

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 17/2005 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Antonia Palombella

Creditore Procedente

**GUBER BANCA S.p.A., procuratrice speciale di Gaia SPV S.r.l.,
cessionaria del credito vantato da Banco di Sardegna S.p.A.
Convenuto**

Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Antonia Palombella, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 17/2005.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

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

comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o

riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

16. Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

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

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati nel fascicolo telematico, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

RISPOSTA A QUESITO 1

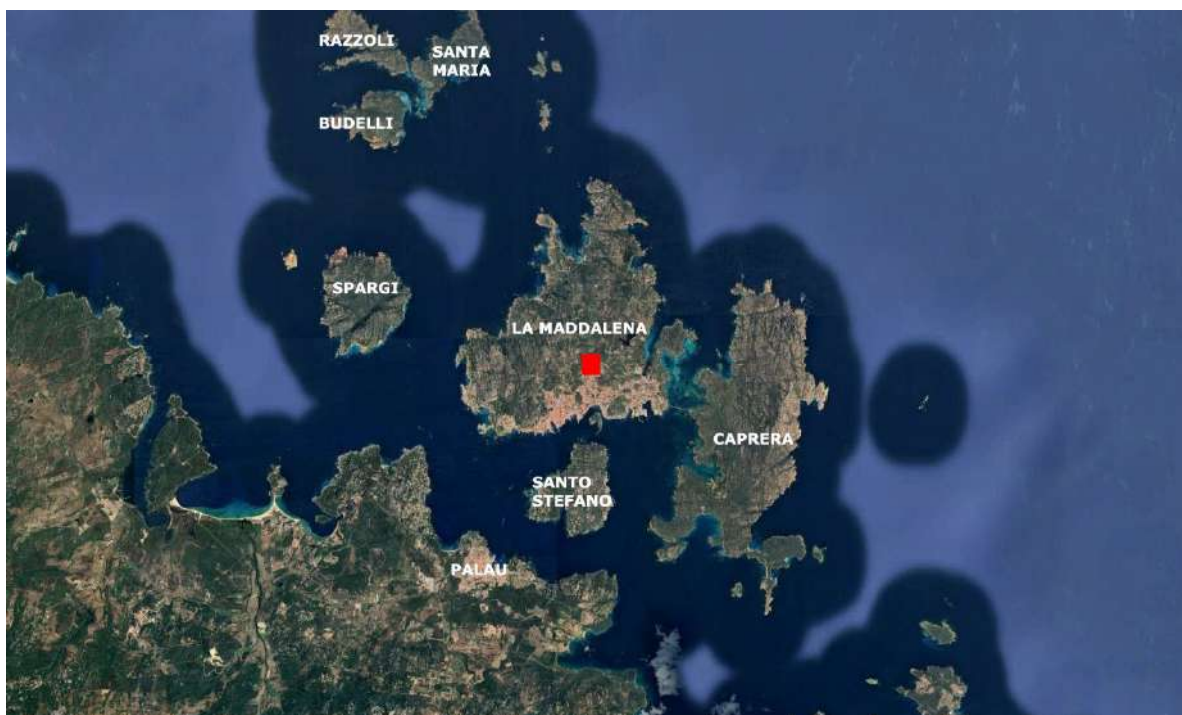
Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali.

Per la provenienza si conferma quanto agli atti depositati nel fascicolo telematico; non è presente la relazione notarile.

Trattasi di compendio immobiliare ubicato in Comune di La Maddalena in Reg. Mongiardino al civico 13 di Via Zanioli. I cespiti sono ascritti alla procedura a far data

21.03.2005 quando veniva depositato presso il Tribunale di Tempio Pausania l'atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.02.2005 per il diritto di piena proprietà in capo a

- Terreno distinto al N.C.T. Con il foglio 11, particella 599;
- Fabbricato destinato ad attività turistico alberghiera distinto al N.C.E.U. Al Foglio 11, particella 580 sub 3.



Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione dei cespiti in riferimento al contesto territoriale. Fonte Google Earth.

