

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Ill.ma Dott.ssa C. MARINO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Fascicolo 1 di 3: Beni Immobili

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N 13/2023

CURATORE : DOTT. A. CERESA

Incarico: 1/03/2023

IL C.T.U.:

Ing. Pina Mulas

Ing. Pina Mulas
Piazza Porrino n. 3 - 07100 Sassari
Cell. 329 2906680
e-mail: ing.p.mulas@gmail.com
PEC: ing.pinamulas@pec.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCE DI SASSARI
E DI TEMPIO
N° 1478 Dott. Ing. Pina Mulas
Ingegnere Civile e Ambientale, Industrialista
dell'Informazione - Sezione A - Settore al. b), c), d)

Pina Mulas

INDICE

PREMESSA	4
Lotto 1 : Unità immobiliari : PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub124.....	5
4.2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124.....	5
4.2.2. DESCRIZIONE DEL BENE – PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124.....	8
4.2.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124	8
4.2.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124.....	9
4.2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL’IMMOBILE – PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124.....	12
4.2.6 STIMA IMMOBILE	13
Lotto 2 :. Unità immobiliari : PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42.....	14
5.1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42.....	14
5.1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42.....	16
5.1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42	17
5.1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42.....	18
5.1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL’IMMOBILE – PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42.....	20
5.1.6 STIMA IMMOBILE	22
5.1.7 STIMA BENI IMMOBILI.....	22
Lotto 3 : Unità immobiliari : PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42	Errore. Il segnalibro non è definito.
6.2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42.....	24
6.2.2. DESCRIZIONE DEL BENE – PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42.....	27
6.2.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42.....	28
6.2.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42	30
6.2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL’IMMOBILE – PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42.....	32
6.2.6 STIMA IMMOBILE	34
Lotti 4-6-7-8-9-10-11 : Unità immobiliare: POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E.....	35
7.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E.....	35
7.2. DESCRIZIONE DEL BENE – POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E.....	39
7.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E.....	40
7.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E	42

7.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E.....	43
7.6 STIMA IMMOBILE	45
Lotto 12 : Unità immobiliare : TERRENI GIARDINELLI	46
8.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – TERRENI GIARDINELLI	46
8.2. DESCRIZIONE DEL BENE – TERRENI GIARDINELLI	48
8.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – TERRENI GIARDINELLI.....	49
8.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – TERRENI GIARDINELLI	50
8.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – TERRENI GIARDINELLI	50
8.6 STIMA IMMOBILE	51
Lotti 13-14 :.Unità immobiliari : VIA ALDO MORO- CANTINE F 14 PART 3807 SUB 24-SUB 29	53
9.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – VIA ALDO MORO- CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29.....	53
9.2. DESCRIZIONE DEL BENE – VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29	54
9.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29.....	55
9.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29	56
9.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29	56
9.6. STIMA IMMOBILE	57
Lotto 15 : Unità immobiliari : TERRENO BADESI.....	58
10.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Terreno Badesi.....	58
10.2. DESCRIZIONE DEL BENE – TERRENO BADESI.....	58
10.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – TERRENO BADESI	59
10.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – TERRENO BADESI.....	59
10.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – TERRENO BADESI.....	60
10.6 STIMA IMMOBILE	61
11. ALTRE PROPRIETÀ NON OGGETTO DI STIMA : RESIDENCE GIARDINELLI e VIA ALDO MORO LA MADDALENA (SS).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
11 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Terreno Badesi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
12-TABELLA RIASSUNTIVA DI STIMA.....	61
12-ALLEGATI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: **Dott.ssa Cecilia Marino**

Curatore: **Dott. A. Ceresa**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Pina Mulas con studio in Sassari, Piazza Porrino n. 3, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Sassari, in data 1/03/2023 è stata nominata dal Curatore in qualità di esperta per svolgere una consulenza tecnica d'ufficio di stima e valutazione dei beni mobili e immobili siti in La Maddalena e Badesi, di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in relazione alla liquidazione giudiziale R.G. 13/2023.

La nomina del perito (il cui mandato è riportato in allegato 1) è avvenuta a seguito di richiesta da parte del curatore fallimentare.

Per comodità e per una maggiore comprensione delle risultanze dell'incarico la descrizione e stima del *corpus* immobiliare e mobiliare, è stato suddiviso in tre elaborati:

- Fascicolo 1: 3: Beni Immobili
- Fascicolo 2: 3: Beni Mobili
- Fascicolo 1: 3: Allegati Beni Immobili

Il presente Fascicolo 1:3, costituito da 46 unità, è stato suddiviso in undici gruppi corrispondenti all'ubicazione delle stesse unità immobiliari nella propria zona urbana di appartenenza.

Ad ogni gruppo corrisponde un capitolo che può essere consultato autonomamente, mentre i relativi allegati sono riportati in una raccolta a se stante, vista la loro consistenza (*Documentazione fotografica, Documentazione dell'Ufficio del Catasto, Documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari*), così come indicato nell'indice.

Tutti gli immobili ricadono nel Comune di La Maddalena e Comune di Badesi.

La completezza della documentazione è stata valutata attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza, dei progetti approvati dal Comune e anche attraverso consultazione della documentazione al Catasto e alla Conservatoria.

Lotto 1 : Unità immobiliari : PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub124

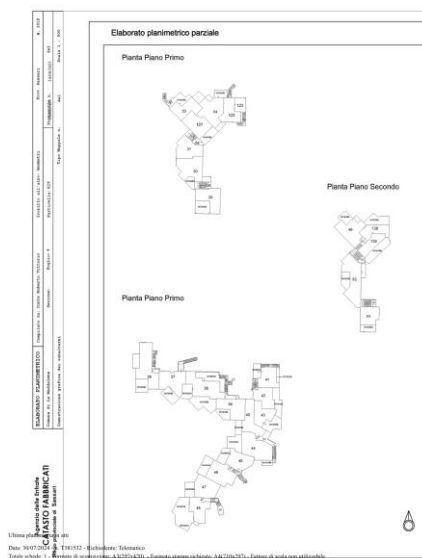
4.2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – PUNTA TEGGE - LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124

Oggetto della perizia è un immobile di tipo civile abitazione sito in zona Padule, SNC- Borgo Punta Tegge, La Maddelana (SS), con ingresso su Via Don Vico, traversa della strada provinciale SP 114- Via Padule., distinto al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
LOCALITÀ PADULE SNC – BORGO PUNTA TEGGE (SS)										
1	9	629	124		A/2	1	3 VANI	56 totale, escluse aree scoperte 48	356,36	LOCALITA' PADULE SNC PIANO T

L'indirizzo preciso LOCALITA' PADULE n. SNC Piano Terra LA MADDALENA (SS) appartamento B8.



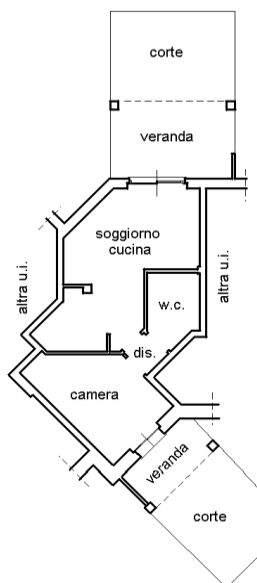


Elaborato planimetrico- Foglio 9 Particella 629 SUB 9 (2023)

Planimetria Catastale – Particella 629, sub 124

PIANO TERRA

h. 2.70 mt.



Corrispondenza Catastale

Non risulta corrispondente la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi a seguito di:

- Indicato tramezzo in zona soggiorno cucina, non presente nello stato di fatto;
- nel servizio igienico, sul lato Est, differente conformazione dell'intersezione tra muri perimetrali tra stato di fatto e planimetria catastale.

da ciò si evince la **Non Conformità Catastale.**

Si rende necessario quindi l'aggiornamento catastale, **posto a carico dell'acquirente**, prima della vendita (**obbligo di aggiornamento della documentazione catastale**), **onere il cui costo sarà decurtato dal valore stimato del bene.**

4.2.2. DESCRIZIONE DEL BENE – PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in vari interventi conclusi il 30 marzo 2024, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con ripetuti accessi agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in un unico lotto :

- Foglio 9, particella 629, sub 124, CAT A/2

L'immobile si trova al piano terra di quello che nel progetto del complesso residenziale/alberghiero è indicato come blocco C e collocato a Nord Ovest rispetto al Resort, in prossimità dell'accesso all'area di pertinenza dell'intera lottizzazione, ad Ovest del sub.125. Si accede ad esso tramite percorso pedonale, delimitato da aiuole, che conduce alla proprietà. Accedendo da Nord ad un piccolo cortile di forma rettangolare, si arriva alla veranda coperta, pavimentata in gres, delimitata da bassi muri con pilastri frontali rivestiti in granito. Si accede, da ampia porta vetrata scorrevole a due ante, ad un soggiorno di forma pressochè trapezoidale, dal quale, procedendo verso Sud, superato un piccolo muro divisorio, si arriva ad una zona adibita ad angolo cottura, posta sul lato Ovest dell'immobile. Da questo, procedendo ad Est, attraverso un'apertura ad arco, si giunge ad un disimpegno su cui si trovano due porte in legno chiaro, quella ad Est di accesso ad un servizio igienico privo di finestra, con placcaggi marroni e crema, con box doccia, munito di tutti i sanitari e con boiler scaldabagno e con sistema di ventilazione forzata, quella ad Ovest di accesso, invece, alla camera da letto di forma trapezoidale, con porta finestra con persiane, di collegamento ad ulteriore veranda con piccolo cortile entrambi orientati a Sud Est. L'immobile è munito di pompe di calore.

Per gli impianti: elettrico, condizionamento e riscaldamento, Idrico Sanitario, sono presenti le dichiarazioni di conformità 37/08.

Risulta presente Attestato di Certificazione Energetica (APE) con validità fino al 16/11/2032.

4.2.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124

L'immobile risulta nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto edificato a cura e spese della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" su area pervenuta per atto di fusione per incorporazione delle società "XXXXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXXXX" nella società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. stipulato in data 6 ottobre

2008 nn. 7641/5143 di repertorio notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 15 ottobre 2008 al n. 10805 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 21 ottobre 2008 ai nn. 11936/7790.

Detta area era di piena proprietà della società "XXXXXXXXXXXX" in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova in data 24.04.1990 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 11.06.1990 ai nn. 3955/2979 .

Al momento dei vari sopralluoghi l'immobile risulta nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di:

-Scrittura privata con ricevuta di registrazione AE ufficio territoriale di Olbia in data 16/03/23 con prot. 23031616482716499-000001.

Formalità pregiudizievoli

Ispezione n. T142907 del 23/07/2024

1. TRASCRIZIONE del 26/09/2023 - Registro Particolare 8041 Registro Generale 11038
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 958 del 11/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- provvedimento in data 21 agosto 2008 N. 121/07;
- autorizzazione in data 11 marzo 2009 Prot. N. 3540;
- provvedimento in data 19 gennaio 2011 N. 121/07 - Prot. N.957;
- Concessione Edilizia del 24 marzo 2011 N. 07/2011;
- DIA (Denuncia di Inizio Attività per varianti in corso d'opera), al SUAP (Sportello Unico per le Attività Pro-duttive) del Comune di La Maddalena in data 13 Aprile 2012 - Prot. N.5371 - Pratica N.128 - Provvedimento Unico N. 20/12 in data 27 Settembre 2012 ed accertamento di conformità depositato presso l'Ufficio Tecnico di La Maddalena in data 12 settembre 2012;
- SUAP PROVVEDIMENTO UNICO N. 33/11 DEL 20/10/2011 -

-CILA PRATICA N. 01959700905- 27/11/2020 -1605.244972 Autocertificazione a zero giorni
(Conforme nella distribuzione degli spazi interni ed esterni non nella destinazione uso).

Agibilità complesso residenziale denominato "Borgo di Punta Tegge", con i seguenti estremi di presentazione e protocollazione: Codice Univoco SUAP 3553 in data 11 settembre 2018 - N. Protocollo 20463 in data 11 settembre 2018 - Codice Univoco Nazionale 01959700905-11092018-1208.SUAP.

