TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 96/2023 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Antonia Palombella

Creditore Procedente

Convenuto

XXXXXXXXXXXX

Il 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

Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella 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° 96/2023

Il GE sottoponeva i seguenti quesiti:

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

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

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 statuente 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:

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

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 opponile 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

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

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 alleghi 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 esecutata 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 esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

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

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore 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 convenzionate 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.

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

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 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 dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo.

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 al territorio settentrionale della Sardegna. Fonte Google Earth.

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

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

Immobile conforme pertanto non è necessario un aggiornamento catastale.

RISPOSTA A QUESITO 6

Immobile intestato ad una società.

RISPOSTA A QUESITO 7

L'immobile è nel pieno possesso del convenuto. L'appartamento censito al NCEU al Foglio 60 Mapp. 194 Sub. 55 Cat. A/2 risulta libero, utilizzato come casa vacanza dal proprietario.

RISPOSTA A QUESITO 8

La porzione immobiliare di cui trattasi risulta intestata Axxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx allo stesso pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Mannarella Francesco con sede in Bergamo in data 18/03/2008 repertorio n. 52748/34436, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 04/04/2008 ai numeri 3958/2529 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RISPOSTA A QUESITO 9

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

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

RISPOSTA A QUESITO 10

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

1 TRASCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 2311 Registro Generale 3671
Pubblico ufficiale Mannarella Francesco Repertorio 52748/34436 del 18/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 2529 del 04/04/2008

2 ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 570 Registro Generale 3672
Pubblico ufficiale Mannarella Francesco Repertorio 52749/34437 del 18/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3 del 04/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/04/2008 - Registro Particolare 2529 Registro Generale 3958 Pubblico ufficiale Mannarella Francesco Repertorio 52748/34436 del 18/03/2008
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2311 del 2008

4 ISCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 404 Registro Generale 2904
Pubblico ufficiale Giudice Di Pace Repertorio 112/2018 del 28/09/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5 TRASCRIZIONE del 08/08/2023 - Registro Particolare 7160 Registro Generale 9807
Pubblico ufficiale uff. Giud. Tribunale di Tempio Pausania Repertorio 807 del 14/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 in Loc. Baia delle Mimose nel Condominio "Rotondo Bouganville", amministrato dall'xxxxxxxxxx. Nonostante gli accordi telefonici e la richiesta con seguente sollecito per e-mail e pec, non si ha avuto riscontro; pertanto non si conoscono le quote millesimali di partecipazione e le eventuali posizioni debitorie.

RISPOSTA A QUESITO 12

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

1. Concessione Edilizia n. 2177 del 07/10/2004 P.E. 3223/2003 intestata alla Soc. M.D.R. con sede in Badesi per la realizzazione di unità abitative in Loc. Baia delle Mimose

2. Concessione volturata in data 14/03/2007 alla Soc. Pentagono della Sardegna srl con sede in Viale Roma 25 Alzano Lombardo (BG)

3. Variante in corso d'opera n.1 - Concessione Edilizia n. 2348 del 19/10/2006 P.E. 3655/2006 intestata alla Soc. M.D.R. con sede in Badesi per la realizzazione di unità abitative in Loc. Baia delle Mimose

4. Variante in corso d'opera n.2 - Concessione Edilizia n. 2371del 14/03/2007 P.E. 3714/2007 intestata alla Soc. Pentagono della Sardegna srl

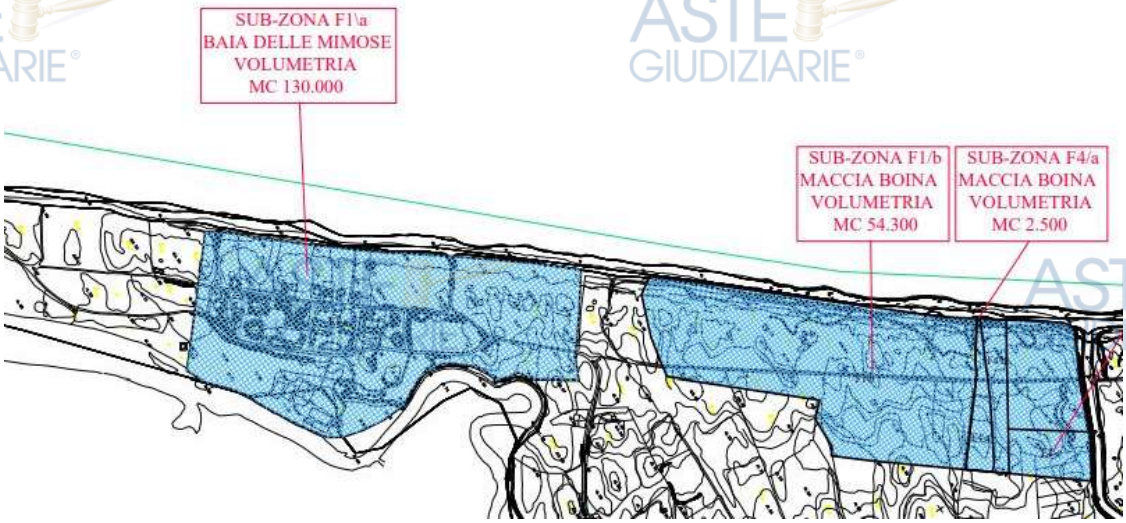
5. Variante in corso d'opera n.3 - Concessione Edilizia n. 2430 del 05/12/2007 P.E. 3773/2007 intestata alla Soc. Pentagono della Sardegna srl

