

RELAZIONE di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del C.T.U. Ing. Rossano SASSARA

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

promossa da

[REDACTED]

(procedente)

contro

[REDACTED]





Indice della RELAZIONE

1. PREMESSA	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	7
3.1 QUESITO UNO - "Identificazione del bene immobile"	7
3.1.1 Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	8
3.1.2 Identificazione del bene pignorato	12
3.2 QUESITO DUE - "Descrizione del bene immobile"	31
3.2.1 Descrizione dei beni pignorati	31
3.3 QUESITO TRE - "Stato di possesso del bene immobile"	129
3.4 QUESITO QUATTRO - "Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente"	129
3.5 QUESITO CINQUE - "Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non a carico dell'acquirente"	132
3.6 QUESITO SEI - "Regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile"	132
3.7 QUESITO SETTE - "Certificazione energetica del bene e dichiarazioni di conformità degli impianti"	134
3.8 QUESITO OTTO - "Determinazione del valore del bene immobile"	135
3.9 QUESITO NOVE - "Attestato di prestazione energetica"	184
3.10 Schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati per l'assicurazione RC	184
3.11 CONCLUSIONI	196
4. ALLEGATI	197
Allegati A: Trascrizioni e Atti di pignoramento	198
Allegati B: Foto dei Beni Immobili	260
Allegati C: Visure e Planimetrie Catastali	316
Allegati D: Atti del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola - Concessioni Edilizie	455
Allegati E: Comunicazioni e Verbali sopralluoghi	482
Allegati F: Istanze di Aggiornamenti catastali	549
Allegati G: Estratto conto condominiale	578
Allegati H: Atti notarili	580
Allegato I: Ricevute di avvenuta consegna via pec della perizia alle parti	615

1. PREMESSA

In data 31 agosto 2017 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro DI GIACOMO ha convocato il sottoscritto Dr. Ing. Rossano SASSARA, con Studio Tecnico in via ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n°, per la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n°177/2016 R.G.E. promossa dalla

(procedente) contro la soc.

In questa occasione, prestato il giuramento prescritto dal codice di rito, ho ricevuto, in qualità di C.T.U., il mandato di rispondere con relazione scritta e su supporto informatico ai seguenti quesiti così testualmente formulati:

1. QUESITO UNO - *"Identificazione del bene"*

Il CTU provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. QUESITO DUE - *"Descrizione del bene"*

Il CTU provveda a fornire un'adequata descrizione del bene.

3. QUESITO TRE - *"Stato di possesso del bene immobile"*

Il CTU provveda a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. QUESITO QUATTRO - *"Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente"*

Il CTU provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in



particolare:

- *Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione.*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

5. QUESITO CINQUE - **"Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non a carico dell'acquirente"**

*Il CTU provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. **Indichi i costi a ciò necessari.***

6. QUESITO SEI - **"Conformità edilizia ed urbanistica del bene immobile"**

*Il CTU provveda a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche I integrazioni) e sui **relativi costi.***

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01 (e succ. modifiche I integrazioni) : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione d all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- Qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la*

variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;

- b. Quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

7. QUESITO SETTE - "Certificazione energetica del bene e dichiarazioni di conformità degli impianti "

Il CTU provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

- A) *Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.*

26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008;

- B) *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

8. QUESITO OTTO - "Determinazione del valore del bene immobile"

Il CTU provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

9. QUESITO NOVE - "Attestato di prestazione energetica"

Il CTU provveda a verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **2 ottobre 2017** alle ore **16:00** sono iniziate, previa comunicazione scritta alle parti (*All. E/I*), le operazioni peritali presso lo studio del CTU sito in Olbia ,

di cui è stato redatto apposito verbale (*All. E/2*). Successivamente, si è proceduto ad eseguire le seguenti operazioni peritali finalizzate alla corretta stesura della perizia:

- Sopralluoghi sulle unità immobiliari pignorate effettuati in più date successive per constatarne l'ubicazione, la consistenza e lo stato di fatto. Al primo sopralluogo, di cui si allegano la convocazione ed il verbale (*All. E/3* ed *E/4*), ne sono seguiti altri dodici, considerato il notevole numero di beni immobili pignorati, di cui sono stati redatti appositi verbali (*All. E/5*).
- Accesso agli atti presso l'**Agenzia del Territorio di Sassari** per il reperimento delle visure e planimetrie catastali inerenti gli immobili pignorati ivi depositati;
- Accesso agli atti presso il **Comune di Trinità D'Agultu e Vignola** per la visione e la richiesta in copia delle licenze edilizie e delle successive varianti riguardanti i beni eseguiti.
- Accesso agli atti presso l'**Ufficio Provinciale di SASSARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA** per l'ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato.
- Ricerca di mercato sui beni immobili della zona aventi caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quelle dell'unità pignorata, finalizzata alla corretta valutazione dei beni da stimare.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

3.1 *QUESITO UNO - "Identificazione del bene"*

3.1.1 **Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli**

In data 11/05/2018 ed in via cautelativa in data 31/08/2020 il sottoscritto CTU ha effettuato presso l'**Agenzia delle Entrate di Sassari, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA** due ispezioni ipotecarie sui beni immobili della , ottenendo in entrambi i casi gli stessi risultati, di cui per brevità riportiamo solo un estratto riguardante i beni citati nella presente perizia (l'intero documento è consultabile nell'*All. A/1*):

1.

2.

3. 
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

4.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

5.

6. 
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

7.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

8.

9. 
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

10.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

11.

12. 
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

13.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®



14.



15. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in TRI NITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successi vi correlati:

1. Annotazione n.115 del 12/01/2012 (ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO)
2. Annotazione n. 189 del 25/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

16.



17.



18.



19.



21.



22.



24.



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 187 del 25/02/2016 (CANCELLAZIONE)

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2015 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

34. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2015 -

35. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/ 11/2015 -

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) Nota disponibile in formato elettronico

36. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2016 -

ATTO ESECUTIVO OCAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) Nota disponibile in formato elettronico

37.

38. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2016 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

39. ISCRIZIONE CONTRO del 25/ 11/2016 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico.

Risulta, inoltre, che l'atto di pignoramento delle unità immobiliari e la relative note di iscrizione e trascrizione a ruolo dei beni immobili pignorati, emessi a favore della proprietaria delle strutture, sono consultabili negli allegati (*All. ti A/2 ed A/3*) contro

Dall'analisi dei documenti e dai sopralluoghi effettuati sui beni immobili pignorati sono emerse alcune criticità:

- 1) l'appartamento distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al Fg. 7 Part. 1116 Sub 22, pignorato in data 27/07/2016 sul Registro Generale n.6007 del Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, risulta in data 29/07/2016 venduto a terzi dalla (*All. F/1*). Tale fatto è stato notificato al Giudice con atto del CTU del 12 Ottobre 2018 (*All. F/2*).
- 2) L'appartamento distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al Fg. 10 Part. 769 Sub 11 pignorato in data 27/07/2016 sul Registro Generale n.6007 del Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania risulterebbe ceduto dalla , da almeno dieci anni, con un atto di scrittura privata mai regolarizzato con rogito notarile, ad un imprenditore attualmente tenutario delle chiavi dell'immobile

(All. E/5 Verbale n°14). Tale fatto è stato notificato al Giudice con atto del CTU del 25 Settembre 2020 (All. F/2).

3) Il bene pignorato distinto in catasto al Fg. 7 Part. 1116 Sub 53, classificato in catasto come "Categoria Area Urbana", è un piazzale di consistenza 4286 m² che di fatto andrebbe accatastato come B.C.N.C. perché di accesso ai parcheggi condominiali e ad uso del complesso edilizio. Non è stata richiesta dal CTU la variazione catastale del bene per non comportare un ulteriore aggravio di costi alla presente pratica. La visura catastale è consultabile negli allegati (All. ti C/2).

Pertanto, in questa fase, anche a tutela delle parti, visto l'elevato numero di beni pignorati disponibili a garanzia del creditore procedente, si ritiene opportuno procedere nella perizia non valutando tra i beni pignorati gli immobili citati, il primo dei quali non è stato neanche oggetto di sopralluogo.

3.1.2 Identificazione dei beni pignorati

I beni immobili pignorati sono tutti ubicati all'interno del Villaggio Costa Paradiso in località Costa Paradiso sita nel territorio del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola nel comprensorio di costa del Nord Sardegna racchiuso tra Isola Rossa e Vignola, tra Porto Torres e Santa Teresa di Gallura, a circa 100 km dallo scalo aeroportuale più vicino che è quello di Olbia – Costa Smeralda.

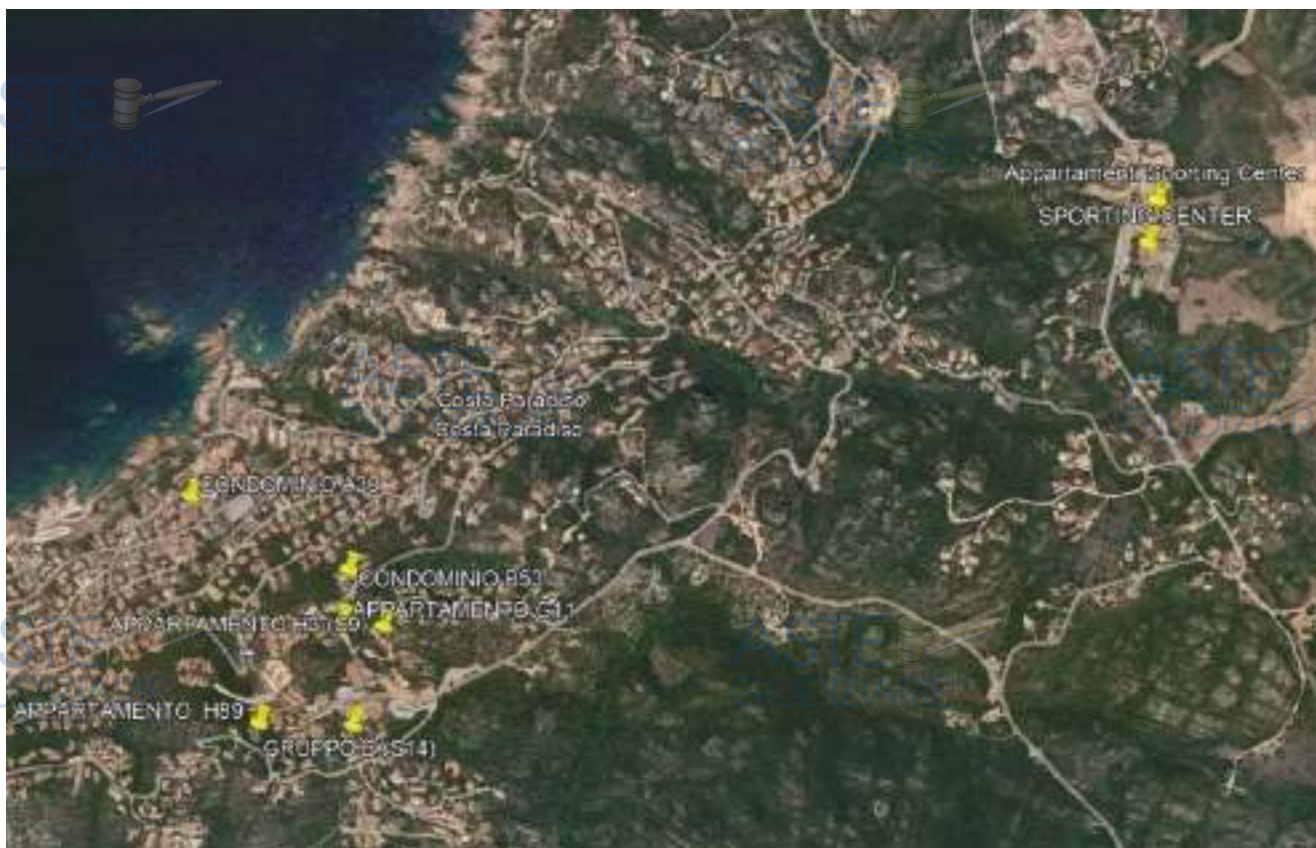


Figura 1 - Ubicazione dei beni immobili pignorati all'interno del Villaggio Costa Paradiso

Gli immobili pignorati (riportati nel'All. A/3), di proprietà della , sono:

N°	GRUPPO	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO UNITÀ	CIVICO	FOGLIO	PART	SUB	QUOTA PIGNORMENTO
1	S2 SPORTING CENTER	RIST. - BAR PISCINA - C.TENNIS			7	449		6/10
2	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	14	4	7	1116	23	1/1
3	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	15	5	7	1116	24	1/1
4	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	8	6	7	1116	25	1/1
5	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	9	7	7	1116	26	1/1
6	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	10	8	7	1116	27	1/1
7	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	6	10	7	1116	29	1/1
8	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	5	11	7	1116	30	1/1
9	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	2	14	7	1116	33	1/1
10	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	1	15	7	1116	34	1/1
11	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	2		7	1116	36	1/1
12	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	4		7	1116	38	1/1
13	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	5		7	1116	39	1/1
14	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	6		7	1116	40	1/1
15	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	7		7	1116	41	1/1
16	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	8		7	1116	42	1/1
17	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	9		7	1116	43	1/1
18	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	10		7	1116	44	1/1
19	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	11		7	1116	45	1/1
20	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	12		7	1116	46	1/1
21	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	13		7	1116	47	1/1
22	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	POSTO AUTO	14		7	1116	48	1/1
23	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	12	10	235	1	1/1
24	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	11	10	235	2	1/1
25	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	10	10	235	3	1/1
26	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	9	10	235	4	1/1

N°	GRUPPO	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO UNITÀ	CIVICO	FOGLIO	PART	SUB	QUOTA PIGNORMENTO
27	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	8	10	235	5	1/1
28	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	7	10	235	6	1/1
29	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	6	10	235	7	1/1
30	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	5 e 13	10	235	8	1/1
31	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	4 e 14	10	235	9	1/1
32	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	2 e 3	10	235	10	1/1
33	GRUPPO A30	APPARTAMENTO	-	1 e 15	10	235	11	1/1
34	GRUPPO A30	LAVANDERIA	-	-	10	235	12	1/1
35	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.0.15	-	10	429	15	1/1
36	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.0.16 BIS	-	10	429	17	1/1
37	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.0.18	-	10	429	18	1/1
38	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.0.19	-	10	429	19	1/1
39	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.0.20	-	10	429	20	1/1
40	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.1.18	-	10	429	38	1/1
41	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.1.19	-	10	429	39	1/1
42	GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTO	B.1.20	-	10	429	40	1/1
43	GRUPPO B53	APPARTAMENTO	-	2	10	1284	3	1/1
44	GRUPPO B53	APPARTAMENTO	-	3	10	1284	4	1/1
45	GRUPPO B53	APPARTAMENTO	-	4	10	1284	5	1/1
46	GRUPPO B53	APPARTAMENTO	-	5	10	1284	6	1/1
47	GRUPPO B53	APPARTAMENTO	-	6	10	1284	7	1/1
48	GRUPPO B53	APPARTAMENTO	-	8	10	1284	8	1/1
49	GRUPPO B53	APPARTAMENTO	-	7	10	1284	9	1/1
50	GRUPPO H3 (S9)	APPARTAMENTO	-	-	10	340	3	1/1
51	GRUPPO H89	APPARTAMENTO	-	-	10	425	2	1/1

N°	GRUPPO	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO UNITÀ	CIVICO	FOGLIO	PART	SUB	QUOTA PIGNORIMENTO
52	GRUPPO G11	APPARTAMENTO	-	-	10	769	11	1/1

Tabella 1 – Elenco dei beni pignorati

Dalle visure catastali (riportate negli Allegati. C/1 – C/2 – C/3– C/4 – C/5 – C/6 – C/7) risulta che gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

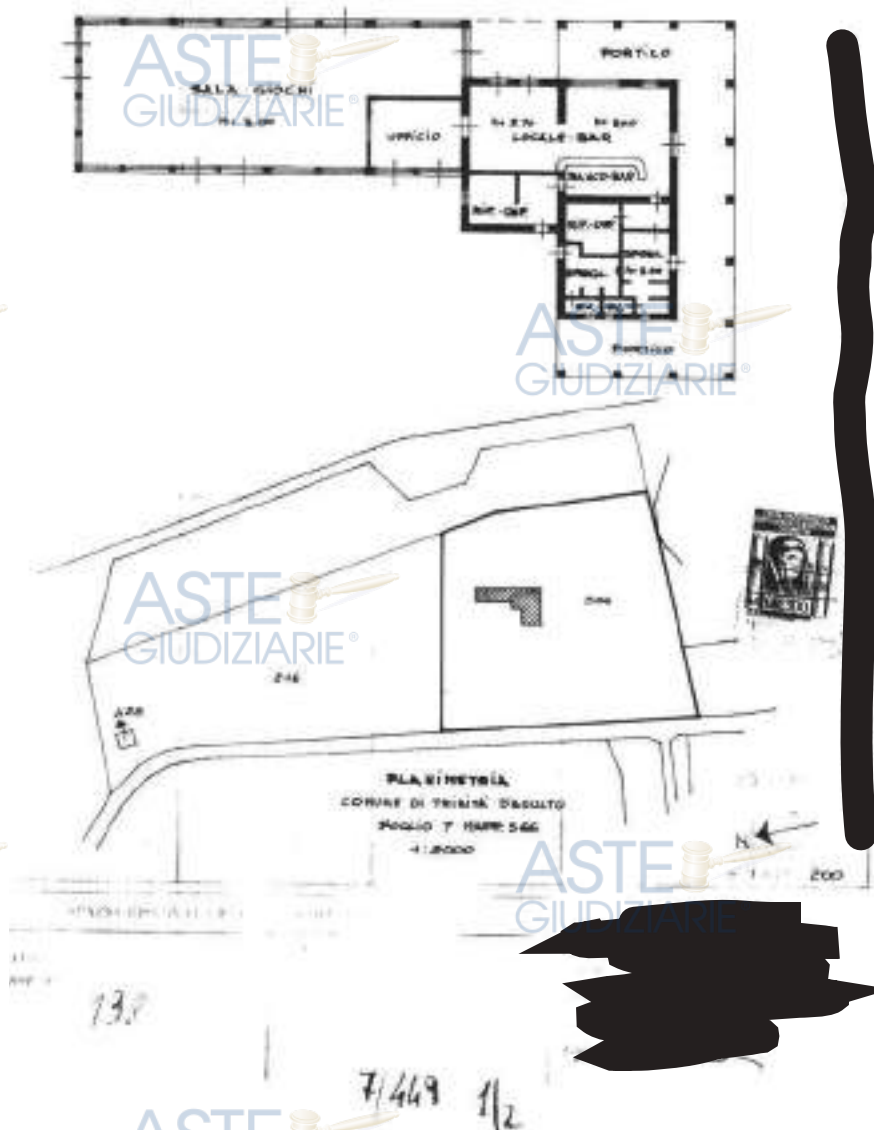


Figura 2 - Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati S2 Sporting Center

1) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING CENTER (RIST. – BAR – PISCINA – C.TENNIS)

Dati della richiesta		Comune di TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (Codice: I428)								
		Provincia di SASSARI								
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 449 Sub: 1								
INTESTATI										
Data di registrazione: dal 30/07/2020										
N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI RAPPRESENTAZIONE	
	Isolare	Foglio	Particella	Sub	Zona	Class.	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
1	C/1000	7	449	1	Com.	Em.	D.6			Euro 17.818,76
Indirizzo		LOCALITÀ CONTA PARADISO SNC, parte 54.1.								
Assessorato		classamenti e rendite proprie (DM 101/94)								



Figura 3- Elaborato Planimetrico dei beni immobili pignorati S2 Sporting Center Appartamenti – Posti Auto

Pianta Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 4Bis- Dettagli dell'Elaborato Planimetrico

2) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - APPARTAMENTO CIVICO 4

3) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI – APPARTAMENTO CIVICO 5

4) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI – APPARTAMENTO CIVICO 6

5) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI – APPARTAMENTO CIVICO 7

6) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI – APPARTAMENTO CIVICO 8

7) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI – APPARTAMENTO CIVICO 10

8) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI – APPARTAMENTO CIVICO 11

9) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - APPARTAMENTO CIVICO 14



10) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - APPARTAMENTO CIVICO 14



11) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 2



12) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 4



13) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 5



14) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 6



15) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 7



16) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 8



17) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 9



18) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 10



19) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 11



20) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 12



21) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 13



22) UNITÀ IMMOBILIARE: S2 SPORTING APPARTAMENTI - POSTO AUTO 14

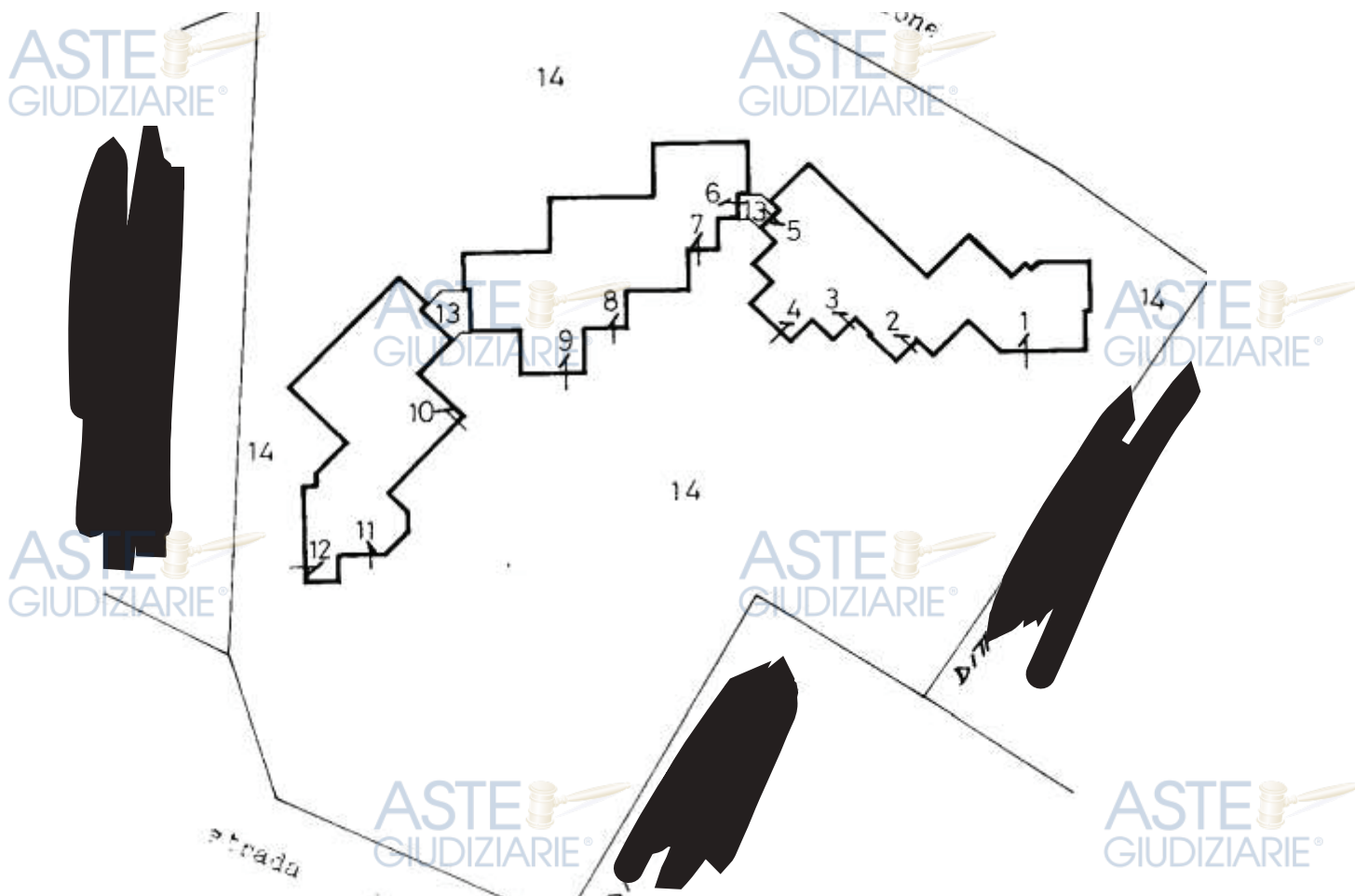


Figura 5– Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO A30 APPARTAMENTI

23) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 - APPARTAMENTO CIVICO 12



24) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 11



25) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 10



26) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 9



27) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 8



28) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 7



29) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 6



30) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICI 5 E 13



31) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICI 4 E 14



32) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICI 2 E 3



33) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICI 1 E 15



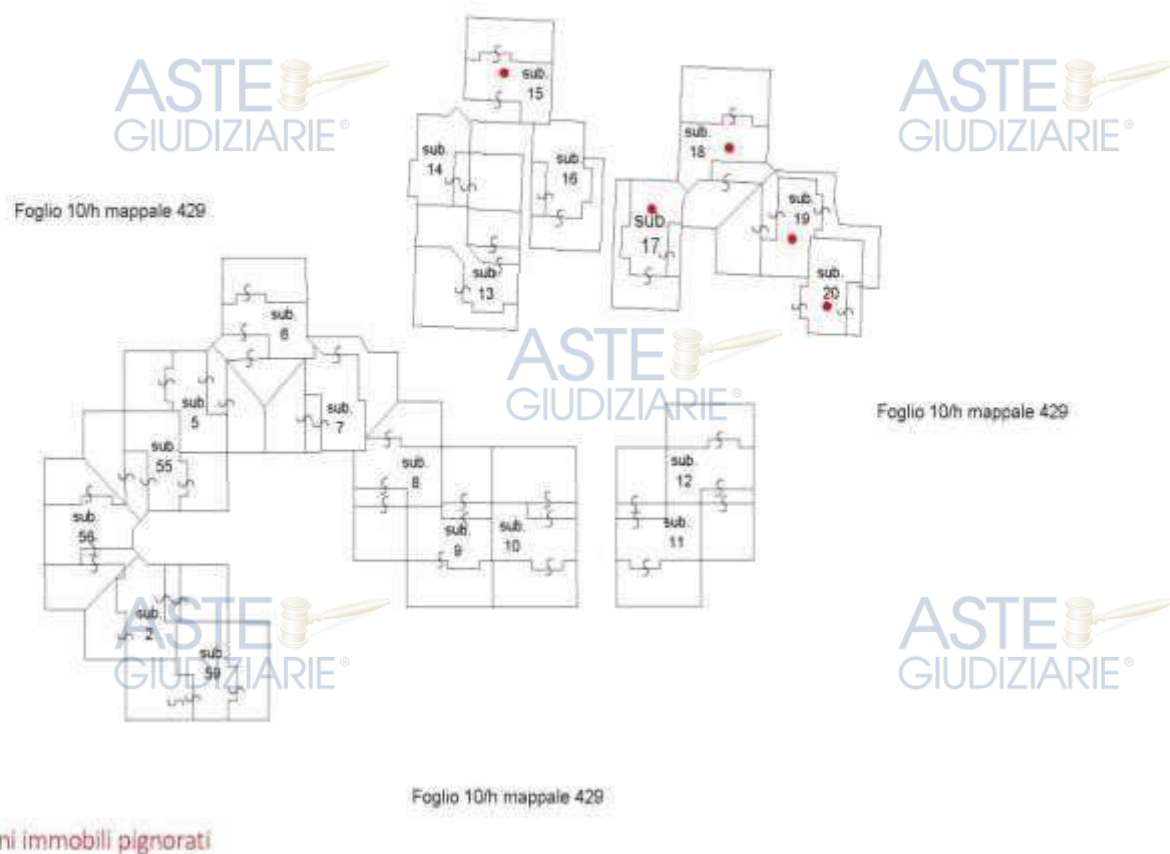
34) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – LAVANDERIA



35) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – LAVANDERIA



PIANTA PIANO TERRA



- Beni immobili pignorati

Figura 6 – Ubicazione planimetrica parziale dei beni immobili pignorati GRUPPO B (S14)

36) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.0.15

37) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.0.16 BIS



38) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.0.18



39) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.0.19





40) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.0.20



41) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.1.18



42) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.1.19



43) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B (S14) – APPARTAMENTO B.1.20



