



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

7/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO UNICO: 1/1 della proprietà di una multiproprietà per due settimane della **seconda settimana di agosto (settimana 33-34)** costituita da un bilocale e relativi spazi comuni (piscina e campi da tennis) situata nel Condominio: "Comunione Residence Porto Rotondo Asfodeli, sito in Comune di Olbia, località Porto Rotondo, via sa Tazza n 16, loc. Punta Asfodeli; Catasto: foglio 1, Particella 258, subalterno 121.

Parti in causa:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Antonia Palombella

CREDITORE:

AVVOCATO CREDITORE PROCEDENTE: Avv. Luca Patalini, domiciliato in Perugia, Via Baglioni n. 24. Avv. Gianluca Massimei, gianlucamassimei_ordineavvocatiroma.org

DEBITORI:

-

C.T.U: Arch. Andrea Giovanni Antolini, via Redipuglia 77, 07026 Olbia, tel. 078921448

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Introduzione: sottoscritto Architetto Andrea Giovanni Antolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 884, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dal Tribunale di Tempio Pausania nell'ambito della procedura esecutiva promossa
per mandato contro

S.n.c ha redatto la presente relazione di stima tecnica e valutazione immobiliare.

Quesito 1:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Dalla documentazione agli atti e dalle verifiche catastali eseguite risulta quanto segue.

L'oggetto del pignoramento è costituito dal diritto di multiproprietà relativo al bilocale sopra descritto, riferito alle settimane **n. 33 e 34 dell'anno (solitamente la seconda metà di agosto)**, comprensivo delle quote di comproprietà sulle parti comuni e sui servizi condominiali del complesso residenziale. Le date di godimento possono variare leggermente in funzione del calendario e del periodo di apertura della struttura: ad esempio, per l'anno 2024 il periodo di utilizzo è compreso tra il 18 agosto e il 1° settembre; per il 2025 tra il 17 agosto e il 31 agosto; per il 2026 tra il 23 agosto e il 6 settembre; per il 2027 tra il 22 agosto e il 5 settembre; per il 2028 tra il 20 agosto e il 3 settembre; e per il 2029 tra il 19 agosto e il 2 settembre.

Nel regime di multiproprietà vigente, l'acquirente non acquisisce esclusivamente la quota di diritto relativa all'unità immobiliare ad uso abitativo, ma anche la corrispondente quota di proprietà indivisa su tutti gli altri subalterni che costituiscono le parti comuni dell'intero compendio edilizio, tra cui la hall, la piscina, i campi da tennis, i parcheggi, la casa del direttore, la casa del custode e le ulteriori pertinenze comuni.

Il residence è operativo stagionalmente, con apertura a inizio maggio e chiusura a fine ottobre. La gestione delle unità immobiliari e dei servizi comuni è affidata al centro servizi, che provvede alla manutenzione ordinaria, alla conservazione e al mantenimento in efficienza di tutte le unità, garantendo la piena funzionalità del complesso al momento dell'utilizzo da parte dei singoli multiproprietari.

Nel decreto di pignoramento sono riportati tutti i subalterni costituenti la multiproprietà; pertanto, nel prosieguo si procederà alla descrizione dettagliata dell'unità abitativa oggetto di diritto e a una sintesi delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso dei restanti subalterni indicati nel provvedimento.

tutti i subalterni sotto indicati ricadono al foglio 1 particella 258.

- **Sub. 2** – Hall e uffici al piano terra, cat. A/10, vani 5.
- **Sub. 11** – Appartamento manutentore, piano terra, interno 5, cat. A/2.
- **Sub. 22** – Appartamento piano primo, interno 6, cat. A/2, vani 1,5.
- **Sub. 23** – Appartamento piano primo, interno 7 (categoria non rilevata con certezza).
- **Sub. 46** – Locale lavanderia, primo sottotetto, interno C, cat. C/3.

- **Sub. 48** – Magazzino, primo sottotetto, interno A, cat. C/2.
- **Sub. 103** – Appartamento, primo sottopiano, interno 4, cat. A/2.
- **Sub. 121** – Appartamento piano terra, interno 01, cat. A/2 (unità immobiliare oggetto del pignoramento).
- **Sub. 163** – Bene comune censibile, piano terra, cortile, cat. Area Urbana, sup. 32.291 mq.
- **Sub. 164** – Bene comune censibile, piano terra, **campi da tennis**, cat. E/9.
- **Sub. 165** – Bene comune censibile, **piscina con bar**, cat. E/9.