6. Autorizzazione di Agibilità o d'Uso n. 233/2008 del 23/04/2008

Dalle rilevazioni e dal confronto con lo stato dei luoghi non sono emerse condizioni tali da rappresentare difformità urbanistiche e edilizie.

RISPOSTA A QUESITO 13

Il fabbricato ricade nella ZTO classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona F1/a.



Il compendio edilizio, dove il cespite è inserito, è stato realizzato in attuazione di un piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Badesi.

RISPOSTA A QUESITO 14

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

Sono state rilasciate le certificazioni di conformità per gli impianti elettrico ed idraulico. Si accludono in copia nell'ALL 1.

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: appartamento con annesso cortile, in Comune di Badesi, loc. Baia delle Mimose, piano T e 1, censito al NCEU al F. 60, Part. 194, Sub. 55, categoria A/2, classe 2, consistenza di 2,5 vani

RISPOSTA A QUESITO 17

In data 14 aprile 2025, come descritto nel Verbale di Sopralluogo (allegato alla presente), ho effettuato accesso al compendio immobiliare coadiuvato dal delegato IVG.

Ortofoto con indicazione dell'area dove è ubicato l'oggetto della procedura in riferimento al comune di Badesi. Fonte Google Earth.

Di seguito riporto una descrizione del territorio, ove il bene è inserito, dal sito istituzionale Sardegna Turismo: https://www.sardegnaturismo.it/it/esplora/baia-delle-mimose

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

Baia delle Mimose è "una lunga e splendida striscia di sabbia candida ai confini della Gallura con l'Anglona, nel nord Sardegna, tra dune, foci e verde mediterraneo si fregia della Bandiera Blu.

A differenza del versante est della Gallura, caratterizzato da innumerevoli calette granitiche, il litorale di Badesi, limite occidentale gallurese, mostra uno scenario completamente diverso, con lunghe e ampie spiagge bianche. Una delle più espressive in questo senso e più belle in assoluto è Baia delle Mimose, lunga ben tre chilometri, delimitata a sud dalla foce del fiume *Coghinas* e che a nord sfuma senza soluzione di continuità nella 'gemella' *Li Junchi*, entrambe facilmente raggiungibili con qualsiasi mezzo.

'Le mimose' è circondata da dune coperte da piccoli ginepri e rose di mare, mentre la sabbia è candida, il colore del mare cangiante, tra azzurro e verde smeraldo. Grazie al vento costante è meta ambita per gli appassionati di *wind* e *kite surf*. Viste le dimensioni, non è mai eccessivamente affollata, neanche in alta stagione, per cui è perfetta per rilassarsi in tranquillità. Guardando verso il mare, alla tua destra potrai intravedere in lontananza l'Isola Rossa, mentre alla tua sinistra, noterai il profilo del promontorio di Castelsardo.

La spiaggia offre accessibilità ai diversamente abili, parcheggio, punti ristoro e noleggio attrezzatura balneare. Per bellezza della spiaggia, limpidezza delle acque e servizi offerti, Baia delle Mimose è stata insignita dalla *Foundation for Environmental Education* (Fee) della Bandiera Blu ininterrottamente a partire dal 2017. Poco distante dalla foce del *Coghinas*, un tratto di arenile di 300 metri quadri ospita la *dog beach*, dove gli amici a quattro zampe possono giocare liberamente ed entrare in acqua, e sono a loro disposizioni ombrelloni, docce e ciotole.

Le perle di Badesi mare non finiscono certo qui. Spiccano *Li Mindi*, con sabbia chiara e acque azzurre, dalla quale, nelle giornate limpide, potrai scorgere la sagoma di Corsica e dell'Asinara, e *Li Junchi*, dove la sabbia è dorata, a grani medio-fini, e il mare alterna i colori, come a Baia delle Mimose. Esposta a maestrale e grecale, è un altro paradiso per surfisti, che al tramonto regala panorami indimenticabili. Oltre la foce si entra nel territorio di Valledoria, in particolare la frazione marina di San Pietro a mare, oasi naturalistica con dune dorate coperte di macchia mediterranea, distese verdi alle spalle e fondale che digrada rapidamente, perfetto per immersioni e *snorkeling*. A pochi passi dalla riva, il *Coghinas* forma una laguna, habitat di aironi, anatre e germani, mentre nelle acque salmastre nuotano spigole e cefali".