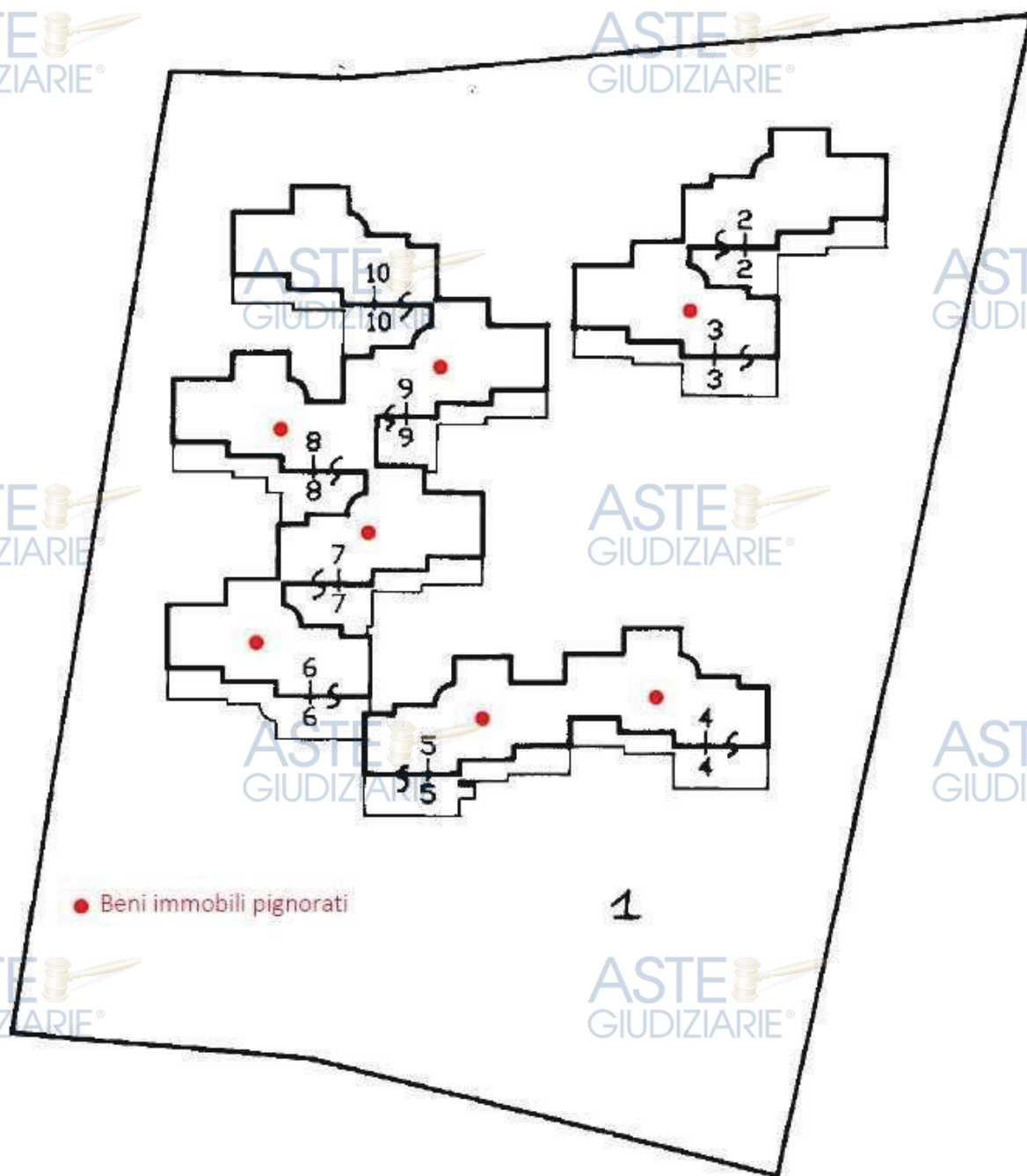


Figura 7 – Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO B53

44) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 - APPARTAMENTO CIVICO 2

45) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 3

46) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 4

47) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 5

48) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 6

28

49) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 8



50) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 7

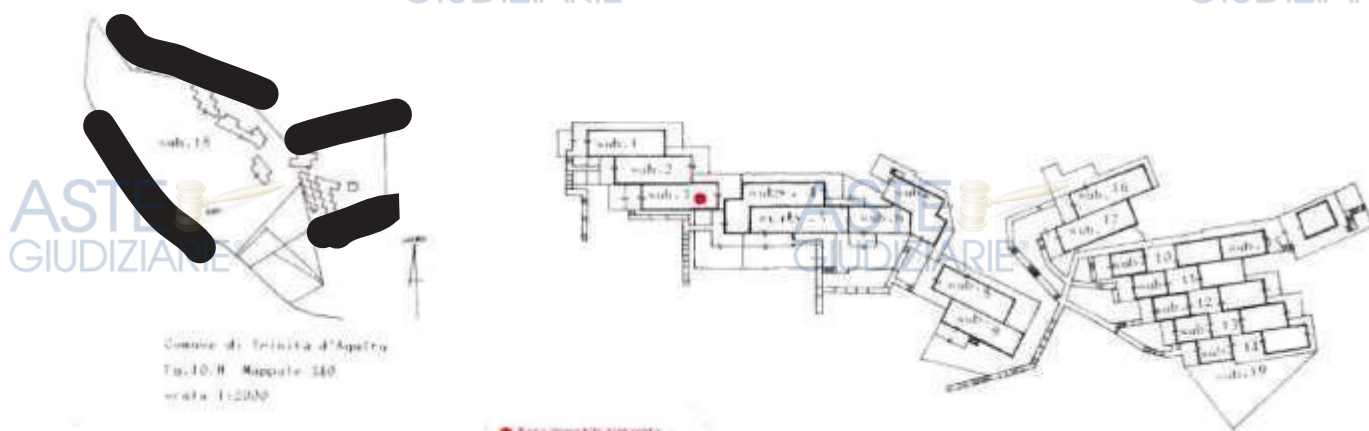


Figura 8 – Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO H3 (S9)

51) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO H3 (S9) – APPARTAMENTO



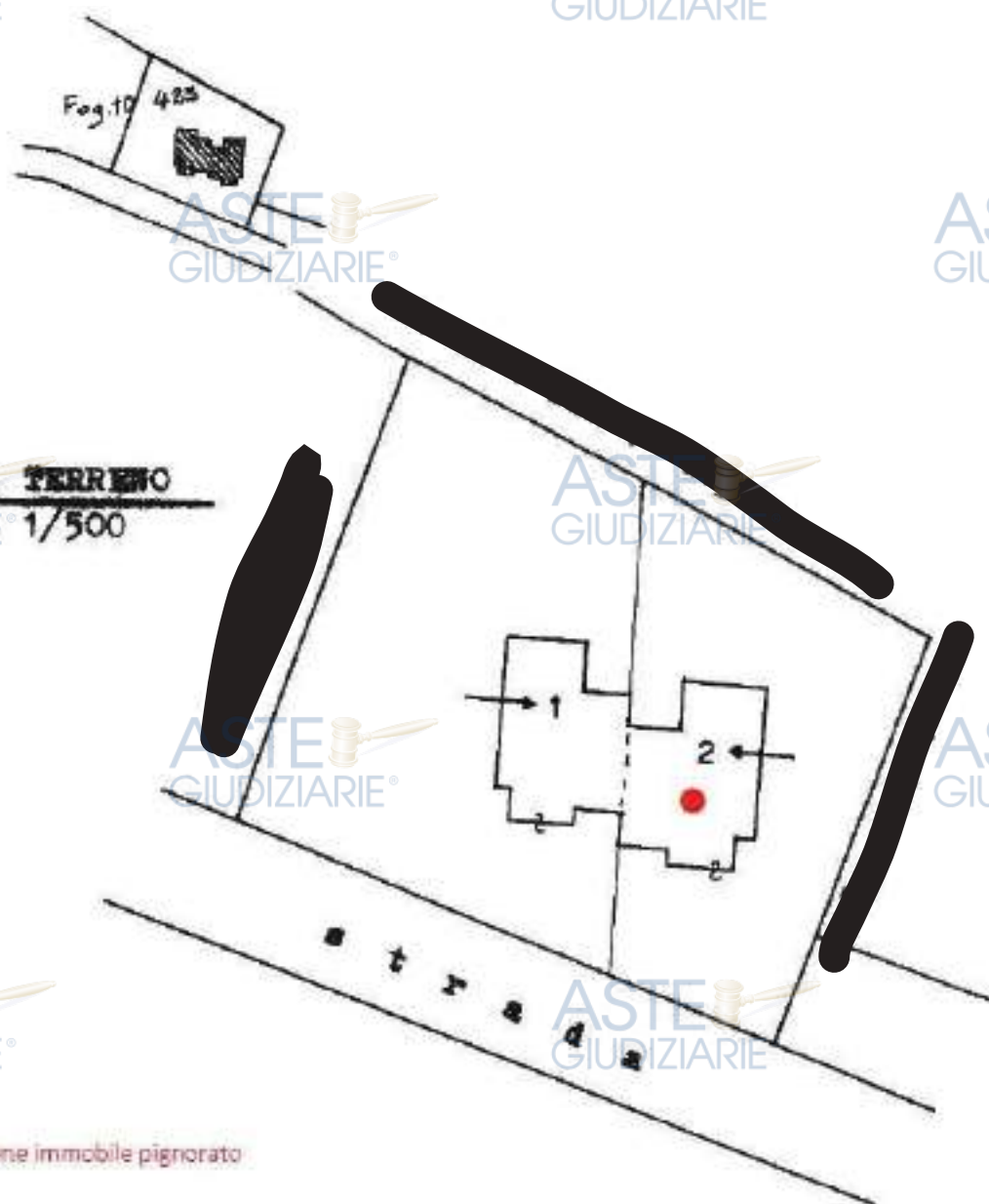


Figura 9 - Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO H89

52) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO H89 - APPARTAMENTO

3.2 QUESITO DUE - "Descrizione dei beni immobili"

3.2.1 Descrizione dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di perizia sono tutti ubicati nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), nella località turistica di Costa Paradiso, e risultano i seguenti:

- n°9 Appartamenti appartenenti al Gruppo S2 Sporting Center;
- n°1 Centro Sportivo, noto come S2 Sporting Center, comprendente bar, ristorante, sala giochi, piscine e campetti sportivi;
- n°12 posti auto all'aperto appartenenti al complesso degli appartamenti del Gruppo S2 Sporting Center;
- n°11 Appartamenti ed una lavanderia appartenenti al Gruppo Condominiale A30;
- n°8 Appartamenti appartenenti al Gruppo Condominiale B (S14);
- n°7 Appartamenti appartenenti al Gruppo Condominiale B53;
- n°1 Appartamento appartenente al Gruppo Condominiale H3 (S9);
- n°1 unità Immobiliare appartenente al Gruppo Bifamiliare H89.

Tutti gli immobili pignorati si trovano all'interno del villaggio Costa Paradiso, rinomato posto turistico balneare della Sardegna ubicato sulla costa nord ovest dell'isola tra Castelsardo e Santa Teresa di Gallura, con vista panoramica sulla Corsica, circondato da rocce granitiche, calette e insenature dal mare limpido e macchia mediterranea.



Figura 10 – Vista panoramica del Villaggio Costa Paradiso

Gli immobili godono dei servizi tipici di un villaggio turistico (minimarket, bar, ristorante, sporting center con calcetto, tennis e piscina, escursioni turistiche, guardia medica), che sono, però, prettamente stagionali, mentre restano attivi tutto l'anno i servizi offerti dalla Comunità del Territorio Costa Paradiso. La viabilità primaria e secondaria all'interno del villaggio è abbastanza buona, a cui si accede dalla strada provinciale SP90 Castelsardo Santa Teresa di Gallura.

3.2.1.1 Descrizione dei beni pignorati Appartamenti S2 Sporting Center

Gli immobili, villette a schiera monopiano edificate circa 10 anni fa, si trovano nel complesso residenziale del Lotto S2 e presentano un buono stato di conservazione. Dal piazzale condominiale, limitrofo alla strada di via Lu Nibbaroni, si accede agli appartamenti ed ai posti auto ubicati all'aperto.



Figura 11 – Vista degli appartamenti facenti parte del Lotto S2 Sporting Center

Durante gli accessi è stato rilevato che gli immobili del complesso si presentano in buono stato di conservazione ed hanno in comune le seguenti caratteristiche:

- cortile giardino fronte e retro di varie dimensioni secondo l'alloggio

- veranda coperta antistante l'ingresso
- veranda coperta sul retro presente solo su alcuni alloggi
- soggiorno - pranzo
- camera da letto
- disimpegno
- bagno
- cortile sul retro
- piazzale e parti comuni scarsamente curati.

Gli immobili sono situati nella parte alta del villaggio, in una zona abbastanza riservata a cui si accede da viabilità secondaria, che si avvale dei servizi dell'attuguo Sporting Center, ma comunque abbastanza lontana dal resto dei servizi offerti dal centro turistico.

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

- murature portanti in blocchetti di cls miste a c.a.
- solai misti
- tetto a falde inclinate
- tramezzi di partizione interna in muratura
- rivestimenti e pavimenti in gres ceramica
- intonaci di civile abitazione interni ed esterni
- soglie in granito
- infissi interni in legno
- infissi esterni in pvc e legno
- impianto elettrico e tv sottotraccia con quadretto generale
- impianto idrico con acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico
- scarico fognario collegato a impianto di depurazione.

- Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 23 (aggiornato)

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno - pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. B1). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA	20
CORTILE - GIARDINO IN INGRESSO	37
CORTILE - GIARDINO SUL RETRO	15
TOTALE	128

La planimetria immobiliare originale è stata modificata per la presenza di una finestra al posto di una portafinestra ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un aggiornamento catastale.

ASTE GIUDIZIARIE
 Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011
 Planimetria di u.i.v. in Comune di TRINITA' D'agultu E Vignu
 Loc. costa Paradiso civ. 88

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 1116	Geometri
Subalterno: 23	Prov. Sassari N. 2252

Folieda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
 h media 2,70



Catasto dei Fabbricati - Sezione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNU (SS0328128) - c. Foglio 7 Particella 1116 - Subalterno 23 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano: T.

Figura 12 – Visura planimetrica catastale Fig. 7 Part. 1116 Sub 23

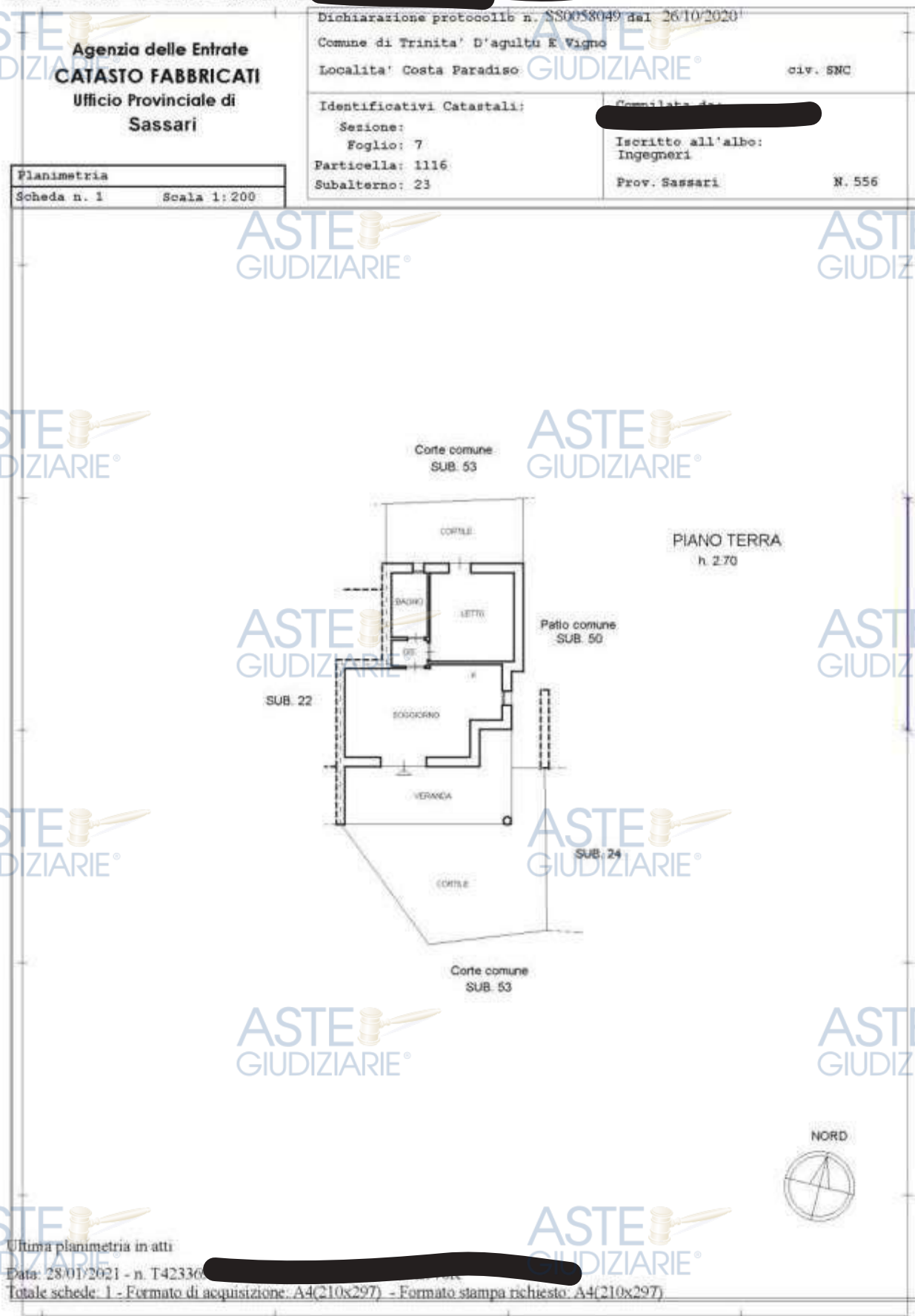


Figura 13 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 7 Part. 1116 Sub 23

- Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 24 (aggiornato)

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. **B1**). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA	20
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	50
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	15
TOTALE	141

La planimetria immobiliare originale è stata modificata per la presenza di una finestra al posto di una portafinestra ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un aggiornamento catastale.

- Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 25

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso e sul retro, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. **B1**). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA INGRESSO	15
VERANDA SUL RETRO	5
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	35
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	29
TOTALE	140

- Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 26

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso e sul retro, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. **B1**). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA INGRESSO	14
VERANDA SUL RETRO	5
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	26
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27
TOTALE	125

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinita' D'agultu E Vigno

Loc.costa Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 24

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Pianta Piano Terra
h media 2.70**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNO (AL-428) - < Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno 24 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano: T;

Figura 14 - Visura planimetrica catastale Fg. 7 Part. 1116 Sub 24

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

Dichiarazione protocollo n. SS0058050 del 26/10/2020

Comune di Trinita' D'agultu E Vignu

Localita' Costa Paradiso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Serione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 24

Iscritte all'albo:
Ingegneri

Prov. Sassari

N. 556

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 28/01/2021 - n. T423536 - Richiede

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (I-428) - < Foglio: 7 - Particella: 1116 - Subalterno: 24 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

Figura 15 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 7 Part. 1116 Sub 24

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinita' D'agultu E Vigno

Loc.Costa Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 25

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano terra
H media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU E VIGNO (L.428) - < Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno: 25 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano: T.

Figura 15 – Visura planimetrica catastale Fig. 7 Part. 1116 Sub 25

Data: 22/05/2018 - n. 880047408 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. 880328128 del 13/12/2011	
Planimetria di u.i.a. in Comune di Trinita' D'agultu E Vignu	
Loc. costa Paradiso civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 1116	Geometri
Subalterno: 26	Prov. Sassari

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano terra
H media 2.70



Caratto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNU (ACI 428) - c. Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno: 26 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano T;

Data: 22/05/2018 - n. 880047408 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti.
in scheda: 1 - Formato di orig. A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1

Figura 16 - Visura planimetrica catastale Fig. 7 Part. 1116 Sub 26

- Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 27

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. **B1**). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	30
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	33
TOTALE	164

- Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 29

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso e sul retro, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. **B1**). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	55
VERANDA INGRESSO	20
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	39
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	21
TOTALE	139

- Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 30

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso e sul retro, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. **B1**). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA INGRESSO	20
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	23
TOTALE	144

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011
 Planimetria di s.i.u. in Comune di Trinita' D'agultu E Vignu
 Loc. costa Paradiso civ. 88

Scheda n. 1 Scala 1:250

Planta Piano Terra
h media 2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRENTO - ADDETTO VINCENZO M. 428) - < Foglio 1 Particella 1116 - Subalterno 27

Data: 22/05/2018 - n. S80047409 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPPIO - Ultima Planimetria in atti
Fot. schede: 1 - Formato di acc. A4x210x297 - Fot. di scala: 1:1

Figura 17 - Visura planimetrica catastale Fig. 7 Part. 1116 Sub 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protossella n. SS0328128 del 13/12/2011

Planimetria di u.d.u. in Comune di TRINITA' D'AGULTU E VIGNO

loc. costa Paradiso

civ. SM

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 29

Compilatore:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2232

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Terra
h media 2.70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 18 - Visura planimetrica catastale Fg. 7 Part. 1116 Sub 29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
 Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Sassari

Dichiarazione protocolla n. SS0328128 del 13/12/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinita' D'agultu E Vignu	
Loc. Costa Paradiso civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Serzione:	[REDACTED]
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 1116	Geometri
Subalterno: 30	Prov. Sassari M. 2252

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
 h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Sinistro al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNU (SS) - Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno: 30 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano: T.

Figura 19 - Visura planimetrica catastale Fg. 7 Part. 1116 Sub 30

ASTE GIUDIZIARIE
 Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS00328128 del 13/12/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinita' D'agultu E Vignu	
Loc.costa Paradiso CIV. SN	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 1116	Geometra
Subalterno: 33	Prov. Sassari N. 2252

Scheda n. 1 Scala 1:200

Planta Piano Terra
 h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNU (SS0047412) - Foglio 7 Particella 1116 - Subalterno 33 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano T.

Figura 20 - Visura planimetrica catastale Fig. 7 Part. 1116 Sub 33

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinita' D'agultu E Vigno

Loc. costa Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 34

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1 Scala 1:200

**Pianta Piano Terra
h media 2.70**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNO (CA) - Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno 34
LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano T.

Figura 21 - Visura planimetrica catastale Fig. 7 Part. 1116 Sub 34

- **Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 33**

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso e sul retro, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. B1). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	54
VERANDA INGRESSO	16
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	24
TOTALE	138

- **Descrizione del bene immobile Fg. 7 Part. 1116 Sub 34**

È un appartamento composto da cortile giardino prospiciente l'ingresso, veranda coperta antistante l'ingresso e sul retro, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno, cortile sul retro (vedi foto All. B1). Dalla visura catastale e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA INGRESSO	16
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27
TOTALE	144

- **Descrizione dei beni immobili Fg. 7 Part. 1116 Sub 36 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48**

Sono i posti auto degli appartamenti S2 Sporting Center, ubicati all'aperto nel piazzale condominiale (vedi Fig.10), le cui planimetrie catastali sono stati riportate negli allegati (All.ti C/8).

I suddetti posti auto non risultano segnalati all'interno del piazzale né tracciati sul terreno.

3.2.1.2 Descrizione del bene pignorato S2 Sporting Center distinto Fg. 7 Part. 449 variato Fg. 7 Part. 449 Sub 1

Il bene immobile pignorato (**nella misura del 60%**) è un centro sportivo polivalente, noto come lotto S2 Sporting Center, retro (*vedi foto All. B2*) a cui si accede da via Lu Nibbaroni all'interno del villaggio turistico di Costa Paradiso. Il centro sportivo, realizzato a partire dal 1982, è composto da un bar ristorante, una piscina per adulti, una piscina per bambini, due gazebo, due campi da tennis, un campo polivalente (tennis, calcetto), un campo di calcetto, parcheggi ed aree a verde ed occupa una superficie complessiva di circa 13.525 m² ripartita come nella seguente tabella:

Rif.	Descrizione	Superficie m ²
A	CORPO PRINCIPALE	276
B	VERANDE	100
C	MAGAZZ. INTERRATO	159
D	GAZEBO	79
E	PISCINA ADULTI	284
G	PISCINA BAMBINI	31
F	CAMPO DA TENNIS	1.384
G	CAMPO POLIVALENTE	692
H	CAMPO CALCETTO	678
I	SISTEMAZIONI ESTERNE	1.824
L	MANOVRA E PARCHEGGI	1.540
TOTALE		13.525

Tabella 1 – Sporting Center

La planimetria catastale originale è stata modificata per variazione dovuta ad ampliamento e frazionamento con accatastamento di piscine, campi da tennis e calcetto, locali interrati e locali tecnici.

Durante gli accessi è stato rilevato che i beni immobili del complesso Sporting Center si presentano in discreto stato di conservazione. In particolare il corpo principale è composto da una club-house comprendente bar, ristorante, area di ritrovo e servizi vari così distribuiti:

- il bar, con annesso deposito ed ufficio, è una struttura semiaperta avente il bancone ubicato all'interno di una grande veranda coperta con tettoia in legno costituente un area ritrovo;
- il locale ristorante è una struttura comprendente due sale interne, cucina, deposito, tre bagni, due disimpegni, due spogliatoi ed un portico esterno utilizzabile per piazzole esterne di tavoli;
- un piano interrato adibito a deposito, arieggiato da bocche di lupo ed ubicato in corrispondenza della grande veranda coperta adibita ad area ritrovo, a cui si accede da una scalinata esterna.

Gli impianti sportivi comprendono:

- il campo da tennis “*Campo 1*”, realizzato in erba sintetica ed in buone condizioni, comprendente la recinzione, l'impianto di illuminazione ed una gradinata per spettatori a due gradoni;
- il campo da tennis “*Campo 2*”, realizzato in erba sintetica ed in buone condizioni, comprendente la recinzione e l'impianto di illuminazione;
- il campo polivalente da tennis/calcetto “*Campo 3*”, realizzato in erba sintetica ed in condizioni appena accettabili, comprendente la recinzione e l'impianto di illuminazione;
- il campo da calcetto “*Campo 4*”, realizzato in erba sintetica ed in condizioni mediocri, comprendente la recinzione, l'impianto di illuminazione ed una gradinata per spettatori a due gradoni;
- una piscina attrezzata per adulti ed una piscina attrezzata per bambini complete di locale tecnico e di docce.

Il centro sportivo comprende, inoltre:

- due gazebo con tettoie in legno, di cui uno contenente giochi per bambini e l'altro libero;
- sistemazioni esterne con camminamenti, zone a verde e zone all'aperto con giochi per bambini;
- uno spazio adibito a parcheggi e ad area di manovra per circa cinquanta auto nella zona antistante l'ingresso della struttura;
- due ingressi pedonali, di cui uno centrale e l'altro laterale..

Gli immobili sono situati nella parte alta del villaggio, in una zona abbastanza riservata che si avvale dei servizi dell'attiguo Sporting Center, ma comunque abbastanza lontana dal resto dei servizi offerti dal centro turistico.

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

- murature portanti in blocchetti di cls miste a c.a.
- solai misti
- tetto a falde inclinate in legno ed in muratura
- tramezzi di partizione interna in muratura
- rivestimenti e pavimenti in gres ceramica
- intonaci di civile abitazione interni ed esterni
- soglie in granito
- infissi interni in legno
- infissi esterni in legno
- impianto elettrico e tv sottotraccia con quadretti generali e di zona
- impianto idrico con acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico

- scarico fognario collegato a impianto di depurazione.

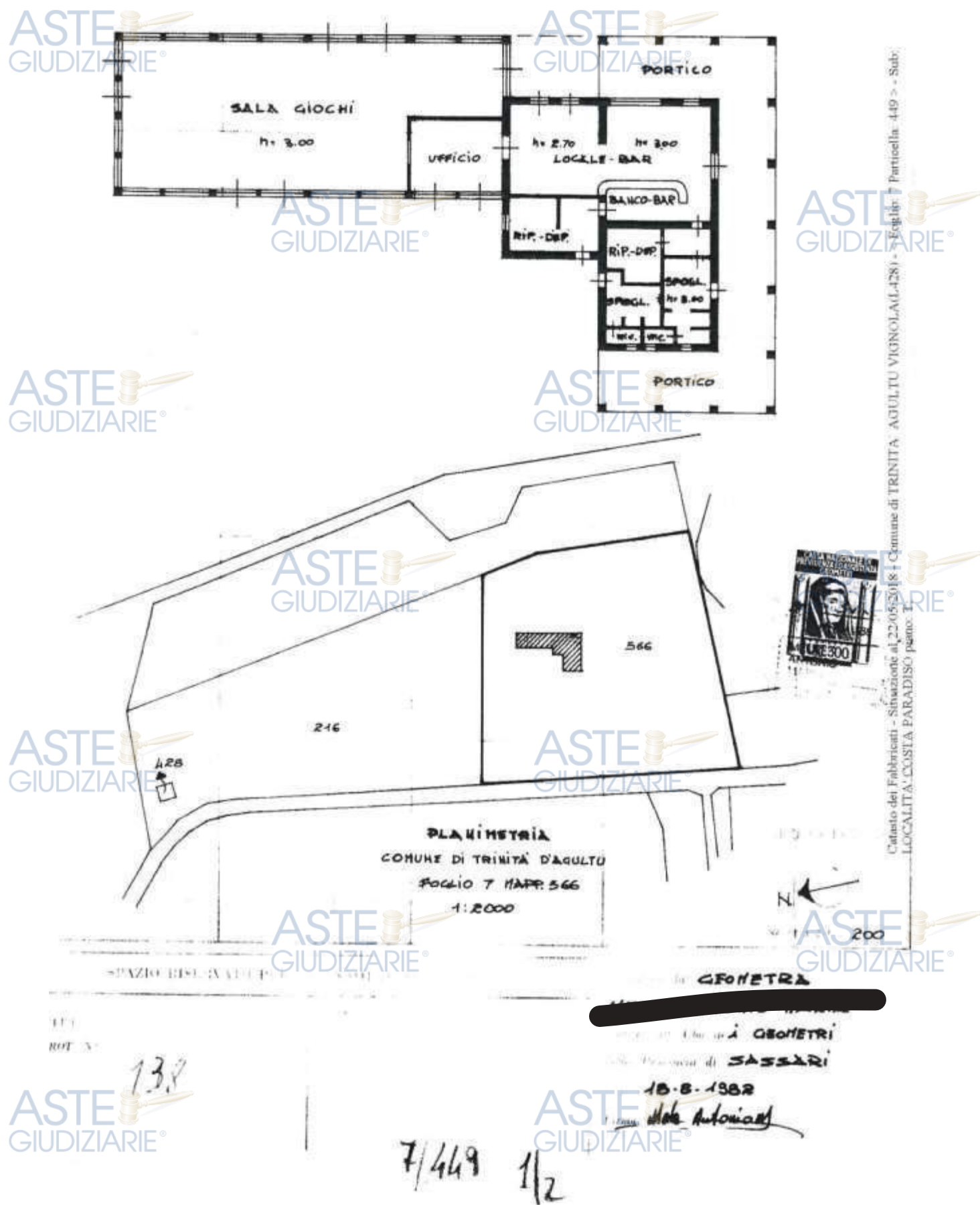


Figura 22 - Visura planimetrica catastale originale Fig. 7 Part. 449 (parte 1)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 23 - Visura planimetrica catastale originale Fig. 7 Part. 449 (parte 2)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

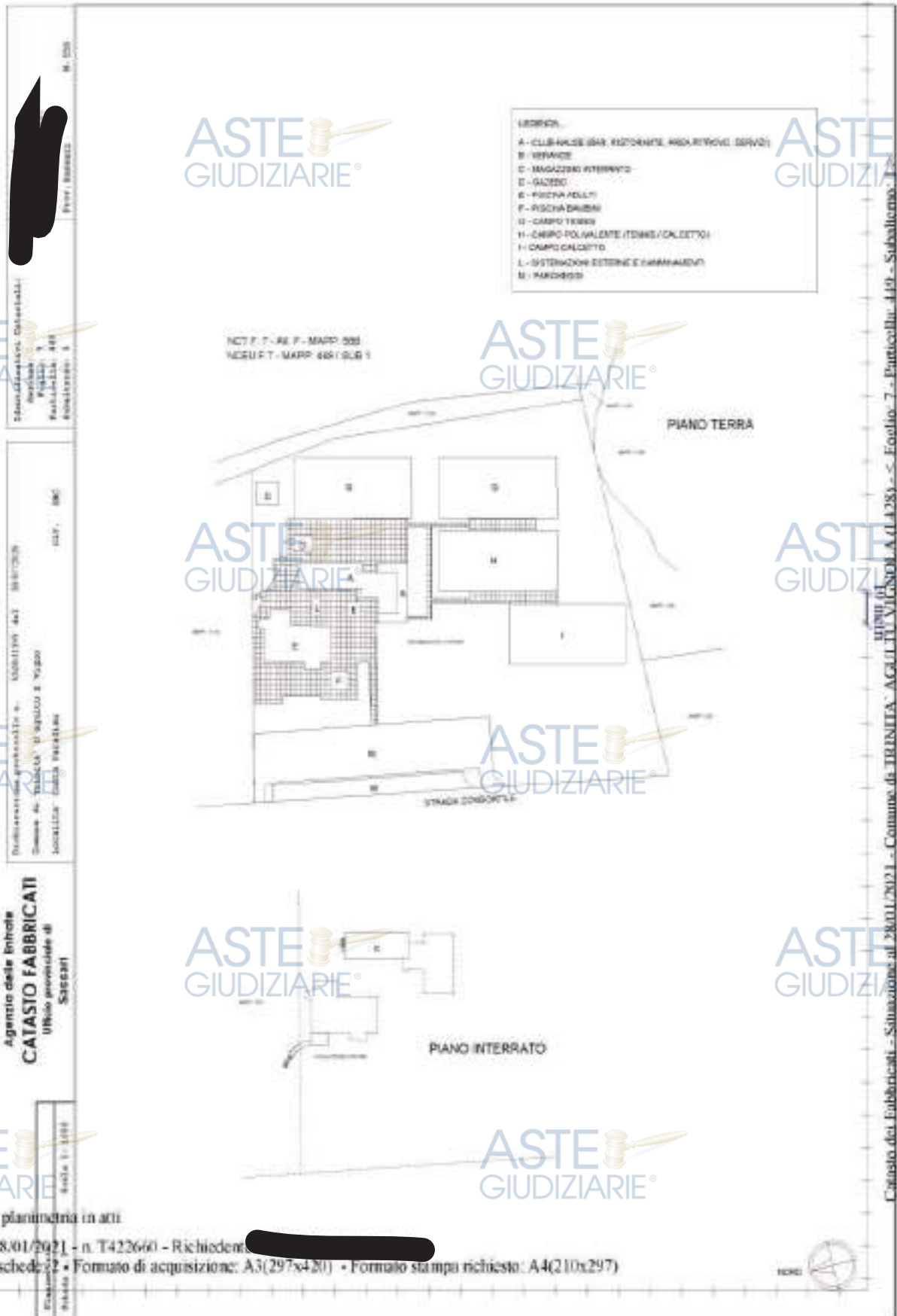


Figura 24 - Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 7 Part. 449 Sub 1 (parte 1)



Figura 25 - Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 7 Part. 449 Sub 1 (parte 2)



Figura 26 - Visura dall'alto dello Sporting Center

3.2.1.3 Descrizione dei beni pignorati Appartamenti Gruppo A30

Gli immobili, appartamenti a schiera al piano terra completate verso la fine degli anni '80, si trovano nel complesso residenziale del Lotto A30 e si presentano in buono stato di conservazione. Dal piazzale parcheggio condominiale, limitrofo alla strada di via La Piana, si accede agli appartamenti del complesso edilizio.