La parte promittente venditrice dichiara che le unità immobiliari di cui ai corpi di fabbrica A e B sono state interessate da:

-DUA presentata al Comune di La Maddalena in data 27 novembre 2020 n. 20727, (mutamento di destinazione d'uso).

-SUAP Comune La Maddalena la pratica avente ad oggetto: Agibilità parziale delle suddette unità immobiliari con i seguenti estremi di presentazione e protocollazione: Codice Univoco SUAP 01959700905-03122021-1238.404080 in data 3 dicembre 2021- N. Protocollo 26443 in data 6 dicembre 2021.

NULLA OSTA PAESAGGISTICO del 21/08/2008 provvedimento n.121/07: Autorizzazione ex art.159 del D.lgs. n.42 del 22/01/2004 relativa alla Realizzazione di un complesso alberghiero- residenziale all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionato in Loc. Padule - Zona Urbanistica GIT- La Maddalena (SS).

Nel Piano Urbanistico Comunale di La Maddalena l'immobile rientra nella zona GIT (Zone di Integrazione turistica).

Rientra tra le Aree Tutelate Regione Sardegna, sottoposte alla:

-Norma relativa ai Parchi e riserve nazionali o regionali come disciplinato dal D.Lgs. 42/04 -Art. 142 - c.1.f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi .

-Norma relativa a 300 m dal Mare con Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a) .

-Norma relativa ai Parchi Nazionali della Sardegna come da L.394/1991 - LQ Aree Protette - Parchi Nazionali della Sardegna

Rientra nella Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023 , nella Norma Hg0 (Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali).

Nel Piano Paesaggistico Regionale Sardegna ricade nella Norma relativa all' Ambito di Paesaggio - 17 Gallura costiera nord-orientale, come disciplinato agli Art. 6, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 107, Art. 112 .

Risulta sottoposta alla Norma su Aree antropizzate , come disciplinato agli Art. 28, Art. 29, Art. 30 , a quella su Insediamenti turistici come agli Art. 88, Art. 89, Art. 90 e anche a quella su Fascia Costiera relativa a Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme , come agli Art. 8, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20 .

Ricade anche tra le aree disciplinate dalla Norma su Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91 secondo gli Art. 8, Art. 17, Art. 18 e dalla Norma Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89 agli Art. 33, Art. 36 .

Rientra tra le zone sottoposte alla Norma Sistemi a baie e promontori relativa a Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori , secondo gli Art. 8, Art. 17, Art. 18 .

Ricade tra le zone sottoposte anche alla Norma art.18 della legge 991/1952 e a quella della L1497_1939 relativa ad Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.

La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile non risulta sottoposto a vincoli oltre quanto sopra descritto.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'immobile è dotato di Dichiarazione di Agibilità.

Corrispondenza urbanistico/edilizia

Si rileva la **Non Conformità Edilizia/Urbanistica**a seguito di:

- assenza di tramezzi divisorii nel soggiorno angolo cottura come da progetto assentito.

Necessario regolarizzare situazione edilizio urbanistica attraverso pratica CILA.

L'immobile risulta non conforme nella distribuzione degli spazi interni.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

4.2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE - PUNTA TEGGE -LOTTO C - F 9 Part 629 Sub 124

L'immobile è stato valutato utilizzando il metodo della stima per punti di merito all'interno del mercato omogeneo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Si è determinato attraverso indagini su immobili simili pubblicati nelle riviste di settore il valore medio di riferimento al quale sono stati applicati per gli immobili i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche degli stessi.

STIMA PER COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO PROCEDIMENTO : Stima per punti di merito

valore medio al mq : 4.131,00 euro - valore di riferimento VAL RIF

Caratteristiche	Modalità	coefficienti	coefficiente
Tipologia	Plurifamiliare	1,00	
	Casa a schiera	1,02	1,02
	Casa singola	1,04	
Vetustà	< 5 anni	1,10	
	5 - 10 anni	1,05	
	10 - 20 anni	1,00	1,00
	20 - 40 anni	0,90	
	> 40 anni	0,80	
Finiture	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1
	Economiche	0,90	
Manutenzione	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	1,03
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	
Ascensore	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,80	
	Assente 5° piano	0,70	
Servizi igienici	Doppio	1,00	
	Singolo	0,95	0,95
Riscaldamento	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1,00	
Condizionatore	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	1,02
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	
Infissi esterni/Sistemi oscuranti	Balconi o scuri	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00	
	Assenti	0,96	
Finestrature	Termoacustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	1,00

	Vetro singolo	0,98	
Spazi comuni	Assenti	1,00	
	Cortile	1,02	1,02
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
Parcheggio comune	Assente	1,00	
	Presente	1,04	1,04
Esposizione	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,90	0,90
Coefficiente globale			1,0511

Valore di stima:

4.131,00 euro/mq * 1,0511 * 56 mq = 243.157,27 euro

Tale valore dovrà essere decurtato degli oneri derivanti da ammende, spese tecniche per pratiche edilizie, adeguamenti catastali, tutti posti a carico dell'acquirente, per una cifra stimata complessiva intorno ad € 2.800,00.

Perciò ne scaturisce che il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

€ 243.157,27 - € 2.800,00 = € 240.357,27 approssimato a € 240.000,00

Valore stimato per l'unità immobiliare: **€ 240.000,00**

4.2.6 STIMA IMMOBILE

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato " a LOTTO " (€)
1	9	629	124		A/2	1	PT	56	4.285,71	€ 240.000,00
									TOTALE	€ 240.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA: € 240.000,00

Lotto 2 :. Unità immobiliari : PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42

5.1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – PUNTA TEGGE - LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42

Oggetto della perizia è un immobile di tipo civile abitazione sito in zona Padule, SNC- Borgo Punta Tegge, La Maddalena (SS), con ingresso su Via Don Vico, traversa della strada provinciale S.P. 114- Via Padule., distinto al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
LOCALITÀ PADULE SNC - BORGO PUNTA TEGGE (SS)										
2	9	629	42		A/2	1	3 VANI	51 totale, escluse aree scoperte 45	356,36	LOCALITA' PADULE SNC PIANO T-1

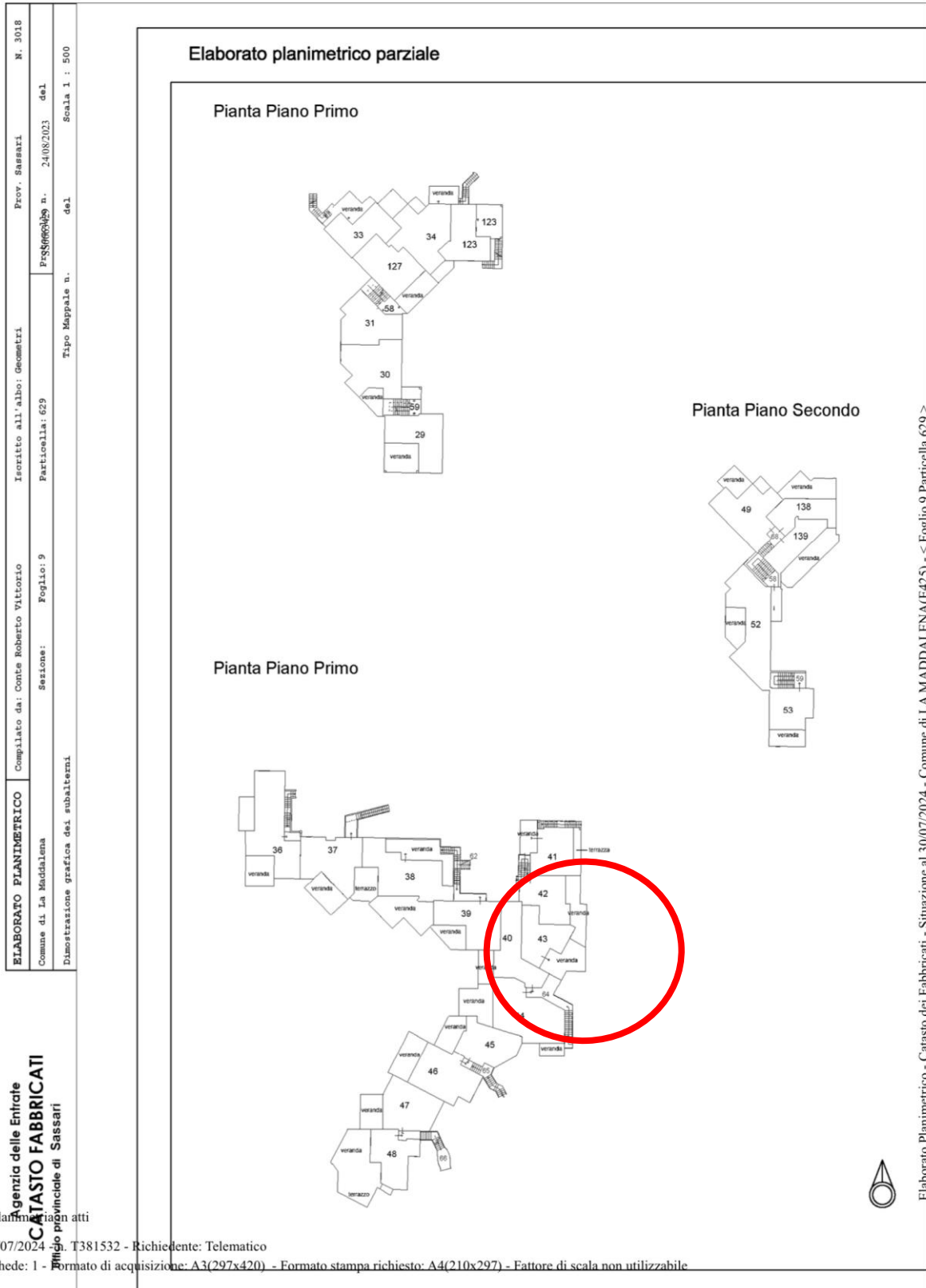
L'indirizzo preciso LOCALITA` PADULE n. SNC Piano Primo LA MADDALENA (SS) appartamento C27.



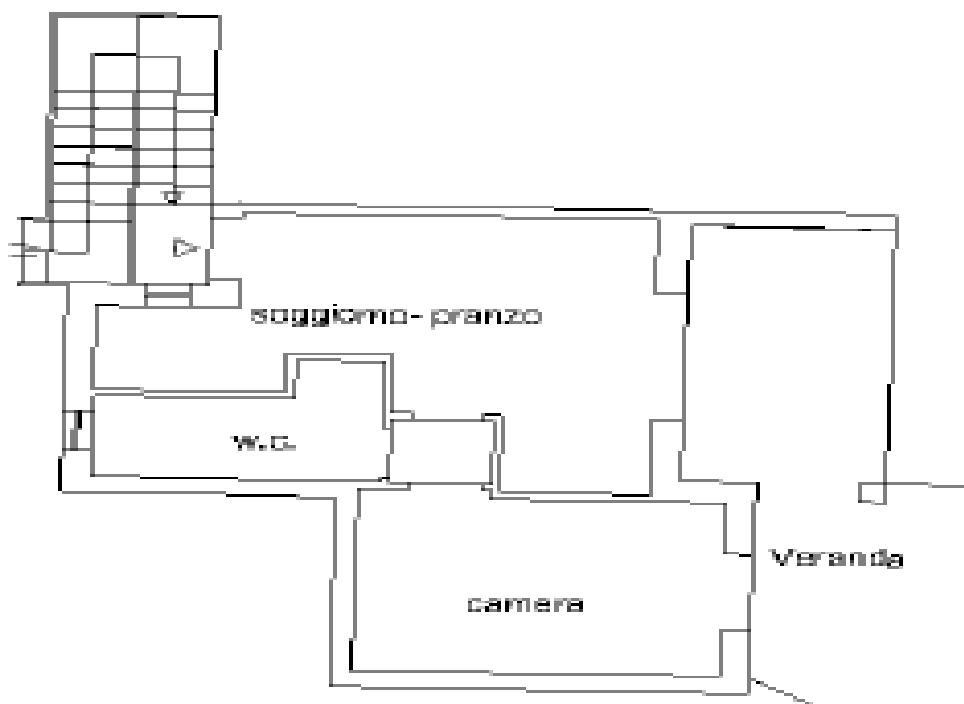
L'immobile si trova in LOCALITA` PADULE n. SNC Piano Primo LA MADDALENA (SS).