Si rileva che:

- Non di tutti i subalterni è stato possibile individuare con precisione la destinazione e la consistenza (es. Sub. 23).
- È presente un elaborato planimetrico datato, dal quale si evince la suddivisione in subalterni, ma non risultano agli atti planimetrie catastali aggiornate e complete per ciascuna unità immobiliare.
- Si allega alla presente perizia la visura completa per ogni subalterno

Pertanto, la documentazione catastale risulta in parte carente e non idonea a consentire una piena identificazione di tutti i cespiti delle relative parti comuni.

Dalla certificazione notarile risulta che, a tutto il 10/02/2021, gli immobili oggetto di multiproprietà intestati a Giansanti Rossana, nata a Terni il 13/10/1963, erano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità:

- **Ipoteca giudiziale n. 861 del 02/08/2013**
 - A favore di: UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: AG UNICREDIT – P.za d'Italia 17, Tempio Pausania).
 - Contro: _____, nata a Terni il _____.
 - Importo: _____, di cui _____ per capitale, oltre interessi legali al tasso vigente dal 18/05/2013 sino al saldo effettivo.
 - _____
- **Pignoramento immobiliare n. 750 del 05/02/2021**
 - A favore di: APORTI S.r.l., con sede in Milano (domicilio eletto: Avv. Luca Patalini, C.F. PTLUCU59H07A045G, Via Baglioni n. 24, Perugia).
 - Contro _____
 - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Terni.
 - Titolo: Atto redatto in data 29/12/2020, rep. 1863.
 - Importo: € 22.187,64 oltre spese di notifica, successive occorrenze ed ulteriori interessi accessori, come da atto di precetto notificato.
 - Data di iscrizione: 05/02/2021.
 - Titolo: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Terni in data 25/06/2013, rep. n. 1056/2013.
 - Data di iscrizione: 02/08/2013 presso Agenzia del Territorio di Terni.
 - L'iscrizione si intende estesa a tutte le pertinenze, adiacenze, accessioni, sopraelevazioni, nuove costruzioni e comunque a tutto quanto gravabile ai sensi di legge.

Quesito 2:

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Inquadramento della località

Porto Rotondo è una rinomata località turistica della Costa Smeralda, nel Comune di Olbia, affacciata tra il Golfo di Cugnana e il Golfo di Marinella. Il porto turistico e la piazzetta centrale ospitano attività commerciali, ristorazione e servizi stagionali di alto livello; il contesto è residenziale-turistico di pregio, con spiagge a raggio ravvicinato (Spiaggia Ira, Spiaggia dei Sassi, Punta Asfodeli).

Punta Asfodeli è un promontorio a sud del centro di Porto Rotondo, direttamente sul Golfo di Cugnana; l'area è pianeggiante-litoranea, con prevalenza di residence e piccoli complessi condominiali vicini alla spiaggia omonima.

Collegamenti principali

- Aeroporto di Olbia – Costa Smeralda (OLB): circa 18–20 km; 25–35 minuti in auto. Collegamenti bus diretti stagionali tra aeroporto e Porto Rotondo (~38 minuti).
- Porto di Olbia – Isola Bianca (traghetti): circa 15–16 km, 18–25 minuti in auto; collegamenti bus diretti (~26–27 minuti).
- Porto di Golfo Aranci (traghetti): circa 15–25 km a seconda del percorso, ~30 minuti in auto.
- Rete stradale di accesso: dalla SS 125 "Orientale Sarda" si innestano le SP73 / SP99 verso Porto Rotondo e Portisco.