RISPOSTA A QUESITO 2

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

RISPOSTA A QUESITO 3

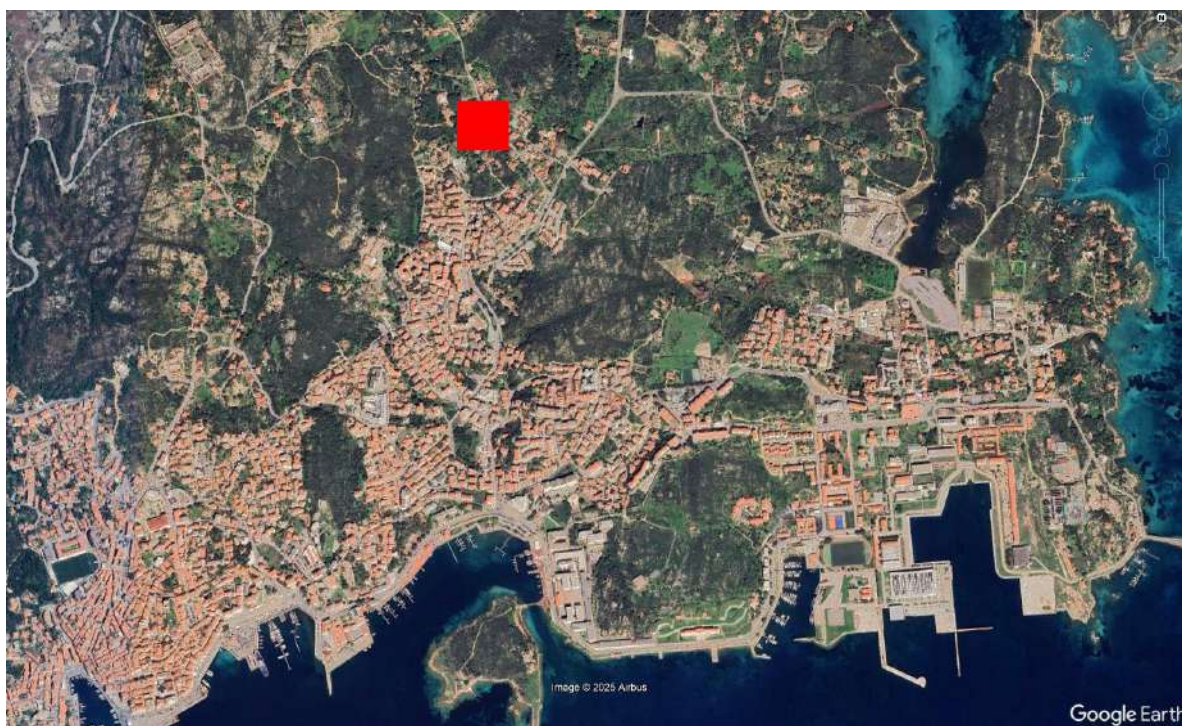
Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta censito al Catasto tavolare del Comune di La Maddalena, le planimetrie catastali e le mappe depositate consentono di individuare i beni.

Da accesso agli atti presso gli uffici preposti del Comune di La Maddalena si è estratto il CDU mentre, nonostante diverse richieste e solleciti, non sono stati messi a disposizione i titoli edilizi.

Sono state acquisite telematicamente le formalità che colpiscono i cespiti.

RISPOSTA A QUESITO 4

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del compendio immobiliare de quo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespiti ascritti in riferimento al centro cittadino. Fonte Google Earth.

RISPOSTA A QUESITO 5

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dagli opportuni rilievi in loco, si può affermare che non sussistono difformità o omissioni a carico delle visure catastali aggiornate e delle planimetrie catastali, pertanto non è necessario nessun aggiornamento.

RISPOSTA A QUESITO 6

Il convenuto è di stato civile libero

RISPOSTA A QUESITO 7

Gli immobili di cui trattasi sono nel pieno possesso e utilizzati dal convenuto. Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro atti privati contratti di locazione in essere.

RISPOSTA A QUESITO 8

Non sono beni di provenienza successoria.

RISPOSTA A QUESITO 9

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

RISPOSTA A QUESITO 10

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte in data 17/01/2025 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

1. TRASCRIZIONE del 09/12/1997 - Registro Particolare 5307 Registro Generale 7516
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 21317 del 19/11/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/04/1998 - Registro Particolare 262 Registro Generale 2460
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 22857 del 31/03/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
- Iscrizione n. 409 del 05/04/2018

3. TRASCRIZIONE del 08/04/1998 - Registro Particolare 1841 Registro Generale 2461
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 22857 del 31/03/1998
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

4. TRASCRIZIONE del 19/03/2005 - Registro Particolare 1955 Registro Generale 3052
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 25 del 24/02/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 05/04/2018 - Registro Particolare 409 Registro Generale 2865
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 22857 del 31/03/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 262 del 1998

Oltre al vincolo trascritto il 08/04/1998 a favore della Regione Autonoma della Sardegna, per un periodo di venti anni a decorrere dalla data di erogazione del saldo del finanziamento con la quale la ditta finanziata si impegnavano a non cedere quote della società né a mutarne la tipologia, alla data della richiesta non risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità in merito alla natura che si elenca:

- a) vincoli artistici, storici, o di indivisibilità;
- b) vincoli o oneri, anche di natura condominiale, a carico dell'acquirente;
- c) formalità, vincoli, oneri, anche di natura condo-miniale che saranno cancellati;

RISPOSTA A QUESITO 11

I beni pignorati non fanno parte di condomini.