PIANO SECONDO - SUB. 42

Elaborato planimetrico- Foglio 9 Particella 629



Planimetria Catastale – Particella 629, sub 42



Corrispondenza Catastale

Non risulta corrispondente la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi a seguito di:
-presenza nel locale wc, di pilastro su muro perimetrale non indicato in planimetria, così come due pilastri perimetrali presenti nella veranda posta ad est, necessario aggiornamento catastale;

da ciò si evince la **Non Conformità Catastale.**

Si rende necessario quindi l'aggiornamento catastale, **posto a carico dell'acquirente**, prima della vendita (**obbligo di aggiornamento della documentazione catastale**), **onere il cui costo sarà decurtato dal valore stimato del bene.**

5.1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in vari interventi conclusi il 30 marzo 2024, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con ripetuti accessi agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in un unico lotto :

- Foglio 9, particella 629, sub 42, CAT A/2

L'immobile si trova al primo piano, di quello che nel progetto del complesso residenziale/alberghiero, è indicato come blocco D, e collocato ad Ovest rispetto al Resort ed a Sud del blocco C.

Si accede ad esso tramite rampa di scale, posta a Nord Ovest rispetto all'immobile, in granito con ringhiera metallica di color chiaro, grazie alla quale si giunge ad un pianerotto, su cui è presente la porta di accesso del solo immobile oggetto di stima e la finestra del soggiorno-pranzo dello stesso.

Entrati nell'immobile si trova la zona giorno ad Est della porta d'ingresso dove, a Sud Ovest, si apre un angolo cottura con finestra, mentre ad Est, un'ampia porta finestra scorrevole a due ante in vetro e legno chiaro, che porta ad una veranda coperta rivolta verso il Resort.

Procedendo verso Sud, dalla zona giorno, si accede, tramite passaggio ad arco, ad un piccolo andito su cui si trovano due porte in legno chiaro di cui:

-quella ad Ovest di accesso al servizio igienico, con finestra, munito di tutti i sanitari, con box doccia, boiler scaldabagno e placcaggi in mattonelle blu e celesti;

- quella a Sud di accesso alla camera da letto, che ad Est presenta una porta finestra con persiane in legno chiaro, di collegamento con la stessa veranda con accesso dalla zona giorno.

L'immobile è munito di pompe di calore.

Impianti:

In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di impianti: elettrico, idrico sanitario e di condizionamento. Presenza di dichiarazione di conformità 37/08 e Dichiarazione di Agibilità.

Risulta presente una **certificazione APE** pratica 3553 Borgo Punta Tegge B-C-D-E APE_M_629_S42 valido fino a 31/08/2028.

5.1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9

Part 629 Sub 42

L'immobile risulta nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto edificato a cura e spese della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" su area pervenuta per atto di fusione per incorporazione delle società "XXXXXXXXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXXXXXXXX" nella società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. stipulato in data 6 ottobre 2008 nn. 7641/5143 di repertorio notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 15 ottobre 2008 al n. 10805 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 21 ottobre 2008 ai nn. 11936/7790.

Detta area era di piena proprietà della società "XXXXXXXXXXXXXXXX" in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova in data 24.04.1990 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 11.06.1990 ai nn. 3955/2979 .

Al momento dei vari sopralluoghi l'immobile risulta nella disponibilità della Sig.ra
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di

- preliminare di Vendita del 04/06/2022.

Formalità pregiudizievoli

Ispezione n. T178177 del 11/03/2024

1.TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5.1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- provvedimento in data 21 agosto 2008 N. 121/07;
- autorizzazione in data 11 marzo 2009 Prot. N. 3540;
- provvedimento in data 19 gennaio 2011 N. 121/07 - Prot. N.957;
- Concessione Edilizia del 24 marzo 2011 N. 07/2011.
- DIA (Denuncia di Inizio Attività per varianti in corso d'opera), al SUAP (Sportello Unico per le Attività Pro-duttive) del Comune di La Maddalena in data 13 Aprile 2012 - Prot. N.5371 - Pratica N.128 - Provvedimento Unico N. 20/12 in data 27 Settembre 2012 ed accertamento di conformità depositato presso l'Ufficio Tecnico di La Maddalena in data 12 settembre 2012.
- C.E. 6215 del 02.05.2016.

Agibilità complesso residenziale denominato "Borgo di Punta Tegge", con i seguenti estremi di presentazione e protocollazione: Codice Univoco SUAP 3553 in data 11 settembre 2018 - N. Protocollo 20463 in data 11 settembre 2018 - Codice Univoco Nazionale 01959700905-11092018-1208.SUAP.

La parte promittente venditrice dichiara che le unità immobiliari di cui ai corpi di fabbrica A e B sono state interessate da:

- DUA presentata al Comune di La Maddalena in data 27 novembre 2020 n. 20727, (mutamento di destinazione d'uso).
- SUAP Comune La Maddalena la pratica avente ad oggetto: Agibilità parziale delle suddette unità immobiliari con i seguenti estremi di presentazione e protocollazione: Codice Univoco SUAP

01959700905-03122021-1238.404080 in data 3 dicembre 2021- N. Protocollo 26443 in data 6 dicembre 2021.

NULLA OSTA PAESAGGISTICO del 21/08/2008 provvedimento n.121/07: Autorizzazione ex art.159 del D.lgs. n.42 del 22/01/2004 relativa alla Realizzazione di un complesso alberghiero- residenziale all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionato in Loc. Padule - Zona Urbanistica GIT- La Maddalena (SS).

Nel Piano Urbanistico Comunale di La Maddalena l'immobile rientra nella zona GIT (Zone di Integrazione turistica).

Rientra tra le Aree Tutelate Regione Sardegna, sottoposte alla:

-Norma relativa ai Parchi e riserve nazionali o regionali come disciplinato dal D.Lgs. 42/04 -Art. 142 - c.1.f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi .

-Norma relativa a 300 m dal Mare con Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a) .

-Norma relativa ai Parchi Nazionali della Sardegna come da L.394/1991 - LQ Aree Protette - Parchi Nazionali della Sardegna

Rientra nella Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023 , nella Norma Hg0 (Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali).

Nel Piano Paesaggistico Regionale Sardegna ricade nella Norma relativa all' Ambito di Paesaggio - 17 Gallura costiera nord-orientale, come disciplinato agli Art. 6, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 107, Art. 112 .

Risulta sottoposta alla Norma su Aree antropizzate , come disciplinato agli Art. 28, Art. 29, Art. 30 , a quella su Insediamenti turistici come agli Art. 88, Art. 89, Art. 90 e anche a quella su Fascia Costiera relativa a Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme , come agli Art. 8, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20 .

Ricade anche tra le aree disciplinate dalla Norma su Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91 secondo gli Art. 8, Art. 17, Art. 18 e dalla Norma Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89 agli Art. 33, Art. 36 .

Rientra tra le zone sottoposte alla Norma Sistemi a baie e promontori relativa a Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione

soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori , secondo gli Art. 8, Art. 17, Art. 18 .

Ricade tra le zone sottoposte anche alla Norma art.18 della legge 991/1952 e a quella della L1497_1939 relativa ad Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.

La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile non risulta sottoposto a vincoli oltre quanto sopra descritto.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Corrispondenza urbanistico/edilizia

L'immobile è dotato di Dichiarazione di Agibilità.

Si rileva la **Non Conformità Edilizia/Urbanistica**a seguito di:

-presenza nel locale wc pilastro su muro perimetrale non indicato in progetto assentino, sanabile attraverso pratica CILA con pagamento di ammenda.

5.1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE - PUNTA TEGGE -LOTTO D - F 9 Part 629 Sub 42

L'immobile è stato valutato utilizzando il metodo della stima per punti di merito all'interno del mercato omogeneo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso. Si è determinato attraverso indagini su immobili simili pubblicati nelle riviste di settore il valore medio di riferimento al quale sono stati applicati per gli immobili i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche degli stessi.

STIMA PER COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO

PROCEDIMENTO : Stima per punti di merito

valore medio al mq : 4.131,00 euro - valore di riferimento VAL RIF

Caratteristiche	Modalità	coefficienti	coefficiente
Tipologia	Plurifamiliare	1,00	
	Casa a schiera	1,02	1,02
	Casa singola	1,04	
Vetustà	< 5 anni	1,10	
	5 - 10 anni	1,05	
	10 - 20 anni	1,00	1,00
	20 - 40 anni	0,90	
	> 40 anni	0,80	
Finiture	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	1,05
	Civili	1,00	
	Economiche	0,90	
Manutenzione	Ottima	1,05	1,05
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	
Ascensore	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,80	
	Assente 5° piano	0,70	
Servizi igienici	Doppio	1,00	
	Singolo	0,95	0,95
Riscaldamento	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1,00	
Condizionatore	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	1,02
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	
Infissi esterni/Sistemi oscuranti	Balconi o scuri	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00	
	Assenti	0,96	
Finestrature	Termoacustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	1,00
	Vetro singolo	0,98	
Spazi comuni	Assenti	1,00	
	Cortile	1,02	1,02
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
Parcheggio comune	Assente	1,00	
	Presente	1,04	1,04
Esposizione	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,90	
Coefficiente globale			1,2502

Valore di stima :

4.131,00 euro/mq * 1,2502* 51 mq= 253.870,61 euro

A tale valore dovranno essere decurtati i costi per la CILA in sanatoria e aggiornamento catastale per un totale di circa € 2.000,00.

Stima costi:

Tale valore di 253.870,61 euro quindi dovrà essere decurtato degli oneri derivanti da spese tecniche e adeguamenti catastali tutti posti a carico dell'acquirente, per una cifra stimata complessiva intorno ad € 2.000,00. Tale importo è comprensivo del pagamento di oneri professionali, oltre alle ammende.

Perciò ne scaturisce che il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

253.870,61 - 2.000,00 €= 251.870,61 € arrotondato a € 252.000,00

Valore stimato per l'unità immobiliare: € 252.000,00

5.1.6 STIMA IMMOBILE

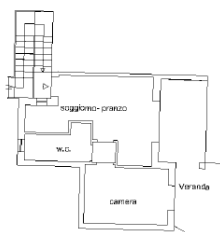
La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato " a LOTTO " (€)
2	9	629	42		A/2	1	T-1	51	4.941,18	252.000,00
									TOTALE	252.000,00

5.1.7 STIMA BENI IMMOBILI

Appartamento C27

Planimetria



Immagini



TOTALE VALORE DI STIMA: € 256.550,00

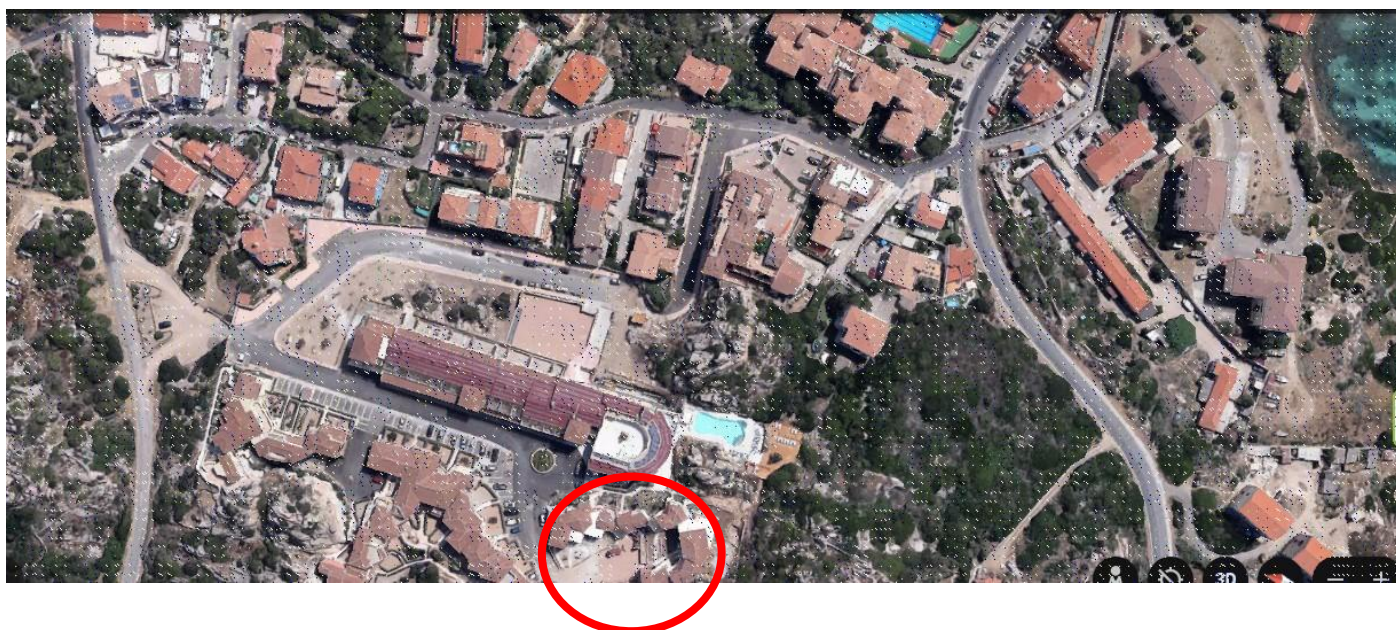
Lotto 3 : Unità immobiliari : PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42