Figura 27 - Vista degli appartamenti facenti parte del Lotto A30

Durante gli accessi è stato rilevato che gli immobili del complesso hanno in comune le seguenti caratteristiche:

- giardino condominiale con camminamenti
- piscina condominiale
- veranda coperta antistante l'ingresso solo su alcuni alloggi
- veranda coperta sul retro presente solo su alcuni alloggi
- soggiorno - pranzo
- 1 o più camere da letto
- disimpegno
- 1 o 2 bagni
- cortile sul retro
- piazzale e parti comuni curati.

Gli immobili sono situati nella parte bassa del villaggio, in prossimità del mare ed in una zona abbastanza riservata, a cui si accede da viabilità secondaria, e risultano vicini a ristoranti e market commerciali del villaggio turistico.

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

- murature portanti in blocchetti di cls miste a c.a.
- solai misti
- tetto a falde inclinate
- tramezzi di partizione interna in muratura
- rivestimenti e pavimenti in gres ceramica
- intonaci di civile abitazione interni ed esterni
- soglie in granito
- infissi interni in legno
- infissi esterni in pvc e legno
- impianto elettrico e tv sottotraccia con quadretto generale
- impianto idrico con acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico
- scarico fognario collegato a impianto di depurazione.

Poiché alcuni degli immobili del complesso pignorato hanno subito nel tempo delle modifiche anche sostanziali rispetto alle planimetrie catastali originali, il CTU ha proceduto, su autorizzazione del G.E. ed in coerenza con il costruito, ad aggiornare catastalmente tali unità immobiliari modificando in alcuni casi anche le coordinate catastali di tali beni.



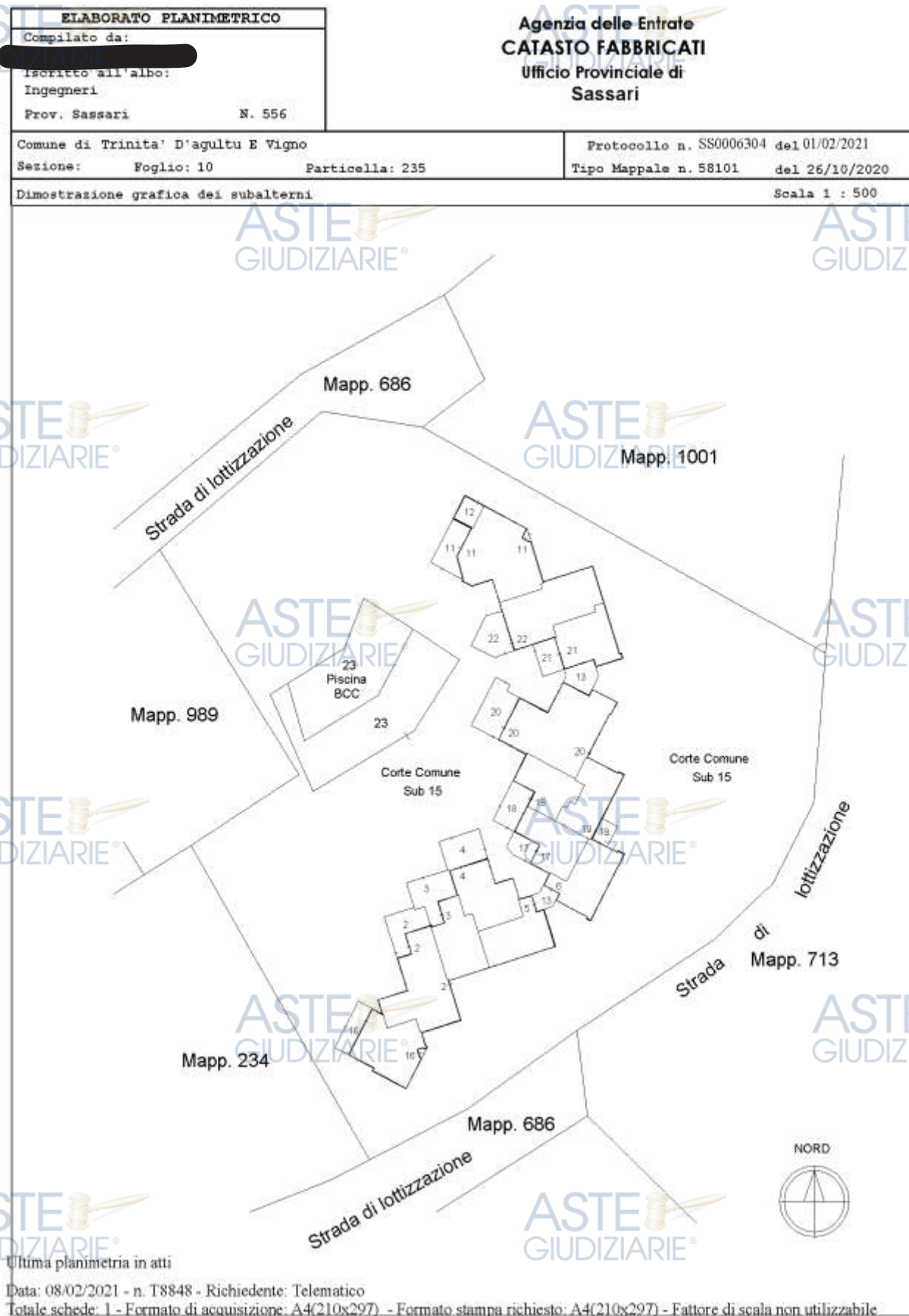


Figura 29 – Nuovo elaborato planimetrico degli appartamenti facenti parte del Lotto A30

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0006304 del 01/02/2021

Comune di Trinita' D'agultu E Vignu

Localita' Costa Paradiso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 235

Subalterno: 23

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Sassari

N. 5567

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

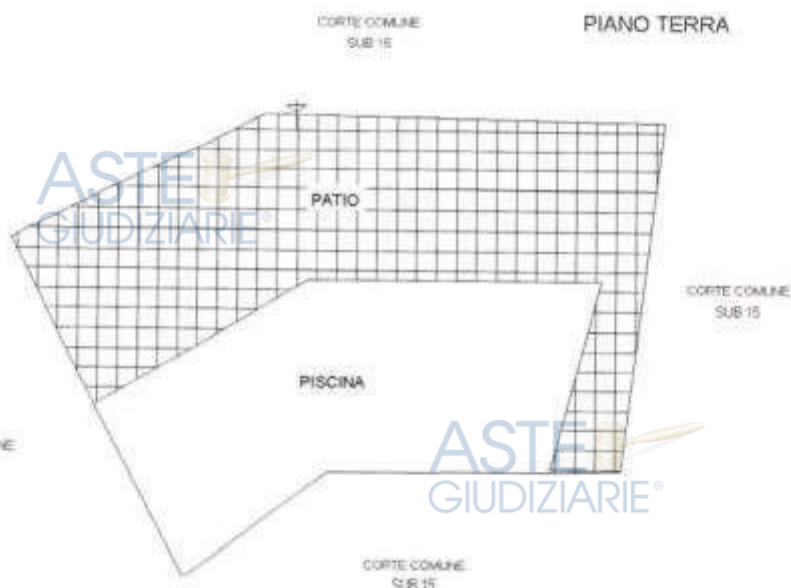


Figura 30 – Nuova planimetria catastale della piscina in precedenza non censita

- **Descrizione del bene immobile pignorato ex Fg. 10 Part. 235 Sub 1 variato a Fg.10 Part. 235 Sub 16**

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno (*vedi foto All. B3*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	42
VERANDA	9
TOTALE	51

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con l'aggiunta di una veranda all'ingresso ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad una variazione catastale.

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 235 Sub 2 (aggiornato)**

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno (*vedi foto All. B3*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	55
VERANDA	14
TOTALE	69

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con l'aggiunta di una finestra mancante e di modifiche interne ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale.

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 235 Sub 3 (invariato)**

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno (*vedi foto All. B3*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	34
VERANDA	14
TOTALE	48

MODULARIO
F. mg. rend. 481



MINISTERO DELLE FINANZE

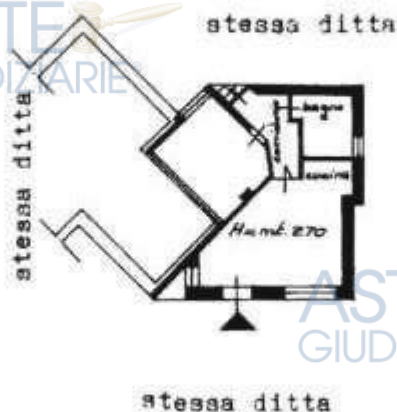
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

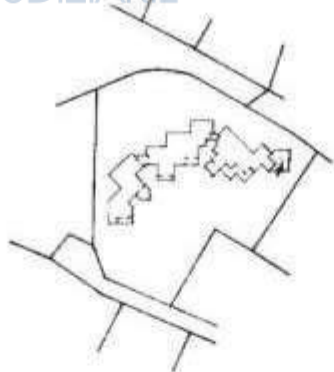
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA'D'AGULTU** via **LOC. COSTA PARADISO**
3 VIGNOLA CIV

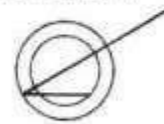


PIANO TERRA



AL N.C.E.U.I.
PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.	☒	Compilata dal	CONTRATTA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Item di variazione	☐			
Data present.				
OLsch				
n. 245 800				

Figura 31 - Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 235 Sub 1(soppresso)

Data: 26/01/2021 - n. T10202 - Richiedente: SSSRSN55H20E978R

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

Dichiarazione protocollo n. SS0001824 del 15/01/2021

Comune di Trinita' D'agultu E Vignu

Localita' Costa Paradiso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 10

Particella: 235

Subalterno: 16

Compilata da:

Iscritte all'albo:
Ingegneri

Prov. Sassari

N. 556

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2021 - n. T10202 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (I.428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 16 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: 1

Figura 32 - Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 235 Sub 16 (Ex Fg. 10 Part. 235 Sub 1)

data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. 530029274 - Richiesta TRIBUNALE DI TEMPIO

MOD. 28 (GE)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 552)

TRINITA' D'AGULTU via 100, CONTRA PARADISO CIV.

Planimetria di u.u. in Comune di TRINITA'

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

PIANO TERRA

AL N.C.E.U.;

PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI L. 200

Dichiarazione di N.C. ☒ ☐
Intervento di manutenzione ☐ ☐

Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. 530029274 - Richiesta TRIBUNALE DI TEMPIO

Foto aerea 1 - Formato di acq. A4

LEONARDO

Figura 33 - Visura planimetrica catastale originale Fig. 10 Part. 235 Sub 2

63

MODULARIO
F. ng. rend. 487

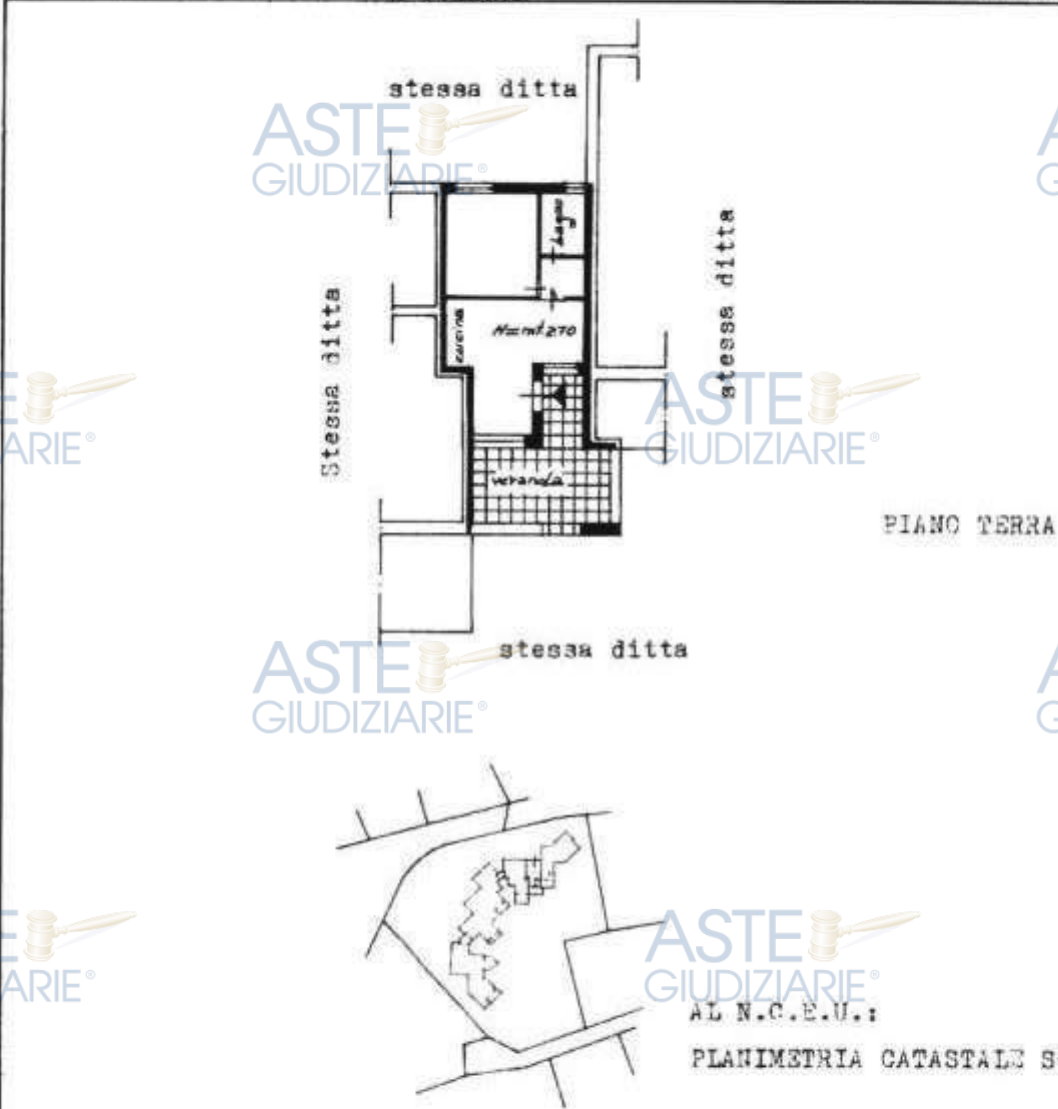


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.IT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 84 (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.t.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU** via **LOC. COSTA PARADISO** civ. **VIGNOLA**



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.	☒	Computata dal	GIOM. TERRA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima Planimetria di variazione	☐			
Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/05/2018 - n. SS0029275 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO				
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:2000				
della provincia di				
CARTA				
LEGNARINO				

Figura 35 - Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 235 Sub 3

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg.10 Part. 235 Sub 4 (aggiornato)

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno (vedi foto All. B3). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	36
VERANDA	15
TOTALE	51

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con l'aggiunta di una finestra mancante ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un aggiornamento catastale.

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 235 Sub 5 (invariato)

È un appartamento composto soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno (vedi foto All. B3). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	34
TOTALE	34

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 235 Sub 6 (invariato)

È un appartamento composto da soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno (vedi foto All. B3). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	36
TOTALE	36

- Descrizione del bene immobile pignorato ex Fg. 10 Part. 235 Sub 7 variato a Fg.10 Part. 235 Sub 17

È un appartamento composto da patio antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno e veranda (vedi foto All. B3). La planimetria immobiliare originale è stata modificata con l'aggiunta del patio all'ingresso ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad una variazione catastale.

Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	32
VERANDA	7
TOTALE	39

Mod. 10/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. 550029277 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO

MOD. 10/12/1988 - 10/12/1988

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)
TRINITA' D'AGULTU

MOD. BN (CE)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di 3 VIGNOLA via LOC. COSTA PARADISO CIV.

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

PIANO TERRA

AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:200

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Completata dal GEOMETRA

Denuncia di variazione

Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. 550029277 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO

Int. schede: A42 (10/12/1988) - Tab. di scala: 1:200

della provincia di SASSARI n. 315 / 1 CARTA

RESERVATO ALL'UFFICIO

1756

Figura 36 - Visura planimetrica catastale originale Fig. 10 Part. 235 Sub 4

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0018074 del 23/03/2020 Comune di Trinita' D'agultu E Vigno Localita' Costa Paradiso civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 200		Identificativi Catastali: Sezione: [REDACTED] Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 4	Prov. Sassari N. 556

Ultima planimetria in atti
 Data: 28/01/2021 - n. T419907 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 37 - Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 235 Sub 4

MODULARIO
F. 10.10.10.10.10



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA'D'AGULTU** via **LOC. COZIA PARADISO**
E VIGNOLA CIV.



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE SC.1:2000

ASTE GIUDIZIARIE®



SCALA DI 1:200

Denominazione di N.C. Trama Planimetria di u.i.u. Catastro e variazioni	Completata dal: 73002 TERRA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 13/03/2018 - n. S80029279 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO	Provincia di SARDEGNA	PROVINCIALE N. 315
Totale fogli: 1 - Formato di scq: A4 (10x297) - Fatt. di scq: 11	delia provincia di SARDEGNA - n. 315	CARTA
n. 235 sub 5		

Figura 38- Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 5

Mod. 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - D. 5500/2018 - Richiedente: TRIBUNALE DI TEMPIO

MOD. 801 (CEU)

LIRE 250

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TEMUTA D'AGULTU** via **SS. ANTONIA FALCIGIO** CIV.

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

PIANO TERRA

stessa ditta

ALN.C. 8/10

PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Intervento di variazione ☐

Completata dal **PROF. ROMANO**
(Testo copiato e stampato)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/12/2018 - Data di deposito: 23/03/2018 - D. 5500/2018 - Richiedente: TRIBUNALE DI TEMPIO

Fotocodice: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fogli di scala: 1/1 - n. 315/2 - CARTA (LEONARDO)

n. 1/1 - sub 1/1

Figura 40 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 7 (soppresso)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. 330001823 del 15/01/2021	
		Comune di Trinita' D'agultu E Vignu	
		Localita' Costa Paradiso	civ. SNC
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 17	Compilate da: Ingegnere: Prov. Sassari n. 556

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2021 - n. T11800 - Richiedente: SSSRSN55H20E978R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNU LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: 1.

Figura 41 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 17 (Ex Fig. 10 Part. 235 Sub 7)

- Descrizione del bene immobile pignorato ex parte Fg. 10 Part. 235 Sub 8 variato a Fg.10 Part. 235 Sub 18

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con a creazione di fatto di due distinti appartamenti ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale. È un appartamento composto da monolocale, bagno e veranda (*vedi foto All. B3*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	28
VERANDA	13
TOTALE	41

- Descrizione del bene immobile pignorato ex parte Fg. 10 Part. 235 Sub 8 variato a Fg.10 Part. 235 Sub 19

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con la creazione di fatto di due distinti appartamenti ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale. È un appartamento composto da soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno e veranda (*vedi foto All. B3*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	31
VERANDA	3
TOTALE	34

- Descrizione del bene immobile pignorato ex Fg. 10 Part. 235 Sub 9 variato a Fg.10 Part. 235 Sub 20

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con la creazione di fatto di due distinti appartamenti ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale per l'aggiunta di un patio (terrazzo) alla veranda in ingresso. È un appartamento composto da veranda, soggiorno – pranzo, 3 camere da letto, disimpegno, 2 bagni e patio (*vedi foto All. B3*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	71
VERANDA	8
PATIO	10
TOTALE	89

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollata n. 339001831 del 13/01/2021	
		Comune di Trinita' D'agultu E Vignu Localita' Costa Paradiso civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	Compilata da:
		Sezione: Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 18	Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari W. 556

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2021 - n. T18294 - Richiedente: SSSRSN55H20E978R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNO (CA 1429) - Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 18 - Localita' COSTA PARADISO SNC piano: T.

Figura 43 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 18 (ex parte Fig. 10 Part. 235 Sub 8)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SSSRSN55H20E978R del 15/01/2021 Comune di Trinita' D'agultu e Vignu Localita' Costa Paradiso civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: [REDACTED] Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 19	Compilata da: [REDACTED] Ingegnere Prov. Sassari N. 556

Ultima planimetria in atti
 Data: 28/01/2021 - n. T42543 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 44 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 19 (ex parte Fig. 10 Part. 235 Sub 8)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0001834 del 15/01/2021 Comune di Trinita' D'agultu e Vignos Localita' Costa Paradiso		civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 20		Compilata da: [Redacted] Iscritto all'Albo Ingegneri Prov. Sassari		

Planimetria Scheda n. 1	Scala 1:200
----------------------------	-------------

Ultima planimetria in atti

Data: 28/01/2021 - n. T50697 - Richiede [Redacted]

Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 46 - Visura planimetrica catastale - Fig. 10 Part. 235 Sub 20 (ex Fig. 10 Part. 235 Sub 9)

- **Descrizione del bene immobile pignorato ex parte Fg. 10 Part. 235 Sub 10 variato a Fg.10 Part. 235 Sub 21**

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con la creazione di fatto di due distinti appartamenti ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale. È un appartamento composto da veranda, soggiorno – pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno (vedi foto All. B3). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	33
VERANDA	9
TOTALE	42

- **Descrizione del bene immobile pignorato ex parte Fg. 10 Part. 235 Sub 10 variato a Fg.10 Part. 235 Sub 22**

La planimetria immobiliare originale è stata modificata con la creazione di fatto di due distinti appartamenti ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale. È un appartamento composto da veranda, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno (vedi foto All. B3). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA	14
TOTALE	77

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg.10 Part. 235 Sub 11 (aggiornato)**

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno, pranzo, 2 camere da letto, 2 bagni (vedi foto All. B3). La planimetria immobiliare originale è stata modificata a causa di diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	60
VERANDA	12
TOTALE	51

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg.10 Part. 235 Sub 12 (invariato)**

È un locale di 5 mq adibito a lavanderia (vedi foto All. B3).

MODULARIO
F. rog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE.

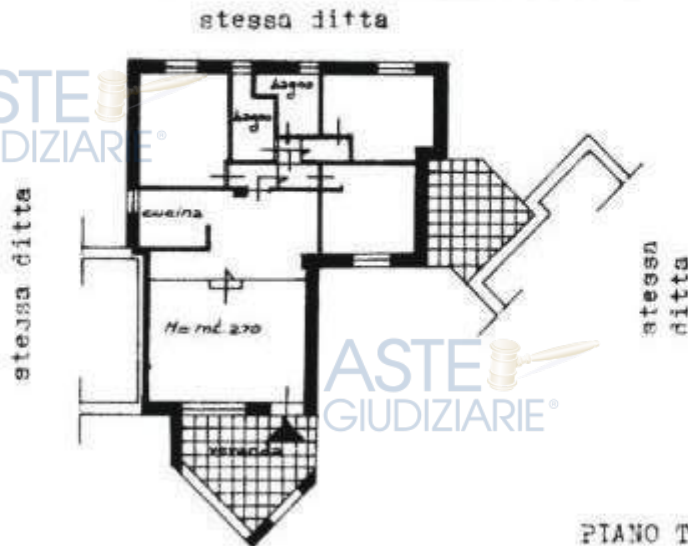
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

TRINITA' D'AGULTU

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VIGNOLA** via **LOC. COSTA PARADISO** civ.

MOD. BN (CEL)

LIRE
250



PIANO TERRA

stessa ditta



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI L. 200

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal **G. ZOMBARA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. 850029287 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1

n. 235 sub 10

della provincia di **SASSARI**

CARTA

1752

Figura 47 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 10 (soppresso)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. 55100183 del 15/01/2021 Comune di Trinita' D'agultu e Vignu Localita' Costa Paradiso		civ. SMC
Identificativi Catastali: Sezione: [REDACTED] Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 21		Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari		N. 554

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200
--

Ultima planimetria in atti
 Data: 28/01/2021 - n. T60829 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 48 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 21 (ex parte Fig. 10 Part. 235 Sub 10)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0001838 del 15/01/2021	
		Comune di Trinita' D'agultu E Vigno	
		Localita' Costa Paradiso	civ. SNC
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Sezione:	
		Foglio: 10	
		Particella: 235	
		Subalterno: 22	
		Compilata da:	
		Iscritto all'albo:	
		Ingegneri	
		Prov. Sassari	
		N. 556	

Ultima planimetria in atti

Data: 28/01/2021 - n. T65706 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (I-428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 22 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: I.

Figura 49 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 22 (ex parte Fig. 10 Part. 235 Sub 10)

ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di **VIGOLA** via **PO. COSTA PARADISO** CIV.

