- Il terreno, censito al NCEU Fg. 10 particella 912, risultava accessibile e non occupato;

⇒ Lotto B:

- L'immobile, appartamento con annesso appezzamento di terreno censito al N.C.T. Fg. 11 particella 109-128 e al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2, risultava nella piena disponibilità dell'esecutato;

⇒ Lotto C:

- Appezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. Fg. 11 particella 111, risultava nella piena disponibilità dell'esecutato;

⇒ Lotto D:

- Appezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. Fg. 11 particella 60, risultava nella piena disponibilità dell'esecutato;



Risposta al quesito n° 2

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

▪ Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni

1) **Iscrizione** del 02/07/1992 Registro Particolare 784 Registro Generale 5417; Pubblico Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/02/1992 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 700 del 27/06/2012.

2) **Trascrizione** del 07/10/1995 Registro Particolare 4625 Registro Generale 6671; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 18/03/1994 – ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

3) **Trascrizione** del 11/01/2006 Registro Particolare 262 Registro Generale 305; Pubblico Ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 75631 del 29/12/2005 – ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

4) **Iscrizione** del 11/12/2009 Registro Particolare 2372 Registro Generale 13868; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 25478/2009 del 04/12/2009 – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99;

5) **Iscrizione** del 27/07/2012 Registro Particolare 700 Registro Generale 5655; Pubblico Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 46 del 03/02/2012 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO;

– **Non esistono** sequestri e sentenze dichiarate di fallimento.

Si allega l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni **aggiornato al 26/02/2014** (All. n°4).

▪ **Mappe**

Il CTU ha provveduto a richiedere:

- Per i terreni gli estratti di mappa aggiornati, indispensabili per l'esatta individuazione dei beni;
- Per i fabbricati la scheda catastale e l'elaborato planimetrico aggiornati, indispensabili per l'esatta individuazione del bene.

▪ **Atto di provenienza.**

Risulta specificata la provenienza negli atti allegati al fascicolo.

▪ **Quota di pignoramento**

○ **Lotto A:** Appartamenti censiti al NCEU, Foglio 10 particella 913 sub. 3-4-5-6-7 e Terreno al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 10 particella 912 (ex 480) **il pignoramento risulta per $\frac{1}{3}$ della quota degli immobili facenti parte del lotto A:**

○ **Lotto B:** Appartamento con annesso appezzamento di terreno censito al N.C.T. Fg. 11 particella 109-128 e al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2, **il pignoramento risulta per l'intera quota del lotto B:**

○ **Lotto C:** Appezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. Fg. 11 particella 111, **il pignoramento risulta per l'intera quota del lotto C:**

○ **Lotto D:** Appezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. Fg. 11 particella 60, **il pignoramento risulta per l'intera quota del lotto D:**



DESTINAZIONE URBANISTICA / DI PIANO

Gli strumenti urbanistici del Comune di Trinità d'Agultu e vignola prevedono che:

⇒ **Lotto A:**

Terreno (lotto H.106) con sovrastante fabbricato, censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 10 particella 912 (ex 480) e appartamenti censiti al NCEU, Foglio 10 particella 913, sub. 3-4-5-6-7; Ricadenti in **Zona F1-7** (ex F6) **nel Piano di Lottizzazione della Coop. Costa Paradiso s.r.l.**, con sigla del **lotto H.106** in area destinata alla EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, con superficie complessiva pari a circa 2000,00 mq, potenzialità volumetrica totale del lotto pari a mc 900,00 e prescrizioni particolari di "Progettazione Coordinata".

Le norme Tecniche di Attuazione del Comprensorio turistico di Costa Paradiso per progettazione coordinata intendono: **"obbligo di progettazione coordinata in un unico complesso edilizio per l'intera cubatura disponibile nel lotto"** ovvero, come da risposta ad esplicito quesito da parte del Responsabile del Servizio tecnico << *non esiste un esplicito divieto di realizzare unità separate, ma esclusivamente l'obbligo dell'utilizzo dell'intera cubatura disponibile secondo le tipologie edilizie previste dal Piano di Lottizzazione* >>.

Secondo quanto rilevato presso l'ufficio tecnico - sezione edilizia privata, la posizione amministrativa del fabbricato risultante dalla documentazione visionata è la seguente:

- Concessione Edilizia n. 2404 del 28/12/1989;
- Concessione Edilizia in variante n° 2764/2404 del 29/03/1993;
- Concessione Edilizia n° 2404 del 19/07/2005;

Il titoli di costruzione risultano intestati a



⇒ **Lotto B:**

Appartamento con annesso appezzamento di terreno, censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 109-128, ricadente in zona **E2 "Zona Agricola produttiva"** con superficie pari a circa mq 3'695,00.

