

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del C.T.U. Ing. Rossano SASSARA

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

promossa da

[REDACTED]

(procedente)

contro

[REDACTED]





Indice della RELAZIONE

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



1. PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



particolare:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. QUESITO NOVE - "Attestato di prestazione energetica"

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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



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

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

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

3.1 *QUESITO UNO - "Identificazione del bene"*

3.1.1 **Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli**

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

1.

2.



3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.



14.

15. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2008 -

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

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

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 187 del 25/02/2016 (CANCELLAZIONE)

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2015 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS) SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

34. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2015 -



35. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/ 11/2015 -

ATTO GIUDIZIARIO -DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

36. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2016 -

ATTO ESECUTIVO OCAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

37.

38. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2016 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGI UNTIVO

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

Nota disponibile in formato elettronico

39. ISCRIZIONE CONTRO del 25/ 11/2016 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGI UNTIVO

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

Nota disponibile in formato elettronico.

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

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

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



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

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

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

3.1.2 Identificazione dei beni pignorati

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

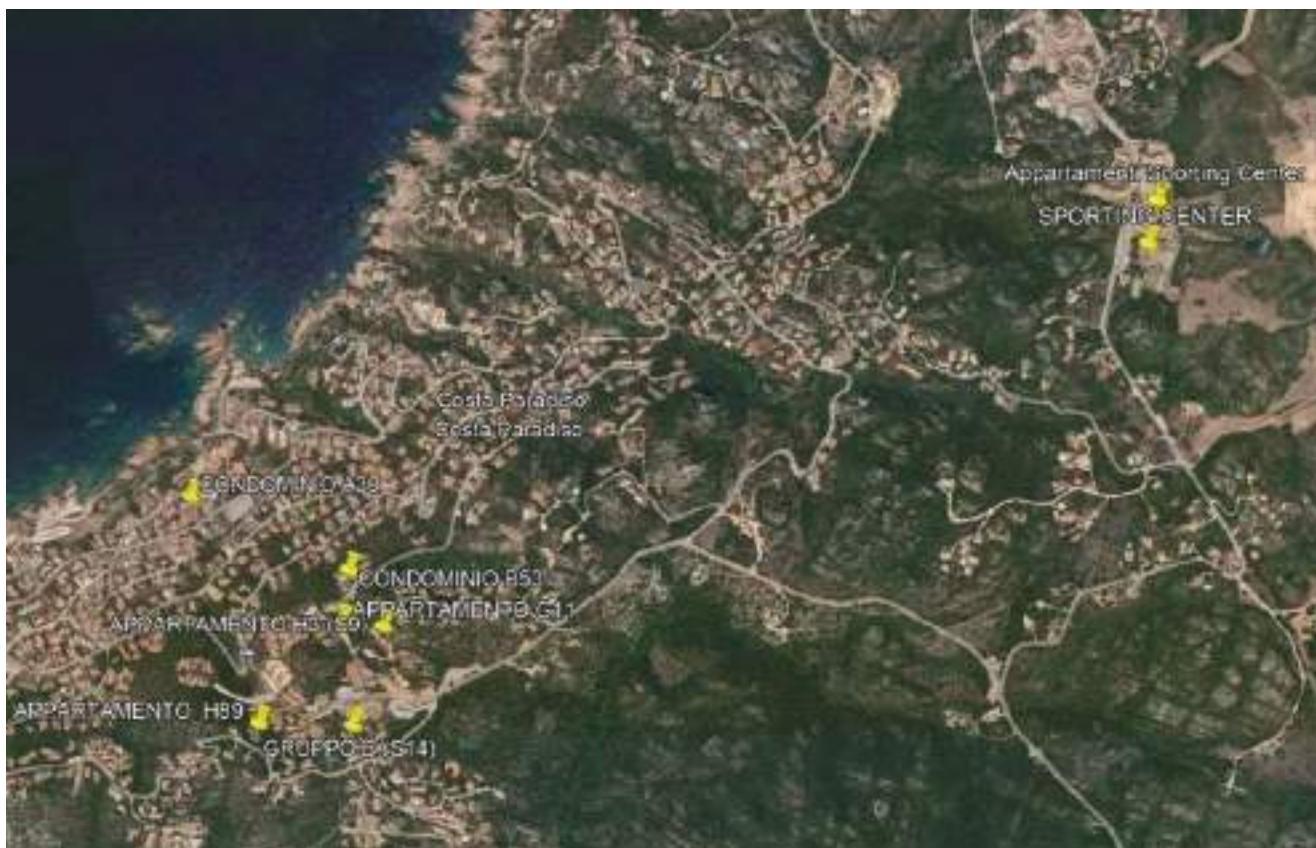


Figura 1 - Ubicazione dei beni immobili pignorati all’interno del Villaggio Costa Paradiso