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/03/2018 - Comune di FRINITA - Foglio IV Particella 235 - Subalterno 11
L. 10/11/1988 n. 30 - Art. 1 - Mod. BN (CEU) - Foglio IV Particella 235 - Subalterno 11



PIANO TERRA



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE PG. 1:200

ASTE GIUDIZIARIE



Dichiarazione di N.C. Ultima Planimetria in atti Denuncia di variazione	Completata dal ALFONSO [Redacted Signature]	RISERVATO ALL'UFFICIO 1752
Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. SS0029288 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:200 della provincia di SASSARI n. 315	CARTA LEONARDO	

Figura 50 - Visura planimetrica catastale originaria Fg. 10 Part. 235 Sub 11

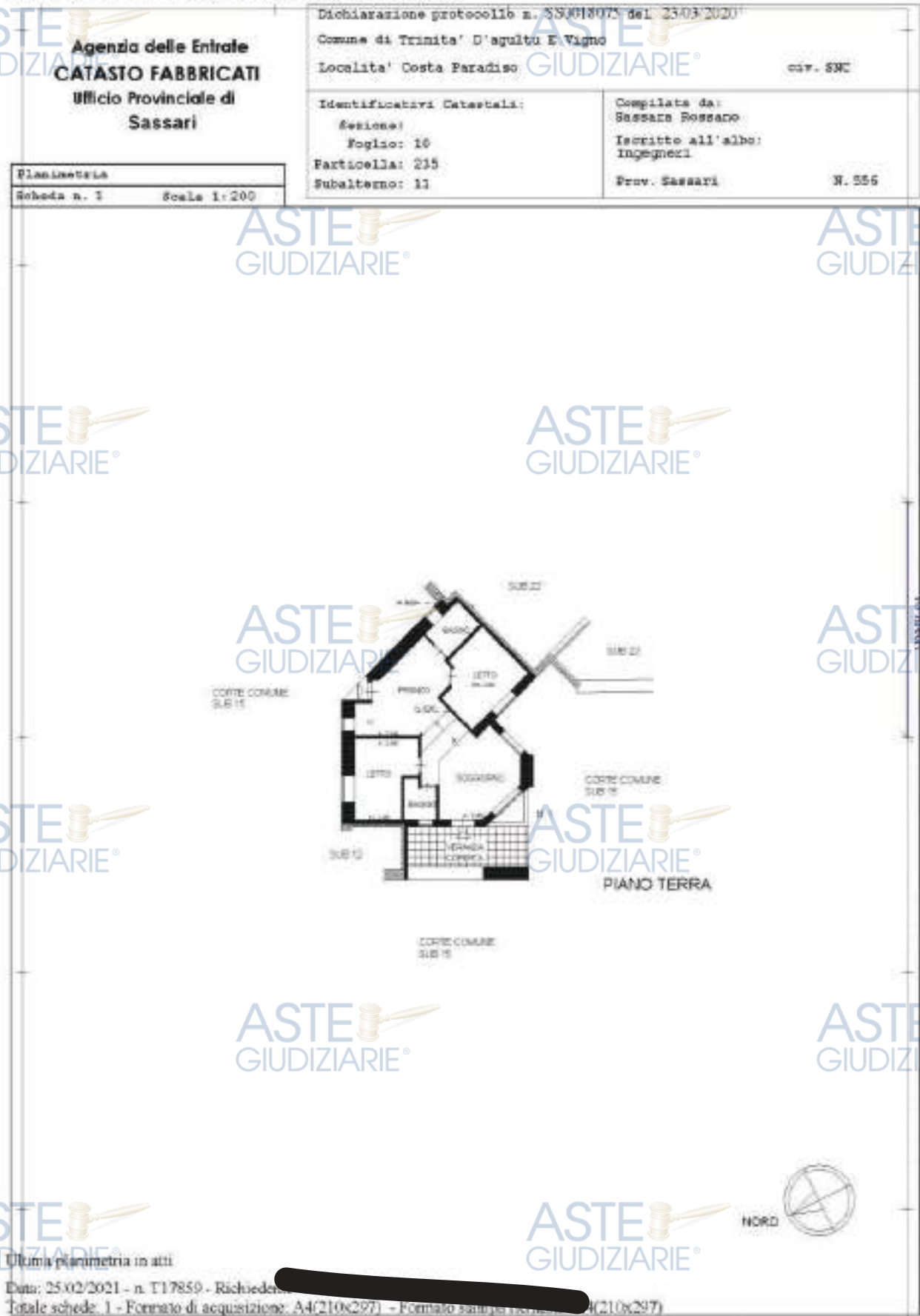


Figura 51 - Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 10 Part. 235 Sub 11

MODULARIO
F. 119 - rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

TRINITA D'AGUTU

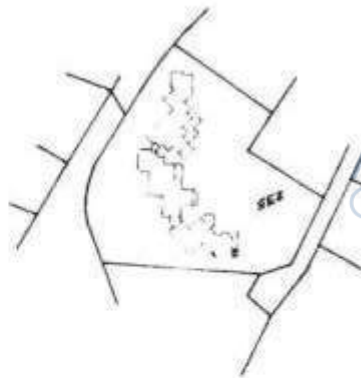
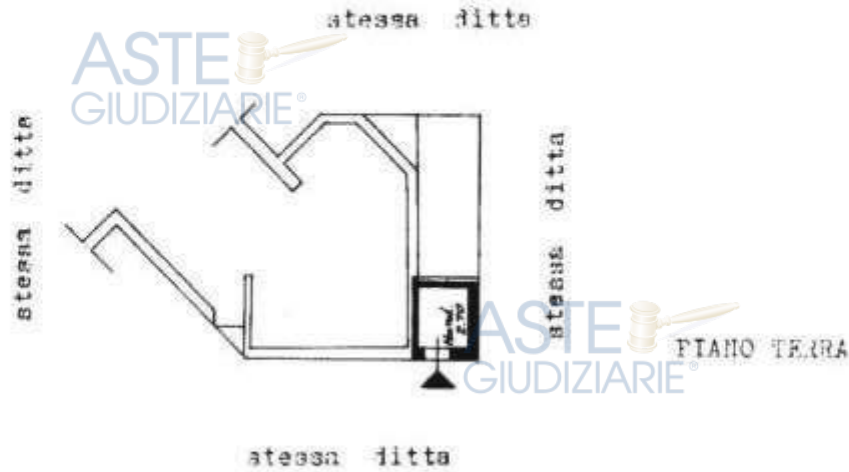
Planimetria di ulu in Comune di VIGNOLA

via LOC. COSTA PARADISO

civ.

MOD. BN (CEU)

LIRE
250



AL N.C.E.N.:
PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1: 2000.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐	Compilata dal GEOMETRA [Redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima Planimetria in ulu Denuncia di variazione ☐		
Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. SS0029290 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO		
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1		
n. [Redacted] sub. [Redacted]	della provincia di [Redacted] n. 315	CARTA

Figura 52 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 12

3.2.1.4 Descrizione dei beni pignorati Appartamenti Gruppo B53

Gli immobili, appartamenti appartenenti a costruzioni distinte edificate su un pendio immerso nella macchia mediterranea completate nell'anno 2001, si trovano nel complesso residenziale del Lotto B53 presentano generalmente un discreto stato di conservazione. Dal parcheggio condominiale, ubicato adiacente alla strada di via La Traissedda, si accede agli appartamenti del complesso edilizio percorrendo due scalinate ripide speculari immerse nella macchia mediterranea.



Figura 53 – Vista degli appartamenti facenti parte del Lotto B53

Durante gli accessi è stato rilevato che gli immobili del complesso hanno in comune le seguenti caratteristiche:

- piscina condominiale
- panorama sul mare e la parte di villaggio sottostante con vista in lontananza della Corsica
- giardino condominiale con camminamenti
- veranda coperta
- soggiorno - pranzo
- 2 camere da letto
- disimpegno
- ripostiglio.

Gli immobili sono situati nella parte alta del villaggio, in una zona abbastanza riservata, a cui si accede da viabilità secondaria, e risultano vicini a ristoranti e market commerciali del villaggio turistico.

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

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

Poiché alcuni degli immobili del complesso pignorato hanno subito nel tempo delle modifiche anche sostanziali rispetto alle planimetrie catastali originali, il CTU ha proceduto, su autorizzazione del G.E. ed in coerenza con il costruito, ad aggiornare catastalmente tali unità immobiliari modificando in alcuni casi anche le coordinate catastali di tali beni.

Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 1284 Sub 3 (aggiornato)

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio (*vedi foto All. B4*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

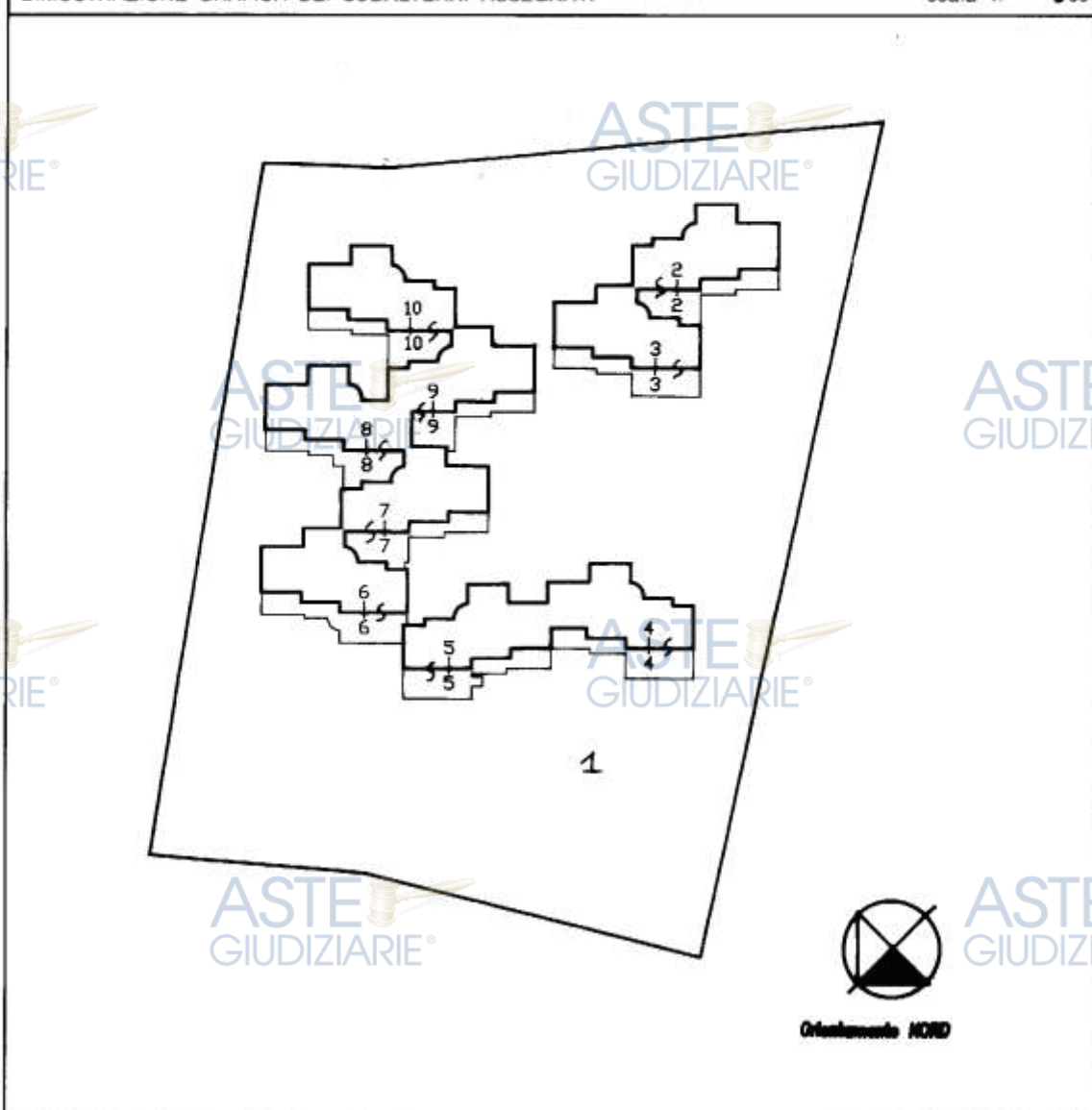
AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	19
TERRAZZA	10
TOTALE	86

La planimetria immobiliare originale è stata modificata sostituendo all'ingresso un pergolato con una veranda ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale.

Ufficio Tecnico Erariale di **SASSARI****ELABORATO PLANIMETRICO**Pag. n. **2** di **3**

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
TRINITA' D'AGULTU		10H	1284	213	2001

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Ultima planimetria in atti
Protocollo

Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 01/06/2018 - n. T2180 - Richiedente: Telematico

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: tucris standard (194X284) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

**Figura 54 – Elaborato planimetrico degli appartamenti facenti parte del Lotto B53**

MODULARIO
21/07/01/01



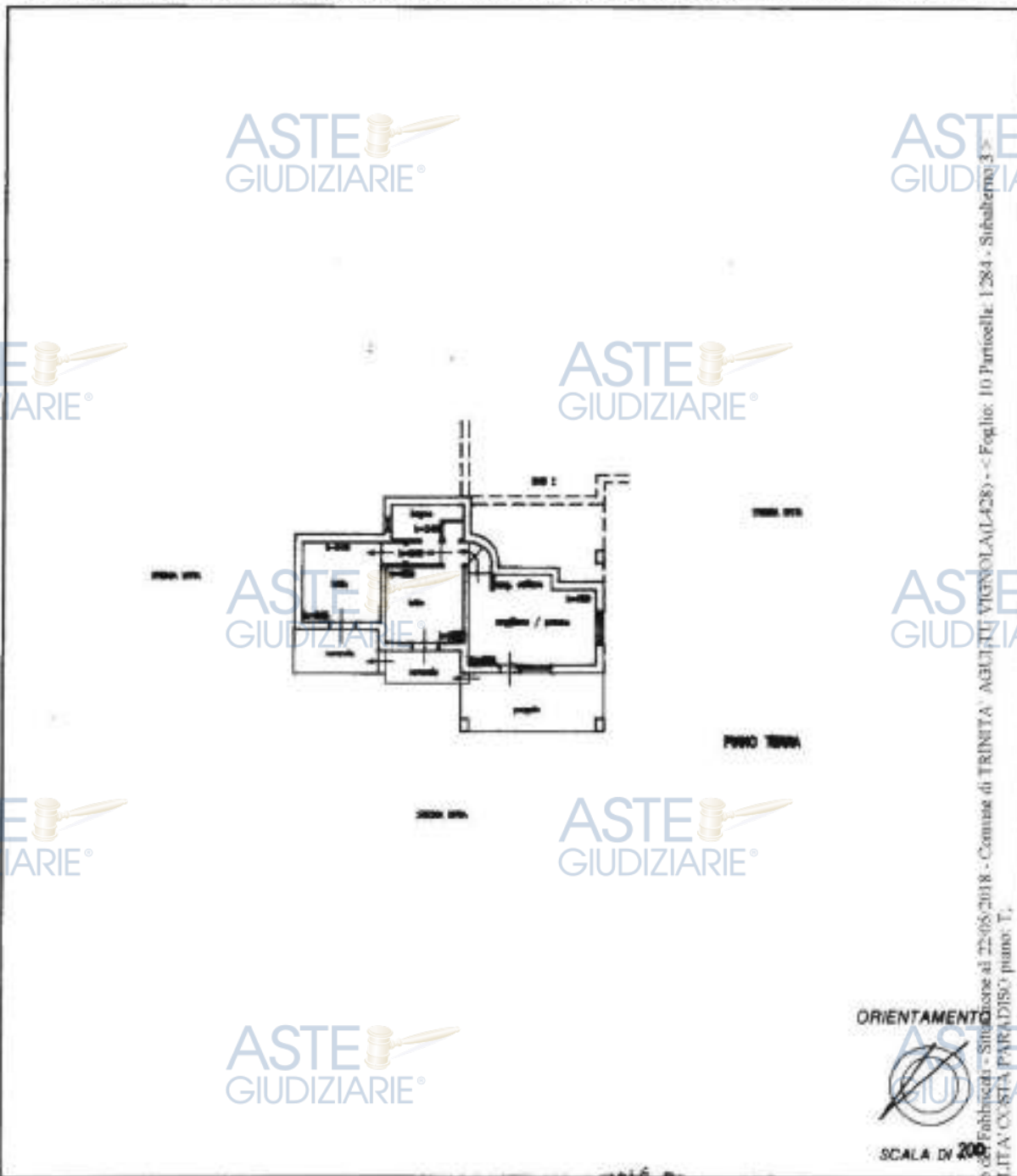
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MCC. 99 (CIR.)

199
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU** via **LOC. COSTA PARADISO** civ.



Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Completata dal [REDACTED] (firma, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativo catastale 101	Licenziatario all'atto di Geometra Sassari Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047395 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti Foglio: 10 Particella: 1284 - Subalterno: 3 Loc. COSTA PARADISO piano: T.	ORIENTAMENTO

Figura 55 – Visura planimetrica catastale originale Fig. 10 Part. 1284 Sub 3

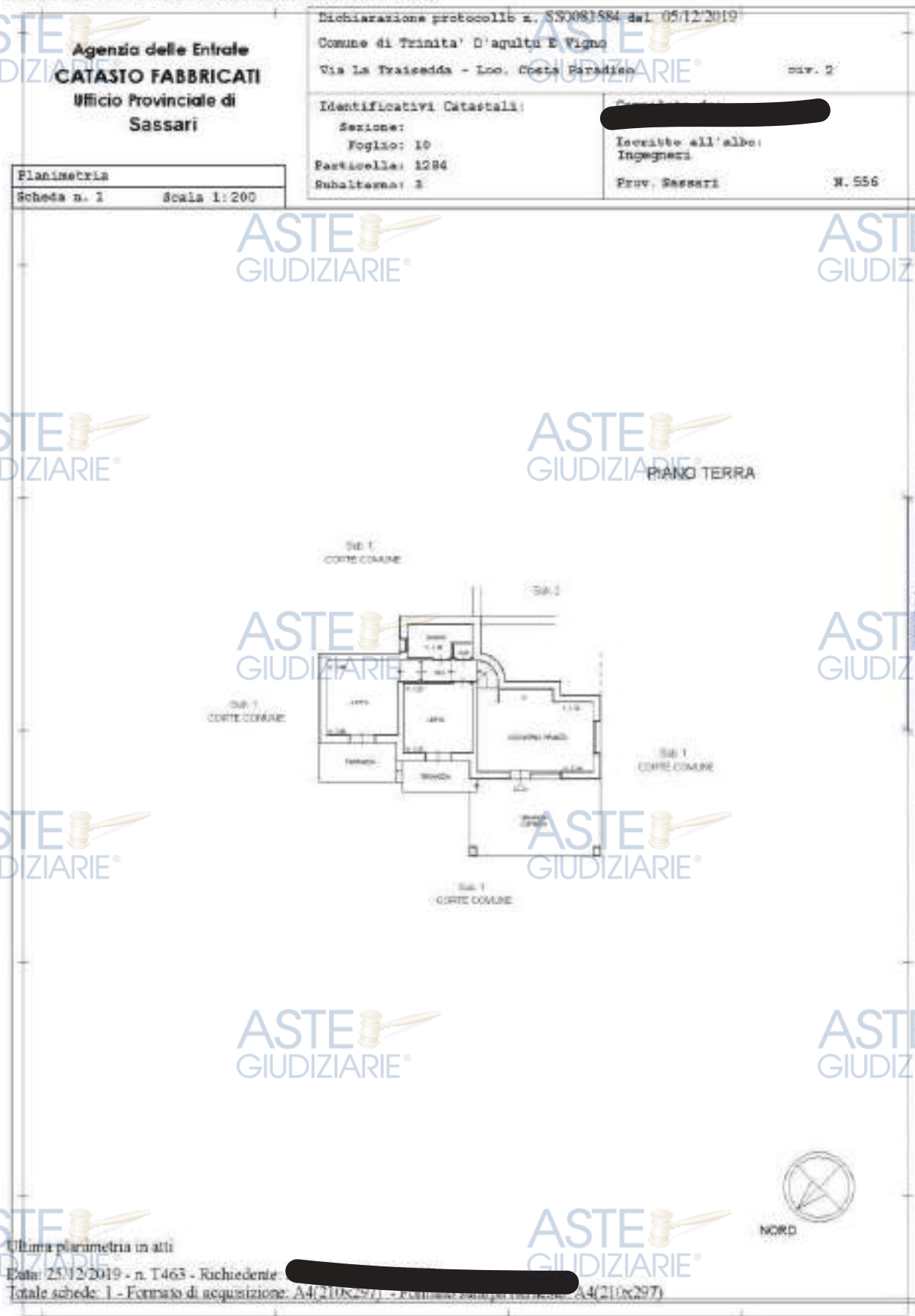


Figura 56 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 1284 Sub 3

- Descrizione del bene immobile pignorato Fig. 10 Part. 1284 Sub 4 (aggiornato)

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza (vedi foto All. B4). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	10
TOTALE	81

La planimetria immobiliare originale è stata modificata sostituendo all'ingresso un pergolato con una veranda ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale.

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 1284 Sub 5 (aggiornato)

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza (vedi foto All. B4). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	10
TOTALE	80

La planimetria immobiliare originale è stata modificata sostituendo all'ingresso un pergolato con una veranda ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale.

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 1284 Sub 6 (aggiornato)

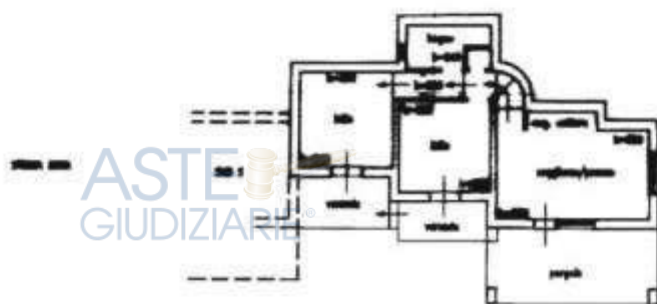
È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza (vedi foto All. B4). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	13
TERRAZZA	10
TOTALE	80

La planimetria immobiliare originale è stata modificata sostituendo all'ingresso un pergolato con una veranda ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale.

via LOC. COSTA PARADISO

319



PRIMO TERZA

ORIENTAMENT

SCALA DI 1209

Dichiarazione di N.C. ☒ Compilata da _____
Denuncia di variazione ☐ (Titolo, cognome e nome) _____

Identificativi catastali
F. 10H
1284 - Sub. 16/07/2001 - Da 22/05/2018 n° SS0047397 richiedendo la DPTMP - Ultima Planimetria in atti
schicci L. Formate di acc. A4 (20x30cm) - Fatti di scala: firma _____

ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI
PROVINCIA DI SASSARI
GEOMETRI
SASSARI
CANTONE DI SASSARI
N. 104

RISERVATO ALL'UFF.

Catasto Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULFUSVIGNOLA(L428) - < Foglio: 10 Particella: 1284 - Subalterno: 4 >

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0081585 del 05/12/2019	
		Comune di Trinita' D'agultu & Vigno	
		Via La Traisedda - Loc. Costa Paradiso	
		civ. 3	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Seriene: Foglio: 10 Particella: 1284 Subalterno: 4	
		Compilata da: Iscritto all'albo: Ingegneri	
		Prov. Sassari N. 556	
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/12/2019 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L.428) - < Foglio: 10 - Particella: 1284 - Subalterno: 4 - VIA LA TRASEDDA - LOC. COSTA PARADISO n. 3 piano: T.			
Ultima planimetria in atti Data: 25/12/2019 - n. T692 - Richiede Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Figura 58 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 1284 Sub 4

MOD. 1001
16/07/2001



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (P.D.L. 13-4-1939, n. 652)

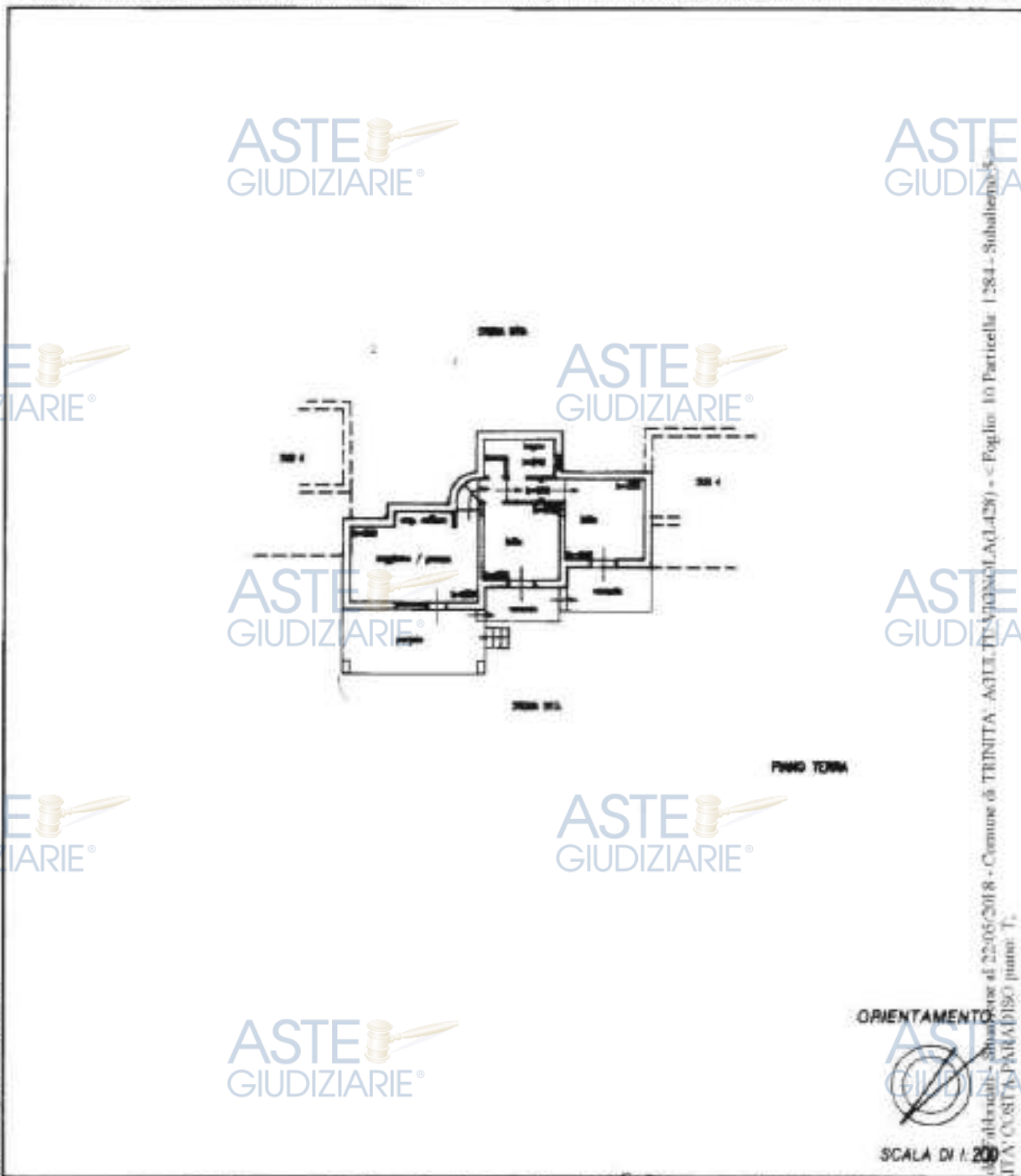
MOD. 1001 (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU**

via **LOC. COSTA PARADISO**

CIV.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒	Completata dal [Redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione ☐		
Identificativi catastali F. 1284 S. 5	iscritto all'albo de 7 Geometri della provincia di Sassari Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047398 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti Fals. schede: 1 - Firmato di: [Redacted] - Fatti di scala: [Redacted]	

Figura 59 – Visura planimetrica catastale originale Fg. 10 Part. 1284 Sub 5

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0081586 del 05/12/2019	
		Comune di Trinita' D'agultu & Vignu Via La Traisedda - Loc. Costa Paradiso civ. 4	
Identificativi Catastali: Serie: [REDACTED] Foglio: 10 Particella: 1284 Subalterno: 5		Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 556	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Sub 1 CORTE COMUNE

Sub 2

Sub 4

Sub 5 CORTE COMUNE

Ultima planimetria in atti

Data: 25/12/2019 - n. T937 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/12/2019 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L.428) - < Foglio: 10 - Particella: 1284 - Subalterno: 5 - VIA LA TRASEDDA - LOC. COSTA PARADISO n. 4 piano: T.

Figura 60 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 1284 Sub 5

MODULARIO
n. 101



MINISTERO DELLE FINANZE

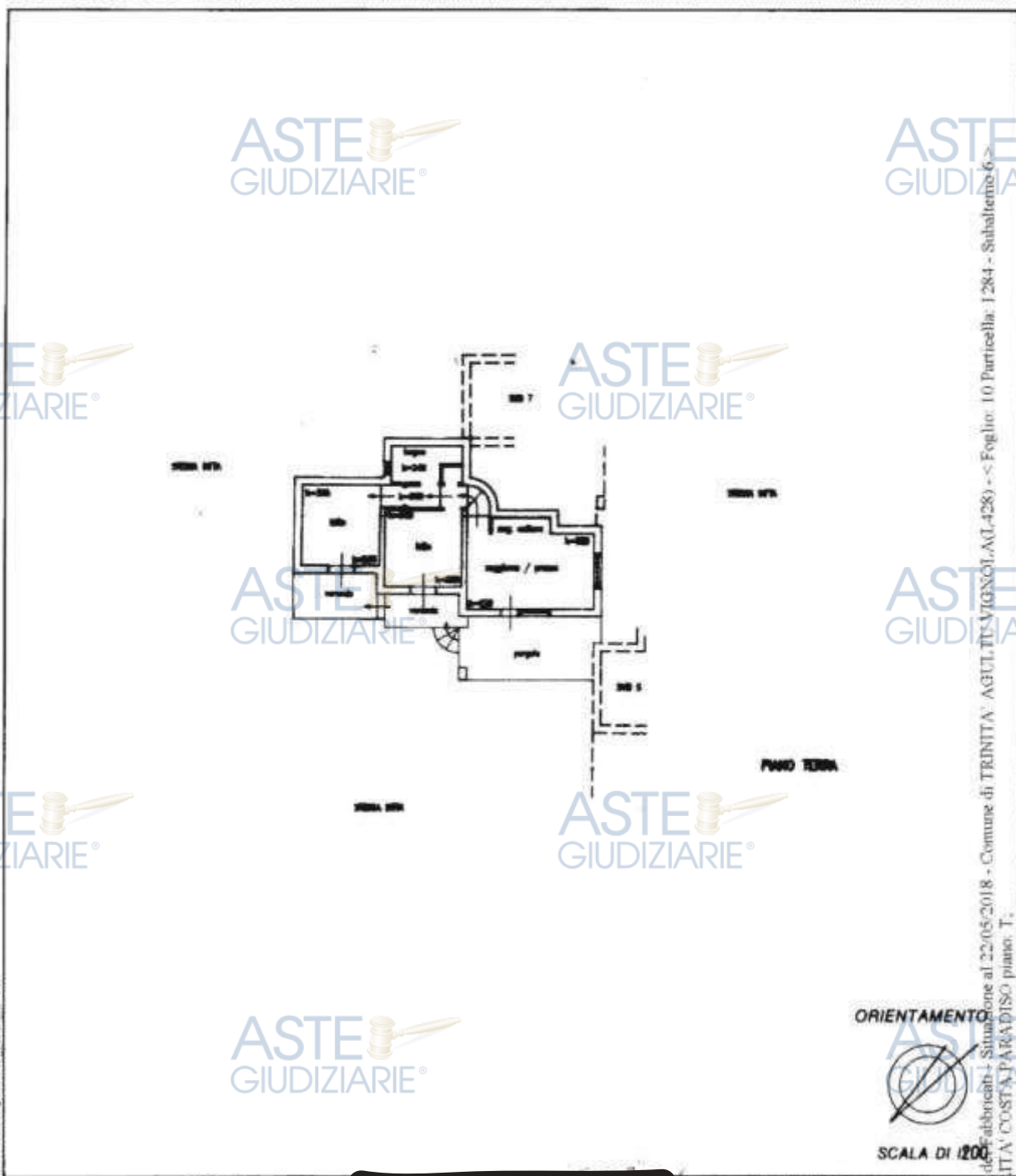
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 98 (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU** via **LOC. COSTA PARADISO** CIV.



Dichiarazione di N.C. ☒	Completata dal	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione ☐	(Titolo, cognome e nome)	
Identificativi catastali 101	Iscritto all'albo de i Geometri della provincia di Sassari	
Data di presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047400 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIC - Ultima Planimetria in atti	Firma	

Figura 61- Visura planimetrica catastale originale Fg. 10 Part. 1284 Sub 6

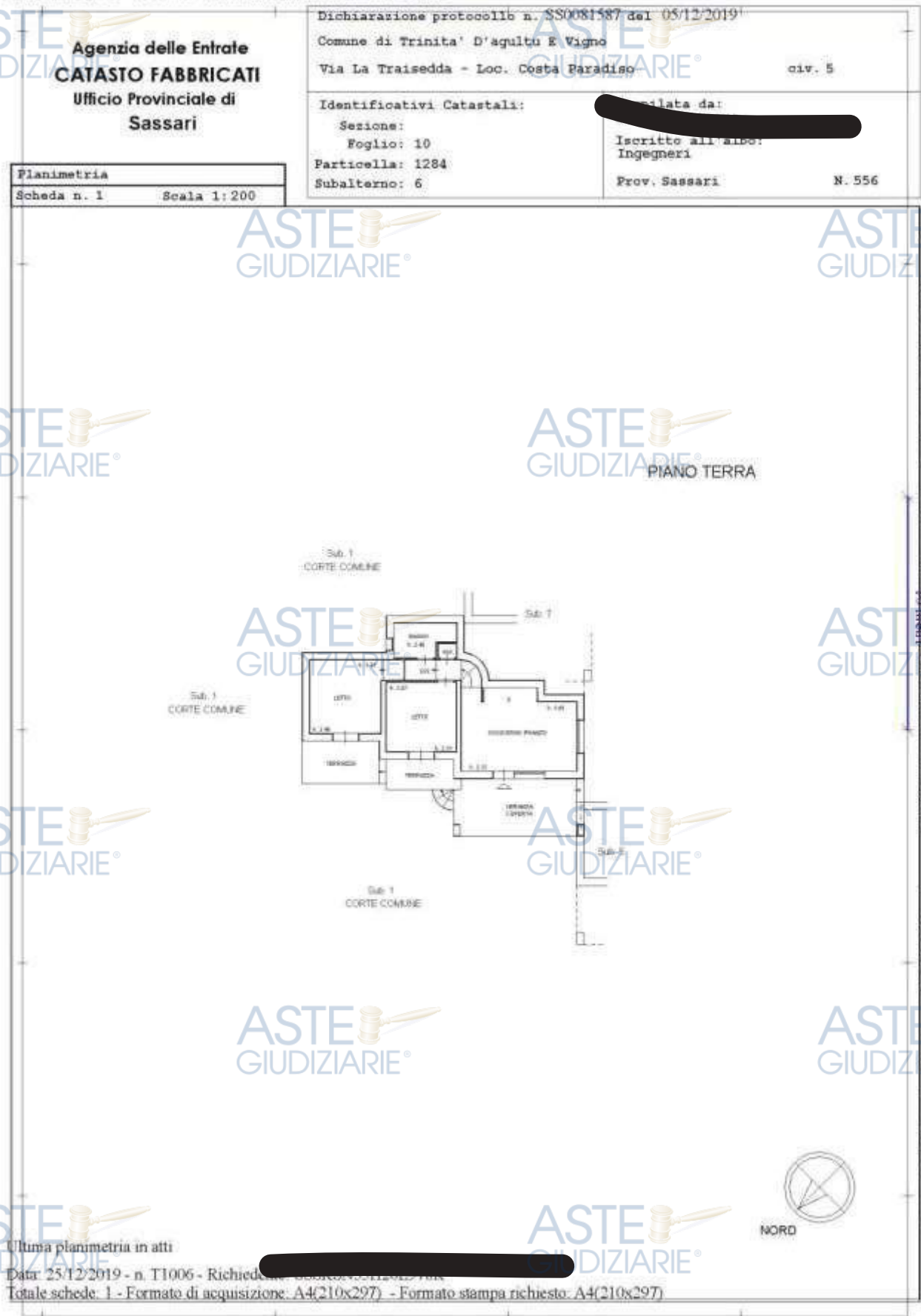


Figura 62 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 1284 Sub 6

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 1284 Sub 7 (aggiornato)**

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza (vedi foto All. **B4**). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	24
TOTALE	85

La planimetria immobiliare originale è stata modificata sostituendo all'ingresso un pergolato con una veranda ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale.

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 1284 Sub 8 (aggiornato)**

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza (vedi foto All. **B4**). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	12
TERRAZZA	15
TOTALE	83

La planimetria immobiliare originale è stata modificata sostituendo all'ingresso un pergolato con una veranda ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un nuovo aggiornamento catastale.

- **Descrizione del bene immobile pignorato ex Fg. 10 Part. 1284 Sub 9 variato a Fg. 10 Part. 1284 Sub 11**

È un appartamento composto da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza (vedi foto All. **B4**). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	9
TERRAZZA	22
TOTALE	88

La planimetria immobiliare originale è stata modificata per la sostituzione all'ingresso di un pergolato con una veranda e per ampliamento della terrazza ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad una variazione catastale.



98

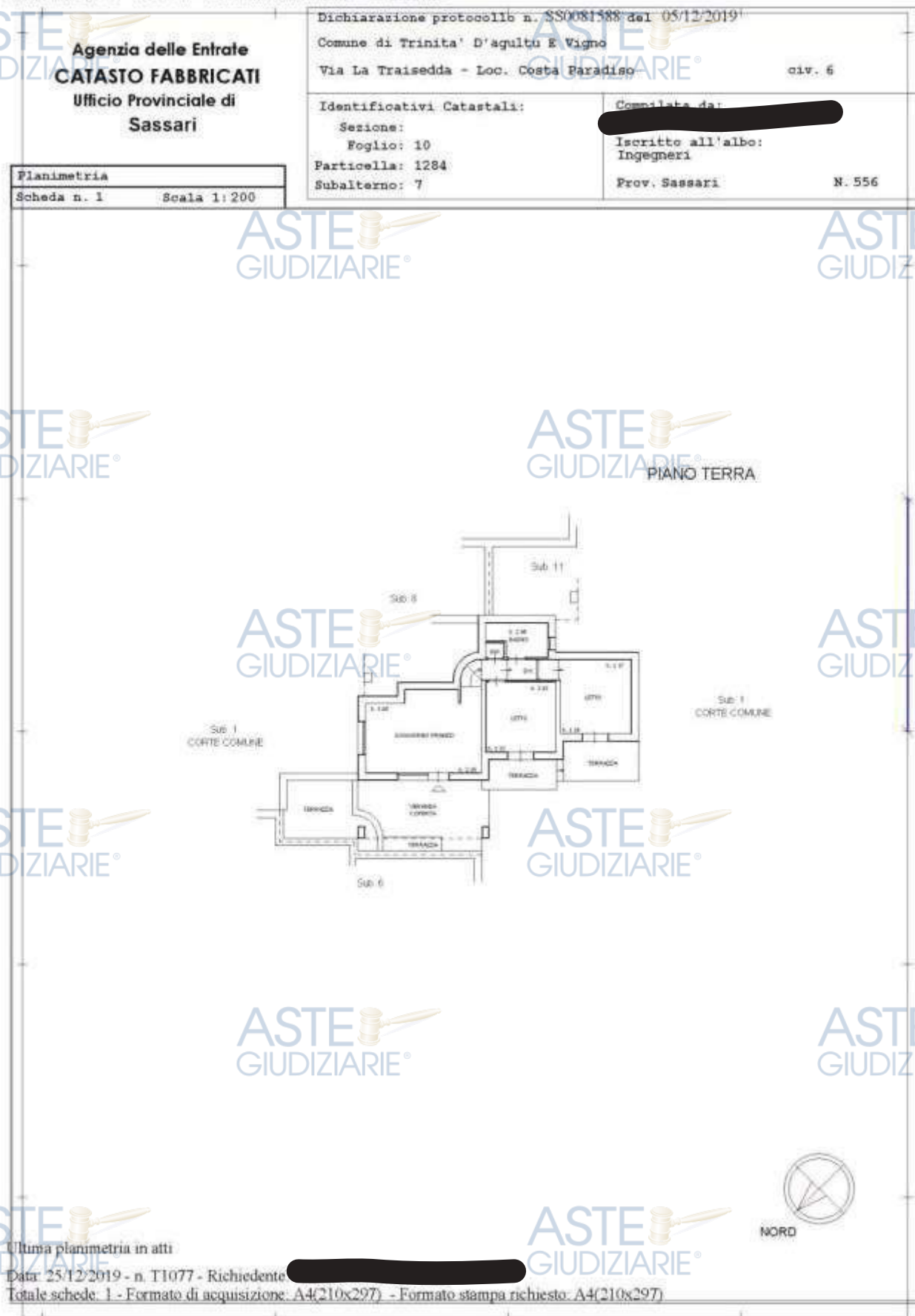


Figura 64 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 10 Part. 1284 Sub 7

MODULARIO
n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

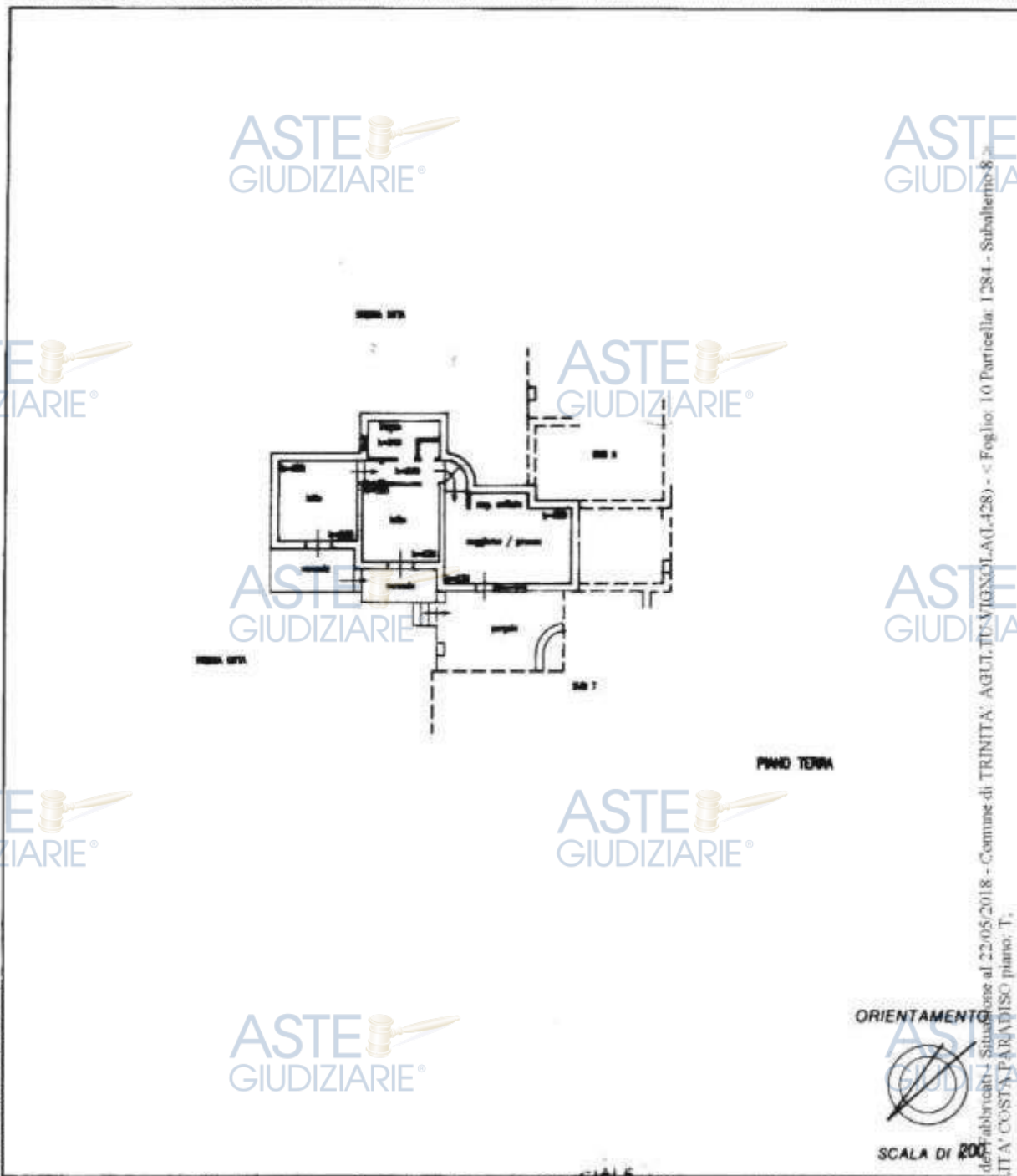
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

IRPE
200

Planimetria di u.l.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU** via **LOC. COSTA PARADISO** CIV.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 10H

Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047402 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
Fotocopia di formato di acc. A4 (210x297) - Fatti di scala firma

Completata dal

iscritto all'albo de i Geometri

della provincia di Sassari

del n. 1248

del n. 2248

del n. 1248

del n. 2248

del n. 1248

del n. 2248

del n. 1248

del n. 2248

del n. 1248

del n. 2248

del n. 1248

del n. 2248

del n. 1248

del n. 2248

del n. 1248

del n. 2248

RISERVATO ALL'UFFICIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

Catasto dell'edilizia urbana - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' D'AGULTU - Foglio 10 Particella 1284 - Subalterno 8 - LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T.

Figura 65 – Visura planimetrica catastale originale Fg. 10 Part. 1284 Sub 8

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

Dichiarazione protocollo n. SS0081589 del 05/12/2019

Comune di Trinita' D'agultu & Vigno

Via La Traisedda - Loc. Costa Paradiso

civ. 8

Identificativi Catastali:

Serie:

Foglio: 10

Particella: 1284

Subalterno: 8

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Sassari

N. 556

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 25/12/2019 - n. T1127 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/12/2019 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (U.428) - < Foglio: 10 - Particella: 1284 - Subalterno: 8 - VIA LA TRASEDDA - LOC. COSTA PARADISO n. 8 piano: T.

Figura 66 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 10 Part. 1284 Sub 8

MODULARIO
A.F. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

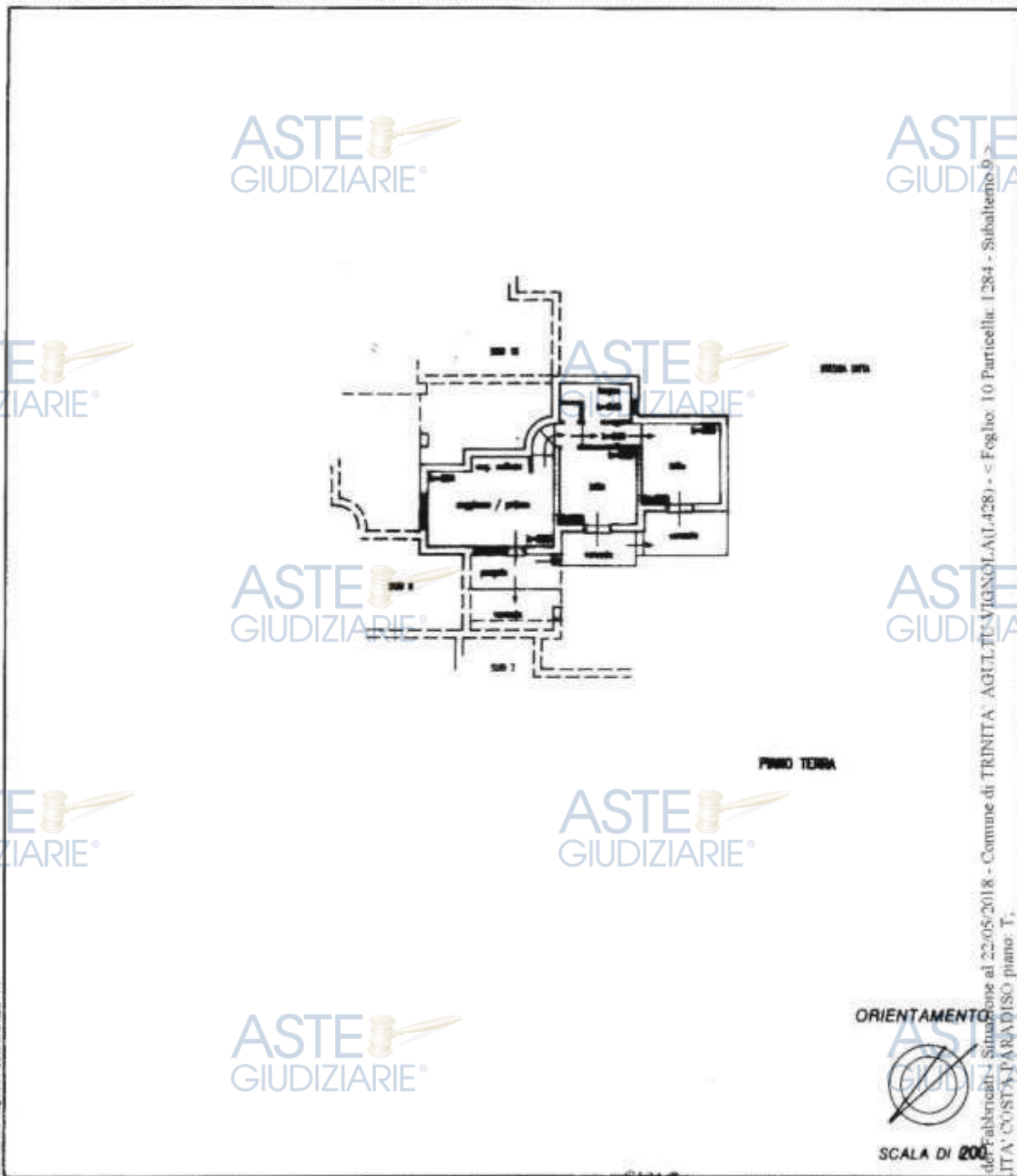
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 88 (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU** via **LOC. COSTA PARADISO** civ.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Completata

(in tutto, foglio e fogli)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

104

Iscritto all'albo de i Geometri

della provincia di Sassari

del n. 104

del n. 104

Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047403 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
Fotocopia: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scelta: Prima

Catasto del Fabbricati - Simulazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA I. 4281 - < Foglio: 10 Particella: 1284 - Subalterno 9 -
LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T.

Figura 67 – Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 1284 Sub 9 (soppresso)

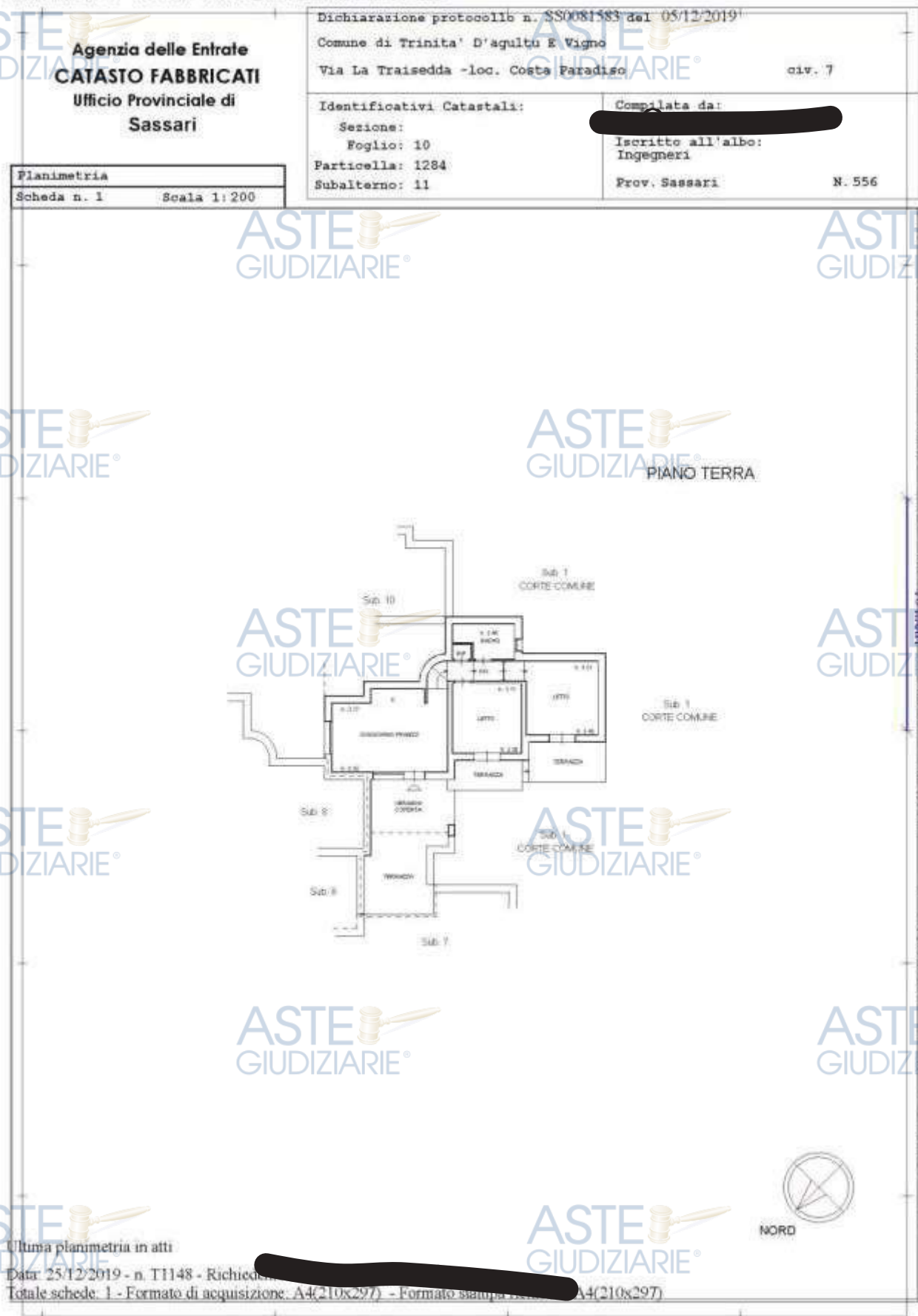


Figura 68 – Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 1284 Sub 11 (ex Fig. 10 Part. 1284 Sub 9)

3.2.1.5 Descrizione dei beni pignorati Appartamenti Gruppo B S(14)

Gli immobili, appartamenti appartenenti a costruzioni a due piani completate verso la fine degli anni '80, si trovano nel complesso residenziale del Lotto B S(14) e presentano un accettabile stato di conservazione. Si accede agli appartamenti del complesso edilizio da una scalinata che scende da via Littu di Zoccaru.



Figura 69 – Vista degli appartamenti facenti parte del Lotto B S(14)

Durante gli accessi è stato rilevato che gli immobili del complesso hanno in comune le seguenti caratteristiche:

- soggiorno - pranzo
- camera da letto
- bagno
- terrazza e cortile per tutti gli appartamenti al piano terra, ad eccezione di una unità immobiliare che presenta terrazza e veranda coperta
- terrazza per gli appartamenti al primo piano
- giardino condominiale con camminamenti.

Gli immobili sono situati nella parte alta del villaggio, in una zona abbastanza riservata, a cui si accede da viabilità secondaria, e risultano vicini a ristoranti e market commerciali del villaggio turistico.

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

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

Poiché alcuni degli immobili del complesso pignorato hanno subito nel tempo delle modifiche anche sostanziali rispetto alle planimetrie catastali originali, il CTU ha proceduto, su autorizzazione del G.E. ed in coerenza con il costruito, ad aggiornare catastalmente tali unità immobiliari modificando in alcuni casi anche le coordinate catastali di tali beni.

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 429 Sub 15 (invariato)

È un appartamento al piano terra composto da terrazza antistante l'ingresso, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno, cortile fronte e retro (*vedi foto All. B5*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	40
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE	20
CORTILE RETRO	34
TOTALE	103



ASTE GIUDIZIARIE®

È un appartamento al piano terra composto da veranda, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno, cortile (vedi foto All. B5). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	40
VERANDA	8
CORTILE	35
TOTALE	83

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 429 Sub 18 aggiornato)

È un appartamento al piano terra composto da terrazza, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno, cortile (vedi foto All. B5). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	43
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE	43
CORTILE RETRO	40
TOTALE	83

La planimetria immobiliare originale è stata modificata per corretta rappresentazione grafica di una finestra al posto di una porta finestra.

- Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 429 Sub 38 (aggiornato)

È un appartamento al piano primo composto da terrazza, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno (vedi foto All. B5). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	41
TERRAZZA	8
TOTALE	49

La planimetria immobiliare originale è stata modificata per corretta rappresentazione grafica superficiale ed è per questo motivo che si è dovuto procedere ad un aggiornamento catastale.