Distanze locali

- Centro di Porto Rotondo (piazza/porto turistico): ~0,8–1,1 km
- Spiaggia Punta Asfodeli: entro 100–350 m a seconda del fabbricato nel residence

Servizi di prossimità

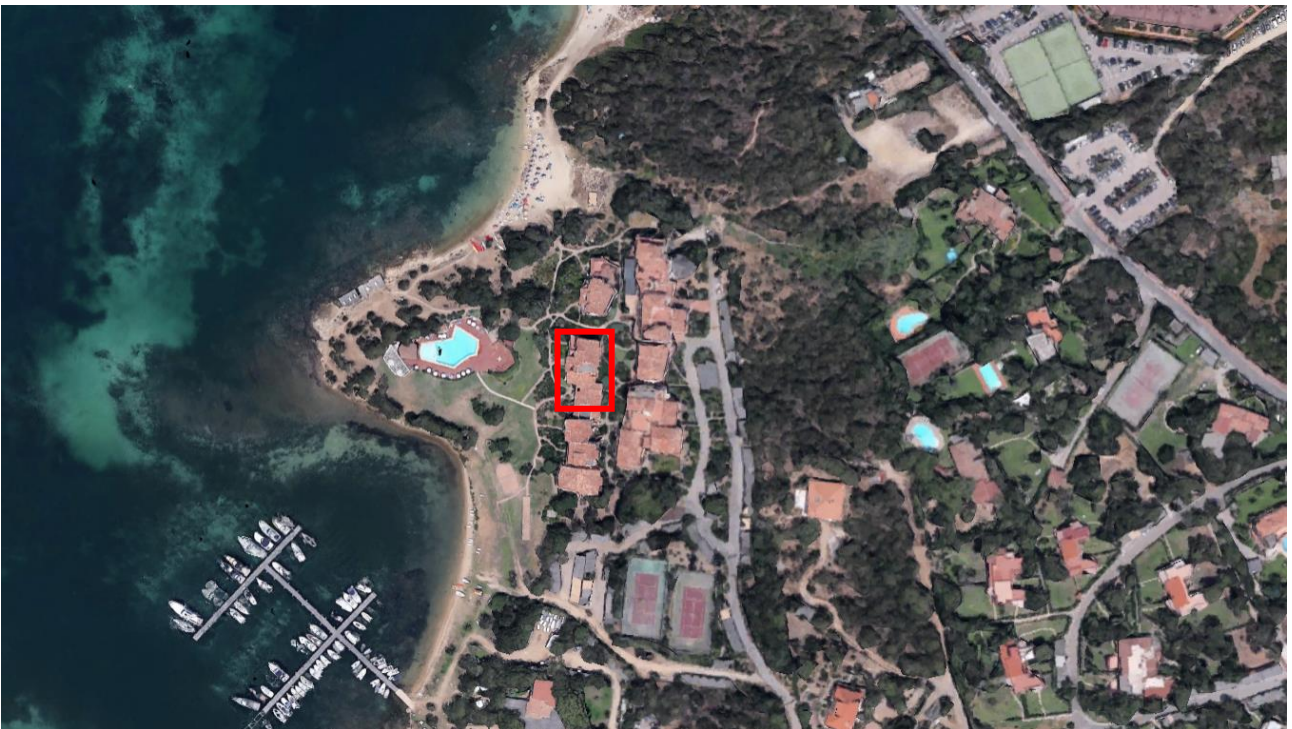
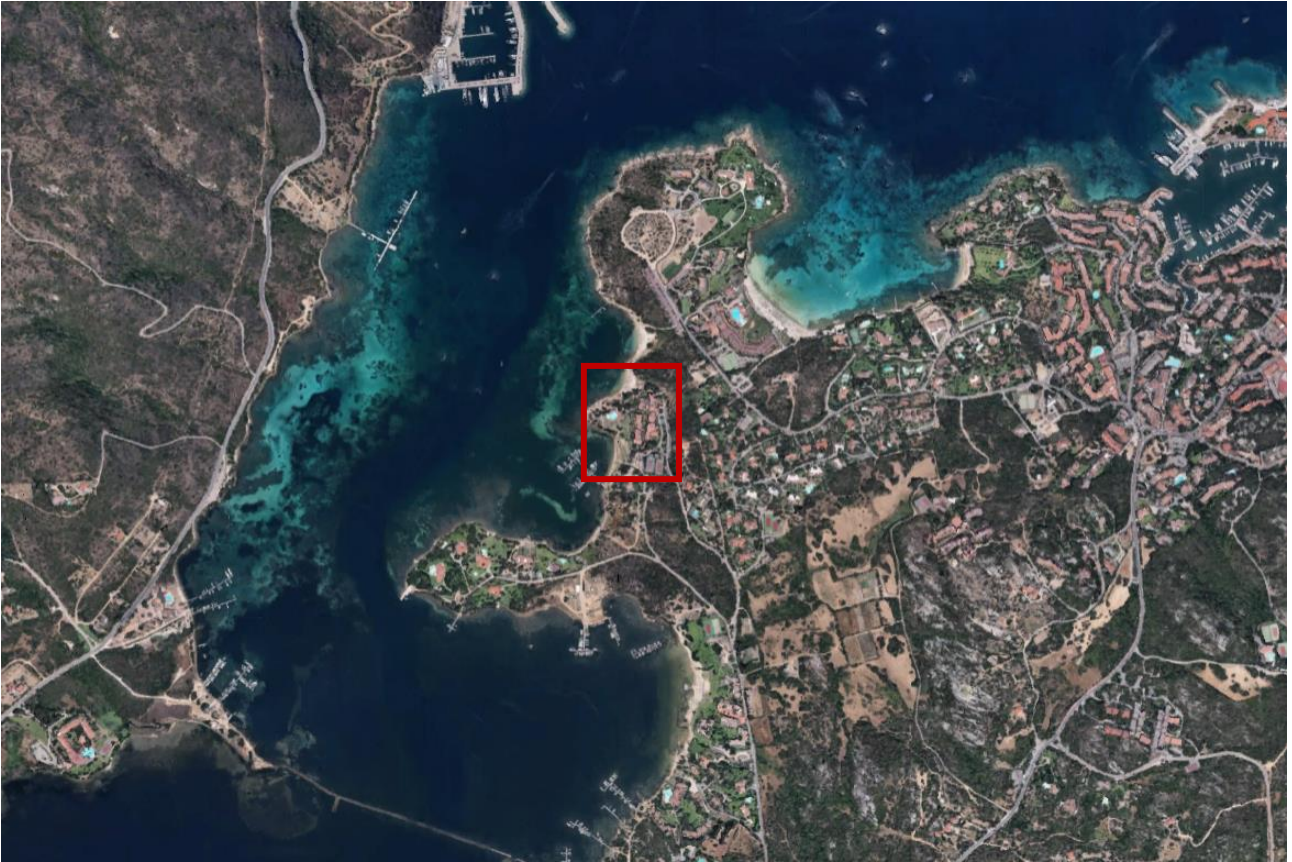
- Farmacia Porto Rotondo (Farmacia Villa), in area centrale: ~1–2 km
- Supermercato Nonna Isa (Via Rudargia 10): ~1,5–2,0 km
- Market "Il Molo" (zona porto): ~1–1,5 km
- Banco di Sardegna – filiale Porto Rotondo (Villaggio Rudargia) e ATM in area porto: ~1,5–2,5 km