RISPOSTA A QUESITO 12

Fatta la richiesta di accesso agli amministrativi registrata al protocollo generale dell'Ente in data 17/01/2025 al n. 1740 mi si comunicava l'impossibilità a reperire copia della documentazione richiesta pertanto lo scrivente può documentare la regolarità tecnico urbanistica sulla base della copia della pratica edilizia messa a disposizione dal convenuto:

- con protocollo 18083/87 in data 05/01/1989 è stata rilasciata concessione edilizia per la ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato da destinare a struttura alberghiera.

I lavori non sono stati conclusi e pertanto non è stato richiesto il certificato di agibilità.

RISPOSTA A QUESITO 13

Il terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 11 al Mappale 599, ricade, a mente del vigente Piano Urbanistico Comunale (2004), per il 100% in zona “C2” – DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – DI INTEGRAZIONE.

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione (di cui si riporta stralcio in allegato), 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.

Si comunica che 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 le norme di salvaguardia cui alla L.R. 22 Dicembre 1989, n°45 e successive modificazioni.

Per le motivazioni di cui sopra si certifica che il mappale suindicato ricade parte (91,3%) in zona “C2b” EDIFICATO SPONTANEO DIFFUSO DA RIQUALIFICARE e per l’ 8,7% in zona “C2a” AGGLOMERATI EDIFICATI SPONTANEI ai sensi delle N.T.A. dell’adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. di cui sopra per le quali sussistono le limitazioni edificatorie di cui allo stralcio allegato.

RISPOSTA A QUESITO 14

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico (realizzati prima del D.lvo 37/2008) ma non sono a disposizione le relative certificazioni di conformità.

RISPOSTA A QUESITO 15

Il compendio immobiliare in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

RISPOSTA A QUESITO 16

Valutato lo stato di fatto e la tipologia dei beni, è consigliata la vendita in un unico lotto.

RISPOSTA A QUESITO 17

Come da Verbale di Sopralluogo in data 1 marzo 2025, insieme al delegato del custode immobiliare Sig. Martino Dibeltulu, e alla presenza riconosciuto con carta di identità n. rilasciata dal Comune di La Maddalena in data 06/08/2018, sono acceduto e svolto il sopralluogo nei cespiti ascritti, effettuato i necessari rilievi planimetrici e fotografici.



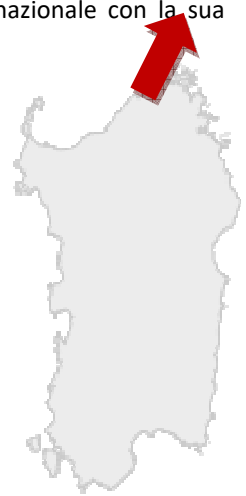
Con la freccia bianca si indica l'accesso in Via Zanioli 13. I due cespiti in alto il fabbricato e in basso il lotto di terreno.

Fonte <https://www.sardegnaturismo.it/it/esplora/la-maddalena>

“L’Isola di La Maddalena è la sorella maggiore di circa 60 isole e isolotti che compongono l’arcipelago a nord-est della Sardegna, di fronte alle coste galluresi, unica abitata all’interno del parco nazionale con la sua cittadina storica, ex base militare italiana e americana.

Una strada percorre tutto il suo perimetro: 45 chilometri di panorami mozzafiato. Graniti e porfidi delimitano tratti frastagliati, insenature, calette e spiagge, mentre l’entroterra è fatto di dolci colline. La Maddalena dà il nome all’arcipelago del quale è l’isola maggiore e al parco nazionale di cui è centro amministrativo.

A lungo è stata base della Marina militare, di cui è testimone il museo navale Nino Lamboglia. La posizione strategica nel Mediterraneo ha inciso sulle sue vicende: nel 1793 l’esercito francese guidato da un giovane ufficiale corso, Napoleone Bonaparte, tentò di invaderla, fermato dalla flotta comandata dal maddalenino Domenico Millelire. L’isola attrasse, tra gli altri, anche le attenzioni dell’ammiraglio Nelson. Oggi cattura i



desideri di vacanza degli amanti di scenari naturalistici di straordinaria bellezza.

Il suo centro abitato è l'unico dell'arcipelago: La Maddalena, fondata nel 1770, si affaccia su Palau, da cui dista venti minuti di traghetto. Sui vicoli lastricati del centro si affacciano palazzi del Settecento, come municipio e parrocchiale santa Maria Maddalena. Nel porticciolo di Cala Gavetta si innalza una colonna con l'effigie di Giuseppe Garibaldi, che visse gli ultimi 26 anni a Caprera, unita alla Maddalena dal passo della Moneta e celebre per il compendio museale garibaldino.