6.2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – PUNTA TEGGE - LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42

Oggetto della perizia è un immobile di tipo civile abitazione sito in zona Padule, SNC- Borgo Punta Tegge, La Maddelana (SS), con ingresso su Via Don Vico, traversa della strada provinciale S.P. 114- Via Padule., distinto al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
LOCALITÀ PADULE SNC - BORGO PUNTA TEGGE (SS)										
3	9	654	42		A/2	1	3 VANI	54 totale, escluse aree scoperte 49	356,36	LOCALITA' PADULE SNC PIANO TERRA

L'indirizzo preciso LOCALITA` PADULE n. SNC Piano Terra LA MADDALENA (SS) appartamento D6.



L'immobile si trova al primo piano LOCALITA` PADULE n. SNC LA MADDALENA (SS).

PIANO TERRA - SUB. 42

Elaborato planimetrico- Foglio 9 Particella 654

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Conte Roberto Vittorio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 3018
Comune di La Maddalena	Sezione: Foglio: 9	Particella: 654	PrS66666666 n. 19/08/2021	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 72607 del 06/04/2012 Scala 1 : 500				

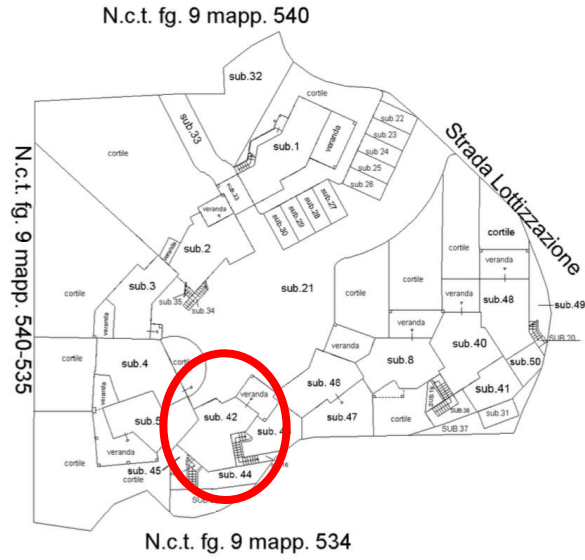
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Sassari

Ultima planimetria in atti

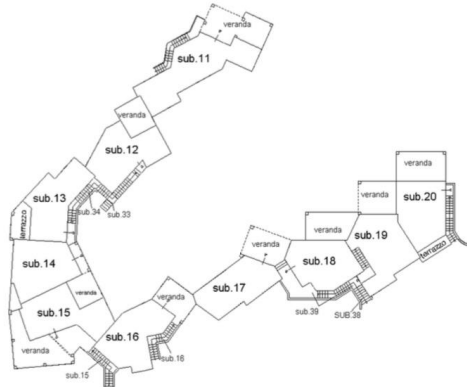
Data: 26/03/2024 - n. T429309 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANTA PIANO TERRA

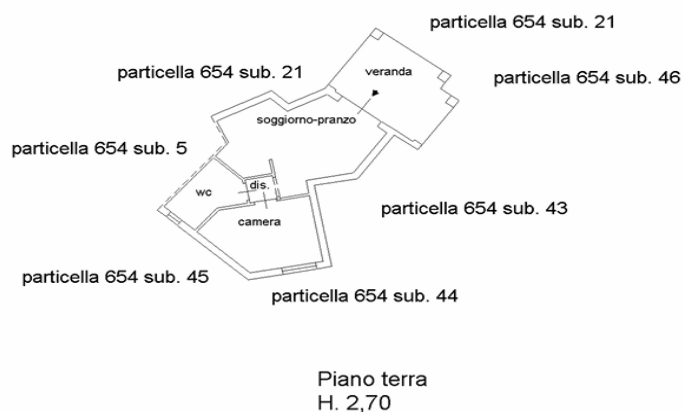


PIANTA PIANO PRIMO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di LA MADDALENA (E425) - < Foglio 9 Particella 654 >

Planimetria Catastale - Particella 654, sub 42



Corrispondenza Catastale

Non risultano difformità catastali a seguito di corrispondenza tra stato di fatto e Planimetria:
da ciò si evince la **Conformità Catastale.**

6.2.2. DESCRIZIONE DEL BENE - PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in vari interventi conclusi il 30 marzo 2024, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con ripetuti accessi agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in un unico lotto :

- Foglio 9, particella 654, sub 42, CAT A/2

L'immobile si trova al piano terra di quello che nel progetto del complesso residenziale/alberghiero è indicato come blocco E e collocato a Sud Ovest rispetto al Resort ed a Sud del blocco D. Si accede ad esso tramite cortile "condominiale" su scalinata in cemento, rivestita con pittura rossa, che conduce alla veranda posta a Nord Ovest rispetto all'immobile, dalla quale risulta visibile il mare.

Si accede all'immobile da tale veranda, attraverso ampia porta scorrevole a due ante in vetro e legno chiaro; si giunge all'ambiente, indicato al catasto come soggiorno-pranzo, in cui risulta la sola predisposizione degli impianti: elettrico, idrico e di condizionamento, così come nell'intero immobile.

A Sud Est di tale ambiente, tramite apertura ad arco, si giunge a piccolo disimpegno in cui sono presenti le aperture, prive di infissi e con i soli telai, di accesso a due distinti ambienti:

- quello a Est, indicato al catasto come camera, con finestra munita di infissi in legno e persiane di color chiaro, posta sulla parete Est;
- quello a Sud, indicato al catasto come WC, munito di finestra a Sud, rivestito con placcaggi chiari, munito di sanitari, con sola predisposizione del box doccia.

In fase di sopralluogo si è rilevata la sola predisposizione degli impianti elettrico, idrico sanitario e di condizionamento. **Necessarie quindi opere di completamento e la successiva dichiarazione di conformità 37/08 e conseguente Dichiarazione di Agibilità.**

Risulta presente una **certificazione APE** (pratica 3553 Borgo Punta Tegge B-C-D-E) riferita ad uso abitativo dell'immobile oggetto di stima per cui è **necessario l'aggiornamento** a seguito di opere edili ed impiantistiche di completamento necessarie, con conseguente Dichiarazione di Conformità 37/08 e successiva Dichiarazione di Agibilità.

Sarà quindi necessario provvedere alla sua redazione per la vendibilità dell'immobile.

Infatti il D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 (entrato in vigore in data 29 marzo 2011, c.d. "decreto rinnovabili"), all'art. 13 prescrive che "Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici e di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici .

Le disposizioni di cui sopra devono intendersi applicabili anche alle esecuzioni immobiliari e ai decreti di assegnazione nella fattispecie, posto che essi danno luogo a un trasferimento a titolo oneroso e che la finalità informativa rispetto al mercato immobiliare, sussiste anche riguardo alle espropriazioni forzate e in genere alle vendite giudiziali.

La predisposizione di tale attestato di prestazione energetica (APE) sarà posta a carico dell'acquirente, per cui il costo presunto di tale adempimento sarà decurtato dal valore del bene.

6.2.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA - PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42

L'immobile risulta nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto edificato a cura e spese della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." su area pervenuta per atto di fusione per incorporazione delle

società "XXXXXXXXXXXX"e "XXXXXXXXXXXX" nella società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. stipulato in data 6 ottobre 2008 nn. 7641/5143 di repertorio notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 15 ottobre 2008 al n. 10805 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 21 ottobre 2008 ai nn. 11936/7790.

Detta area era di piena proprietà della società "XXXXXXXXXXXX" in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova in data 24.04.1990 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 11.06.1990 ai nn. 3955/2979 .

Al momento dei vari sopralluoghi l'immobile risulta nella disponibilità del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di:

- preliminare di Vendita Rep. 70830 Raccolta 18257 registrato ad Genova Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 22/03/2023.

Formalità pregiudizievoli

Ispezione n. T263773 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/2023 - Registro Particolare 596 Registro Generale 852 Repertorio 3572/3003 del 17/01/2023 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

- Annotazione n. 839 del 14/04/2023 (SCIOGLIMENTO PARZIALE PER MUTUO DISSENSO NEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA)
- Trascrizione n. 7971 del 21/09/2023
- Annotazione n. 1914 del 28/09/2023 (SCIOGLIMENTO PARZIALE PER MUTUO DISSENSO NEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2023 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 4055 Repertorio 70830/18257 del 22/03/2023 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

6.2.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- provvedimento in data 21 agosto 2008 N. 121/07;
- autorizzazione in data 11 marzo 2009 Prot. N. 3540;
- provvedimento in data 19 gennaio 2011 N. 121/07 - Prot. N.957;
- Concessione Edilizia del 24 marzo 2011 N. 07/2011.
- DIA (Denuncia di Inizio Attività per varianti in corso d'opera), al SUAP (Sportello Unico per le Attività Pro-duttive) del Comune di La Maddalena in data 13 Aprile 2012 - Prot. N.5371 - Pratica N.128 - Provvedimento Unico N. 20/12 in data 27 Settembre 2012 ed accertamento di conformità depositato presso l'Ufficio Tecnico di La Maddalena in data 12 settembre 2012.
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1/2016 del 21 Aprile 2016 n. 5809 di prot. ed il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 27/2016 del 2 Maggio 2016 n. 6215 di prot.;

Agibilità complesso residenziale denominato "Borgo di Punta Tegge", con i seguenti estremi di presentazione e protocollazione: Codice Univoco SUAP 3553 in data 11 settembre 2018 - N. Protocollo 20463 in data 11 settembre 2018 - Codice Univoco Nazionale 01959700905-11092018-1208.SUAP.

La parte promittente venditrice dichiara che le unità immobiliari di cui ai corpi di fabbrica A e B sono state interessate da:

- DUA presentata al Comune di La Maddalena in data 27 novembre 2020 n. 20727, (mutamento di destinazione d'uso).
- SUAP Comune La Maddalena la pratica avente ad oggetto: Agibilità parziale delle suddette unità immobiliari con i seguenti estremi di presentazione e protocollazione: Codice Univoco SUAP 01959700905-03122021-1238.404080 in data 3 dicembre 2021- N. Protocollo 26443 in data 6 dicembre 2021.

NULLA OSTA PAESAGGISTICO del 21/08/2008 provvedimento n.121/07: Autorizzazione ex art.159 del D.lgs. n.42 del 22/01/2004 relativa alla Realizzazione di un complesso alberghiero- residenziale all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionato in Loc. Padule - Zona Urbanistica GIT- La Maddalena (SS).

Nel Piano Urbanistico Comunale di La Maddalena l'immobile rientra nella zona GIT (Zone di Integrazione turistica).