Sintesi valutativa per la perizia

- Attrattività turistica: molto alta (mare a breve distanza, marina, retail stagionale)
- Accessibilità esterna: buona (aeroporto e porti principali in 20–35 min; bus di linea attivi in

alta stagione)

- Servizi di quartiere: completi entro 1-3 km (farmacia, supermercati, banca/ATM, ristorazione)



Descrizione dell'immobile foglio 1 mapp. 258 sub 121:

Il condominio in cui è ubicato l'immobile è situato in via Sa Tazza, località Punta Asfodeli. L'intero complesso è amministrato dal dott. Paolo Di Paola, con studio in Olbia, via Confalonieri n. 42 – 07026.

In data 14/05/2025 il sottoscritto, unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio, ha effettuato il sopralluogo, accompagnato dalla sig.ra Giulia Arru, capo ricevimento della struttura, delegata dall'amministratore dott. Di Paola.

Il condominio è composto da sei corpi di fabbrica articolati posti su due file parallele costituiti da più livelli fuori terra. L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento si trova in prima fila in posizione fronte mare, affacciato sul golfo di Cugnana. L'area condominiale comprende spazi verdi comuni ben curati, vialetti pedonali illuminati, una reception sempre operativa, un ristorante, una piscina affacciata sul mare, due campi da tennis e parcheggi coperti da incannucciato riservati a tutte le unità immobiliari.