Secondo quanto rilevato presso l'ufficio tecnico - sezione edilizia privata, la posizione amministrativa del fabbricato risultante dalla documentazione visionata è la seguente:

- o Concessione Edilizia n. 730 del 23/09/1977;
- o Concessione Edilizia in variante n. 851 del 28/03/1979;
- o Licenza di abitabilità e usabilità n. 730 del 11/11/1982

Il titoli di costruzione risultano intestati a

⇒ **Lotto C:**

Apppezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 111, ricadente parte in zona **E2 "Zona Agricola produttiva"** e parte all'interno della fascia di rispetto stradale, la superficie è pari a circa ma 3'265,00.

⇒ **Lotto D:**

Apppezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 60, ricadente in zona **E2 "Zona Agricola produttiva"** con superficie pari a circa ma 3'750,00.



Risposta al quesito n° 3

DIVISIONE IN LOTTI

Come indicato nella risposta al quesito n°1 gli immobili oggetto di causa sono divisibili in natura ed è consigliabile la vendita in più lotti poiché la consistenza dimensionale rende agevole e conveniente tale soluzione.

Possono essere formati i seguenti lotti, così come evidenziati nell'All. n°5, rispondenti alle migliori condizioni di vendita:

A. Lotto 1, ottenuto per suddivisione in quote del lotto precedentemente indicato come Lotto A. Le quote, che verranno formate secondo le modalità operative indicate nei successivi quesiti, prevedono la suddivisione in tre appartamenti, ciascuno con terreno di pertinenza. Pertanto il Lotto 1 sarà composto dall'appartamento in Loc. Costa Paradiso, contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 sub. 3 (appartamento 1 - piano primo) più quota parte della proprietà del terreno censito al N.C.T. Foglio 10 particella 912 (ex 480) fino al raggiungimento di 1/3 del valore dell'intera proprietà.

La quota parte individuata del terreno non può essere venduta separatamente, in quanto la conformazione del lotto ne rende impossibile l'ulteriore frazionamento con svilimento del valore economico in caso di vendita separata, **essendo per le norme tecniche menzionate di fatto impossibile l'edificazione singola nel terreno residuo.**

B. Lotto 2, corrispondente al Lotto B - Composto da fabbricato in Loc. "Li Falsaggi" contraddistinto al al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2 con adiacente terreno agricolo censito al N.C.T. Foglio 11 particella 109-128;

C. Lotto 3, corrispondente al Lotto C - Composto da appezzamento di terreno agricolo in Loc. "Li Falsaggi", censito al N.C.T. Fg. 11 particella 111;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D. **Lotto 4**, corrispondente al Lotto D - Composto da appezzamento di terreno agricolo in Loc. "Li Falsaggi", censito al N.C.T. Fg. 11 particella 60;



DETERMINAZIONE DEL VALORE

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di causa procediamo ora alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Ritengo che questa rappresenti la strada più agevole per giungere ad una attendibile stima del valore del bene in oggetto.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq" per i fabbricati e "ha" per i terreni, dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di fabbricati e terreni (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo.

Assunto pertanto il suesposto valore al mq / ha, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.



Si procede ora al calcolo per i quattro distinti lotti

LOTTO A



I. Appartamento 1 _ Piano primo - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 subalterno 3.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Trinità D'Agultu e Vignola Loc. "Costa Paradiso" si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 3'000,00 \text{ €/mq}$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile, essendo inserito in un villaggio turistico con solo alcuni dei servizi suesposti, è da considerarsi media se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo:

$$K_l = 0,95$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è buona; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano buone; Avremo

$$K_p = 1,05$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta in corso di costruzione; lo stato di conservazione risulta degradato; Avremo

$$K_t = 0,50$$



Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).
Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi, fatte salve le opere di lieve entità evidenziate nella presente relazione e negli allegati; non esistono servitù; la metratura dell'unità ed il posizionamento rendono più facilmente commercializzabile come casa per vacanze e ne rende altrettanto semplice e altamente redditizia la locazione.