Ammirerai un suggestivo paesaggio lungo la strada di Spalmatore, caletta deliziosa. A tre chilometri dal centro c'è il fiordo di Cala Francese: fra macchia mediterranea e cava di granito, sentieri portano a scoprire insenature silenziose e spiagge da sogno. Nella parte meridionale, seguendo il lungomare di Padule, si arriva al Nido d'Aquila, vicino alla fortezza militare. Non lontano, un'altra meraviglia, *Punta Tegge*. A nord, oltre l'istmo dello Strangolato, ecco cale fatte di dune bianche e circondate da rocce modellate dal vento e spiagge: imperdibili Bassa Trinita, Cala Lunga e *Monti d'Arena*.

Dalla Maddalena partirai alla scoperta delle altre isole del parco: Santo Stefano a sud, Budelli e la celebre spiaggia Rosa, Razzoli, Santa Maria e Spargi a nord".

Descrizione dei beni

Fabbricato

Immobile si configura come un volume semplice che si sviluppa su tre livelli fuori terra, vi si accede tramite stradello comune direttamente da Via Zanioli. In occasione del sopralluogo risultava occupato dal convenuto dove risiede al secondo piano. Il resto del fabbricato è libero, non occupato da terzi, nella piena disponibilità del sig.

Il compendio è stato realizzato con tecniche e caratteristiche costruttive tradizionali. Il livello qualitativo dei materiali impiegati, della dotazione e distribuzione degli ambienti si colloca in una fascia medio-bassa in riferimento all'offerta dell'immediato intorno.

- Strutture verticali:

Le strutture portanti perimetrali sono realizzate con blocchi di cemento dello spessore di cm. 30. Le travi ed i pilastri sono in c.a. Le partizioni interne sono realizzate in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

- Strutture orizzontali:

Le strutture orizzontali portanti sono costituite da solai in latero - cemento formati da travetti prefabbricati e pignatte laterizie.

- Manto di copertura:

Il manto di copertura è realizzato in coppi e canali con tegole curve.

- Pavimenti e rivestimenti:

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 33 x 33 disposti a correre. I pavimenti dei bagni sono in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20, così come i rivestimenti a prete.

I pavimenti delle verande esterne sono in effetto cotto delle dimensioni di cm. 33 x 33. Tutti i battiscopa delle pareti non rivestite sono in ceramica. Le soglie delle porte ed i davanzali delle finestre, gli stipiti e gli architravi sono realizzate con lastre di granito.

- Servizi:

I bagni sono dotati di apparecchi igienico sanitari in vetro china bianca: lavabo a colonna, bidet, vaso con cassetta di scarico a vista e piatto doccia; la rubinetteria è in acciaio cromato. Mancano i box doccia.

Gli impianti idrici di adduzione per acqua calda e fredda sono sottotraccia

- Infissi ed opere in legno:

Tutti gli infissi esterni, ad una o due ante a battente sono in alluminio bianco con vetro singol, non sono presenti sistemi di oscuramento. Le porte interne, del tipo ad anta battente, in occasione del sopralluogo alcune risultavano rimosse o non montate.

- Intonaci e tinteggiature:

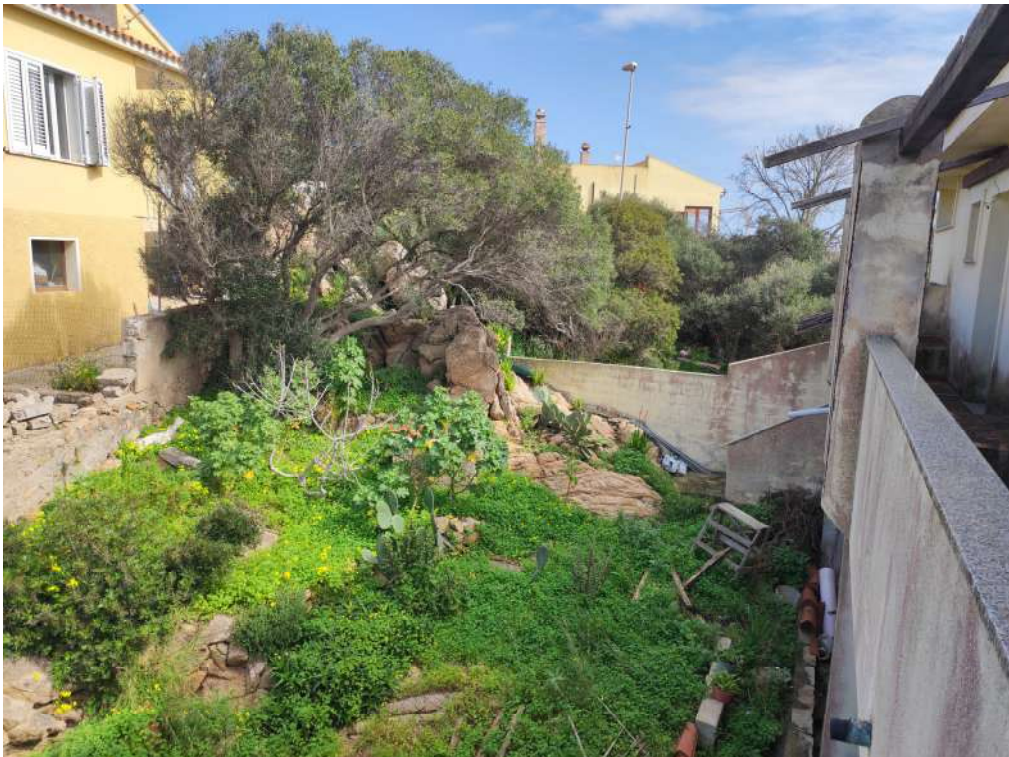
Gli intonaci sono del tipo al civile a grana fine; quelli interni sono trattati con pittura lavabile di colore bianco.