Esternamente il complesso si presenta in ottime condizioni estetiche e funzionali. L'architettura è quella tipica gallurese degli anni Settanta-Ottanta, con intonaci nei toni della terra, rivestimenti in pietra sarda, infissi e pergolati in legno, e coperture a falde con coppi.

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata al Catasto Fabbricati al subalterno 121 (interno 01C24), è un bilocale con accesso principale da un'ampia veranda coperta, alla quale si accede mediante infisso scorrevole a due ante. L'altezza interna dei locali è di circa 2,50 m.

L'ambiente principale è costituito da un soggiorno con angolo cottura, di superficie calpestabile pari a circa 30,00 m². Una porzione del soggiorno presenta un rialzamento del piano di calpestio, verosimilmente dovuto alla presenza di affioramenti rocciosi nel sottosuolo; analogo dislivello è riscontrabile anche nella camera da letto, avente superficie utile di circa 9,33 m².

Il servizio igienico, preceduto da un piccolo antibagno di 1,22 m², ha una superficie calpestabile di 2,67 m². Completa l'unità una veranda coperta di circa 28,00 m², che costituisce parte integrante della zona giorno e rappresenta un prolungamento naturale dello spazio abitativo verso l'esterno.

L'immobile confina con il subalterno 122 sul lato sinistro, risulta libero sul lato destro e, al piano superiore, confina con il subalterno 126 (interno 02B32).

Le rifiniture non sono di particolare pregio e sono costituite da gress porcellanato per i pavimenti e i rivestimenti e intonaco verniciato bianco per le murature, è presente un impianto di climatizzazione con split a pompa di calore e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. La sig.ra Arru ci ha informato che per i consumi di energia elettrica è previsto un conto scatti, per l'acqua corrente invece si paga un forfettario di 70 euro annui per ciascun proprietario.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha avuto modo di visionare anche i seguenti subalterni:

- **Sub. 163** – Bene comune censibile, piano terra, cortile, cat. Area Urbana, sup. 32.291 mq. Giardino condominiale, curato a prato verde, con alberi di ulivo e ulivastro, impianto di irrigazione e di illuminazione correttamente funzionante.
- **Sub. 164** – Bene comune censibile, piano terra, campi da tennis, cat. E/9. Due campi da tennis posti in prossimità della piscina, di aspetto datato ma funzionanti.
- **Sub. 165** – Bene comune censibile, piscina con bar, cat. E/9. Piscina custodita fronte mare con angolo bar e zona sdraio.
- **Sub. 2** – Hall e uffici al piano terra, cat. A/10, vani 5. E' la zona di ingresso al complesso nel quale è ubicata la reception attiva da maggio ad ottobre.
- **Gli altri subalterni non è stato possibile visitarli, in ogni caso non sarebbero fruibili dagli eventuali acquirenti dell'immobile pignorato.**