Avremo:



$$K_{pr} = 1,10$$

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,55$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = € 3'000,00 / mq \times 0,55 = 1'650,00 € / mq$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 1'650,00 € / mq \times 111,37 mq = € 183'760,50$$

$V_{\text{Appartamento1}} = € 183'760,50$



II. Appartamento 2 _ Piano terra - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 subalterno 4 - 6.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Trinità D'Agultu e Vignola Loc. "Costa Paradiso" si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 3'000,00 \text{ €/mq}$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile, essendo inserito in un villaggio turistico con solo alcuni dei servizi suesposti, è da considerarsi media se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo:

$$K_l = 0,95$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è buona; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano buone; Avremo

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di non recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta degradato; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie, tutto l'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Avremo

$$K_t = 0,79$$



Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).
Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità ed il posizionamento rendono più facilmente commercializzabile come casa per vacanze e ne rende altrettanto semplice e altamente redditizia la locazione. Avremo:

$$K_{pr} = 1,10$$

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,825$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 3'000,00 / \text{mq} \times 0,78 = 2'475,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 2'475,00 \text{ €}/\text{mq} \times 95,80 \text{ mq} = \text{€ } 237'105,00$$

$V_{\text{Appartamento2}} = \text{€ } 237'105,00$



III. Appartamento 3 _ Piano terra - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 subalterno 5 - 7.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Trinità D'Agultu e Vignola Loc. "Costa Paradiso" si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 3'000,00 \text{ €/mq}$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile, essendo inserito in un villaggio turistico con solo alcuni dei servizi suesposti, è da considerarsi media se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo:

$$K_l = 0,95$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è buona; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano buone; Avremo

$$K_p = 1,02$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di non recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta degradato; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie, alcune zone dell'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Avremo

$$K_t = 0,79$$



Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).
Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità ed il posizionamento rendono più facilmente commercializzabile come casa per vacanze e ne rende altrettanto semplice e altamente redditizia la locazione. Avremo:

$$K_{pr} = 1,10$$

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,84$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = € 3'000,00 / mq \times 0,85 = 2'520,00 € / mq$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 2'520,00 € / mq \times 117,22 mq = € 295'394,40$$

$V_{\text{Appartamento3}} = € 295'394,40$



IV. Terreno adiacente - contraddistinto al N.C.T. al Foglio 10, Mappale 912.

Per terreni siti in loc. "Costa Paradiso", Comune di Trinità d'Agultu con destinazione edificatoria residenziale si ha la seguente valutazione media V_m , dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 155,00 \text{ €/mq} , \text{ valore di terreni siti in "Zona residenziale"}$$

- **caratteristiche di localizzazione:** il lotto risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, l'accesso risulta sufficiente. Il coefficiente adottato sarà pertanto $K_l = 1,05$;
- **caratteristiche di posizione:** l'esposizione del lotto è buona, così come la panoramicità, anche gli accessi al lotto risultano buoni. Il coefficiente adottato sarà pertanto $K_p = 1,10$;
- **caratteristiche tipologiche:** la forma del lotto risulta buona mentre la pendenza risulta elevata; le caratteristiche risultano nella media e si applicherà pertanto un coefficiente $K_t = 0,95$;
- **caratteristiche produttive:** Le caratteristiche produttive del terreno appaiono buone, ancorché potenzialmente migliorabili. La destinazione d'uso "residenziale" interna ad un villaggio turistico ne accresce ulteriormente le capacità produttive. Il coefficiente applicato pertanto sarà $K_{pr} = 1,05$.

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,15$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 155,00 / \text{mq} \times 1,15 = 178,25 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore V così determinato all'effettiva superficie fondiaria S_F si otterrà il valore venale del terreno V_T

$$V_T = V \times S_F = 178,25 \text{ €/mq} \times 932 \text{ mq} = \text{€ } 166'129,00$$

$$V_{\text{Terreno}} = \text{€ } 166'129,00$$

Per ottenere il valore totale dell'intera proprietà vengono sommati i valori ottenuti dalle singole stime degli appartamenti e del terreno.