Rientra tra le Aree Tutelate Regione Sardegna, sottoposte alla:

- Norma relativa ai Parchi e riserve nazionali o regionali come disciplinato dal D.Lgs. 42/04 -Art. 142 - c.1.f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi .

- Norma relativa a 300 m dal Mare con Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a) .
- Norma relativa ai Parchi Nazionali della Sardegna come da L.394/1991 - LQ Aree Protette - Parchi Nazionali della Sardegna

Rientra nella Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023 , nella Norma Hg0 (Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali).

Nel Piano Paesaggistico Regionale Sardegna ricade nella Norma relativa all' Ambito di Paesaggio - 17 Gallura costiera nord-orientale, come disciplinato agli Art. 6, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 107, Art. 112 .

Risulta sottoposta alla Norma su Aree antropizzate, come disciplinato agli Art. 28, Art. 29, Art. 30 , a quella su Insediamenti turistici come agli Art. 88, Art. 89, Art. 90 e anche a quella su Fascia Costiera relativa a Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme, come agli Art. 8, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20 .

Ricade anche tra le aree disciplinate dalla Norma su Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91 secondo gli Art. 8, Art. 17, Art. 18 e dalla Norma Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89 agli Art. 33, Art. 36 .

Rientra tra le zone sottoposte alla Norma Sistemi a baie e promontori relativa a Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori, secondo gli Art. 8, Art. 17, Art. 18 .

Ricade tra le zone sottoposte anche alla Norma art.18 della legge 991/1952 e a quella della L1497_1939 relativa ad Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.

La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile non risulta sottoposto a vincoli oltre quanto sopra descritto.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Risulta necessaria predisposizione Dichiarazione di Agibilità a seguito di opere edili ed

impiantistiche di completamento.

Corrispondenza urbanistico/edilizia

Si rileva la **Conformità Edilizia/Urbanistica** a seguito di corrispondenza tra stato di fatto e progetto assentito.

6.2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE - PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42

L'immobile è stato valutato utilizzando il metodo della stima per punti di merito all'interno del mercato omogeneo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Si è determinato attraverso indagini su immobili simili pubblicati nelle riviste di settore il valore medio di riferimento al quale sono stati applicati per gli immobili i coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche degli stessi.

STIMA PER COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO

PROCEDIMENTO : Stima per punti di merito

valore medio al mq : 4.131,00 euro - valore di riferimento VAL RIF

Caratteristiche	Modalità	coefficienti	coefficiente
Tipologia	Plurifamiliare	1,00	
	Casa a schiera	1,02	1,02
	Casa singola	1,04	
Vetustà	< 5 anni	1,10	
	5 - 10 anni	1,05	
	10 - 20 anni	1,00	1,00
	20 - 40 anni	0,90	
	> 40 anni	0,80	
Finiture	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	1,05
	Civili	1,00	
	Economiche	0,90	
Manutenzione	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	1,03
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	
Ascensore	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,80	
	Assente 5° piano	0,70	
Servizi igienici	Doppio	1,00	
	Singolo	0,95	0,95
Riscaldamento	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1,00	

Condizionatore	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	1,02
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	
Infissi esterni/Sistemi oscuranti	Balconi o scuri	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00	
	Assenti	0,96	
Finestrature	Termoacustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	1,00
	Vetro singolo	0,98	
Spazi comuni	Assenti	1,00	
	Cortile	1,02	1,02
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
Parcheggio comune	Assente	1,00	
	Presente	1,04	1,04
Esposizione	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,90	
Coefficiente globale			1,2263

Valore di stima :

4.131,00 euro/mq * 1,2263* 54 mq= 273.555,65 euro

A questo valore andranno decurtati i costi per le opere edili ed impiantistiche di completamento oltre agli oneri professionali.

Stima costi:

-2 porte: SAR23_PF.0013.0006.0239 (prezzario regionale) 935,11778 euro * 2= 1.870,24 euro;

-pompa di calore 1.500,00 euro;

- costi tecnici, APE oltre a opere edili e impianto elettrico e idraulico 5.000,00 euro;

-costo Totale delle opere edili, pompa di calore, costi tecnici, APE oltre a opere edili e impianto elettrico e idraulico: 8.370,24 euro.

Tale valore di 273.555,65 euro quindi dovrà essere decurtato degli oneri derivanti da opere edili, spese tecniche, dichiarazioni 37/08 per adeguamenti impianti, collaudi, agibilità, predisposizione di attestato di Prestazione Energetica APE, tutti posti a carico dell'acquirente, per una cifra stimata complessiva intorno ad 8.370,24 euro. Tale importo è comprensivo del pagamento di oneri professionali, oltre alle opere edili necessarie.

Perciò ne scaturisce che il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

273.555,65 € - 8.370,24 € =265.185,41 € arrotondato a € 265.000,00

Valore stimato per l'unità immobiliare: € 265.000,00

6.2.6 STIMA IMMOBILE

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato" a LOTTO" (€)
3	9	654	42		A/2	1	T	54	4.907,41	265.000,00
									TOTALE	265.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA: € 265.000,00

Lotti 4-6-7-8-9-10-11 : Unità immobiliare: POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E

7.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E

Oggetto della perizia sono posti auto scoperti siti in zona Padule, SNC- Borgo Punta Tegge, La Maddalena (SS), distinti al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
LOCALITÀ PADULE SNC - BORGO PUNTA TEGGE (SS)										
4	9	629	76		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
6	9	629	77		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
7	9	629	78		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
	9	629	79		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
8	9	629	80		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
9	9	629	89		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
	9	629	91		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
10	9	629	92		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T
11	9	629	105		C/6	1	11	11,	40,90	Località Padule, SNC- Piano T

L'indirizzo preciso LOCALITA' PADULE n. SNC Piano Terra LA MADDALENA (SS)



L'immobile si trova al piano terra LOCALITA' PADULE n. SNC Piano Terra LA MADDALENA (SS).

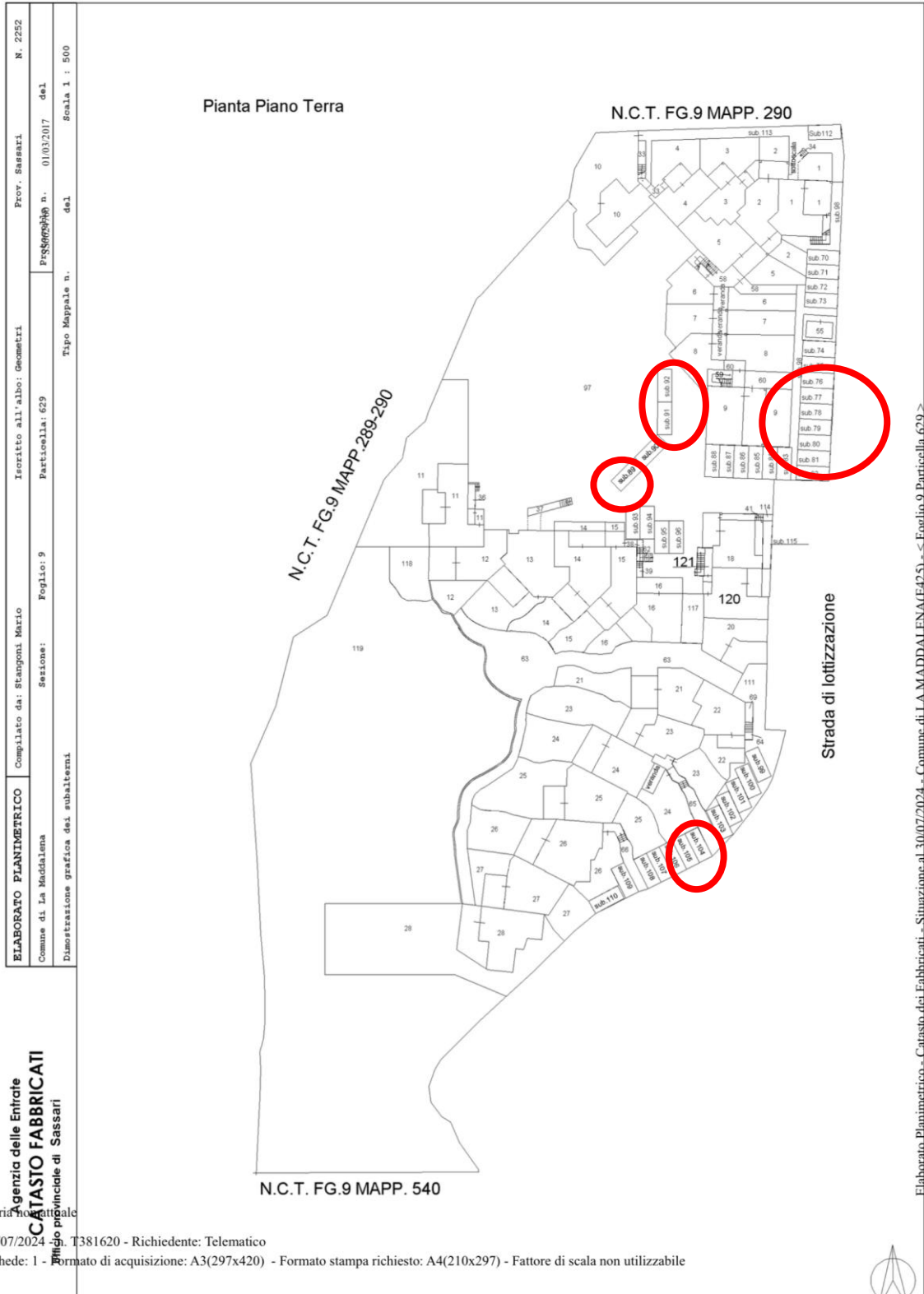
PIANO TERRA - SUB. 76,77,78,79,80,89,91,92,105

Elaborato planimetrico- Foglio 9 Particella 629 (2017)

da aggiornare al catasto

IN QUANTO GLI IMMOBILI SI TROVANO SOLO NELL'ELABORATO DEL 2017

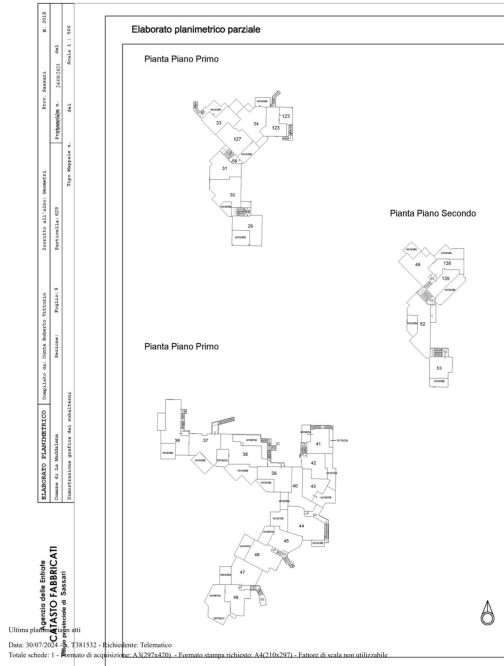
NELL' ELABORATO VERSIONE 24/08/2023 NON VI È TRACCIA DEL PIANO TERRA



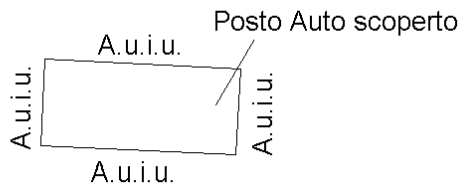
Ufficio provinciale
CATASTO FABBRICATI
Agenzia delle Entrate
Piano principale
Planimetria catastale

Data: 30/07/2024 - T381620 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

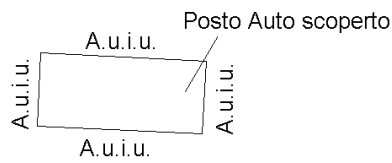
Elaborato planimetrico- Foglio 9 Particella 629 (2023)



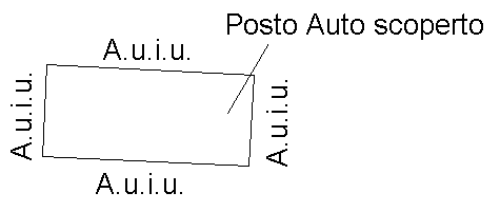
Planimetria Catastale - Particella 629 sub 76