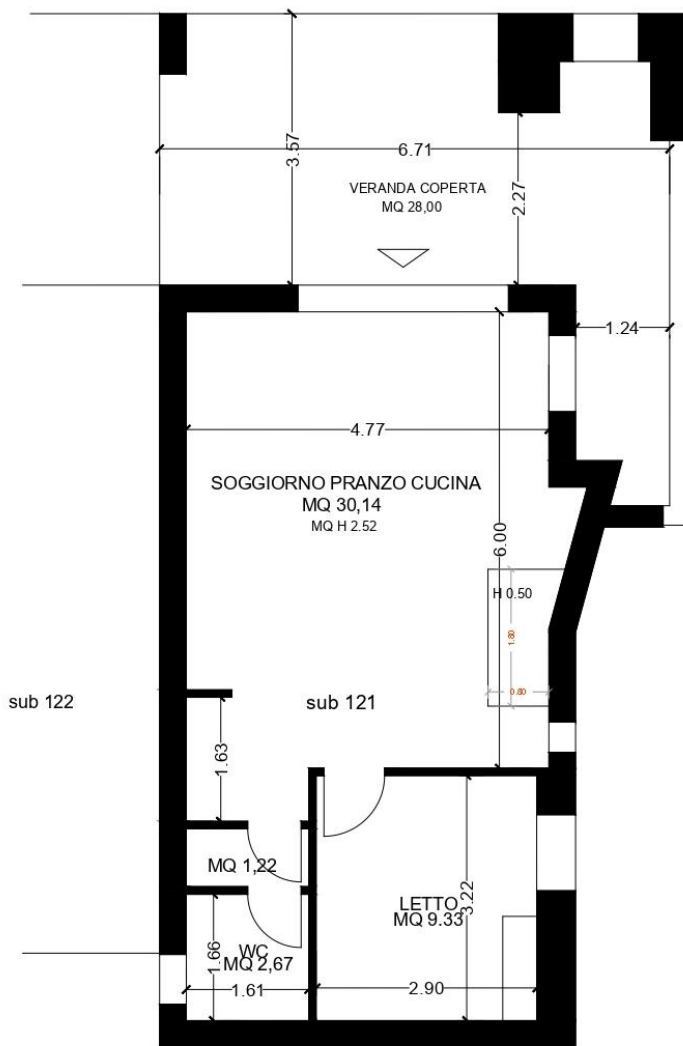
RIEPILOGO SUPERFICI

Soggiorno pranzo cucina	MQ 30,14
Letto	MQ 9,33
Antibagno	MQ 1,22
Bagno	MQ 2,67
Veranda coperta	MQ 28,00

Superficie commerciale:

Sup. coperta	MQ 52,00
Sup veranda coperta 50%	MQ 14,00

TOTALE SUP: COMMERCIALE MQ 66,00



Quesito 3:

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dalla visura catastale dell'immobile foglio 1 mappale 258 sub 121 :

rendita: € 361,52 Zona Censuaria 1, cat A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie tot 59,00 mq totale escluse aree scoperte 51,00 mq. Diritto di proprietà 16196/100000. ()

Per i dati degli altri subalterni riguardanti le parti comuni dell'edificio e menzionati nel pignoramento si allegano visure catastali complete.

I dati identificativi del bene, così come i dati catastali coincidono con i dati riportati nel pignoramento.

Alla presente relazione si allegano le visure complete di tutti gli immobili citati nel pignoramento, l'estratto di mappa e gli elaborati planimetrici presenti nella banca dati del catasto di Sassari.

L'appartamento oggetto di perizia confina sul lato sinistro con il sub 122 e al piano primo con il sub 126. Sul lato destro invece confina con giardino comune.

Si segnala che non risulta reperibile la planimetria catastale relativa alle singole unità immobiliari del condominio in esame. L'individuazione delle unità oggetto di pignoramento è stata pertanto effettuata mediante l'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione, dal quale è stato possibile identificare con precisione le porzioni immobiliari interessate.

Quesito 4:

4) 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Non è presente la planimetria catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento, bensì unicamente un elaborato planimetrico dal quale è possibile individuare le unità corrispondenti.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

L'intero complesso ricade in zona F-3, zona Turistica, dove sono ammesse nuove costruzioni solo in piani di lottizzazione, facendo parte di un condominio già edificato gli interventi consentiti sono solo quelli di manutenzione dell'immobile.

L'edificio essendo entro i 300 metri dal mare ricade nel piano paesaggistico regionale, in tale area vige un vincolo di in edificabilità assoluta all'interno della fascia dei 300 metri della battigia, anche se elevati sul mare.

Non sono presenti vincoli di natura idrogeologica.

Quesito 6:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da un accesso documentale eseguito in data 28/05/2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia archivio storico, si è potuto accertare che il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti concessioni che vengono allegare alla presente relazione:

- **concessione edilizia in variante n. 455/80 del 22/07/1974**, rilasciata a "Casa Vacanze srl. (di cui si allegano i grafici che dimostrano la conformità urbanistica dell'immobile).
- Concessione edilizia in variante n 515/84 (con la quale si rimodulava parte della volumetria e si eliminavano alcuni camminamenti esterni
- Concessione edilizia n 517/84 (variante per l'eliminazione di alcune coperture in legno)

Quesito 7:

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non è il caso in questione.

Quesito 8:

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile oggetto di stima fa parte del Condominio "Comunione Residence Porto Rotondo", amministrato dal Dott. Paolo Di Paola, con studio in Olbia, via Confalonieri n. 42, e indirizzo PEC comunionesidenceportorotondo@pec.it.