VAppartamento1 = € 183'760,50

VAppartamento2 = € 237'105,00

VAppartamento3 = € 295'394,40

VTerreno = € 166'129,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VTOTALE = € 882'388,90

Diconsi Euro ottocentottanduemilatrecentottantotto\90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO B

I. Appartamento - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mapp 2.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Trinità D'Agultu e Vignola Loc. "Li Falsaggi" si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 2'400,00 \text{ €/mq}$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile, essendo inserito in un frazione con solo alcuni dei servizi suesposti, è da considerarsi scarsa se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo:

$$K_l = 0,75$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è buona; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano buone; Avremo

$$K_p = 1,05$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) l'edificio risulta di non recente realizzazione con finiture e dettagli nella norma; lo stato di conservazione e manutenzione risulta molto degradato; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie, tutto l'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria; Avremo

$$K_t = 0,70$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; al fabbricato si accede tramite una servitù di passaggio; la metratura dell'unità ed il posizionamento rendono discretamente commercializzabile il bene pur non rendendo altrettanto agevole e redditizia la locazione a causa della ragguardevole superficie. Avremo:

$$K_{pr} = 0,90$$

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,49$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 2'400,00 / \text{mq} \times 0,49 = 1'176,00 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 1'176,00 \text{ €/mq} \times 147,97 \text{ mq} = \text{€ } 174'012,72$$

$V_{\text{Appartamento}} = \text{€ } 174'012,72$
--



II. appezzamento di terreno (pertinenza dell'appartamento al punto I) - contraddistinto al N.C.T. al Foglio 11, mappali 109-128.

Per terreni siti nell'agro di Trinità d'Agultu e Vignola con destinazione agricola si ha la seguente valutazione media **V_m**, dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

V_m = 15'000,00 €/ha, valore di terreni siti in **"Zona E2"**

- **caratteristiche di localizzazione:** il lotto risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, l'accesso avviene da servitù su altra proprietà. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_l = 0,95**;
- **caratteristiche di posizione:** l'esposizione del lotto è buona, così come la panoramicità, anche gli accessi al lotto risultano buoni. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_p = 1,00**;
- **caratteristiche tipologiche:** la forma e la pendenza del lotto risultano buone così da rendere agevoli le normali operazioni colturali. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_t = 1,00**;
- **caratteristiche produttive:** Le caratteristiche produttive del terreno appaiono buone. Il coefficiente applicato pertanto sarà **K_{pr} = 1,00**.

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,95$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (ha) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = € 15'000,00 / ha \times 0,95 = 14'250,00 € / mq$$

Applicando il valore V così determinato all'effettiva superficie fondiaria **S_F** si otterrà il valore venale del terreno **V_T**

$$V_T = V \times S_F = 14250,00 € / ha \times 0,3501 ha = € 4'988,92$$

$$V_{\text{Terreno}} = € 4'988,92$$

Per ottenere il valore totale del lotto vengono sommati i valori ottenuti dalle singole stime dell'appartamento e del terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VAppartamento = € 174'012,72

VTerreno = € 4'988,92

VTOTALE = € 179'001,64

Diconsi Euro centosettantanovemilazerozero1\64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto il valore complessivo del bene risulta

LOTTO 2

Appartamento con annesso appezzamento di terreno censito al N.C.T.

Fg. 11 particella 109-128 e al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2,

appartamento con annesso terreno sito in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località "Li Falsaggi", suddiviso in zona pranzo, cucina, soggiorno, corridoio, due servizi igienici, tre camere da letto, veranda coperta, soffitta, garage e terreno di pertinenza di mq 3051,52. La superficie commerciale di tale appartamento è pari a mq 147,97 (All. n°5).

V= € 179'001,64

Diconsi Euro centosettantanovemilazerozero1\64

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO C

- I. **Appezamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 111**, ricadente parte in **zona E2 "Zona Agricola produttiva"** e parte all'interno della fascia di rispetto stradale, la superficie è pari a circa mq 3'265,00.

Per terreni siti nell'agro di Trinità d'Agultu e Vignola con destinazione agricola si ha la seguente valutazione media **V_m**, dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

V_m = 15'000,00 €/ha, valore di terreni siti in **"Zona E2"**

- **caratteristiche di localizzazione:** il lotto risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, l'accesso avviene da servitù su altra proprietà. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_l = 0,95**;
- **caratteristiche di posizione:** l'esposizione del lotto è buona, così come la panoramicità, anche gli accessi al lotto risultano buoni considerando che vi è la possibilità di realizzare accesso indipendente dalla stradina. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_p = 1,00**;
- **caratteristiche tipologiche:** la forma e la pendenza del lotto risultano buone così da rendere agevoli le normali operazioni colturali. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_t = 1,00**;
- **caratteristiche produttive:** Le caratteristiche produttive del terreno appaiono buone. Il coefficiente applicato pertanto sarà **K_{pr} = 1,00**.