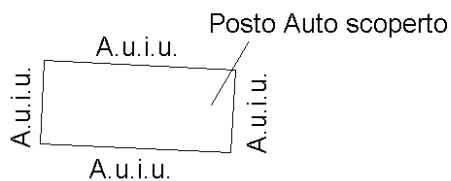
Planimetria Catastale - Particella 629 sub 77



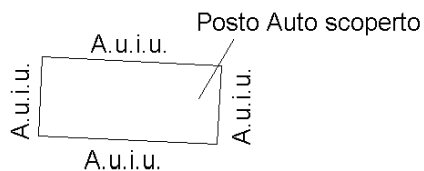
Planimetria Catastale - Particella 629 sub 78



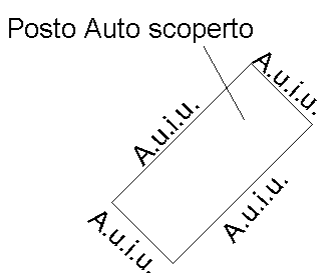
Planimetria Catastale – Particella 629 sub 79



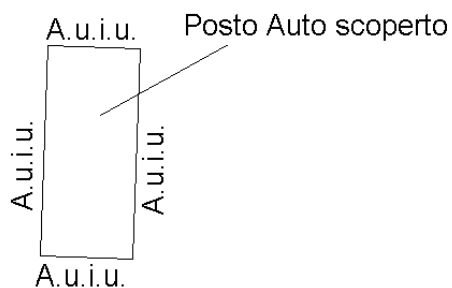
Planimetria Catastale – Particella 629 sub 80



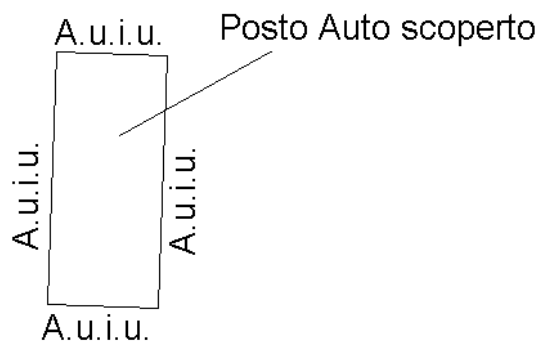
Planimetria Catastale – Particella 629 sub 89



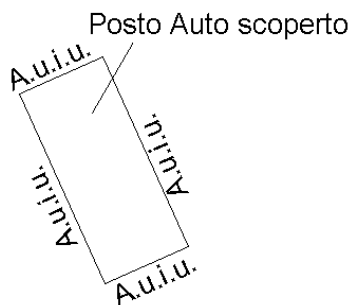
Planimetria Catastale – Particella 629 sub 91



Planimetria Catastale – Particella 629 sub 92



Planimetria Catastale - Particella 629 sub 105



Corrispondenza Catastale

I posti auto sono conformi per corrispondenza tra stato di fatto e planimetria da ciò si evince la **Conformità Catastale, ad eccezione del sub 92 che è adibito a parcheggio per Persone in condizioni di Disabilità, da ciò si riscontra la non conformità catastale.**

7.2. DESCRIZIONE DEL BENE - POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in vari interventi conclusi il 30 marzo 2024, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con ripetuti accessi agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in 9 lotti :

- Foglio 9, particella 629, sub 76, CAT C/6
- Foglio 9, particella 629, sub 77, CAT C/6
- Foglio 9, particella 629, sub 78, CAT C/6
- Foglio 9, particella 629, sub 79, CAT C/6 (Pertinenziale F 9 Part 647 Sub 14-15)
- Foglio 9, particella 629, sub 80, CAT C/6 (Pertinenziale F 9 Part 629 Sub 125)
- Foglio 9, particella 629, sub 89, CAT C/6
- Foglio 9, particella 629, sub 91, CAT C/6
- Foglio 9, particella 629, sub 92, CAT C/6
- Foglio 9, particella 629, sub 105, CAT C/6

dentro il residence Borgo Punta Tegge come da elaborato planimetrico .

In fase di sopralluogo si è verificato:

-che l'**immobile oggetto di stima (Foglio 9, particella 629, sub 92, CAT C/6)** è adibito a parcheggio per Persone in condizioni di Disabilità da ciò si riscontra la non conformità catastale ed urbanistica;

- che l'**immobile oggetto di stima (Foglio 9, particella 629, sub 91, CAT C/6)** non risulta tracciato e nella posizione definita nell'elaborato planimetrico catastale,

da ciò si riscontra la **non conformità catastale ed urbanistica.**

7.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E

Gli immobili risultano nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto tutto edificato a cura e spese della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" su area pervenuta per atto di fusione per incorporazione delle società "XXXXXXXXXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXXXXXXXXX" nella società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. stipulato in data 6 ottobre 2008 nn. 7641/5143 di repertorio notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari in data 15 ottobre 2008 al n. 10805 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 21 ottobre 2008 ai nn. 11936/7790.

Detta area era di piena proprietà della società "XXXXXXXXXXXXXXXXX" in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova in data 24.04.1990 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 11.06.1990 ai nn. 3955/2979 .

Al momento dei vari sopralluoghi i posti auto risultano nella disponibilità della

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXad eccezione di :

-il posto auto (**FOGLIO 9 Part. 629 Sub.79**) che risulta nella disponibilità del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXa seguito di :

-preliminare di Vendita Rep. 4200 Raccolta 3500 registrato ad Olbia il 20/09/2023 n. 50200 trascritto a Tempio Pausania il 21/09/23 R.G. 10944, R.P. 7971;

-il posto auto (**FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 80**) che risulta nella disponibilità del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXa seguito di:

-preliminare di Vendita Rep. 2689 Raccolta 2399 registrato ad Milano DPII il 07/04/2023 n. 33213 trascritto a Tempio Pausania il 12/04/23 R.G. 4244, R.P. 3013.

- il posto auto (**FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 91**) che risulta nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX a seguito di :

-preliminare di Vendita del 10/07/2023.

Formalità pregiudizievoli

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 76

Ispezione n. T189845 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/09/2023 - Registro Particolare 8041 Registro Generale 11038 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 958 del 11/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 77

Ispezione n. T191146 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 78

Ispezione n. T192456 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 79

Ispezione n. T240151 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2023 - Registro Particolare 7971 Registro Generale 10944 Repertorio 4200/3530 del 18/09/2023 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 80

Ispezione n. T241394 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 - Registro Particolare 3013 Registro Generale 4244 Repertorio 2689/2399 del 30/03/2023 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 89

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 91

Ispezione n. T243804 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 92

Ispezione n. T244697 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FOGLIO 9 Part. 629 Sub. 105

Ispezione n. T257117 del 11/03/2024

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2014 - Registro Particolare 905 Registro Generale 7037 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6198/2014 del 23/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-Annotazione n. 138 del 10/02/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

7.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- provvedimento in data 21 agosto 2008 N. 121/07;
- autorizzazione in data 11 marzo 2009 Prot. N. 3540;
- provvedimento in data 19 gennaio 2011 N. 121/07 - Prot. N.957;
- Concessione Edilizia del 24 marzo 2011 N. 07/2011.
- DIA (Denuncia di Inizio Attività per varianti in corso d'opera), al SUAP (Sportello Unico per le Attività Pro-duttive) del Comune di La Maddalena in data 13 Aprile 2012 - Prot. N.5371 - Pratica N.128 - Provvedimento Unico N. 20/12 in data 27 Settembre 2012 ed accertamento di conformità depositato presso l'Ufficio Tecnico di La Maddalena in data 12 settembre 2012.

Agibilità complesso residenziale denominato "Borgo di Punta Tegge", con i seguenti estremi di presentazione e protocollazione: Codice Univoco SUAP 3553 in data 11 settembre 2018 - N. Protocollo 20463 in data 11 settembre 2018 - Codice Univoco Nazionale 01959700905-11092018-1208.SUAP.

La parte promittente venditrice dichiara che le unità immobiliari di cui ai corpi di fabbrica A e B sono state interessate da:

NULLA OSTA PAESAGGISTICO del 21/08/2008 provvedimento n.121/07: Autorizzazione ex art.159 del D.lgs. n.42 del 22/01/2004 relativa alla Realizzazione di un complesso alberghiero- residenziale all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionato in Loc. Padule - Zona Urbanistica GIT- La Maddalena (SS).

La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Corrispondenza urbanistico/edilizia

Si rileva la **Conformità Edilizia/Urbanistica** a seguito di corrispondenza tra stato di fatto e progetto assentito, **ad eccezione** :

-del sub 92, che è adibito a parcheggio per Persone in condizioni di Disabilità, da ciò si riscontra la non conformità urbanistica, da sanare a carico dell'acquirente;

- del sub 91 che non risulta adeguatamente delimitato da segnaletica orizzontale.

Situazioni da sanare a carico dell'amministrazione condominiale.

7.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E

Gli Immobili sono stati valutati utilizzando il metodo per comparazione diretta su immobili simili all'interno del mercato elementare omogeneo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Si è determinato attraverso indagini su immobili simili pubblicati nelle riviste di settore il valore di stima.

STIMA

BORGO PUNTA TEGGE – POSTI AUTO SCOPERTI

FOGLIO 9 Part. 629 sub. 76-77-78-79-80-89-91-92-105

sub. 76

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6 , Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 76

Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

Da indagini di mercato su mercato omogeneo:
VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub. 77

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6 , Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 77
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub. 78

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 78
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub. 79

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 79
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub. 80

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 80
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub. 89

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 89
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub 91

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 91
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub 92

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq

Foglio 9 Particella 629 Subalterno 92
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

sub105

Rendita: Euro 40,90 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq
Foglio 9 Particella 629 Subalterno 105
Indirizzo: LOCALITA' PADULO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 11 mq

VALORE DI STIMA : 10.000,00 euro

Valore stimato per l'unità immobiliare: € 10.000,00

7.6 STIMA IMMOBILE

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato" a LOTTO" (€)
16	9	629	76		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
17	9	629	77		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
18	9	629	78		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
19	9	629	79		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
20	9	629	80		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
21	9	629	89		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
22	9	629	91		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
23	9	629	92		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
24	9	629	105		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
									TOTALE	90.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA: € 90.000,00

Lotto 12 : Unità immobiliare : TERRENI GIARDINELLI

8.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – TERRENI GIARDINELLI

Oggetto della perizia sono tre porzioni di terreno pari ad ½ di tre differenti particelle catastali contigue (F. 13 Part. 396 - F. 13 Part. 391 - F. 13 Part. 398) site nel Comune di La Maddalena, Regione Carone – La Maddalena (SS) distinte al Catasto, nel seguente modo:

LOTTO TERRENI GIARDINELLI													
Id	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Superficie (m ²)			De du z	Reddito	
								ha	are	ca		Domenica le	Agrario
12	13	396			PASCOLO	1	15.124	1	51	24		€ 12,50	€ 11,72
12	13	391			SEMINATIVO	2	1.026		10	26		€ 1,59	€ 1,01
12	13	398			PASCOLO	1	4.228		42	28		€ 3,49	€ 3,28

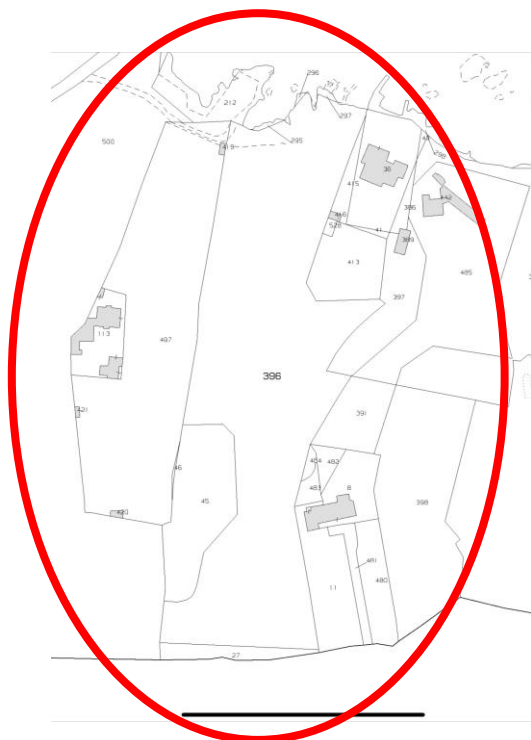
I terreni si trovano nella località Regione Carone snc – La Maddalena (SS).