Il sottoscritto C.T.U. ha più volte sollecitato l'Amministratore affinché fornisca un resoconto analitico dei costi fissi annuali relativi all'immobile. Nonostante i reiterati solleciti, non è stato trasmesso alcun riscontro documentale in merito.

Durante la fase di sopralluogo, le informazioni relative ai costi di gestione sono state fornite verbalmente dalla _____ capo ricevimento del Residence, la quale ha dichiarato quanto segue:

- Spese condominiali complessive: circa € 2.200,00 annui, comprensive delle spese fisse ordinarie, delle imposte sui rifiuti e sull'immobile, nonché dell'eventuale quota di partecipazione alle spese straordinarie di manutenzione.
- Fornitura di energia elettrica: la misurazione dei consumi avviene mediante contascatti collegato ad un'applicazione gestionale condominiale.
- Fornitura idrica: è prevista una quota annuale fissa di € 60,00.

Quesito 9:

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non è il caso in questione.

Quesito 10:

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L.3. giugno 1940, n. 1078;

Non è il caso in questione

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile attualmente è libero per le settimane che costituiscono il diritto di godimento della multiproprietà.

L'immobile è compreso di arredi.

Il sottoscritto con domanda all'agenzia delle entrate di Tempio presentata in data 16/06/2025 ha potuto verificare che su tale appartamento non sono presenti contratti di affitto.

Quesito 12:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l' esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Nel fascicolo telematico è presente una sentenza di una causa civile promossa da Comunione Residence Porto Rotondo Asfodeli, cf 97038880585, in persona del suo amministratore pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, Via Ugo Carolis, presso lo studio dell'avv. Vito Sola, con tale sentenza n rg. 48659/20 cont. rep. il giudice di pace del Tribunale di Roma che condanna al pagamento in favore del condominio la somma di € 764,90 oltre interessi legali nonché al pagamento delle spese di giudizio, nella complessiva misura di 293,00. L'amministratore di condominio non ha fornito ulteriori informazioni in merito.

Quesito 14:

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene..

dato da:

Determinazione del valore di mercato

Considerata la natura del bene in oggetto, trattandosi di una multiproprietà sita all'interno del Condominio "Comunione Residence Porto Rotondo", non si è ritenuto opportuno procedere con la consueta stima basata su un valore unitario al metro quadrato, in quanto tale metodo non risulterebbe rappresentativo del reale valore di mercato di una quota di proprietà limitata temporalmente.

Il valore della multiproprietà è stato pertanto determinato mediante criterio per analogia diretta, basato su indagini di mercato relative a unità simili situate nel medesimo complesso o in residence di pari livello ubicati nella zona di Porto Rotondo.

Sono stati considerati i seguenti elementi valutativi:

- la qualità del contesto residenziale, caratterizzato da un complesso turistico di buon livello dotato di piscina, campi da tennis, reception e servizi condominiali efficienti;
- la presenza di servizi comuni che concorrono alla fruibilità e al pregio complessivo dell'immobile;
- il periodo di godimento della quota, corrispondente alla seconda metà del mese di agosto, ossia la fase di massimo valore stagionale nel mercato turistico della Costa Smeralda;
- i valori locativi di mercato riferiti ad analoghe unità per due settimane nel medesimo periodo, i quali confermano la coerenza del valore attribuito;

- la buona appetibilità commerciale del bene in relazione alla domanda turistica della zona.

Sulla base dei riscontri effettuati, e tenuto conto delle caratteristiche e dei servizi accessori, si ritiene congruo attribuire alla quota di multiproprietà un valore di mercato pari a **€ 30.000,00 (trentamila/00)**.

Tale importo rappresenta il più probabile valore di realizzo in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto della natura del diritto oggetto di stima, del periodo di utilizzo, dei servizi inclusi e delle dinamiche del mercato turistico locale.

Il presente valore viene assunto ai fini estimativi della presente perizia giudiziaria quale valore di mercato della quota di multiproprietà oggetto di procedura.

Pertanto il valore di stima dell'immobile di superficie commerciale di 66,00 mq è = **€ 30.000,00**.

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini