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,95$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (ha) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = € 15'000,00 / ha \times 0,95 = 14'250,00 € / ha$$

Applicando il valore V così determinato all'effettiva superficie fondiaria S_F si otterrà il valore venale del terreno V_T

$$V_T = V \times S_F = 14250,00 \text{ €/ha} \times 0,3265 \text{ ha} = \text{€ } 4'652,62$$



$$V_{\text{Terreno}} = \text{€ } 4'652,62$$

Pertanto il valore complessivo del bene risulta

LOTTO 3

Terreno contraddistinto al N.C.T. Foglio 11, particelle 111.

Terreno agricolo sito in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località "Li Falsaggi", ricadente parte in zona E2 "Zona Agricola produttiva" e parte all'interno della fascia di rispetto stradale, con superficie pari a circa ha 0,3265.

$$V = \text{€ } 4'652,62$$

Diconsi Euro quattromilaseicentocinquantadue\62

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.



LOTTO D

- I. **Appezamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al Foglio 11 particella 60**, ricadente parte in **zona E2 "Zona Agricola produttiva"** e parte all'interno della fascia di rispetto stradale, la superficie è pari a circa mq 3'750,00.

Per terreni siti nell'agro di Trinità d'Agultu e Vignola con destinazione agricola si ha la seguente valutazione media **V_m**, dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

V_m = 15'000,00 €/ha, valore di terreni siti in **"Zona E2"**

- **caratteristiche di localizzazione:** il lotto risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, l'accesso avviene da servitù su altra proprietà. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_l = 0,95**;
- **caratteristiche di posizione:** l'esposizione del lotto è buona, così come la panoramicità, anche gli accessi risultano buoni ma con servitù di passaggio. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_p = 0,95**;
- **caratteristiche tipologiche:** la forma e la pendenza del lotto risultano buone così da rendere agevoli le normali operazioni colturali. Il coefficiente adottato sarà pertanto **K_t = 1,00**;
- **caratteristiche produttive:** Le caratteristiche produttive del terreno appaiono buone. Il coefficiente applicato pertanto sarà **K_{pr} = 1,00**.

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 0,90$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (ha) sarà pertanto :

$$V = V_m \times K = \text{€ } 15'000,00 / \text{ha} \times 0,95 = 13'500,00 \text{ € / ha}$$

Applicando il valore V così determinato all'effettiva superficie fondiaria S_F si otterrà il valore venale del terreno V_T

$$V_T = V \times S_F = 13'500,00 \text{ €/ ha} \times 0,3750 \text{ ha} = \text{€ } 5'062,50$$



$$V_{\text{Terreno}} = \text{€ } 5'062,50$$

Pertanto il valore complessivo del bene risulta

LOTTO 4



Terreno contraddistinto al N.C.T. Foglio 11, particelle 60.

Terreno agricolo sito in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località "Li Falsaggi", ricadente in zona E2 "Zona Agricola produttiva", con superficie pari a circa ha 0,3750.

$$V = \text{€ } 5'062,50$$

Diconsi Euro cinquemilazerossantadue\50

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.



Risposta al quesito n° 4

DIVISIBILITÀ IN NATURA

Come indicato nelle risposte ai quesiti precedenti gli immobili oggetto di causa siti in località Costa Paradiso facenti parte del **lotto A** sono divisibili in natura. Ricontrata la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si procede alla formazione delle quote da assegnare ai proprietari degli immobili tenendo conto delle quote di diritto delle parti, dello stato di fatto e delle volontà manifestate nell'udienza del 05/03/2013 così come indicato nei verbali di causa.

Le quote di diritto dell'immobile risultano:

-
-
-
-
-

La porzione del Lotto A riferibile a _____ da sottoporre alla vendita corrisponde pertanto ai 2/6 (ovvero 1/3) della piena proprietà.

Poichè il valore totale del Lotto A è pari ad € 882'388,90 è necessaria la formazione di tre quote pari ciascuna ad 1/3 del valore dell'intera proprietà pari pertanto a:

€ 294'129,63

Diconsi Euro duecentonovantaquattromilacentonove\63

Per determinare la quota di $\frac{1}{3}$ dell'intera proprietà verrà sommato al valore dei singoli appartamenti la quota parte della proprietà del terreno adiacente fino al raggiungimento della somma sopra indicata, considerando che gli appartamenti 2 e 3 risultano utilizzati di fatto dalla data di costruzione da _____ e tenendo presenti gli accordi presi dalle parti, come da verbali di causa del 05/03/2013.