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

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



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



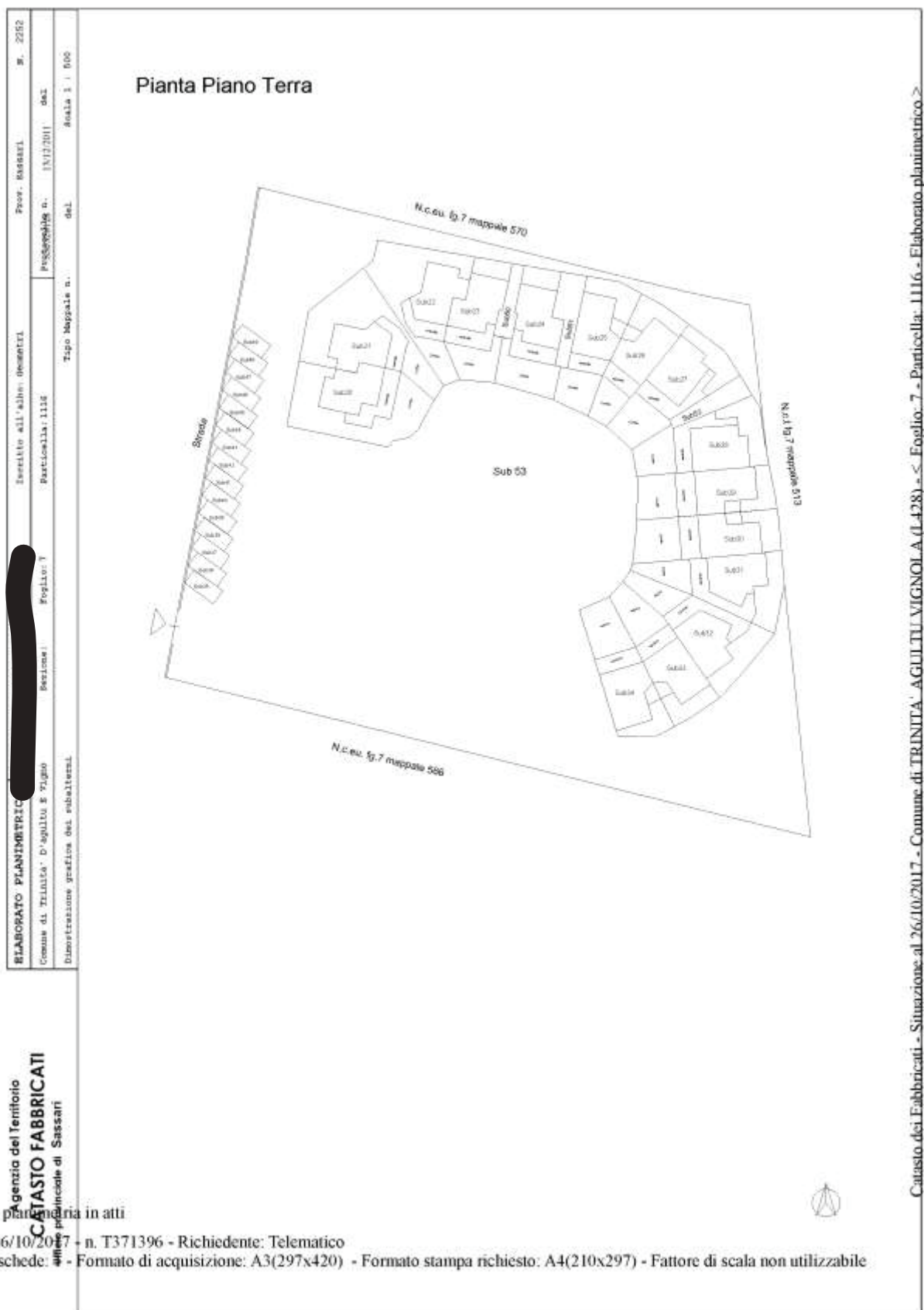


Figura 3- Elaborato Planimetrico dei beni immobili pignorati S2 Sporting Center Appartamenti – Posti Auto