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ARRETRATO AL 1° APRILE DEL 1960

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di Trinità d'Agosta

Allegato n. 1

Appartamento N. 0,16 h/e
PIANO TERRA

Comune di Trinità d'Agosta
Fg. 10 H
Sub. 17

ORIENTAMENTO

Scala di 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIFFERENTI

DATA
PRONT. N° 1360

U.
10 H
229
17

109

Figura 72 – Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 429 Sub 17

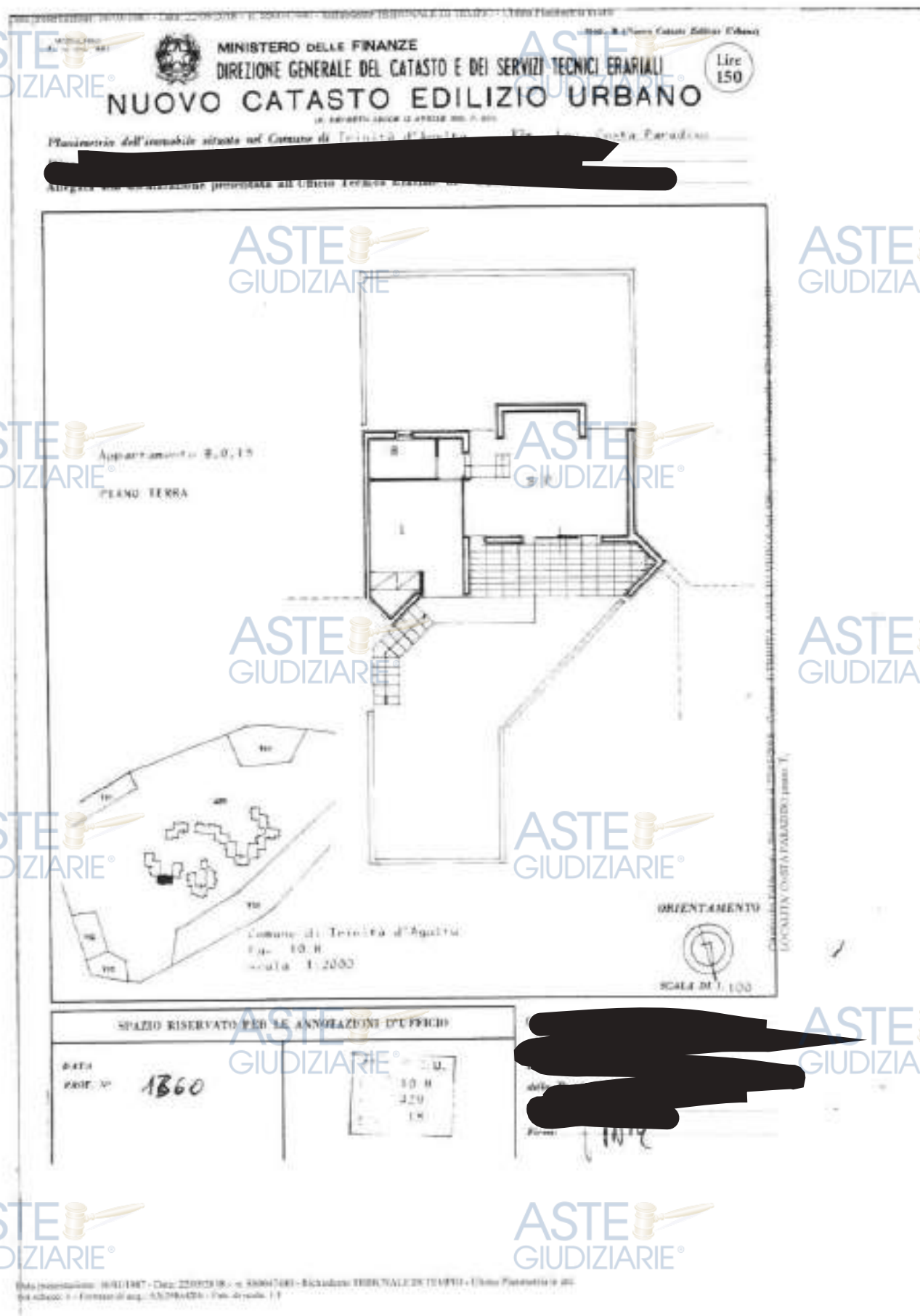


Figura 73 – Visura planimetrica catastale originaria Fg. 10 Part. 429 Sub 18

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0056106 del 19/10/2020	
		Comune di Trinita' D'agultu & Vigno	
		Localita' Costa Paradiso	civ. SNC
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Serione:	
		Foglio: 10	
		Particella: 429	
		Subalterno: 18	
		Compilata da:	
		Iscritto all'albo:	
		Ingegneri	
		Prov. Sassari	
		N. 556	

Appartamento B.0.18
PIANO TERRA
h. 2.70

CORTE COMUNE

CORTE

BAGNO

SOGGIORNO

VERANDA

CORTE

SUB. 17

SUB. 60

CORTE COMUNE

NORD

Figura 74 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 10 Part. 429 Sub 18

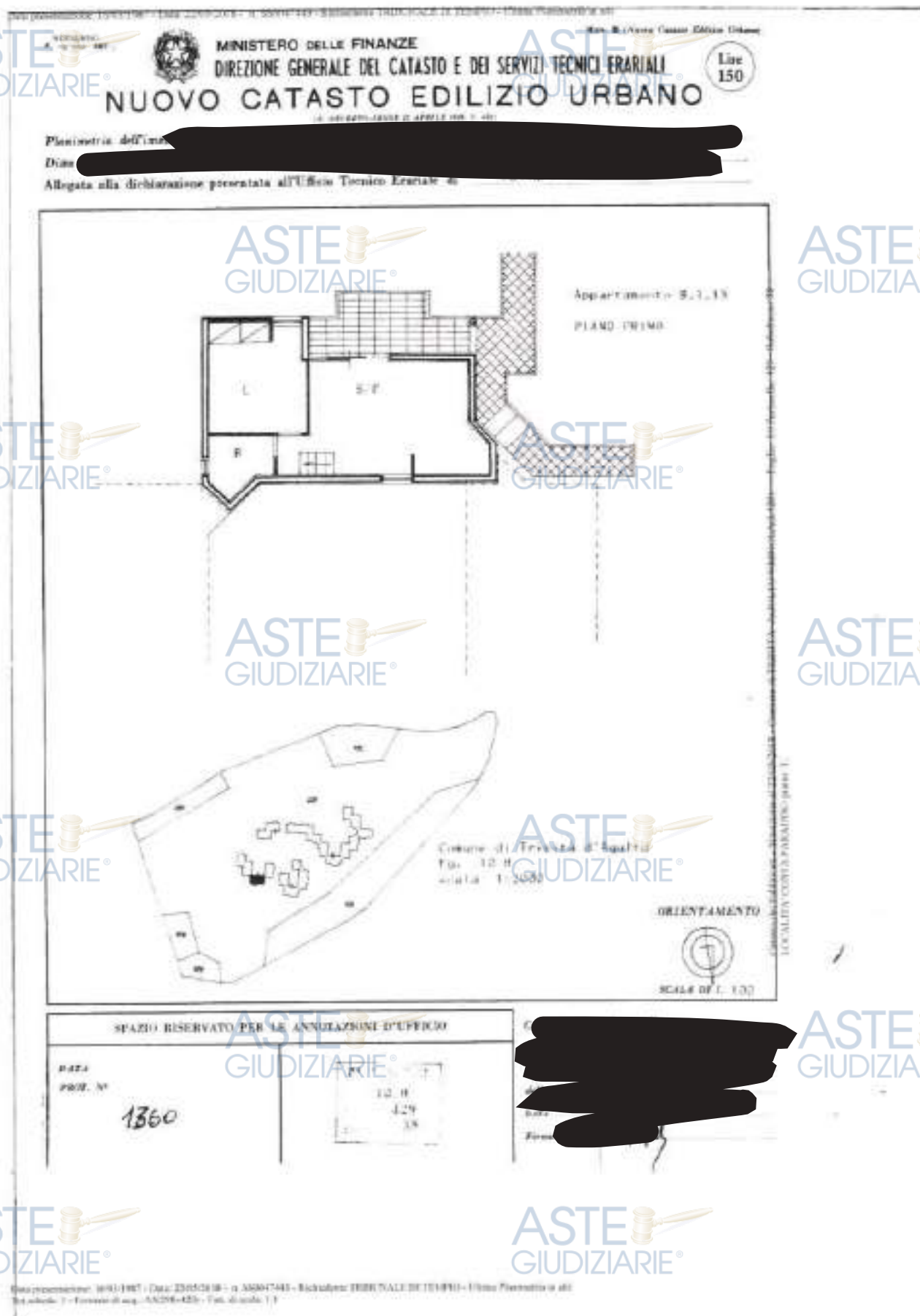


Figura 75 – Visura planimetrica catastale originaria Fg. 10 Part. 429 Sub 38

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0056107 del 19/10/2020	
		Comune di Trinita' D'agultu e Vigno	
		Localita' Costa Paradiso	civ. SNC
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Serione:	
		Foglio: 10	
		Particella: 429	
		Subalterno: 38	
		Compilata da:	
		Iscritto all'albo: Ingegneri	
		Prov. Sassari	
		N. 556	

Appartamento B 1.18
PIANO PRIMO
n. 2.70

Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2021 - n. T107260 - Richiedente: SSSRSN55H20E978R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (0428) - < Foglio: 10 - Particella: 429 - Subalterno: 38 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: 1.

Figura 76 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 10 Part. 429 Sub 38

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 429 Sub 39 (aggiornato)**

È un appartamento al piano primo composto da terrazza, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno (vedi foto All. B5). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	41
TERRAZZA	8
TOTALE	50

La planimetria immobiliare originale è stata aggiornata catastalmente per corretta rappresentazione grafica superficiale.

- **Descrizione del bene immobile pignorato Fg. 10 Part. 429 Sub 40 (invariato)**

È un appartamento al piano primo composto da terrazza, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno (vedi foto All. B5). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	8
TOTALE	47

- **Descrizione del bene immobile pignorato ex Fg. 10 Part. 429 Sub 19 variato a Fg. 10 Part. 429 Sub 60**

È un appartamento al piano terra composto da terrazza, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno e cortile (vedi foto All. B5). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	9
CORTILE	43
TOTALE	91

La planimetria immobiliare originale è stata variata per esatta assegnazione superficiale della terrazza.

- **Descrizione del bene immobile pignorato ex Fg. 10 Part. 429 Sub 20 variato a Fg. 10 Part. 429 Sub 61**

È un appartamento al piano terra composto da terrazza, soggiorno – pranzo, camera da letto, bagno e cortile (vedi foto All. B5). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	8
CORTILE	32
TOTALE	79

La planimetria immobiliare originale è stata variata per variazione superficiale della terrazza.

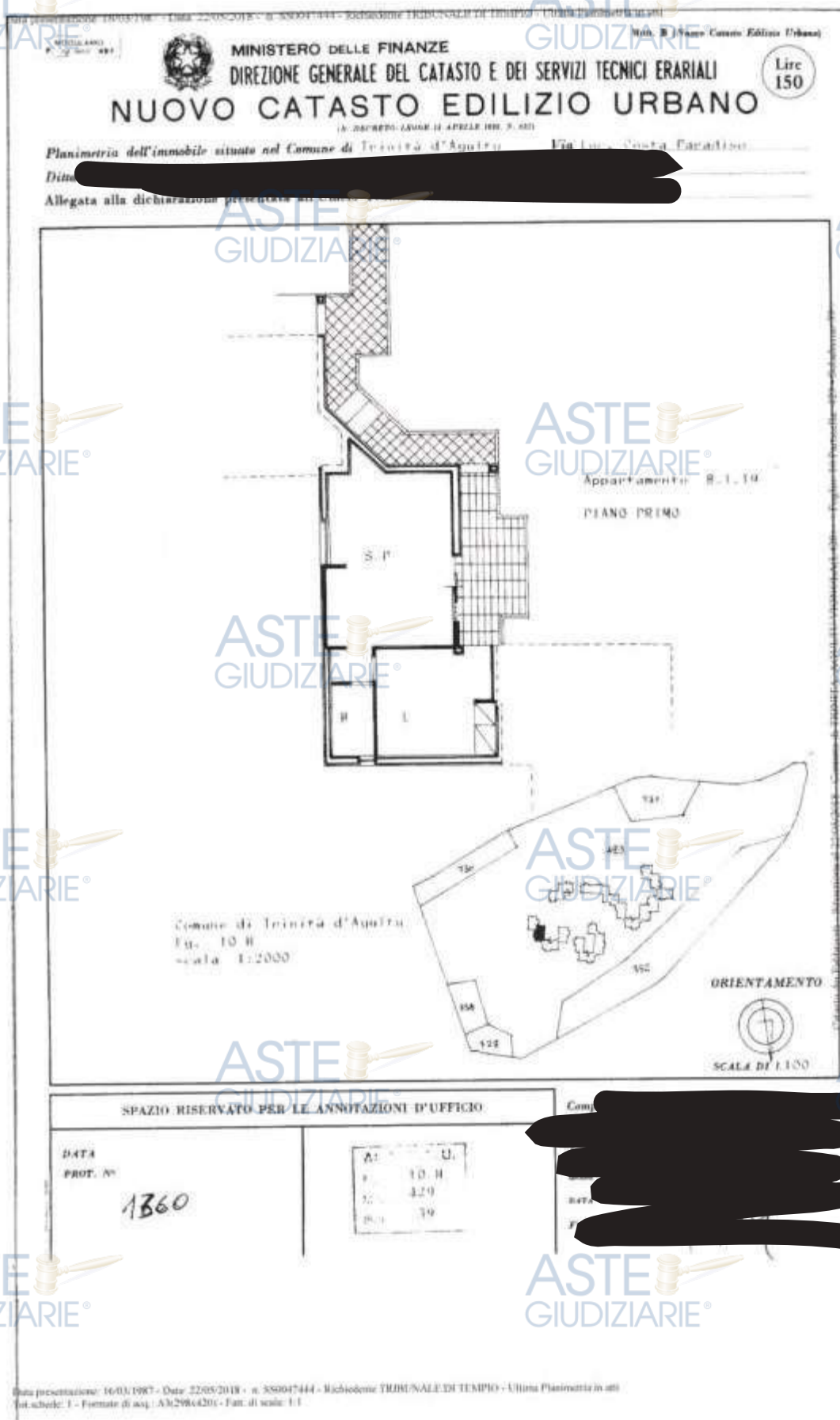


Figura 77 – Visura planimetrica catastale originaria Fig. 10 Part. 429 Sub 39

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0056108 del 19/10/2020	
		Comune di Trinita' D'agultu e Vigno	
		Localita' Costa Paradiso	
		civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Serzione: Foglio: 10 Particella: 429 Subalterno: 39	
		Compilata da: Inscritto all'albo: Ingegneri	
		Prov. Sassari N. 556	

Appartamento B.1.19
PIANO PRIMO
h. 2.70

SUB. 38

SUB. 40

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2021 - n. T107537 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (U.428) - < Foglio: 10 - Particella: 429 - Subalterno: 39 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: 1.

Figura 78 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 10 Part. 429 Sub 39

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di **Trinità d'Aquila**

Allegata alla istruzione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di **Trinità d'Aquila**

Appartamento n. **R. 1.2.3**

PRIMO PRIMO

Comune di Trinità d'Aquila
Fol. 10/11
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: **13/01/2018**

PROF. N° **1300**

Completato da: **[Redacted]**

data: **[Redacted]**

firmato: **[Redacted]**

Nota per il catastista: H/5/1/977 - (Data: 22/05/2018) - n. 530647449 - Richiedente: **TRINITA D'AQUILA** - Emissione Planimetria a uso
Catastrografico: 1 - Formato di app. 83-396-839 - Formato di scala: 1:1

Figura 79 – Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 429 Sub 40

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B.4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di Terracina d'Aspromonte Via Loc. Costa Paradiso

Ditta [REDACTED]

AB [REDACTED]

Appartamento B.0119
PIANO TERRA

S.P.

Comune di Terracina d'Aspromonte
Es. 10.0
scala 1:200

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1360

AL 11/11/11

Compilato da [REDACTED]
M. [REDACTED]
della Prov. [REDACTED]
data [REDACTED]
Firma [REDACTED]

Data di pubblicazione: 16/03/1987 - Data: 22/05/2018 - n. 550047441 - Richiedente: TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria con
dati catastali: 1/1/2018 di aut. A/129054201 - Part. di scala: 1/1

Figura 80 – Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 429 Sub 19 (soppresso)

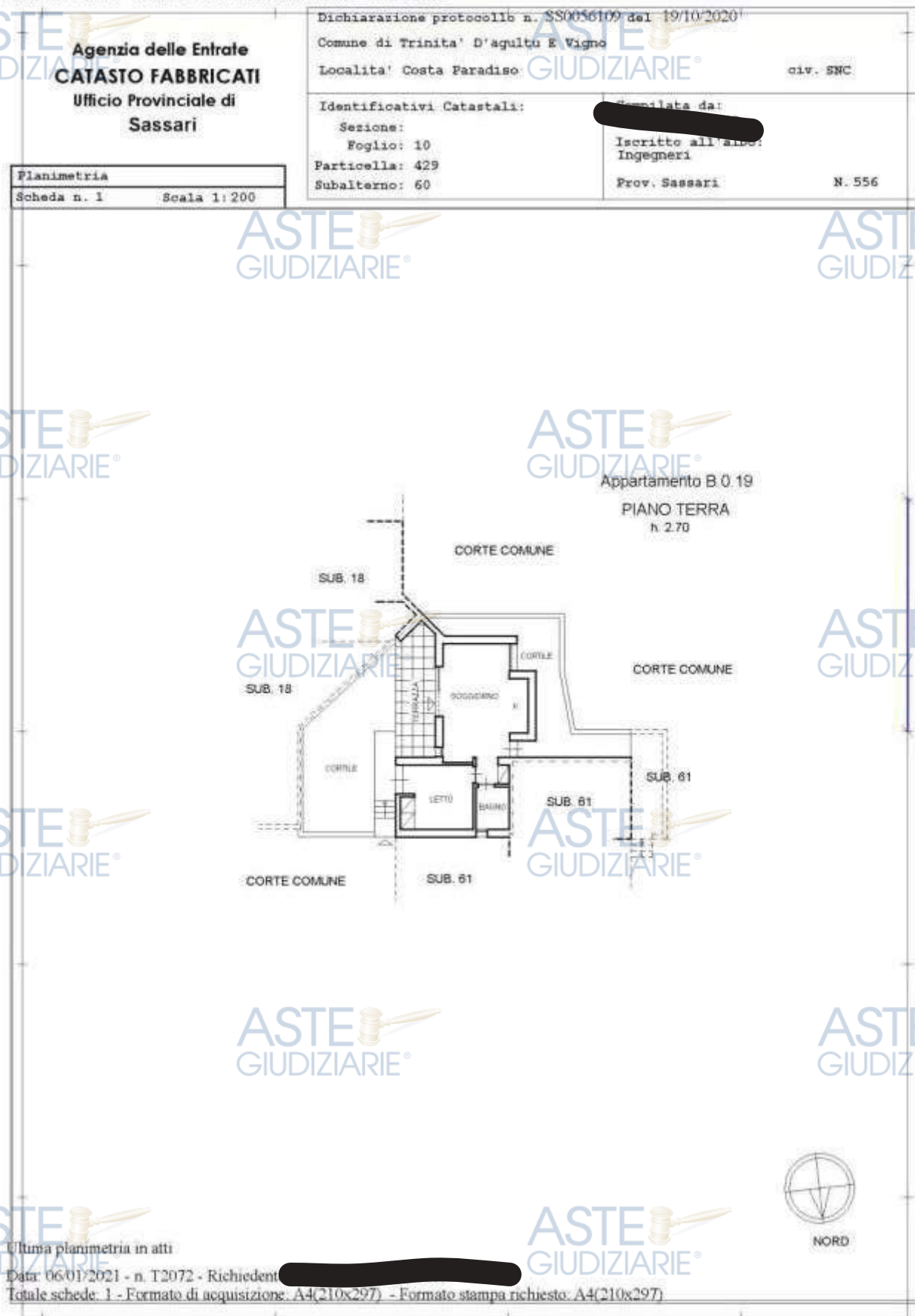


Figura 81 – Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 429 Sub 60 (ex Fg. 10 Part. 429 Sub 19)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0056109 del 19/10/2020	
		Comune di Trinita' D'agultu & Vignola	
		Localita' Costa Paradiso	civ. SNC
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	Compilata da:
		Serie:	[REDACTED]
		Foglio: 10	Iscritto all'albo:
		Particella: 429	Ingegneri
		Subalterno: 61	Prov. Sassari N. 556

Appartamento B.0.20
PIANO TERRA
h. 2.70

SUB. 60

BAGNO

LETTO

COTTILE

CORTILE COMUNE

BOSCOGIO

CORTILE

CORTILE COMUNE

CORTILE

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 06/01/2021 - n. T2321 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (U.428) - < Foglio: 10 - Particella: 429 - Subalterno: 61 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

Figura 83 – Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 429 Sub 61 (ex Fg. 10 Part. 429 Sub 20)

3.2.1.6 Descrizione del bene pignorato Appartamento H3 (S9) Fg 10 Part. 340 Sub 3 (aggiornato)

È un immobile, identificato sul posto con la sigla H3, che appartiene ad un gruppo di costruzioni completate verso la fine degli anni '80 e presenta un accettabile stato di conservazione. Si accede all'appartamento da una scalinata che parte da una via secondaria di via La Traissedda.



Figura 84 – Vista dell'appartamento H3 (S9)

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

- murature portanti in blocchetti di cls miste a c.a.
- solai misti
- tetto a falde inclinate
- tramezzi di partizione interna in muratura
- rivestimenti e pavimenti in gres ceramica
- intonaci di civile abitazione interni ed esterni
- soglie in granito
- infissi interni ed esterni in alluminio laccato di colore bianco

- impianto elettrico e tv sottotraccia con quadretto generale
- impianto idrico con acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico
- scarico fognario collegato a impianto di depurazione
- giardino condominiale con camminamenti.

Il CTU ha proceduto, su autorizzazione del G.E. ed in coerenza con il costruito, ad aggiornare catastalmente tale unità immobiliare per errata rappresentazione grafica catastale dei setti interni di tale bene.

È un appartamento al piano terra composto da soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, bagno, cortile e patio (*vedi foto All. B6*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	54
PATIO	30
CORTILE	10
TOTALE	94

3.2.1.7 Descrizione del bene pignorato Appartamento H89 Fg 10 Part. 425 Sub 2 (aggiornato)

È una villetta a schiera, identificata con la sigla H89, che appartiene ad una bifamiliare completata verso la fine del 1991 e presenta un accettabile stato di conservazione. Si accede all'unità immobiliare, strutturata su due livelli, da una scalinata che parte da via Littu di Zoccaru.



Figura 85 – Vista dell'appartamento H89

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1968, N. 410)

Mon. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di T...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

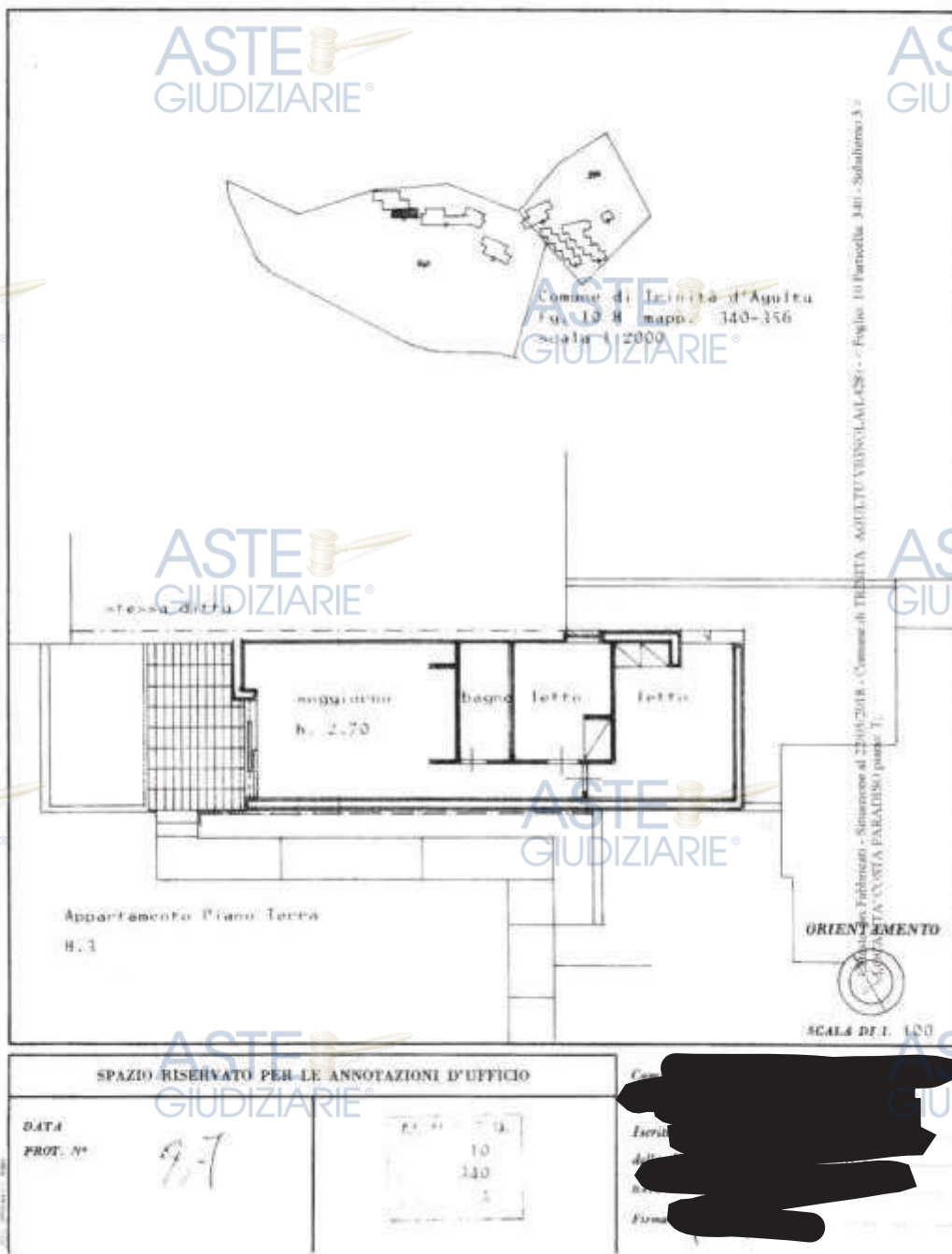


Figura 86 – Visura planimetrica catastale originaria Fig. 10 Part. 340 Sub 3

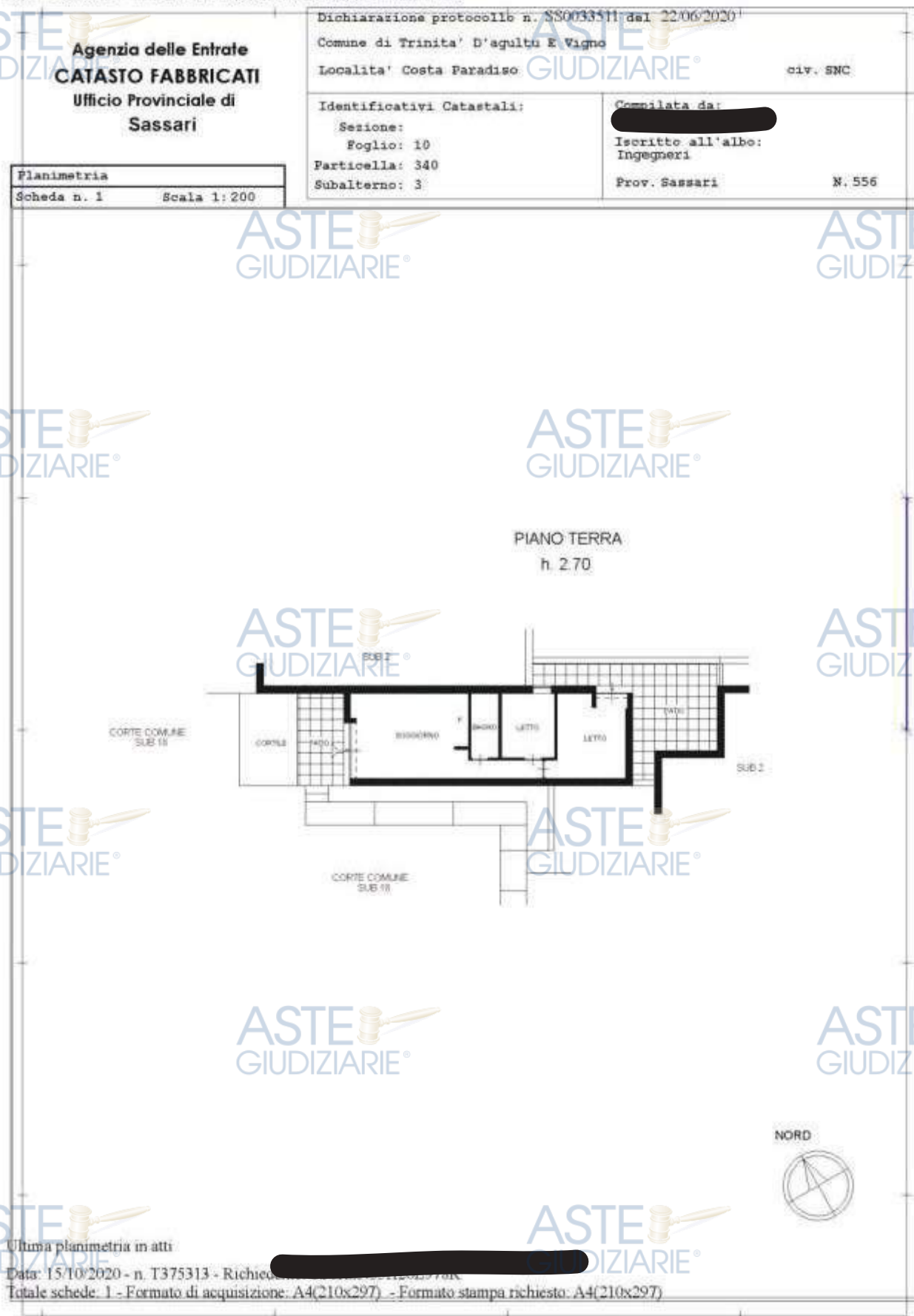


Figura 87 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 340 Sub 3

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

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

Il CTU ha proceduto, su autorizzazione del G.E. ed in coerenza con il costruito, a variare catastalmente tale unità immobiliare per errata rappresentazione della distribuzione interna con l'aggiunta di un bagno di servizio ed una migliore sistemazione degli spazi esterni del bene.