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

La struttura si trova in una posizione strategica, distante solo 6 km dal centro abitato di Badesi, 8 km dal centro di Valledoria, 70 km da Alghero e 80 km da Olbia.

Il cespite utilizzato come casa vacanza dall'esecutato, come sopra detto, è inserito nel complesso, composto da diversi corpi di fabbrica, denominato *Residence Bouganville* ed è contraddistinto dal n° 17 D di interno.

Ortofoto con indicazione del compendio oggetto della procedura. Nell'immagine sotto stralcio dell'elaborato planimetrico dove con il giallo si evidenzia l'appartamento. Fonte Google Earth.

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

Accesso al Residence Bouganville.

descrizione del fabbricato

Vi si accede tramitre un persorso condominiale che conduce al cortile non recintato, quindi si arriva alla verandina di circa 10 mq che consente l'accesso coperto all'appartamento distinto al 7D del Residence Bouganville. Si articola in unico ambiente al piano terra di circa mq 14 con angolo cottura; una scala interna con pedata in granito porta al piano primo composto di camera di circa 7 mq collegata alla verandina di circa 10 mq, un bagno finestrato di circa mq 4. Sul solaio del bagno è stato ricavato un angusto soppalco in legno.

Internamente si presenta in discreto 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, smaltate in bagno di colore azzurro e nella parete della cucina di colore giallo; i battiscopa sono in ceramica con tonalità analoghe a quelle dei pavimenti.

L'altezza è pari a cm 270 al piano terra e al piano primo altezza minima cm 385 e massima cm 445.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, sono presenti le persiane. Necessitano di manutenzione oltre alla sostituzione delle maniglie e del vetro nella porta di accesso.

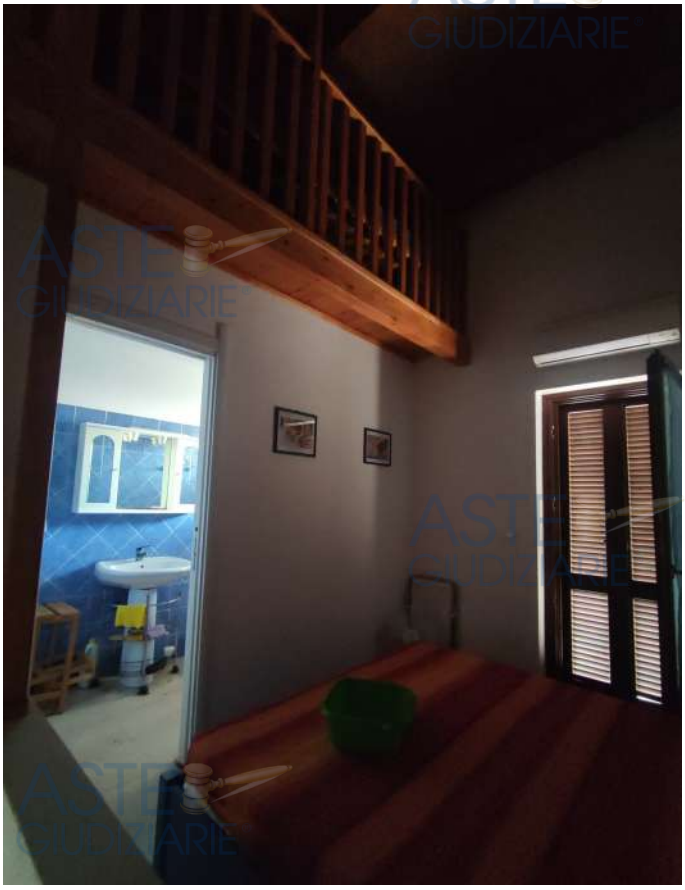
L'impianto di riscaldamento/raffrescamento con sistema a split appesi alle pareti e motori posti all'esterno. L'acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

La superficie lorda è di circa mq 38 oltre gli accessori.