PROGETTO DI DIVISIONE LOTTO A				
Quote	Beni Immobili	Valore stimato	Quota di proprietà del terreno attribuita	Importo totale assegnato
Proprietari			Valore	
Quota 1	Appartamento 1	€ 183 760,50	2/3	€ 294 513,17
			€ 110 752,67	
Quota 2	Appartamento 2	€ 237 105,00	1/3	€ 292 481,33
			€ 55 376,33	
Quota 3	Appartamento 3	€ 295 394,40	0	€ 295 394,40
			€ 0,00	
	Terreno	€ 166 129,00		
Totale valore lotto A		€ 882 388,90		
Quota di 1/3 del lotto A		€ 294 129,63		

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile ai beni in oggetto è perfetta, il valore dei singoli beni sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. In considerazione di ciò essendo le variazioni tra le singole quote individuate ricomprese in un range del 0,50 % non si ritiene necessario stabilire congruagli in denaro.

Alla luce del prospetto riportato, redatto tenendo conto dello stato di fatto degli immobili e delle volontà manifestate nell'udienza del 05/03/2013, **viene pertanto assegnato, e quindi destinato alla vendita, a**

l'appartamento in corso di costruzione, contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 sub. 3 (appartamento 1 - piano primo) più quota parte pari a 2/3 della proprietà terreno censito al N.C.T. Foglio 10 particella 912 (ex 480);

Viene assegnata quota parte del terreno poiché per le ragioni precedentemente esposte inerenti le Norme Tecniche Attuazione del Piano di

Risanamento Urbanistico non è utile la divisione in natura dello stesso in quanto il frazionamento pregiudicherebbe la residua potenzialità edificatoria.



Lotto 2: Appartamento con annesso appezzamento di terreno censito al N.C.T. Fg. 11 particella 109-128 e al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2, **trattandosi di un bene con conformazione unitaria non è realizzabile la divisione in natura.**



Lotto 3: Appezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. Fg. 11 particella 111, **trattandosi di un bene con conformazione unitaria non è realizzabile la divisione in natura;**

Lotto 4: Appezzamento di terreno agricolo, censito al N.C.T. Fg. 11 particella 60, **trattandosi di un bene con conformazione unitaria non è realizzabile la divisione in natura;**



Risposta al quesito n° 5

Il progetto di divisione non prevede frazionamenti.



Riepilogo lotti da vendere



LOTTO 1 (parte del lotto A)

Appartamento in corso di costruzione contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 913 sub. 3, più quota parte pari a $\frac{2}{3}$ del terreno adiacente contraddistinto al N.C.T. al Foglio 10, Mappale 912.

Appartamento più quota parte terreno sito in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località "Costa Paradiso", suddiviso in soggiorno/pranzo, servizio igienico, corridoio, tre camere da letto, verande coperte e cortile. La superficie commerciale di tale appartamento è pari a mq 111,37 (All. n°5).

VTOTALE = € 294'513,17

Diconsi Euro duecentonovantaquattromilacinquecentotredici\17



LOTTO 2 (lotto B)

Appartamento con annesso appezzamento di terreno censito al N.C.T. Fg. 11 particella 109-128 e al N.C.E.U., Foglio 11 particella 2,

appartamento con annesso terreno sito in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località "Li Falsaggi", suddiviso in zona pranzo, cucina, soggiorno, corridoio, due servizi igienici, tre camere da letto, veranda coperta, soffitta, garage e terreno di pertinenza di mq 3051.52. La superficie commerciale di tale appartamento è pari a mq 147,97 (All. n°5).

V= € 179'001,64

Diconsi Euro centosettantanovemilazerozero1\64



LOTTO 3 (lotto C)

Terreno contraddistinto al N.C.T. Foglio 11, particelle 111.

Terreno agricolo sito in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località "Li Falsaggi", ricadente parte in zona E2 "Zona Agricola produttiva" e parte all'interno della fascia di rispetto stradale, con superficie pari a circa ha 0,3265.

V= € 4'652,62

Diconsi Euro quattromilaseicentocinquantadue\62

LOTTO 4 (lotto D)

Terreno contraddistinto al N.C.T. Foglio 11, particelle 60.

Terreno agricolo sito in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località "Li Falsaggi", ricadente in zona E2 "Zona Agricola produttiva" , con superficie pari a circa ha 0,3750.

V= € 5'062,50

Diconsi Euro cinquemilazerosessantadue\50

CONCLUSIONI

Si può concludere che viste le caratteristiche dei beni in oggetto essi sono sicuramente trasferibili e possono essere venduti.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
II C.T.U.

Geom. Mario Usai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