- Impianti elettrici sono del tipo sottotraccia. Sono da completare
- Impianti idrici: l'approvvigionamento è garantito dalla rete idrica comunale e da riserva idrica posto nel terreno di pertinenza.
- I reflui provenienti dalle unità immobiliari sono convogliati nella rete fognaria delle acque nere, intercettata in prossimità dell'area.

Sono presenti alcuni arredi per le camere che avrebbero dovuto rappresentare la struttura ricettiva.







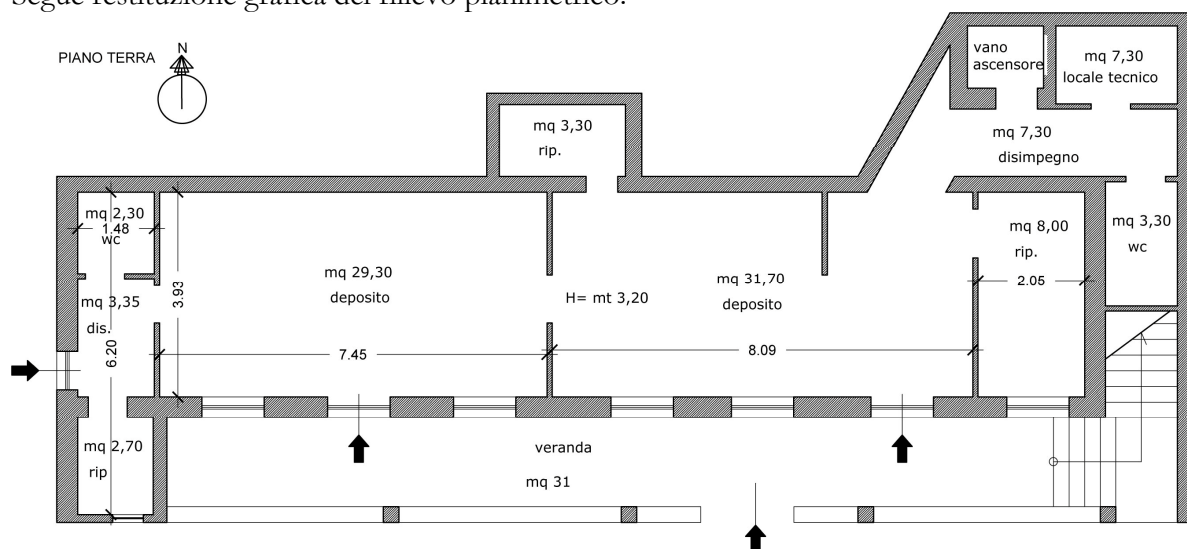


Piano terra

In occasione del sopralluogo si presentava come zona destinata a deposito e stoccaggio di materiale vario in pessimo stato di manutenzione. Restano da completare opere di finiture e impiantistica. Sono evidenti macchie di umidità da risalita. La parete a nord risulta contro terra. La superficie lorda è di 125 mq oltre alla veranda di ingresso di circa 40 mq.

In occasione del sopralluogo non sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e della planimetria catastale.