FOGLIO 13

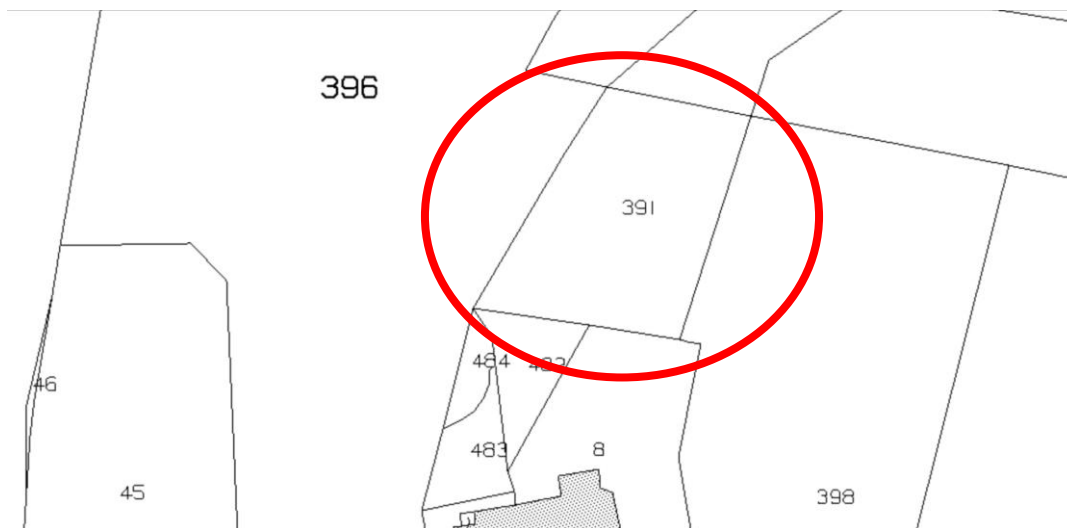
Estratto di mappa- FOGLIO 13



Estratto di mappa- FOGLIO 13 PARTICELLA 396



Estratto di mappa- FOGLIO 13 PARTICELLA 391



Estratto di mappa- FOGLIO 13 PARTICELLA 398



8.2. DESCRIZIONE DEL BENE - TERRENI GIARDINELLI

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in vari interventi conclusi il 30 marzo 2024, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e nella richiesta del certificato di destinazione urbanistica presso Ufficio Tecnico del Comune della Maddalena ed nel rilievo fotografico.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in un unico lotto :

- Foglio 13, Particella 396, PASCOLO - PROPRIETÀ ½
- Foglio 13, Particella 391, SEMINATIVO- PROPRIETÀ ½
- Foglio 13, Particella 398, PASCOLO- PROPRIETÀ ½

L'accesso ai terreni avviene attraverso strada non asfaltata, tramite cancello metallico su confine Sud Ovest del sub 396 chiuso da muratura bassa in località Regione Carone snc – La Maddalena (SS), tale terreno che giunge fino al mare a nord, risulta essere attiguo e contiguo, a Nord Est rispetto al cancello d'ingresso, al sub 391, che a sua volta è attiguo e contiguo ad Est al sub 398; questi ultimi due terreni non hanno sbocco sul mare.

Alla data del sopralluogo si riscontra che trattasi di terreno incolto con vegetazione bassa – macchia mediterranea.

Da informazioni reperite al Comune della Maddalena, tali terreni hanno esaurito il potere edificatorio a seguito di perequazione, in quanto il loro potere edificatorio è stato trasferito ad altro progetto come dichiarato da Ufficio Tecnico del Comune della Maddalena (Residence Giardinelli).

8.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – TERRENI GIARDINELLI

L'immobile risulta nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avendolo acquistato in forza del seguente :

Formalità pregiudizievoli

Foglio 13 Particella 391 - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Ispezione n. T299612 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2006 - Registro Particolare 8412 Registro Generale 12544 Repertorio 82375/18747 del 11/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Foglio 13 Particella 396 - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Ispezione n. T298526 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2006 - Registro Particolare 8412 Registro Generale 12544 Repertorio 82375/18747 del 11/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Foglio 13 Particella 398 - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Ispezione n. T300534 del 11/03/2024

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2006 - Registro Particolare 8412 Registro Generale 12544 Repertorio 82375/18747 del 11/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

8.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – TERRENI GIARDINELLI

Sulla scorta dei dati desumibili dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di La Maddalena del 11/06/2024, sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Altresì non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili.

Non esistono fondi patrimoniali a carico.

Si tratta, come specificato nel certificato di destinazione Urbanistica, di terreni distinti in catasto terreni al **Comune di La Maddalena sezione di La Maddalena** con i seguenti dati:

Foglio 13 Mappali 391-396-398 in zona "C3" - DI ELEVATA QUALITA' RESIDENZIALE

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione, fermo restando l'obbligo di rispettare, nelle aree vincolate ai sensi dell'art.1 ter della L.08.08.1985, n.431, quanto stabilito dalla norma medesima, nonché dalle Norme di Salvaguardia di cui al Piano Paesistico Regionale adottato con Del.G.R. n.22/3 del 24.05.2006.

L'Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale nella seduta n° 49 del 22/08/2023 e sino alla pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva si applicano, in linea generale, le norme di salvaguardia cui al D.P.R 380 6 Giugno 2001 art.12 comma 3 e successive modificazioni.

I suddetti terreni sono privi di potere edificatorio, a seguito di perequazione, trasferito ad altro progetto come dichiarato da Ufficio Tecnico del Comune della Maddalena (Residence Giardinelli).

8.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – TERRENI GIARDINELLI

I terreni sono stati valutati sulla base delle caratteristiche relative alla posizione del terreno all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulle riviste di settore.

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si procede alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Il metodo estimativo più idoneo consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq", dei valori unitari determinati attraverso raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una

situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo.

Per i terreni oggetto di stima, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è giunti alla seguente valutazione:

Foglio 13 Particella 391 Diritti di proprietà per 1/2

Redditi: dominicale Euro 1,59 Lire 3.078 - agrario Euro 1,01 Lire 1.949

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 1.026 mq

Valore /mq= 2,80 euro/mq.

VALORE DI STIMA: $(2,80\text{euro/mq} \times 1.026\text{mq}) / 2 = 1.436,40$ euro arrotondato **1.450,00 euro**

Foglio 13 Particella 396 Diritti di proprietà per 1/2

Redditi: dominicale Euro 12,50 Lire 24.198 - agrario Euro 11,72 Lire 22.686

Particella con qualità: PASCOLO di classe 1

Superficie: 15.124 mq

Valore /mq= 2,25 euro/mq.

VALORE DI STIMA: $(2,25\text{euro/mq} \times 15.124\text{mq}) / 2 = 17.014,50$ euro arrotondato **17.000,00 euro**

Foglio 13 Particella 398 Diritti di proprietà per 1/2

Redditi: dominicale Euro 3,49 - agrario Euro 3,28

Particella con qualità: PASCOLO di classe 1

Superficie: 4.228 mq

Valore /mq= 2,25 euro/mq.

VALORE DI STIMA: $(2,25\text{euro/mq} \times 4.228\text{mq}) / 2 = 4.756,50$ euro arrotondato **4.800,00 euro**

8.6 STIMA IMMOBILE

Si propone la vendita in un unico lotto

LOTTO UNICO PARTICELLE 391-396-398:

VALORE DI STIMA: $1.450,00 + 17.000,00 + 4.800,00 = 23.250,00$ €

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato" a LOTTO " (€)
41	13	396			PASCOLO	1		15.124	2,25	17.000,00
42	13	391			SEMINATIVO	2		1.026	2,80	1.450,00
43	13	398			PASCOLO	1		4.228	2,25	4.800,00
									TOTALE	23.250,00

TOTALE VALORE DISTIMA: € 23.250,00

Lotti 13-14 :Unità immobiliari : VIA ALDO MORO- CANTINE F 14 PART 3807 SUB 24-SUB 29

9.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – VIA ALDO MORO- CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29

Oggetto della perizia sono due cantine site in : VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1, La Maddalena (SS), distinte al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

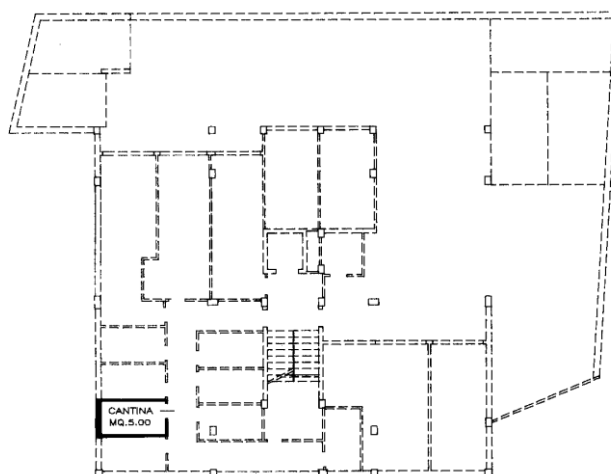
n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
VIA ALDO MORO n. SNC La Maddalena (SS)										
13	14	3807	24		C/2	1	6	6	15,75	VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1
14	14	3807	29		C/2	1	5	5	15,75	VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1

Gli immobili si trovano in VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1, La Maddalena (SS),

PIANO SEMINTERRATO – FOGLIO 14 PART 3807 SUB. 24

Planimetria Catastale – Particella 3807 sub 24

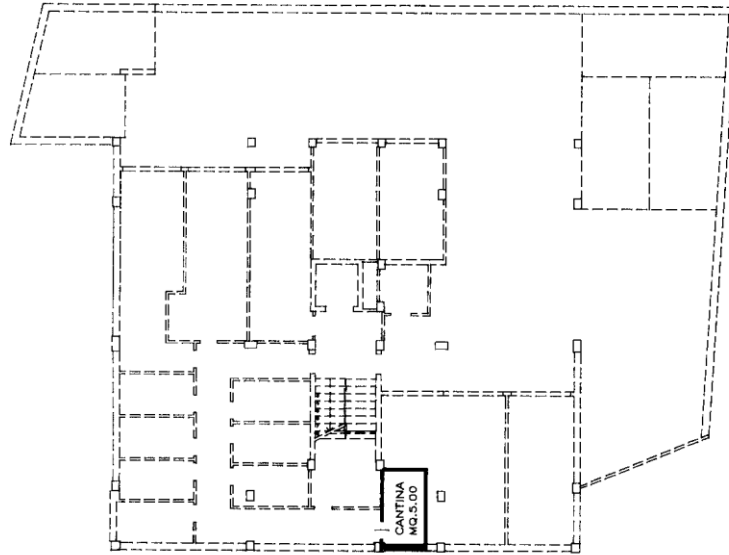
PIANO SEMINTERRATO H=2.50



PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO 14 PART 3807 SUB. 24

Planimetria Catastale - Particella 3807 sub 29

PIANO SEMINTERRATO H=2.50



Corrispondenza Catastale

I due immobili non presentano difformità catastali.

9.2. DESCRIZIONE DEL BENE - VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in vari interventi conclusi il 30 marzo 2024, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita dei beni di seguito descritti in due lotti distinti :

- Foglio 14, Particella 3807, Sub24
- Foglio 14, Particella 3807, Sub29

L'immobile indicato al catasto Foglio 14 Particella 3807 Subalterno 24 è una cantina all'interno dell'immobile sito in via Aldo Moro, 3 La Maddalena (SS), raggiungibile da scale condominiali che portano al primo sottopiano.

Per la corretta individuazione vedasi la planimetria catastale.