È un appartamento con piano terra e seminterrato composto da soggiorno – pranzo, 3 camere da letto, bagno, bagno di servizio, terrazzo, patio (*vedi foto All. B7*). Dalla visura catastale aggiornata e dalle misure effettuate sul posto deriva che la superficie lorda dell'appartamento è così ripartita:

AMBIENTE	mq
APPARTAMENTO	73
PATIO	63
TERRAZZA	5
TOTALE	141

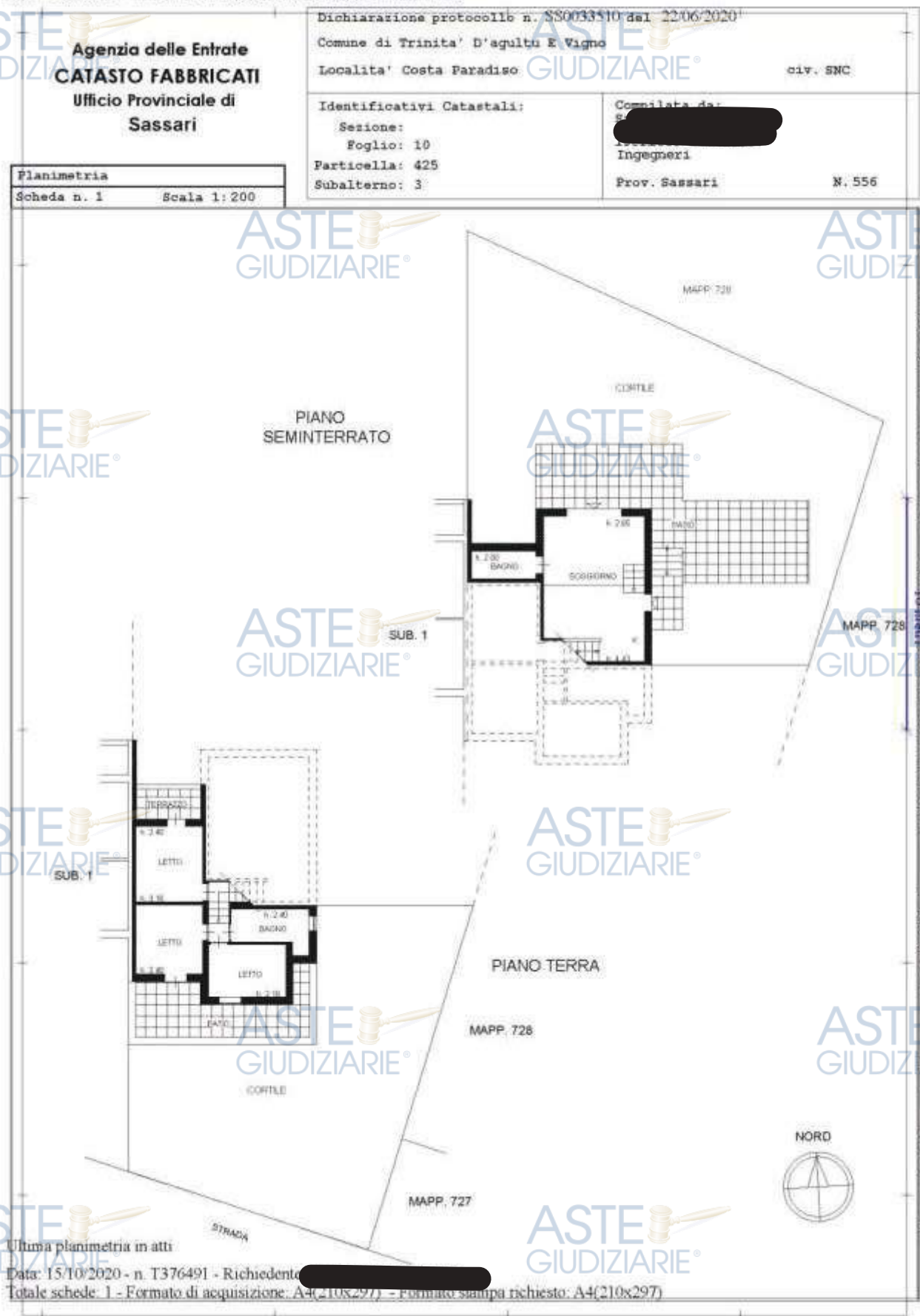


Figura 89 – Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 425 Sub 3(ex Fig. 10 Part. 425 Sub 2)

3.3 QUESITO TRE - "Stato di possesso del bene immobile"

Allo stato attuale tutti i beni immobili pignorati, ad eccezione dell'unità Fg. 7 Part. 1116 Sub 22 (venduto a terzi dopo il pignoramento) e dell'unità Fg. 10 Part. 769 Sub 11 (che risulterebbe ceduto , con un atto di scrittura privata mai regolarizzato con atto notarile, ad un imprenditore attualmente tenutario delle chiavi dell'immobile) risultano liberi ed a disposizione dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

3.4 QUESITO QUATTRO - "Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente"

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

In fase di sopralluogo il C.T.U. ha avuto modo di accertare che non tutte le strutture pignorate oggetto di stima sono conformi alle concessioni edilizie rilasciate ed alle planimetrie catastali. Infatti durante i sopralluoghi sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

N°	GRUPPO	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO UNITÀ				IRREGOLARITÀ CATASTALI E/O DIFFORMITÀ DALLA C.E. RILEVATE DAL CTU	UNITÀ DERIVATE		
			N. CIV.	FG	PART.	SUB		FG	PART.	SUB
1	A30	APPARTAMENTO	2	10	235	10	Divisione dell'appartamento in due unità immobiliari distinte + inserimento di una veranda coperta in legno in ingresso al civico n°3.	10	235	22
			e 3					10	235	21
2	A30	APPARTAMENTO	4	10	235	9	Inserimento di una terrazza in aggiunta alla veranda in ingresso	10	235	20
3	A30	APPARTAMENTO	5 e 13	10	235	8	Divisione dell'appartamento in due unità immobiliari distinte + inserimento di una veranda in ingresso al civico n°13.	10	235	18
								10	235	19
4	A30	APPARTAMENTO	6	10	235	7	Planimetria originale modificata con l'aggiunta di un patio all'ingresso dell'appartamento.	10	235	17
5	A30	APPARTAMENTO	9	10	235	4	Inserimento di una finestra nella zona soggiorno-cucina	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
6	A30	APPARTAMENTO	11	10	235	2	Inserimento di una finestra nella zona soggiorno-cucina + modifiche interne zona cucina.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
7	A30	APPARTAMENTO	12	10	235	1	Installazione di una veranda con tetto in legno in ingresso all'appartamento.	10	235	16
8	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	4	7	1116	23	Presenza di una finestra a vasistas piccola al posto di una porta finestra.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		

N°	GRUPPO	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO UNITÀ				IRREGOLARITÀ CATASTALI E/O DIFFORMITÀ DALLA C.E. RILEVATE DAL CTU	UNITÀ DERIVATE		
			N. CIV.	FG	PART.	SUB		FG	PART.	SUB
9	S2 SPORTING CENTER APPARTAMENTI	APPARTAMENTO	5	7	1116	24	Presenza di una finestra a vasistas piccola al posto di una porta finestra.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
10	S2 SPORTING CENTER	CENTRO SPORTIVO		7	449		Mancato frazionamento e accatastamento di piscina, campi da tennis e locali tecnici interrati piscina e ristorante.	7	449	1
11	B53	APPARTAMENTO	2	10	1284	3	Presenza di una veranda in luogo di pergolato.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
12	B53	APPARTAMENTO	3	10	1284	4	Presenza di una veranda in luogo di pergolato.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
13	B53	APPARTAMENTO	4	10	1284	5	Presenza di una veranda in luogo di pergolato.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
14	B53	APPARTAMENTO	5	10	1284	6	Presenza di una veranda in luogo di pergolato.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
15	B53	APPARTAMENTO	6	10	1284	7	Presenza di una veranda in luogo di pergolato.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
16	B53	APPARTAMENTO	8	10	1284	8	Presenza di una veranda in luogo di pergolato.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
17	B53	APPARTAMENTO	7	10	1284	9	Presenza di una veranda in luogo di pergolato ed ampliamento terrazzo.	10	235	11
18	B S(14)	APPARTAMENTO		10	429	18	Errata rappresentazione grafica di una porta finestra al posto di una finestra	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
19	B S(14)	APPARTAMENTO		10	429	19	Errata rappresentazione grafica superficiale della terrazza.	10	429	60
20	B S(14)	APPARTAMENTO		10	429	20	Errata rappresentazione grafica dell'immobile.	10	429	61
21	B S(14)	APPARTAMENTO		10	429	38	Errata rappresentazione grafica dell'immobile.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
22	B S(14)	APPARTAMENTO		10	429	39	Errata rappresentazione grafica dell'immobile.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
23	H3 S(9)	APPARTAMENTO		10	340	3	Errata rappresentazione grafica dei setti interni dell'immobile.	Aggiornamento catastale della U.I mantenendo lo stesso identificativo		
24	H89	APPARTAMENTO		10	425	2	Errata rappresentazione della distribuzione interna e mancato inserimento di un bagno.	10	425	3

Tabella 2 – Elenco delle irregolarità catastali e difformità edilizie dalla C.E.

Le irregolarità catastali sopra elencate sono state sanate dal CTU con interventi mirati autorizzati dal G.E. (Allegato F/3)

Per quanto riguarda, invece, la sanatoria di tutte le difformità edilizie dei beni immobili pignorati dalle Concessioni Edilizie queste restano a carico degli acquirenti che, trattandosi in genere di opere non comportanti aumenti di volumetria, potranno ricorrere alla procedura dell'**ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ prevista dall'art. 36 del testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/01) che recita:**

"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata."

Pertanto, se gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della loro richiesta di regolarizzazione, dovrebbe essere esaustivo presentare al Comune di appartenenza dell'immobile una domanda di Accertamento di conformità, da inoltrare per via telematica mediante procedura SUAPE, per ottenere l'Attestazione di conformità previo pagamento di una sanzione pecuniaria in genere pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile derivato dalla realizzazione degli interventi e comunque in misura non inferiore a euro 516 (art. 37, comma 1 Dpr 380/2001).

Spese condominiali

La Comunità del Territorio Costa Paradiso che gestisce il villaggio turistico residenziale a cui appartengono gli immobili eseguiti, contattata tramite pec (All. G1) ha inviato al C.T.U. il seguente estratto conto dell'ammontare delle spese condominiali dovute dalla Servis 2000 srl per i beni eseguiti:

a. Quote dovute al 30/04/2016 pari ad € 123.622,57;

b. Quote dovute dal 30/04/2016 al 30/04/2020 pari ad € 42.531,46;

c. Interessi ritardato pagamento non addebitate sulla scheda contabile pari ad € 3.103,51;

d. Spese legali pari ad € 24.723,46;

per un ammontare complessivo di € 193.980,90 alla data del 30/04/2020 (All. G2).

Bisogna, però, ricordare che la Comunità del Territorio Costa Paradiso è parte in causa come creditore procedente nella presente procedura di esecuzione immobiliare e, quindi, i suoi oneri rientrano tra quelli previsti al punto 3.5.

3.5 QUESITO CINQUE – “Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non a carico dell’acquirente”

In riferimento all’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura gli atti sono già quelli disponibili in allegato al paragrafo 3.1.1.

In particolare la società ha pignorato il bene immobile con atto notificato in data 5 luglio 2016 e con nota di trascrizione registrata presso l’ufficio di conservatoria di Tempio Pausania in data 27 luglio 2016 (All.ti A/2 e A/3) ponendo a carico della i pagamenti dovuti del seguente importo:

- **Importo del precetto € 125.382,03.**

Al creditore procedente si sono, poi, aggiunti i seguenti creditori intervenuti:

- l. (All. A/4).
- (All. A/5).

3.6 QUESITO SEI - “Regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile”

La costruzione dei vari fabbricati pignorati varia dalla prima metà degli anni ’80 fino agli inizi del 2010 ed, in base all’accesso agli atti effettuato presso il Comune di Trinità D’Agultu e Vignola ed alla documentazione ricevuta in merito (All.ti D/1 e D/2) è emerso quanto segue:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** del **12/02/2008** per "Ampliamento del centro sportivo e la costruzione di un complesso residenziale" da eseguirsi a Trinità d'Agultu e Vignola, nel P.d.L. Convenzionato di Costa Paradiso (zona F6), **Lotto S2** riguardante lo **Sporting Center e gli attigui appartamenti** (*All.ti D/3*).
- **CONCESSIONE EDILIZIA** del **10/09/1985** per "l'esecuzione di unità abitative" **Lotto A30** da eseguirsi a Trinità d'Agultu e Vignola con **LICENZA DI ABITABILITÀ** rilasciata in data 27/11/1991 e **CONCESSIONE EDILIZIA n°1248 del 15/04/2004** per "la costruzione della piscina e modeste modifiche esterne da eseguirsi nel lotto **A30**". (*All.ti D/4*)
- **CONCESSIONE EDILIZIA** del **15/05/1995** per "l'esecuzione di 9 unità abitative" **Lotto B53** da eseguirsi a Trinità d'Agultu e Vignola (*All.ti D/5*).
- **CONCESSIONE EDILIZIA** del **13/11/1987** per "l'esecuzione di 2 unità abitative" (**Lotto H89**) da eseguirsi a Trinità d'Agultu e Vignola (*All.ti D/6*).
- **Per gli appartamenti del lotto B:**
 - app. B.0.15 (Fg 10 Part.429 Sub 15), app. B.0.16 Bis (Fg 10 Part.429 Sub 17), app. B.0.18 (Fg 10 Part.429 Sub 18), app B.0.19 (Fg 10 Part.429 Sub 19), app. B.0.20 (Fg 10 Part.429 Sub 20), app. B.1.18 (Fg 10 Part.429 Sub 38), app. B.1.19 (Fg 10 Part.429 Sub 39), app. B.1.20 (Fg 10 Part.429 Sub 40) risultano agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale soltanto alcune tavole con la dicitura "**Esaminato dalla Commiss. Edilizia in data 15/9/89**" e nessun documento concessorio (*All.ti D/7*).
 - Per l'appartamento pignorato **H3 del lotto S9** (Foglio 10 Particella 340 Sub 3): non risultano agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale nè la C.E. nè altro documento progettuale utile approvato.

- **Difformità edilizie dello stato di fatto dai titoli di C.E.**

Per quanto riguarda le opere abusive rilevate (riportate nella **Tabella 3 – Elenco delle irregolarità catastali e difformità edilizie dalla C.E.** del quesito precedente), l'acquirente può ricorrere (come già riportato nel quesito precedente), mediante procedimenti SUAPE in sanatoria, alla procedura dell'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ prevista dall'art. 36 del testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/01) e dall'art. 13 della Legge n°47/85, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a

norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/01.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Dal punto di vista del rispetto delle leggi che regolano l'edilizia, le difformità costruttive sopra rilevate devono essere chiaramente indicate negli atti nel caso si preceda ad una vendita. Inoltre l'eventuale aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di tali beni potrà presentare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dopo la notifica dell'atto di trasferimento emesso dal Giudice, ai sensi dell'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tali strumenti possono essere, eventualmente, utilizzati anche nel caso di mancata presenza dei titoli di concessione edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di appartenenza: in particolare nel caso degli appartamenti pignorati facenti parte del Gruppo B (S14) la procedura è più agevole perché tracce della documentazione edilizia (alcune tavole planimetriche degli immobili costruiti) sono presenti agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

- **Difformità della planimetria catastale dallo stato di fatto**

Il CTU, dopo aver rilevato tutte le costruzioni dei beni pignorati per mezzo di misurazioni eseguite con strumenti manuali e digitali e dopo aver confrontato i progetti presentati presso il Comune di Trinità D'Agultu e Vignola con le schede catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio - CATASTO FABBRICATI - Ufficio Provinciale di Sassari riscontrando tutte le difformità puntualmente riportate nella **Tabella 4 – Elenco delle irregolarità catastali e difformità edilizie dalla C.E.** del quesito precedente, ha provveduto su autorizzazione del G.E. ad aggiornare le suddette schede planimetriche catastali ampliando e regolarizzando in alcuni casi anche le pertinenze esterne mancanti.

Le nuove planimetrie aggiornate sono state riportate nel paragrafo **3.2 QUESITO DUE - "Descrizione dei beni immobili"**.

3.7 QUESITO SETTE - “Certificazione energetica dei beni e dichiarazioni di conformità degli impianti”

Esaminando la documentazione in archivio presso l'ufficio tecnico comunale di Trinità D'Agultu e Vignola è emerso che nei fascicoli dei beni pignorati nella presente esecuzione sono assenti i documenti relativi agli Attestati di Prestazione Energetica, cui alla legge n°10/91 e ss.mm.ii. ed alle certificazioni relative al D.M. n°37 del 22/02/2008 del Ministero dello Sviluppo Economico. Pertanto, previa autorizzazione richiesta al G.E., si procede alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica APE che saranno allegati a parte alla presente perizia.

3.8 QUESITO OTTO - “Determinazione del valore dei beni Immobili”

3.8.1 Classificazione dei lotti di vendita dei beni pignorati

Considerata l'elevata quantità numerica dei pignoramenti oggetto della perizia, prima di valutare la loro stima commerciale il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla loro suddivisione nei seguenti singoli lotti di vendita allo scopo di agevolare le operazioni di individuazione e vendita del bene e soprattutto di preservarne il valore:

- LOTTO N°1

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 4** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 18*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 23 (aggiornato)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA	20
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	37
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	15
TOTALE	128

- un **posto auto all'aperto S2 numero 14** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 48**.

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.14	12,5

- un **posto auto all'aperto S2 numero 13** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 47**.

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.13	12,5

- LOTTO N°2

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 5** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 19*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 24 (aggiornato)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA	20
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	50
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	15
TOTALE	141

- un **posto auto all'aperto S2 numero 12** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 46.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.12	12,5

- un **posto auto all'aperto S2 numero 11** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 45.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.11	12,5

- LOTTO N°3

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 6** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 20*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 25.**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA INGRESSO	15
VERANDA SUL RETRO	5
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	35
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	29
TOTALE	140

- un **posto auto all'aperto S2 numero 10** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 44.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.10	12,5

- un **posto auto all'aperto S2 numero 9** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 43.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.9	12,5

- LOTTO N°4

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 7** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 21*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 26.**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA INGRESSO	14
VERANDA SUL RETRO	5
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	26
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27
TOTALE	125

- un **posto auto all'aperto S2 numero 8** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 42.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.8	12,5

- LOTTO N°5

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 8** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 22*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 27.**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	30
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	33
TOTALE	164

- un **posto auto all'aperto S2 numero 7** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 41.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.7	12,5

- LOTTO N°6

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 10** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 23*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 29.**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	55
VERANDA INGRESSO	20
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	39
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	21
TOTALE	139

- un **posto auto all'aperto S2 numero 6** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 40.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.6	12,5

- LOTTO N°7

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 11** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 24*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 30.**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA INGRESSO	20
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	23
TOTALE	144

- un **posto auto all'aperto S2 numero 5** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 39.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.5	12,5

- LOTTO N°8

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 14** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 20*)) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 33.**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	54
VERANDA INGRESSO	16
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	24
TOTALE	138

- un **posto auto all'aperto S2 numero 4** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 38.**

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.4	12,5

- LOTTO N°9

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 15** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*Figura 21*)) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 34.**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA INGRESSO	16
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27
TOTALE	144

- un **posto auto all'aperto S2 numero 2** sito nel piazzale antistante (vedi visura (*allegati C/2*) e planimetria catastale (*allegati C/8*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 36**.

DESCRIZIONE	mq
POSTO AUTO n.2	12,5

- **LOTTON°10**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 12** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 32*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 16 (ex Sub 1)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	42
VERANDA	9
TOTALE	51

- **LOTTON°11**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 11** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 34*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 2 (aggiornato)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	55
VERANDA	14
TOTALE	69

- **LOTTON°12**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 10** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 35*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 3**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	34
VERANDA	14
TOTALE	48

- **LOTTO N°13**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 9** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 37*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 4 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	36
VERANDA	15
TOTALE	51

- **LOTTO N°14**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 8** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 38*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 5**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	34
TOTALE	34

- **LOTTO N°15**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 7** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 39*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 6**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	36
TOTALE	36

- **LOTTO N°16**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 6** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 41*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 17 (ex Sub 7)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	32
VERANDA	7
TOTALE	39

- **LOTTO N°17**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 5** sito al piano terra (vedi visura *(allegati C/3)* e planimetria catastale (*Figura 43*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 18 (ex parte Sub 8)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	28
VERANDA	13
TOTALE	41

- **LOTTO N°18**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 13** sito al piano terra (vedi visura *(allegati C/3)* e planimetria catastale (*Figura 44*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 19 (ex parte Sub 8)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	31
VERANDA	3
TOTALE	34

- **LOTTO N°19**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numeri civici 4 e 14** sito al piano terra (vedi visura *(allegati C/3)* e planimetria catastale (*Figura 46*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 20 (ex Sub 9)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	71
VERANDA	8
PATIO	10
TOTALE	89

- **LOTTO N°20**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 3** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 48*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 21 (ex parte Sub 10)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	33
VERANDA	9
TOTALE	42

- **LOTTO N°21**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 2** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 49*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 22 (ex parte Sub 10)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA	14
TOTALE	77

- **LOTTO N°22**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo A30 numeri civici 1 e 15** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 51*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 11 (aggiornato)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	60
VERANDA	12
TOTALE	51

- un **locale adibito a lavanderia** sita a lato dell'appartamento (vedi visura (*allegati C/3*) e planimetria catastale (*Figura 52*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 12**.

DESCRIZIONE	mq
LAVANDERIA	5

LOTTO N°23

Il lotto comprende:

- un appartamento del gruppo B53 numero civico 2 sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/5*) e planimetria catastale (*Figura 56*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 3 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	19
TERRAZZA	10
TOTALE	86

LOTTO N°24

Il lotto comprende:

- un appartamento del gruppo B53 numero civico 3 sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/5*) e planimetria catastale (*Figura 58*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 4 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	10
TOTALE	81

LOTTO N°25

Il lotto comprende:

- un appartamento del gruppo B53 numero civico 4 sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/5*) e planimetria catastale (*Figura 60*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 5 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	10
TOTALE	80

LOTTO N°26

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo B53 numero civico 5** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/5*) e planimetria catastale (*Figura 62*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 6 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	13
TERRAZZA	10
TOTALE	80

- **LOTTO N°27**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo B53 numero civico 6** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/5*) e planimetria catastale (*Figura 64*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 7 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	24
TOTALE	85

- **LOTTO N°28**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo B53 numero civico 8** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/5*) e planimetria catastale (*Figura 66*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 8 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	12
TERRAZZA	15
TOTALE	83

- **LOTTO N°29**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo B53 numero civico 7** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/5*) e planimetria catastale (*Figura 68*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 11 (ex Sub 9)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	9
TERRAZZA	22
TOTALE	88

- **LOTTO N°30**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.15** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/45*) e planimetria catastale (*Figura 71*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 15**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	40
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE	20
CORTILE RETRO	34
TOTALE	103

- **LOTTO N°31**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.16 BIS** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/4*) e planimetria catastale (*Figura 72*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 17**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	40
VERANDA	8
CORTILE	35
TOTALE	83

- **LOTTO N°32**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.18** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/4*) e planimetria catastale (*Figura 74*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 18 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	43
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE	43
CORTILE RETRO	40
TOTALE	83

- **LOTTO N°33**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.18** sito al piano primo (vedi visura (*allegati C/4*) e planimetria catastale (*Figura 76*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 38 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	41
TERRAZZA	8
TOTALE	49

- **LOTTO N°34**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.19** sito al piano primo (vedi visura (*allegati C/4*) e planimetria catastale (*Figura 78*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 39 (aggiornato)**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	41
TERRAZZA	8
TOTALE	50

- **LOTTO N°35**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.20** sito al piano primo (vedi visura (*allegati C/4*) e planimetria catastale (*Figura 79*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 40**).

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	8
TOTALE	47

- **LOTTO N°36**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14** identificato con la sigla **B.0.19** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/4*) e planimetria catastale (*Figura 81*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 60 (ex Sub 19)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE RETRO	43
TOTALE	91

- **LOTTO N°37**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo BS14** identificato con la sigla **B.0.20** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/4*) e planimetria catastale (*Figura 83*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 61 (ex Sub 20)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	8
CORTILE	32
TOTALE	79

- **LOTTO N°38**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo H3 (S9)** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/6*) e planimetria catastale (*Figura 87*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 340 Sub 3 (aggiornato)**.

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	54
PATIO	30
CORTILE	10
TOTALE	94

- **LOTTO N°39**

Il lotto comprende:

- un **appartamento del gruppo H89** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/7*) e planimetria catastale (*Figura 89*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 425 Sub 3 (ex Sub 2).**

DESCRIZIONE	mq
APPARTAMENTO	73
PATIO	63
TERRAZZA	5
TOTALE	141

- **LOTTO N°40**

Il lotto comprende:

- quota 6/10 del complesso sportivo **S2 Sporting Center** sito al piano terra (vedi visura (*allegati C/1*) e planimetria catastale (*Figure 24 e 25*) con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 449 Sub 1.**

RIF.	DESCRIZIONE	Superficie m²
A	BAR RISTORANTE	276
B	VERANDE	100
C	MAGAZZ. INTERRATO	159
D	GAZEBO	79
E	PISCINA ADULTI	284
G	PISCINA BAMBINI	31
F	CAMPO DA TENNIS	1.384
G	CAMPO POLIVALENTE	692
H	CAMPO CALCETTO	678
I	SISTEMAZIONI ESTERNE	1.824
L	MANOVRA E PARCHEGGI	1.540
TOTALE		13.525

3.8.2 STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILI ABITAZIONI

3.8.2.1 Criteri valutativi e metodo adottato

Per la stima del valore di mercato dei beni immobili adibiti ad abitazione ricorriamo alla **Norma UNI 11612 del dicembre 2015** ed in particolare al:

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

Tale metodo permette di accertare con buona approssimazione il valore commerciale di mercato del bene in valutazione attraverso l'applicazione di un **procedimento estimativo**

detto “**comparativo diretto ponderato per punti di merito**”, basato sul confronto diretto del valore di mercato tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

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

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

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

3.8.2.2 Schede di valutazione degli appartamenti

Dall'analisi dello stato attuale degli immobili si procede alla compilazione delle seguenti schede, basate sull'attribuzione di punti di merito:

1. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI S2 SPORTING CENTER

Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.)	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
AREA VERDE	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
ACCESSIBILITÀ (ALTEZZA DI PIANO COLLOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI, ASCENSORE, ETC.,)	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE POSIZIONALI)		

PANORAMICITÀ	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
ORIENTAMENTO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
LUMINOSITÀ	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
SISTEMA COSTRUTTIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
FINITURE	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
IMPIANTI	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

dove:

- con **vetustà** si intende **l'invecchiamento fisico** dell'immobile;
- con **obsolescenza** si intende **l'invecchiamento economico** di un bene (in funzione dell'età ed indipendentemente dall'invecchiamento fisico).

Compilata la precedente scheda, viene elaborata la seguente tabella ad essa correlata:

Dettaglio dei coefficienti correttivi da applicare alla valutazione		
Caratteristiche del bene immobile		coeff. da 0,8 a 1,2
Caratteristiche Estrinseche Posizionali	Servizi	1,0
	Verde	1,0
	Accessibilità	1,1
Caratteristiche Intrinseche Posizionali	Panoramicità	1,0
	Orientamento	1,0
	Luminosità	1,0
Caratteristiche del bene immobile		coeff. da 0,8 a 1,2
Caratteristiche Qualità Edilizia	Caratteristiche Costruttive	1,0
	Finiture	0,9
	Impianti	0,9
Caratteristiche Tecnologiche	Commerciabilità	1,0
	Vetustà	0,9
	Obsolescenza	0,9
Totale		11,7

dalla quale si ricava il **coefficiente di apprezzamento o deprezzamento** del lotto normalizzando rispetto a 1 il valore totale dei coefficienti correttivi ottenuti:

coefficiente = 0,975.

2. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI GRUPPO A30

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

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

con tabella ad essa correlata:

Dettaglio dei coefficienti correttivi da applicare alla valutazione		
Caratteristiche del bene immobile		coeff. da 0,8 a 1,2
Caratteristiche Estrinseche Posizionali	Servizi	1,0
	Verde	1,0
	Accessibilità	1,0
Caratteristiche Intrinseche Posizionali	Panoramicità	1,0
	Orientamento	1,0
	Luminosità	1,0
Caratteristiche Qualità Edilizia	Caratteristiche Costruttive	1,0
	Finiture	0,9
	Impianti	0,9
Caratteristiche Tecnologiche	Commerciabilità	1,0
	Vetustà	0,9
	Obsolescenza	0,9
Totale		11,6

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

coefficiente = 0,966.

3. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI GRUPPO B53

Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.)	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
AREA VERDE	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
ACCESSIBILITÀ (ALTEZZA DI PIANO COLLOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI, ASCENSORE, ETC.)	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE POSIZIONALI)		
PANORAMICITÀ	☒ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
ORIENTAMENTO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
LUMINOSITÀ	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
SISTEMA COSTRUTTIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
FINITURE	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
IMPIANTI	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

con tabella ad essa correlata:

Dettaglio dei coefficienti correttivi da applicare alla valutazione		
Caratteristiche del bene immobile		coeff. da 0,8 a 1,2
Caratteristiche Estrinseche Posizionali	Servizi	0,9
	Verde	1,1
	Accessibilità	0,8
Caratteristiche Intrinseche Posizionali	Panoramicità	1,2
	Orientamento	1,0
	Luminosità	1,0
Caratteristiche Qualità Edilizia	Caratteristiche Costruttive	1,0
	Finiture	0,9
	Impianti	0,9
Caratteristiche Tecnologiche	Commerciabilità	1,0
	Vetustà	0,9
	Obsolescenza	0,9
Totale		11,6

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

coefficiente = 0,966.

4. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI GRUPPO B (S14)

Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.)	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI)		
AREA VERDE	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

ACCESSIBILITÀ (ALTEZZA DI PIANO COLLOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI, ASCENSORE, ETC,)	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE POSIZIONALI)		
PANORAMICITÀ	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
ORIENTAMENTO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
LUMINOSITÀ	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
SISTEMA COSTRUTTIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
FINITURE	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
IMPIANTI	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

con tabella ad essa correlata:

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

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

coefficiente = 0,958.

5. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI H3 (S9) E H89

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

Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
SISTEMA COSTRUTTIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
FINITURE	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
IMPIANTI	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE)		
COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2
OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO	☐ ottimo livello	pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ buon livello	pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello mediocre	pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☒ livello basso	pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2
	☐ livello molto scarso	pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2

con tabella ad essa correlata:

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

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

coefficiente = 0,958.

Nella seguente tabella sintetico comparativa si può osservare come il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento dei vari lotti abbia una fascia di oscillazione minima e, pertanto, sia possibile scegliere il valore medio di tali valori come un unico coefficiente di apprezzamento/deprezzamento valido per la stima degli appartamenti di tutti i lotti.

Determinazione del Valore Medio del Coefficiente di Apprezzamento/Deprezzamento					
APPARTAMENTI S2 SPORTING CENTER	APPARTAMENTI GRUPPO A30	APPARTAMENTI GRUPPO B53	APPARTAMENTI GRUPPO B (S14)	APPARTAMENTI H3 (S9) E H89	VALORE MEDIO
0,975	0,966	0,966	0,958	0,958	0,96

3.8.2.3 Calcolo del Valore di Mercato Unitario dei beni immobili

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



Figura 90 – Quotazioni Agenzia delle Entrate

risulta che nel primo semestre 2020 il Valore di Mercato Medio Unitario (V.M.M.U.) rilevato per gli immobili residenziali, siti nella zona in cui sono collocati i beni oggetto di stima oscilla tra:

$$V.M.M.U = 1.800,00 \text{ €/mq} \div 2.700,00 \text{ €/mq}$$

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

$$V.M.M.U = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

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

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

3.8.2.4 Calcolo della stima dei valori dei beni immobili

- LOTTO N°1

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 4 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 23)** ed i posti auto **14 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 48)** e **13 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 47)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	56	1,00	56
VERANDA	20	0,35	7
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	37	0,15	5,55
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	15	0,15	2,25
POSTO AUTO SCOPERTO n.14	12,5	0,25	3,125
POSTO AUTO SCOPERTO n.13	12,5	0,25	3,125
TOTALE			77,05

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/mq.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°1	77,05	1.824,00	€ 140.539,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità, regolarizzazione urbanistica).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 138.539,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 139.000,00 Centotrentanovemilaeuro/00

- LOTTO N°2

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 5 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 24)** ed i posti auto **12 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 46)** e **11 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 45)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	56	1,00	55
VERANDA	20	0,35	7
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	50	0,15	7,5
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	15	0,15	2,25
POSTO AUTO SCOPERTO n.12	12,5	0,25	3,125
POSTO AUTO SCOPERTO n.11	12,5	0,25	3,125
TOTALE			78,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°2	78,00	1.824,00	€ 142.272,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità, regolarizzazione urbanistica).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 140.272,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 140.000,00 Centoquarantamila euro/00

- LOTTO N°3

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 6 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 25)** ed i posti auto **10 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 44)** e **9 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 43)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	56	1,00	56
VERANDA INGRESSO	15	0,35	5,25
VERANDA SUL RETRO	5	0,35	1,75
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	35	0,15	5,25
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	29	0,15	4,35
POSTO AUTO SCOPERTO n.10	12,5	0,25	3,125
POSTO AUTO SCOPERTO n.9	12,5	0,25	3,125
TOTALE			78,85

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°3	78,85	1.824,00	€ 143.822,40
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità)		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 141.822,40
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 142.000,00 Centoquarantaduemilaeuro/00

- LOTTO N°4

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 7 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 26)** ed il posto auto 8 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 42).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	53	1,00	53
VERANDA INGRESSO	14	0,35	4,9
VERANDA SUL RETRO	5	0,35	1,75
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	26	0,15	3,9
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27	0,15	4,05
POSTO AUTO SCOPERTO n.8	12,5	0,25	3,125
TOTALE			70,725

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°4	70,725	1.824,00	€ 129.002,40
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 127.002,40
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 127.000,00 Centoventisettemilaeuro/00

- LOTTO N°5

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 8 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 27)** ed il posto auto 7 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 41).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	30	0,35	10,5
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44	0,15	6,6
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	33	0,15	4,95
POSTO AUTO SCOPERTO n.7	12,5	0,25	3,125
TOTALE			82,175

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/mq.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°5	82,175	1.824,00	€ 149.887,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità)		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 147.887,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 148.000,00 Centoquarantottomilaeuro/00

- LOTTO N°6

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 10 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 29)** ed il posto auto 6 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 40).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	55	1,00	55
VERANDA INGRESSO	20	0,35	7
VERANDA SUL RETRO	4	0,35	1,4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	39	0,15	5,85
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	21	0,15	3,15
POSTO AUTO SCOPERTO n.6	12,5	0,25	3,125
TOTALE			75,525

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°6	75,525	1.824,00	€ 137.757,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità)		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 135.757,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 136.000,00 Centotrentaseimilaeuro/00

LOTTO N°7

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 11 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 30)** ed il posto auto **5 (Fg. 7 Part. 1116 Sub 39)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	53	1,00	53
VERANDA INGRESSO	20	0,35	7
VERANDA SUL RETRO	4	0,35	1,4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44	0,15	6,6
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	23	0,15	3,45
POSTO AUTO SCOPERTO n.5	12,5	0,25	3,125
TOTALE			74,525

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°7	74,525	1.824,00	€ 136.024,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità)		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 134.024,80
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 134.000,00 Centotrentaquattromilaeuro/00

- LOTTO N°8

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 14 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 33)** ed il posto auto **4 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 38)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	54	1,00	54
VERANDA INGRESSO	16	0,35	5,6
VERANDA SUL RETRO	4	0,35	1,4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40	0,15	6
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	24	0,15	3,6
POSTO AUTO SCOPERTO n.4	12,5	0,25	3,125
TOTALE			73,725

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°8	73,725	1.824,00	€ 134.474,40
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità)		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 132.474,40
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 132.000,00 Centotrentaduemilaeuro/00

- LOTTO N°9

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 15 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 34)** ed il posto auto **2 (Fig. 7 Part. 1116 Sub 36)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA INGRESSO	16	0,35	5,6
VERANDA SUL RETRO	4	0,35	1,4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40	0,15	6
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27	0,15	4,05
POSTO AUTO SCOPERTO n.4	12,5	0,25	3,125
TOTALE			77,175

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°9	77,175	1.824,00	€ 140.767,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese tecniche (pratica agibilità)		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 138.767,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 139.000,00 Centotrentanovemilaeuro/00

- LOTTON°10

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 12 (Fg. 10 Part. 235 Sub 16 ex Fg.10 Part.235 Sub 1).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	42	1,00	42
VERANDA	9	0,35	3,5
TOTALE			45,15

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°10	45,15	1.824,00	€ 82.353,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 80.353,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 80.000,00 Ottantamilaeuro/00

- LOTTON°11

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 11 (Fg. 10 Part. 235 Sub Sub 2).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	55	1,00	55
VERANDA	14	0,35	4,9
TOTALE			59,90

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°11	59,90	1.824,00	€ 109.257,60
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 109.257,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 109.000,00 Centonovemilaeuro/00

- LOTTO N°12

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 10 (Fig. 10 Part. 235 Sub Sub 3).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	34	1,00	34
VERANDA	14	0,35	4,9
TOTALE			38,90

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°12	38,90	1.824,00	€ 70.953,60
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 70.953,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 71.000,00 Settantunomilaeuro/00

- LOTTO N°13

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 9 (Fig. 10 Part. 235 Sub Sub 4).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	36	1,00	36
VERANDA	15	0,35	5,25
TOTALE			41,25

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°13	41,25	1.824,00	€ 75.240,00
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 75.240,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 75.000,00 Settantacinquemilaeuro/00

- LOTTO N°14

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo A30 numero civico 8 (Fig. 10 Part. 235 Sub Sub 5).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	34	1,00	34
TOTALE			34,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/mq.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°14	34,00	1.824,00	€ 62.016,00
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 62.016,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 62.000,00 Sessantaduemilaeuro/00

- LOTTO N°15

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo A30 numero civico 7 (Fig. 10 Part. 235 Sub Sub 6).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	36	1,00	36
TOTALE			36,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/mq.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°15	36,00	1.824,00	€ 65.664,00
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 65.664,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 66.000,00 Sessantaseimilaeuro/00

- LOTTO N°16

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo A30 numero civico 6 (Fig. 10 Part. 235 Sub 17 ex Fig.10 Part.235 Sub 7).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	32	1,00	32
VERANDA	7	0,35	2,45
TOTALE			34,45

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°16	34,45	1.824,00	€ 62.836,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 60.836,80
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 61.000,00 Sessantunomilaeuro/00

- LOTTO N°17

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 5 (Fg. 10 Part. 235 Sub 18 ex parte Fg.10 Part.235 Sub 8).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	28	1,00	28
VERANDA	13	0,35	4,55
TOTALE			32,55

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°17	32,55	1.824,00	€ 59.371,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 57.371,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 57.000,00 Cinquantasettemilaeuro/00

- LOTTO N°18

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 13 (Fg. 10 Part. 235 Sub 19 ex parte Fg.10 Part.235 Sub 8).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	31	1,00	31
VERANDA	3	0,35	1,05
TOTALE			32,05

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°18	32,05	1.824,00	€ 58.459,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 56.459,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 56.000,00 Cinquantaseimilaeuro/00

- LOTTON°19

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numeri civici 4 e 14 (Fg. 10 Part. 235 Sub 20 ex Fg.10 Part.235 Sub 9).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	71	1,00	71
VERANDA	8	0,35	2,8
PATIO	10	0,25	2,5
TOTALE			76,30

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°19	76,30	1.824,00	€ 139.171,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 137.171,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 137.000,00 Centotrentasettemilaeuro/00

- LOTTON°20

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 3 (Fg. 10 Part. 235 Sub 21 ex parte Fg.10 Part.235 Sub 10).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	33	1,00	33
VERANDA	9	0,35	3,15
TOTALE			36,15

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/mq.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°20	36,15	1.824,00	€ 65.937,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 63.937,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 64.000,00 Sessantaquattromilaeuro/00

- LOTTO N°21

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numero civico 23 (Fg. 10 Part. 235 Sub 22 ex parte Fg.10 Part.235 Sub 10).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	53	1,00	53
VERANDA	14	0,35	4,9
TOTALE			57,90

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/mq.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°21	57,90	1.824,00	€ 105.609,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 103.609,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 104.000,00 CCentoquattromilaeuro/00

- LOTTO N°22

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo A30 numeri civici 1 e 15 (Fg. 10 Part. 235 Sub 11)** ed un **locale adibito a lavanderia Fg.10 Part. 235 Sub 12).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	60	1,00	60
VERANDA	12	0,35	4,2
LAVANDERIA	5	1	5
TOTALE			69,20

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°22	69,20	1.824,00	€ 126.220,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 126.220,80
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 126.000,00 Centoventiseimilaeuro/00

- LOTTO N°23

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo B53 numero civico 2 (Fg.10 Part. 1284 Sub 3).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	19	0,35	6,65
TERRAZZA	10	0,25	2,5
TOTALE			66,15

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°23	66,15	1.824,00	€ 120.657,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 118.657,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 119.000,00 Centodiciannovemilaeuro/00

- LOTTO N°24

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo B53 numero civico 3 (Fg.10 Part. 1284 Sub 4).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	14	0,35	4,9
TERRAZZA	10	0,25	2,5
TOTALE			64,40

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°24	64,40	1.824,00	€ 117.465,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 115.465,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 115.000,00 Centoquindicimilaeuro/00

- LOTTO N°25

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo B53 numero civico 4 (Fg.10 Part. 1284 Sub 5)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	14	0,35	4,9
TERRAZZA	10	0,25	2,5
TOTALE			64,40
DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°25	64,40	1.824,00	€ 117.465,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 115.465,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 115.000,00 Centoquindicimilaeuro/00

- LOTTO N°26

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo B53 numero civico 5 (Fg.10 Part. 1284 Sub 6)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	13	0,35	4,55
TERRAZZA	10	0,25	2,5
TOTALE			64,05

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°26	64,05	1.824,00	€ 116.827,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 114.827,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 115.000,00 Centoquindicimilaeuro/00

- LOTTON°27

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo B53 numero civico 6 (Fg.10 Part. 1284 Sub 7)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	14	0,35	4,9
TERRAZZA	24	0,25	6
TOTALE			67,90
DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°27	67,90	1.824,00	€ 123.849,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 121.849,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 122.000,00 Centoventiduemilaeuro/00

- LOTTON°28

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo B53 numero civico 8 (Fg.10 Part. 1284 Sub 8)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	12	0,35	4,2
TERRAZZA	15	0,25	3,75
TOTALE			64,95

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°28	64,95	1.824,00	€ 118.468,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 116.468,80
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 116.000,00 Centosedicimilaeuro/00

- LOTTO N°29

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo B53 numero civico 7 (Fg.10 Part. 1284 Sub 11 ex Fg.10 Part. 1284 Sub 9).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	57	1,00	57
VERANDA	9	0,35	3,15
TERRAZZA	22	0,25	5,5
TOTALE			65,65
DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°29	65,65	1.824,00	€ 119.745,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 117.745,60
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 118.000,00 Centodiciottomilaeuro/00

- LOTTO N°30

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.15 (Fg.10 Part. 429 Sub 15).**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	40	1,00	40
TERRAZZA	9	0,25	2,25
CORTILE FRONTE	20	0,15	3
CORTILE RETRO	34	0,15	5,1
TOTALE			50,35

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°30	50.35	1.824,00	€ 91.838,40
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 88.338,40
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 88.000,00 Ottantottomilaeuro/00

- LOTTON°31

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.16 BIS (Fg.10 Part. 429 Sub 17).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	40	1,00	40
VERANDA	8	0,35	2,8
CORTILE	35	0,15	5,25
TOTALE			48,05

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°31	48,05	1.824,00	€ 87.643,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 84.143,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 84.000,00 Ottantantaquattromilaeuro/00

- LOTTON°32

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.18 (Fg.10 Part. 429 Sub 18).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	43	1,00	43
TERRAZZA	9	0,25	2,25
CORTILE FRONTE	43	0,15	6,45
CORTILE RETRO	40	0,15	6
TOTALE			57,70

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°32	57,70	1.824,00	€ 105.244,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 101.744,80
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 102.000,00 Centoduemilaeuro/00

- LOTTO N°33

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.18 (Fg.10 Part. 429 Sub 38).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	41	1,00	41
TERRAZZA	8	0,25	2
TOTALE			43,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°33	43,00	1.824,00	€ 78.432,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 74.932,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 75.000,00 Settantacinquemilaeuro/00

- LOTTO N°34

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.19 (Fg.10 Part. 429 Sub 39).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	41	1,00	41
TERRAZZA	8	0,25	2
TOTALE			43,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°34	43,00	1.824,00	€ 78.432,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 74.932,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 75.000,00 Settantacinquemilaeuro/00

- LOTTO N°35

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.20 (Fg.10 Part. 429 Sub 40).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	39	1,00	39
TERRAZZA	8	0,25	2
TOTALE			41,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°35	41,00	1.824,00	€ 74.784,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 71.284,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 71.000,00 Settantantunomilaeuro/00

- LOTTO N°36

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.19 (Fg.10 Part. 429 Sub 60 ex Fg.10 Part. 429 Sub 19).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	39	1,00	39
TERRAZZA	9	0,25	2,25
CORTILE	43	0,15	6,45
TOTALE			47,70

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°36	47,70	1.824,00	€ 87.004,80
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 83.504,80
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 84.000,00 Ottantaquattromilaeuro/00

- LOTTO N°37

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.20 (Fg.10 Part. 429 Sub 61 ex Fg.10 Part. 429 Sub 20).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	39	1,00	39
TERRAZZA	8	0,25	2
CORTILE	32	0,15	4,8
TOTALE			47,70
DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°37	45,80	1.824,00	€ 83.539,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per carenza parziale titoli autorizzativi, agibilità).		€ 3.500,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 3.500,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 80.039,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 80.000,00 Ottantamilaeuro/00

- LOTTO N°38

Stima del lotto che comprende un appartamento del gruppo H3 (S9) (Fg.10 Part. 340 Sub 3).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	54	1,00	54
PATIO	30	0,25	7,5
CORTILE	10	0,15	1,5
TOTALE			63,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°38	63,00	1.824,00	€ 114.912,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (Accertamento di conformità edilizia per assenza titoli autorizzativi, agibilità, ecc.).		€ 5.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 5.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 109.912,00
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 110.000,00 Centodiecimilaeuro/00

- LOTTO N°39

Stima del lotto che comprende un **appartamento del gruppo H89 (Fg.10 Part. 425 Sub 3 ex Fg.10 Part. 425 Sub 2)**.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (mq)
APPARTAMENTO	73	1,00	73
PATIO	63	0,25	15,75
CORTILE	5	0,15	0,75
TOTALE			89,50
DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMM.LE (MQ)	PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.)	VALORE PRESUNTO
Lotto N°37	89,50	1.824,00	€ 163.248,20
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità).		€ 2.000,00	
TOTALE DETRAZIONI		€ 2.000,00	
VALORE NETTO DEL LOTTO			€ 161.248,20
VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA			€ 161.000,00 Centosessantunomilaeuro/00

3.8.3 STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE S2 SPORTING CENTER (LOTTO N°40)

Per determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti dello SPORTING CENTER, considerata la particolarità del complesso immobiliare da valutare e la mancata presenza di immobili simili nella zona, si è ricorsi al metodo di **STIMA PER COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**, il quale è il costo riferito ad un fabbricato/manufatto esistente. La stima si ottiene dal deprezzamento (tiene conto della vetustà) e dalla svalutazione (tiene conto delle

caratteristiche intrinseche - dotazione tecnologica, efficienza energetica e manutenzione-conservazione) del valore di costo a nuovo del fabbricato. La formula che consente di calcolare il valore del costo di ricostruzione deprezzato è la seguente:

$$V_f = V_a + (C \cdot K_d \cdot K_s)$$

Dove

- V_f = valore del fabbricato/manufatto (area compresa)
- V_a = valore dell'area
- C = costo di riproduzione del fabbricato
- K_d = coefficiente di deprezzamento per vetustà
- K_s = coefficiente di "svalutazione" (stato di manutenzione e conservazione, qualità, tipologia, efficienza energetica, ecc.).

Il coefficiente di deprezzamento K_d può essere determinato analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

con:

$$A = \frac{N}{EU} \cdot 100$$

dove:

D = deprezzamento % totale

N = età del fabbricato (in anni)

EU = vita utile del fabbricato (media 60 anni)

• Calcolo del Valore dell'Area (V_a):

Per determinare il valore dell'area si è ritenuto congruo, vista la destinazione d'uso del bene in questione, assumere come valore medio 25 €/m². Considerato che il terreno ha una superficie di 13.525 m², il valore dell'area " V_a " oggetto di stima sarà:

$$V_a = 13.525 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 338.135,00$$

arrotondato a **€ 338.000,00**.

• Calcolo del Costo di Riproduzione (C):

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto da tabelle elaborate dalla Commissione Impianti Sportivi del CONI, nonché da prezziari per impianti sportivi e da prezzi informativi per opere a verde, come da approfondimenti di fonti in rete e da costi medi di beni simili a quelli in esame che tengono conto dei valori economici di mercato, relativi a strutture ed impianti sportivi di varie tipologie.

Il valore del costo di costruzione medio che si ritiene congruo per le varie tipologie di fabbricato/manufatto del lotto pignorato viene riportato nella tabella sottostante raggugliata:

Tipologia e destinazione d'uso	U.M.	Costo
BAR RISTORANTE	€/m ²	1.100,00
VERANDE	€/m ²	150,00
MAGAZZ. INTERRATO	€/m ²	1.100,00
GAZEBO	€/m ²	200,00
PISCINA ADULTI	€/m ²	1000,00
PISCINA BAMBINI	€/m ²	1000,00
CAMPO DA TENNIS	€/m ²	150,00
CAMPO POLIVALENTE	€/m ²	150,00
CAMPO CALCETTO	€/m ²	150,00
SISTEMAZIONI ESTERNE	€/m ²	40,00
MANOVRA E PARCHEGGI	€/m ²	100,00

• **Coefficiente di Deprezzamento (K_d) e di "Svalutazione" (K_s):**

Per il calcolo del coefficiente (K_d) di deprezzamento, si prevede come parametro base l'età del fabbricato/manufatto oggetto della valutazione (il cui ampliamento risale a circa 10 anni fa), mentre nel caso del coefficiente di svalutazione (K_s) si tiene conto della tipologia, destinazione d'uso, grado di finitura, qualità, efficienza energetica, stato di conservazione e manutenzione. I coefficienti di deprezzamento e svalutazione sono numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le valutazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, ricordando che nel nostro caso abbiamo cespiti che hanno di vetustà di 10 anni ed altri di 30 anni.

• **PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE:**

Alla luce di quanto sopra esposto, applicandolo i valori sopra individuati alle rispettive superfici commerciali ragguagliate, tenendo conto del coefficiente di differenziazione (vetustà e svalutazione per le caratteristiche intrinseche degli immobili/), si procede a valutare i cespiti oggetto di stima:

Cespiti	Descrizione	Superficie m ²	U.M. €/MQ	C	K _d	K _s	C · K _d · K _s
A	BAR RISTORANTE	276	1.100,00	303.600,00 €	0,87	0,85	224.512,20 €
B	VERANDE	100	150,00	15.000,00 €	0,87	0,85	11.092,50 €
C	MAGAZZ. INTERRATO	159	1.100,00	174.900,00 €	0,85	0,73	108.525,45 €
D	GAZEBO	79	200,00	15.800,00 €	0,90	0,75	10.665,00 €
E	PISCINA ADULTI	284	1000,00	284.000,00 €	0,91	0,90	232.596,00 €
G	PISCINA BAMBINI	31	1000,00	31.000,00 €	0,91	0,90	25.389,00 €
F	CAMPO DA TENNIS	1.384	150,00	207.600,00 €	0,90	0,79	147.603,60 €
G	CAMPO POLIVALENTE	692	150,00	103.800,00 €	0,90	0,79	73.801,80 €
H	CAMPO CALCETTO	678	150,00	101.700,00 €	0,90	0,79	72.308,70 €
I	SISTEMAZIONI ESTERNE	1.824	40,00	72.960,00 €	0,85	0,82	50.853,12 €
L	MANOVRA E PARCHEGGI	1.540	100,00	154.000,00 €	0,85	0,80	104.720,00 €
Totale							1.062.067,37 €

Pertanto il Valore finale dell'immobile sarà così determinato:

$$V_f = \text{Valore area} + \text{Valore dei cespiti allo stato d'uso} \\ = € 338.000,00 + € 1.062.067,37 = € 1.400.067,37$$

Sulla base di quanto richiesto, per il lotto immobiliare trattato il più probabile valore di mercato si può quantificare in cifra tonda come:

€ 1.400.000,00 (Unmilionequattrocentomilaeuro/00)

esaminato nello stato di fatto in cui si trova. **Si ricorda, però, che tale bene è eseguito solo per la quota di proprietà di 6/10 della . Considerato che il bene è difficilmente divisibile in natura in due parti commercialmente equipollenti a 6/10 e se anche fosse possibile il risultato comporterebbe inevitabilmente una perdita di valore sulla stima complessiva, il lotto in vendita riguarda soltanto la quota di 6/10 del bene intero.** Le superfici sopra esposte sono state ricavate dalle planimetrie catastali, da elaborati grafici e dalle misure effettuate sul posto con l'ausilio di strumentazione GPS satellitare durante i sopralluoghi.

3.8.4 Riepilogo della Stima Complessiva dei Valori dei Beni pignorati

Per sinteticità si riporta il risultato della stima effettuata:

LOTTO	CARATTERISTICHE	VALORE STIMATO
1	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 2 posti auto all'aperto	€ 139.000,00
2	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 2 posti auto all'aperto	€ 140.000,00
3	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 2 posti auto all'aperto	€ 142.000,00
4	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 1 posto auto all'aperto	€ 127.000,00
5	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 1 posto auto all'aperto	€ 148.000,00
6	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 1 posto auto all'aperto	€ 136.000,00
7	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 1 posto auto all'aperto	€ 134.000,00
8	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 1 posto auto all'aperto	€ 132.000,00
9	Appartamento, veranda, cortile – giardino, 1 posto auto all'aperto	€ 139.000,00
10	Appartamento, veranda	€ 80.000,00
11	Appartamento, veranda	€ 109.000,00
12	Appartamento, veranda	€ 71.000,00
13	Appartamento, veranda	€ 75.000,00
14	Appartamento	€ 62.000,00
15	Appartamento	€ 66.000,00
16	Appartamento, veranda	€ 61.000,00
17	Appartamento, veranda	€ 57.000,00
18	Appartamento, veranda	€ 56.000,00

LOTTO	CARATTERISTICHE	VALORE STIMATO
19	Appartamento, veranda, patio	€ 137.000,00
20	Appartamento, veranda	€ 64.000,00
21	Appartamento, veranda	€ 104.000,00
22	Appartamento, veranda, locale lavanderia	€ 126.000,00
23	Appartamento, veranda, terrazza	€ 119.000,00
24	Appartamento, veranda, terrazza	€ 115.000,00
25	Appartamento, veranda, terrazza	€ 115.000,00
26	Appartamento, veranda, terrazza	€ 115.000,00
27	Appartamento, veranda, terrazza	€ 122.000,00
28	Appartamento, veranda, terrazza	€ 116.000,00
29	Appartamento, veranda, terrazza	€ 118.000,00
30	Appartamento, terrazza, cortile	€ 88.000,00
31	Appartamento, terrazza, cortile	€ 84.000,00
32	Appartamento, terrazza, cortile	€ 102.000,00
33	Appartamento, terrazza	€ 75.000,00
34	Appartamento, terrazza	€ 75.000,00
35	Appartamento, terrazza	€ 71.000,00
36	Appartamento, terrazza, cortile	€ 84.000,00
37	Appartamento, terrazza, cortile	€ 80.000,00
38	Appartamento, patio, cortile	€ 110.000,00
39	Appartamento, patio, cortile	€ 161.000,00
40	Sporting Center (QUOTA DI PROPRIETÀ ESECUTATA 6/10)	€ 840.000,00
VALORE NETTO STIMATO		€ 4.895.000,00 Quattromilionioctocento novantaquattromila/00

3.9 QUESITO NOVE - “Attestato di Prestazione Energetica”

Gli estratti degli attestati di Prestazione Energetica APE delle unità immobiliari pignorate sono allegati alla presente perizia (*All. H*), ma le certificazioni complete sono documenti redatti a parte ed allegati alla perizia.

3.10 SCHEMA RIEPILOGATIVO sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC

- LOTTON°1

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 4** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 23** e con due **posti auto all'aperto S2 numeri 14 e 13** siti nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 48 e Sub 47**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA	20
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	37
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	15
POSTO AUTO all'aperto n.13	12,5
POSTO AUTO all'aperto n.14	12,5

- LOTTO N°2

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 5** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 24** e con due **posti auto all'aperto S2 numeri 12 e 11** siti nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 46 e Sub 45**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA	20
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	50
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	15
POSTO AUTO all'aperto n.11	12,5
POSTO AUTO all'aperto n.12	12,5

- LOTTO N°3

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 6** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 25** e con due **posti auto all'aperto S2 numeri 10 e 9** siti nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 44 e Sub 43**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	56
VERANDA INGRESSO	15
VERANDA SUL RETRO	5
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	35
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	29
POSTO AUTO all'aperto n.9	12,5
POSTO AUTO all'aperto n.10	12,5

- LOTTO N°4

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 7** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 26** e con un **posto auto all'aperto S2 numero 8** sito nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 42**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA INGRESSO	14
VERANDA SUL RETRO	5
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	26
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27
POSTO AUTO all'aperto n.8	12,5

- LOTTO N°5

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 8** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 27** e con un **posto auto all'aperto S2 numero 7** sito nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 41**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	30
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	33
POSTO AUTO all'aperto n.7	12,5

- LOTTO N°6

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 10** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 29** e con un **posto auto all'aperto S2 numero 6** sito nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 40**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	55
VERANDA INGRESSO	20
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	39
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	21
POSTO AUTO all'aperto n.6	12,5

- LOTTO N°7

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 11** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 30** e con un **posto auto all'aperto S2 numero 5** sito nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 39**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA INGRESSO	20
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	44
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	23
POSTO AUTO all'aperto n.5	12,5

- LOTTO N°8

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 14** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 33** e con un **posto auto all'aperto S2 numero 4** sito nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 38**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	54
VERANDA INGRESSO	16
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	24
POSTO AUTO all'aperto n.4	12,5

- LOTTO N°9

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo S2 Sporting Center numero civico 15** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 1116 Sub 34** e con un **posto auto all'aperto S2 numero 2** sito nel piazzale antistante con identificazione catastale **Fg. 7 Part. 1116 Sub 36**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA INGRESSO	16
VERANDA SUL RETRO	4
CORTILE – GIARDINO IN INGRESSO	40
CORTILE – GIARDINO SUL RETRO	27
POSTO AUTO all'aperto n.2	12,5

- LOTTO N°10

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numero civico 12** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 16**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	42
VERANDA	9

- LOTTO N°11

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numero civico 11** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 2**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	55
VERANDA	14

- **LOTTO N°12**

Descrizione breve del lotto:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 10** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 3.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	34
VERANDA	14

- **LOTTO N°13**

Descrizione breve del lotto:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 9** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 4.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	36
VERANDA	15

- **LOTTO N°14**

Descrizione breve del lotto:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 8** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 5.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	34

- **LOTTO N°15**

Descrizione breve del lotto:

- un **appartamento del gruppo A30 numero civico 7** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 6.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	36



- **LOTTO N°16**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numero civico 6** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 17**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	32
VERANDA	7

- **LOTTO N°17**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numero civico 5** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 18**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	28
VERANDA	13

- **LOTTO N°18**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numero civico 13** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 19**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	31
VERANDA	3

- **LOTTO N°19**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numeri civici 4 e 14** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 20**.

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	71
VERANDA	8
PATIO	10

- **LOTTO N°20**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numero civico 3** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 21.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	33
VERANDA	9

- **LOTTON°21**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numero civico 2** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 22.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	53
VERANDA	14

- **LOTTON°22**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo A30 numeri civici 1 e 15** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 11** con annesso **locale adibito a lavanderia** sita a lato dell'appartamento con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 235 Sub 12.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	60
VERANDA	12
LAVANDERIA	5

- **LOTTON°23**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo B53 numero civico 2** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 3.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	19
TERRAZZA	10

- **LOTTO N°24**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo B53 numero civico 3** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 4.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	10

- **LOTTO N°25**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo B53 numero civico 4** sito al piano con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 5.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	10

- **LOTTO N°26**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo B53 numero civico 5** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 6.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	13
TERRAZZA	10

- **LOTTO N°27**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo B53 numero civico 6** sito al piano con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 7.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	14
TERRAZZA	24

- **LOTTO N°28**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo B53 numero civico 8** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 8.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	12
TERRAZZA	15

- **LOTTO N°29**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo B53 numero civico 7** sito al piano terra (vedi visura con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 1284 Sub 11.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	57
VERANDA	9
TERRAZZA	22

- **LOTTO N°30**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.15** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 15.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	40
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE	20
CORTILE RETRO	34

- **LOTTO N°31**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.16 BIS** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 17.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	40
VERANDA	8
CORTILE	35

- **LOTTO N°32**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.18** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 18.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	43
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE	43
CORTILE RETRO	40

- **LOTTO N°33**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.18** sito al piano primo con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 38.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	41
TERRAZZA	8

- **LOTTO N°34**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.19** sito al piano primo con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 39.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	41
TERRAZZA	8
TOTALE	50

- **LOTTO N°35**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.20** sito al piano primo con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 40.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	8

- **LOTTO N°36**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.19** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 60.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	9
CORTILE FRONTE RETRO	43

- **LOTTO N°37**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.20** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 61.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	39
TERRAZZA	8
CORTILE	32

- **LOTTO N°38**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo H3 (S9)** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 340 Sub 3.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	54
PATIO	30
CORTILE	10

- **LOTTO N°39**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo H89** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 425 Sub 3.**

SUPERFICIE	mq
APPARTAMENTO	73
PATIO	63
TERRAZZA	5

- **LOTTO N°40**

Descrizione breve del lotto:

- **quota 6/10** del complesso sportivo **S2 Sporting Center** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 449 Sub 1.**

RIF.	DESCRIZIONE	Superficie m²
A	BAR RISTORANTE	276
B	VERANDE	100
C	MAGAZZ. INTERRATO	159
D	GAZEBO	79
E	PISCINA ADULTI	284
G	PISCINA BAMBINI	31
F	CAMPO DA TENNIS	1.384
G	CAMPO POLIVALENTE	692
H	CAMPO CALCETTO	678
I	SISTEMAZIONI ESTERNE	1.824
L	MANOVRA E PARCHEGGI	1.540

3.11 CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico conferitomi, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatami rimango a disposizione per ogni chiarimento ed approfondimento. Il CTU ha anche provveduto ad inviare via pec la perizia alle parti (le ricevute di avvenuta consegna sono riportate nell'*All. I*).

10 Marzo 2021.

Il C.T.U.

Dott. Ing. SASSARA Rossano