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:







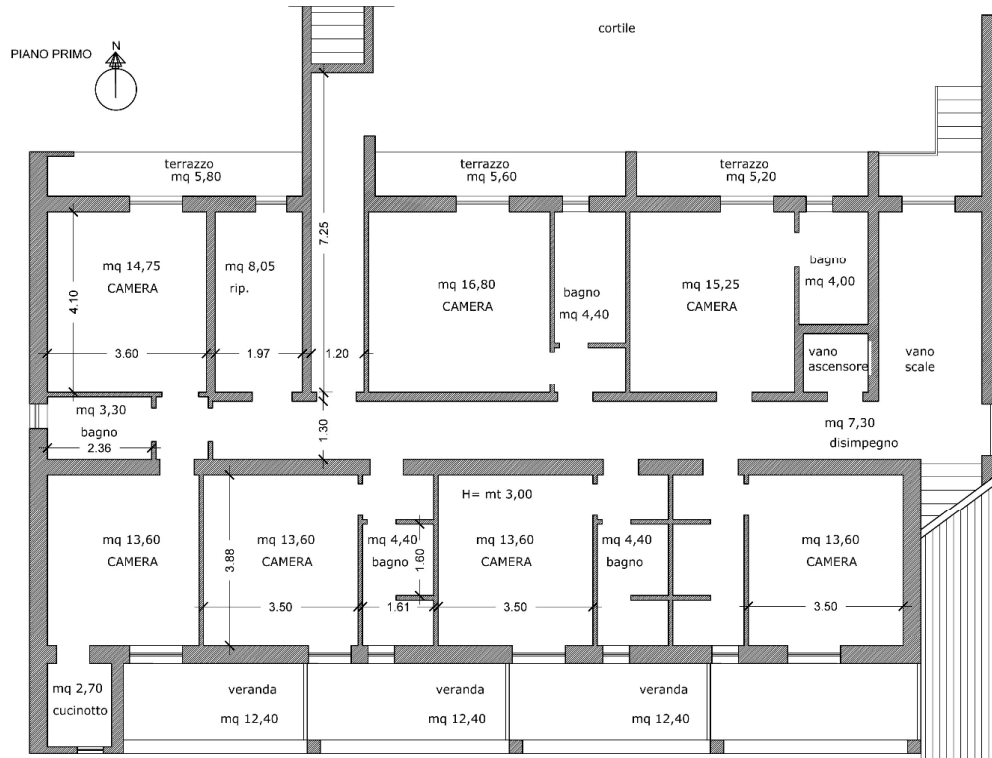
Piano primo

Esecuzione Immobiliare n° 17/2005 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

In occasione del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione. Restano da completare opere di finiture e impiantistica. Sono evidenti macchie di umidità da infiltrazione. La superficie lorda è di 229 mq oltre alle verande.

In occasione del sopralluogo non sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e della planimetria catastale.

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:







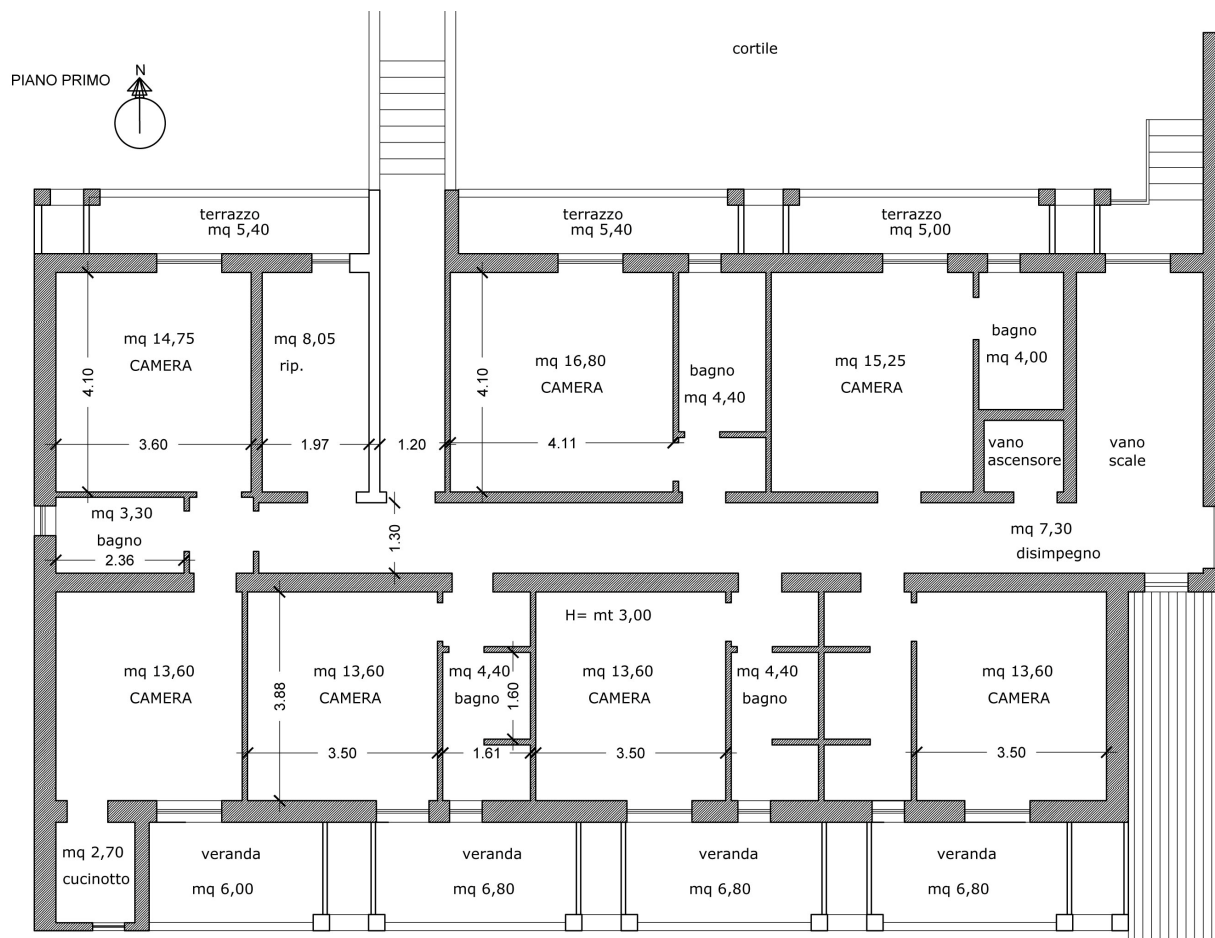


Piano secondo

È la porzione di edificio nella quale risiede il convenuto. In occasione del sopralluogo si presentava in pessimo stato di manutenzione. Restano da completare opere di finiture e impiantistica. Sono evidenti macchie di umidità da infiltrazione. La superficie lorda è di 229 mq oltre alle verande.

In occasione del sopralluogo non sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e della planimetria catastale.

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:







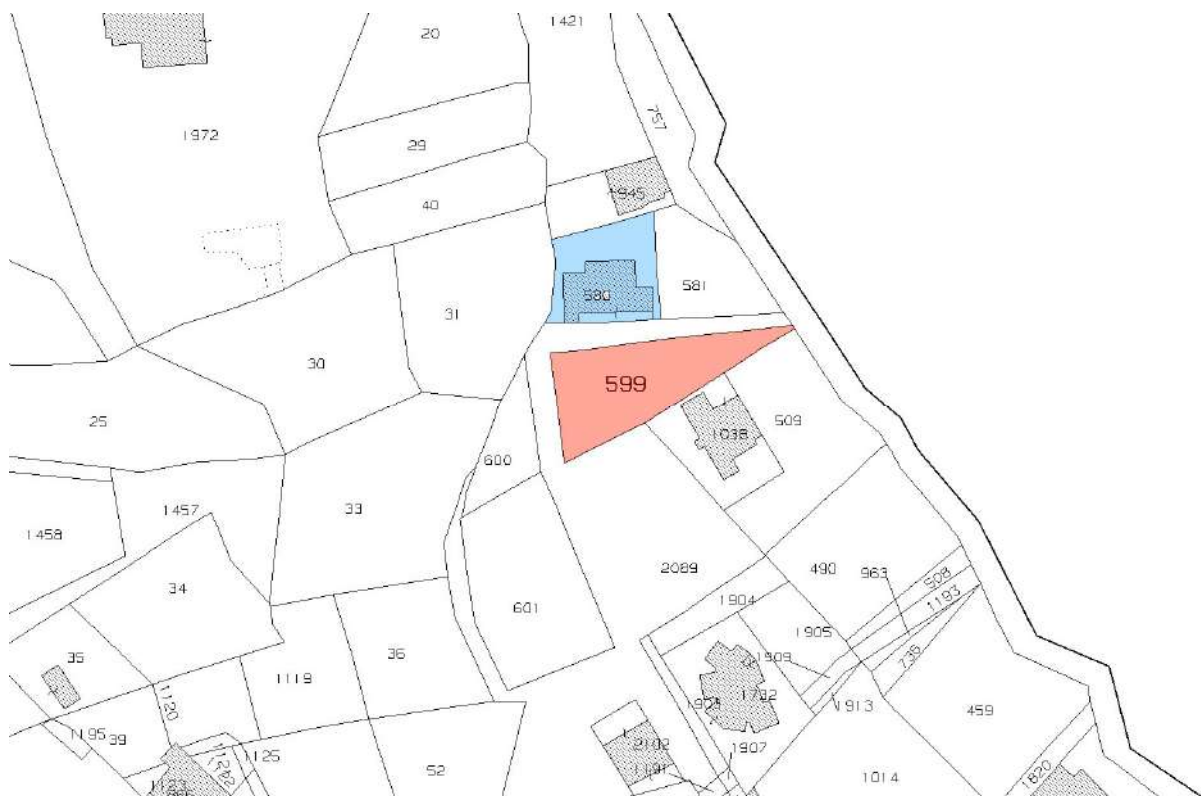


Terreno

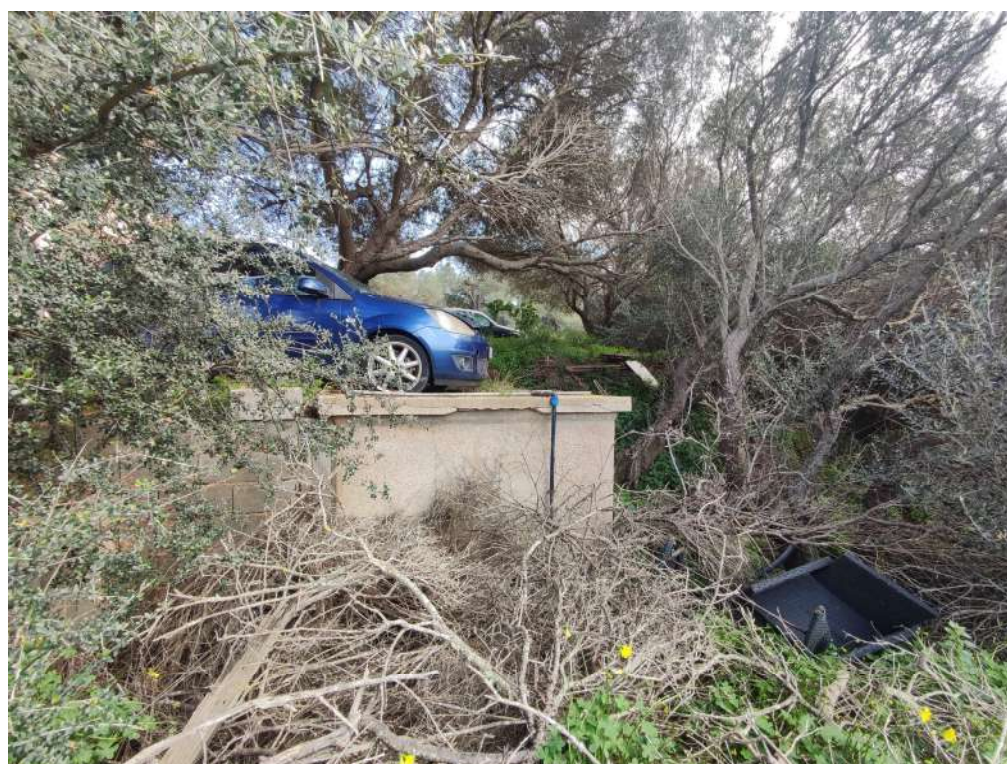
Appezamento di terreno che somma a metri quadrati 665, censito al NCT al Foglio 11, Mappale 599, Qualità pascolo, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 0,21, Reddito Agrario Euro 0,17.

L'area in esame, raggiungibile dalla Via Zaniolo, ha destinazione attuale a terreno incolto ed è utilizzata sostanzialmente come area parcheggio, configurandosi come pertinenza del fabbricato; vi è ubicato il serbatoio idrico a servizio della struttura. Ha andamento pianeggiante con leggero declivio verso sud- sud ovest. Risulta delimitato solo su un tratto, con muro, in corrispondenza del confine con le particelle 509 e 1039.

Seguono stralcio della mappa catastale con particella indicata da campitura rossa e riprese fotografiche.







RISPOSTA A QUESITO 18

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

RISPOSTA A QUESITO 19

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, non offre immobili comparabili; infatti non si è a conoscenza di recenti compravendite di beni analoghi appartenenti a quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Nel caso specifico, per esperienza diretta e dall'indagine conoscitiva prodotta dallo scrivente, in contraddittorio con agenzie immobiliari attive nella zona, colleghi liberi professionisti e imprese, è emerso che un'eventuale compravendita possa e debba avvenire a corpo.

Per quanto rilevato il più probabile valore di mercato dei beni ascritti alla procedura RGE n° 17/2005, vendibili in unico lotto, diventa:

Piena proprietà di fabbricato su tre livelli fuori terra
al NCEU al Foglio 11 Particelle 580 SUB 3
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 580 oltre accessori

Piena proprietà di lotto di terreno
censito al NCT al Foglio 11, Mappale 599
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 665

V= €. 550.000,00

Diconsi EURO CINQUECENTOCINQUANTAMILA/00

Il "prezzo di mercato" per i Lotti di vendita, sopra descritto, è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobile sono inseriti, quindi il valore sopraindicati può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10- 15 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - U. T. DEL COMUNE DI LA MADDALENA - CDU
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE VARIA

Si resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Il C.T.U. Arch. Stefano Brandano