9.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29

I due immobili risultano nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avendoli acquistati in forza dei seguenti atti:

Formalità pregiudizievoli

Foglio 14 Particella 3807 Subalterno 24 Ispezione n. T200642 del 23/07/2024

1. ANNOTAZIONE del 03/02/2001 - Registro Particolare 225 Registro Generale 1088
Repertorio 107140 del 13/12/2000

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 221 del 1998

2. TRASCRIZIONE del 23/10/2002 - Registro Particolare 8961 Registro Generale 11512
Repertorio 186024 del 03/10/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 23/10/2002 - Registro Particolare 1288 Registro Generale 11513
Repertorio 186025 del 03/10/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Annotazione n. 1711 del 22/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 6303 Registro Generale 8561
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 589 del 08/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Annotazione n. 439 del 15/03/2022 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Foglio 14 Particella 3807 Subalterno 29 Ispezione n. T194012 del 23/07/2024

1. ANNOTAZIONE del 03/02/2001 - Registro Particolare 225 Registro Generale 1088
Repertorio 107140 del 13/12/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

2. TRASCRIZIONE del 08/07/2002 - Registro Particolare 5734 Registro Generale 7366
Repertorio 75280 del 17/06/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 29/07/2008 - Registro Particolare 5710 Registro Generale 8644
Repertorio 27285 del 30/06/2008
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. TRASCRIZIONE del 01/10/2015 - Registro Particolare 4677 Registro Generale 6573
Repertorio 106798/40578 del 28/09/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

9.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29

Corrispondenza urbanistico/edilizia

I due immobili non presentano difformità edilizie/urbanistiche.

9.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE - VIA ALDO MORO CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29

Gli Immobili sono stati valutati utilizzando il metodo per comparazione diretta su immobili simili all'interno del mercato elementare omogeneo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Si è determinato attraverso indagini su immobili simili pubblicati nelle riviste di settore, il valore di stima.

STIMA

Rendita: Euro 15,75 - Lire 30.500 Categoria C/2 , Classe 1, Consistenza 5 mq

Foglio 14 Particella 3807 Subalterno 24

Indirizzo: VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 6 mq

Da indagini di mercato il più probabile valore di mercato omogeneo relativo alla zona in questione ed ad immobili con caratteristiche simili è di :
valore al mq : 618,00 euro

Valore stimato per l'unità immobiliare: **€ 3.708,00,00**

L'immobile non presenta difformità catastali o edilizie/urbanistiche

Rendita: Euro 15,75 -Lire 30.500 Categoria C/2 , Classe 1, Consistenza 5 mq

Foglio 14 Particella 3807 Subalterno 29

Indirizzo: VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 5 mq

Da indagini di mercato il più probabile valore di mercato omogeneo relativo alla zona in questione ed ad immobili con caratteristiche simili è di :
valore al mq : 618,00 euro

Valore stimato per l'unità immobiliare: **€ 3.090,00**

L'immobile non presenta difformità catastali o edilizie/urbanistiche.

9.6. STIMA IMMOBILE

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato " a LOTTO " (€)
13	14	3807	24		C/2	1	S1	6	618,00	3.708,00
14	14	3807	29		C/2	1	S1	5	618,00	3.090,00
									TOTALE (€)	6.798,00

TOTALE VALORE DI STIMA: 6.798,00

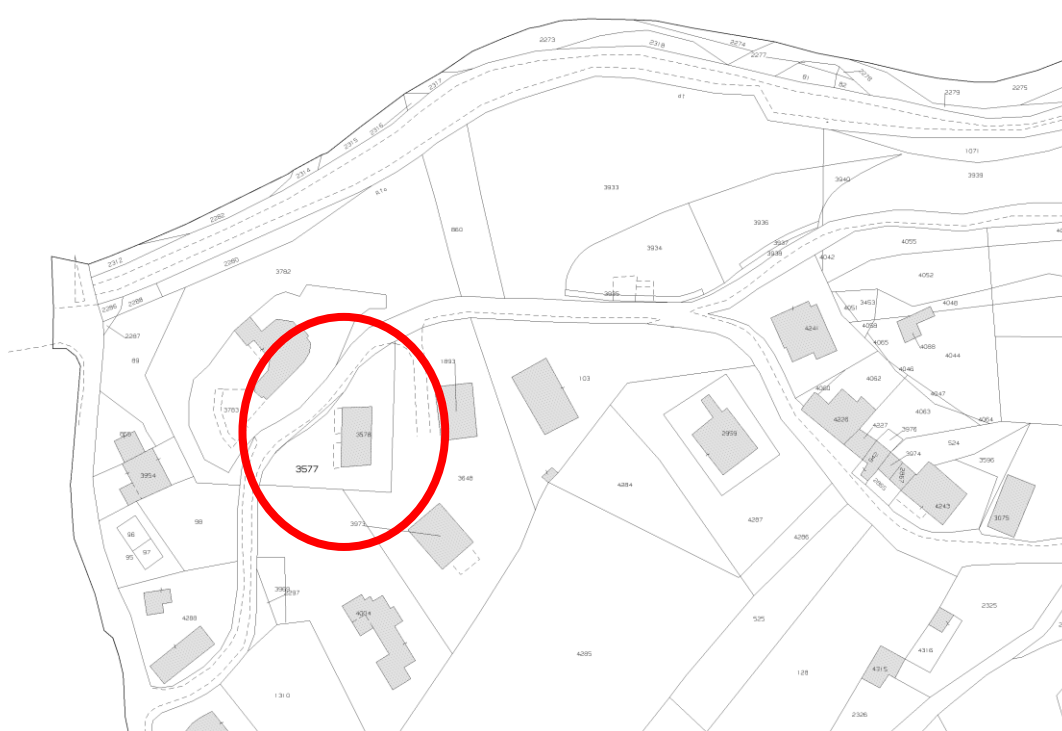
Lotto 15 : Unità immobiliari : TERRENO BADESI

10.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - Terreno Badesi

Oggetto della perizia è un terreno sito nel Comune di Badesi in via Lu Muntiggiu,n. 23 Badesi (SS) distinto al Catasto, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Domenicale	Agrario
59	3577			PASCOLO	3		4	31		€ 0,33	€ 0,22

L'indirizzo preciso Via Lu Muntiggiu, 23 - Badesi



10.2. DESCRIZIONE DEL BENE - TERRENO BADESI

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in vari interventi conclusi il 4 Luglio 2024, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con accesso agli

atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Badesi per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita dei beni di seguito descritti in un unico lotto:

- Foglio 59, Particella 3577

L'accesso al terreno avviene attraverso strada asfaltata Via Lu Muntiggiu al numero 23 – Badesi, come il numero civico dell'immobile che il terreno circonda e con cui è confinante.

Il terreno ha un estensione di 431mq, risulta essere parzialmente pavimentato e in parte adibito a giardino con piante.

Conformità catastale

Da sopralluogo effettuato il terreno risulta conforme alla mappa catastale.

10.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – TERRENO BADESI

L'immobile risulta nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avendolo acquistato in forza dei seguenti atti :

Ispezione n. T374502 del 30/07/2024

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 25/2023 del 27/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero e nella piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

10.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – TERRENO BADESI

Sulla scorta dei dati desumibili dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badesi del 25/06/24, sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Altresì non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili.

Non esistono fondi patrimoniali a carico.

Si tratta, come specificato nel certificato di destinazione Urbanistica, di terreni distinti in catasto terreni al **Comune di Badesi sezione di Badesi** con i seguenti dati:

Foglio: 59 Numero: 3577

è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:

-ricade parzialmente in **Zona B_095** - Tessuti urbani consolidati, disciplinata dall' art. 23 delle N.T.A. del P.U.C. (25.14%);

-ricade parzialmente in **Zona C3_031** - Zona di espansione urbana, disciplinata dall' art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. (49.2%)

-ricade parzialmente in **Zona S2_042** - Spazi pubblici (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi), disciplinati dall' art. 31 delle N.T.A. del P.U.C. (22.3%)

-ricade interamente in **Zona Bassa Valle del Coghinas** - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

-ricade interamente in zona Vincolo 150 metri - Zona di rispetto fluviale di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R..

10.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – TERRENO BADESI

Gli Immobili sono stati valutati utilizzando il metodo per comparazione diretta su immobili simili all'interno del mercato elementare omogeneo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Si è determinato attraverso indagini su immobili simili pubblicati nelle riviste di settore il valore di stima.

STIMA

TERRENO BADESI

Foglio 59 Particella 3577

Redditi: dominicale Euro 0,33 - agrario Euro 0,22

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3

Superficie: 431 mq

Da indagini di mercato su mercato omogeneo il più probabile valore di mercato di un terreno di tipo pascolo con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima è di 2,00 euro/mq.

VALORE DI STIMA: (2,00euro/mq* 431 mq) = 862,00 euro arrotondato **850,00** euro

Valore stimato per l'unità immobiliare: **€ 850,00**

10.6 STIMA IMMOBILE

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato" a LOTTO " (€)
15	59	3577			PASCOLO	3	T	431	2,00	850,00
									TOTALE	850,00

TOTALE VALORE DI STIMA: € 850,00

12-TABELLA RIASSUNTIVA DI STIMA

**Lotto 1 :UNITÀ IMMOBILIARE N.4 -
LOTTO C - F. 9 Part. 629 Sub.124**

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Tipologia	Valore complessivo stimato" a LOTTO " (€)
1	9	629	124		A/2	1	T	56	4.285,71	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	240.000,00
										Totale (€)	240.000,00

**Lotto 2:UNITÀ IMMOBILIARE N.5
LOTTO D - F. 9 Part. 629 Sub. 42**

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Tipologia	VALORE STIMATO PER SANABILITÀ	Valore complessivo stimato" a LOTTO " (€)
2	9	629	42		A/2	1	1	51 totale, escluse aree scoperte 45	4.941,18	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		252.000,00
BENI IMMOBILI											4.550,00	
Totale (€)											256.550,00	

**Lotto 3 :UNITÀ IMMOBILIARE N.6
PUNTA TEGGE -LOTTO E - F 9 Part 654 Sub 42**

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Tipologia	VALORE STIMATO PER SANABILITÀ	Valore complessivo stimato" a LOTTO " (€)
3	9	654	42		A/2	1	T	54	4.907,41	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		265.000,00
Totale (€)											265.000,00	

**Lotti : 4-6-7-8-9-10-11: UNITÀ IMMOBILIARE N.7
POSTI AUTO SCOPERTI PUNTA TEGGE LOTTI C D E**

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato" a LOTTO " (€)
4	9	629	76		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
6	9	629	77		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
7	9	629	78		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
8	9	629	80		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
9	9	629	89		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
10	9	629	92		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00
11	9	629	105		C/6	1	TERRA	11	909,09	10.000,00

										TOTALE	70.000,00

**Lotto 12: UNITÀ IMMOBILIARE N.8
TERRENI GIARDINELLI**

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato " a LOTTO " (€)
	13	396			PASCOLO	1		15.124	Terreno	2,25	17.000,00
	13	391			SEMINATIVO	2		1.026	Terreno	2,80	1.450,00
	13	398			PASCOLO	1		4.228	Terreno	2,25	4.800,00
12	TOTALE (€)										23.250,00

**Lotti 13-14 : UNITÀ IMMOBILIARE N.9
VIA ALDO MORO -CANTINE F. 14 PART. 3807 SUB 24-SUB 29**

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato " a LOTTO " (€)
13	14	3807	24		C/2	1	S1	6	magazzini e depositi	618,00	3.708,00
14	14	3807	29		C/2	1	S1	5	magazzini e depositi	618,00	3.090,00
	TOTALE (€)										6.798,00

**LOTTO 15 : UNITÀ IMMOBILIARE N.10
TERRENO BADESI**

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Tipologia	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato" a LOTTO " (€)
15	59	3577			PASCOLO	3	T	431	Terreno	2,00	850,00
TOTALE (€)										850,00	

L.G. n. 13/2023 R.G. Fall.

Sassari, 02/08/24

In fede
L'ESPERTO ESTIMATORE
Ing. Pina Mulas



Pina Mulas