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

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

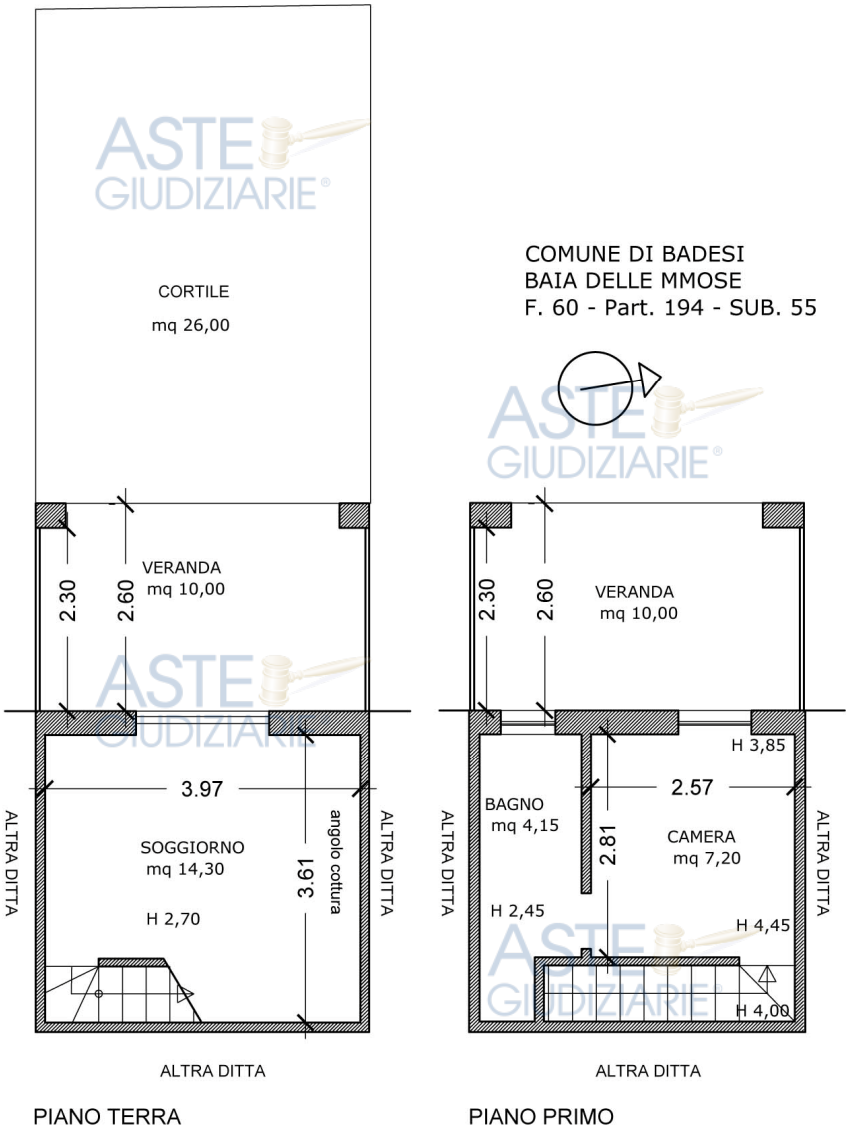
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

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

Segue restituzione grafica del rilievo:



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

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

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 parecchi 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):

Provincia: SASSARI

Comune: BADESI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA BADESI MARE BAIA DELLE MIMOSE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100

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 si avvicinano al valore massimo del prospetto OMI su esposto.

Pertanto al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabilisce un valore commerciale medio (Vcm) pari ad € 2.200,00 al mq.

La valutazione è da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{cor}) che la riducono del 0.88 [(0.90 + 0.90 + 0.85)/3]:

- età e qualità dell'edificio - (C1): 0.90
- impianti tecnologici - (C2): 0.90
- vendita forzata - (C3): 0.85

Pertanto si può stabilire un valore corretto Vc pari a:

$$Vc = Vm \times C_{corr} = €.\ 2.200{,}00 \times 0{,}88 = 1.936{,}00\ €/mq$$

Le consistenze commerciali sommano a 45 metri quadrati così distinte:

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

- Appartamento superficie lorda mq 33,80;
- accessori mq 11,60 di cui:
  - veranda piano terra mq 11,00, sup. ragguagliata al 35% pertanto commerciali pari a 3,85 mq;
  - veranda piano primo mq 11,00, sup. ragguagliata al 35% pertanto commerciali pari a 3,85 mq;
  - cortile mq 26,00, sup. ragguagliata al 15% pertanto commerciali pari a 3,90 mq

Il valore di mercato (V) sarà: V= Vc × Sc = €. 1.936,00 x 45,00 mq = €. 87.120,00

Compresa la quota di comproprietà su parti, aree, spazi, enti ed impianti in comunione a norma di legge e di regolamento di condominio, così come anche il diritto di godimento di posto auto nella zona destinata a parcheggio all'interno del residence.
Per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato del bene ascritto alla procedura RGE n° 96/2023, vendibile in unico lotto, diventa:

LOTTO UNICO
Piena proprietà di appartamento in Località Baia delle Mimose nel comune di Badesi, al NCEU al Foglio 60 Part. 194 Sub. 55
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 45
V= €. 87.000,00
Diconsi EURO OTTANTASETTEMILA/00

Il "prezzo di mercato" per il lotto 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 sopraindicato 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 BADESI
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Tempio Pausania, 15.04.2025

Il 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