Pianta Piano Terra



Figura 4Bis- Dettagli dell'Elaborato Planimetrico

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

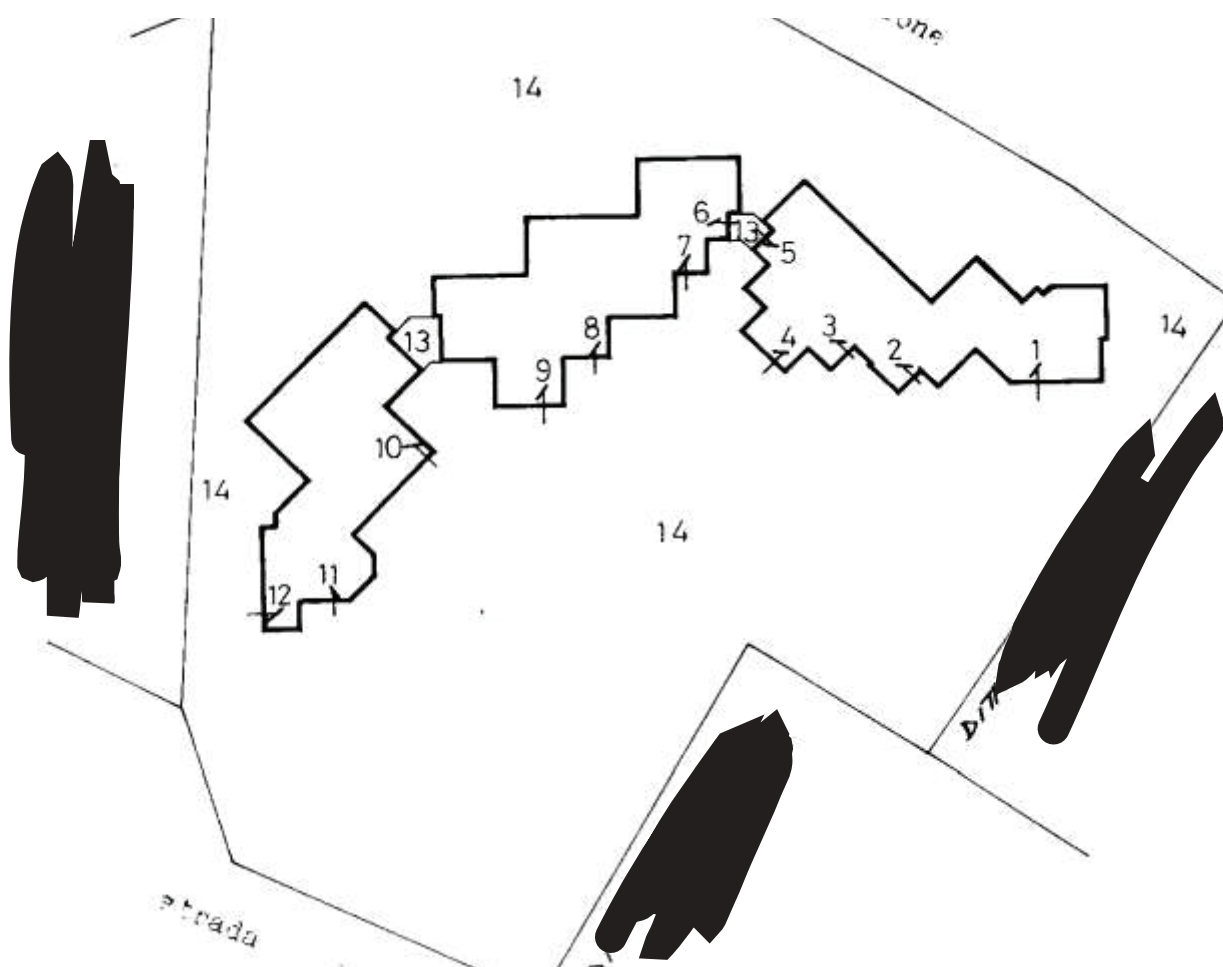


Figura 5– Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO A30 APPARTAMENTI

23) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 12



24) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 11

25) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 10

26) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 9

27) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 8

28) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 7

29) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – APPARTAMENTO CIVICO 6



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

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

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

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

34) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – LAVANDERIA

35) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO A30 – LAVANDERIA



PIANTA PIANO TERRA

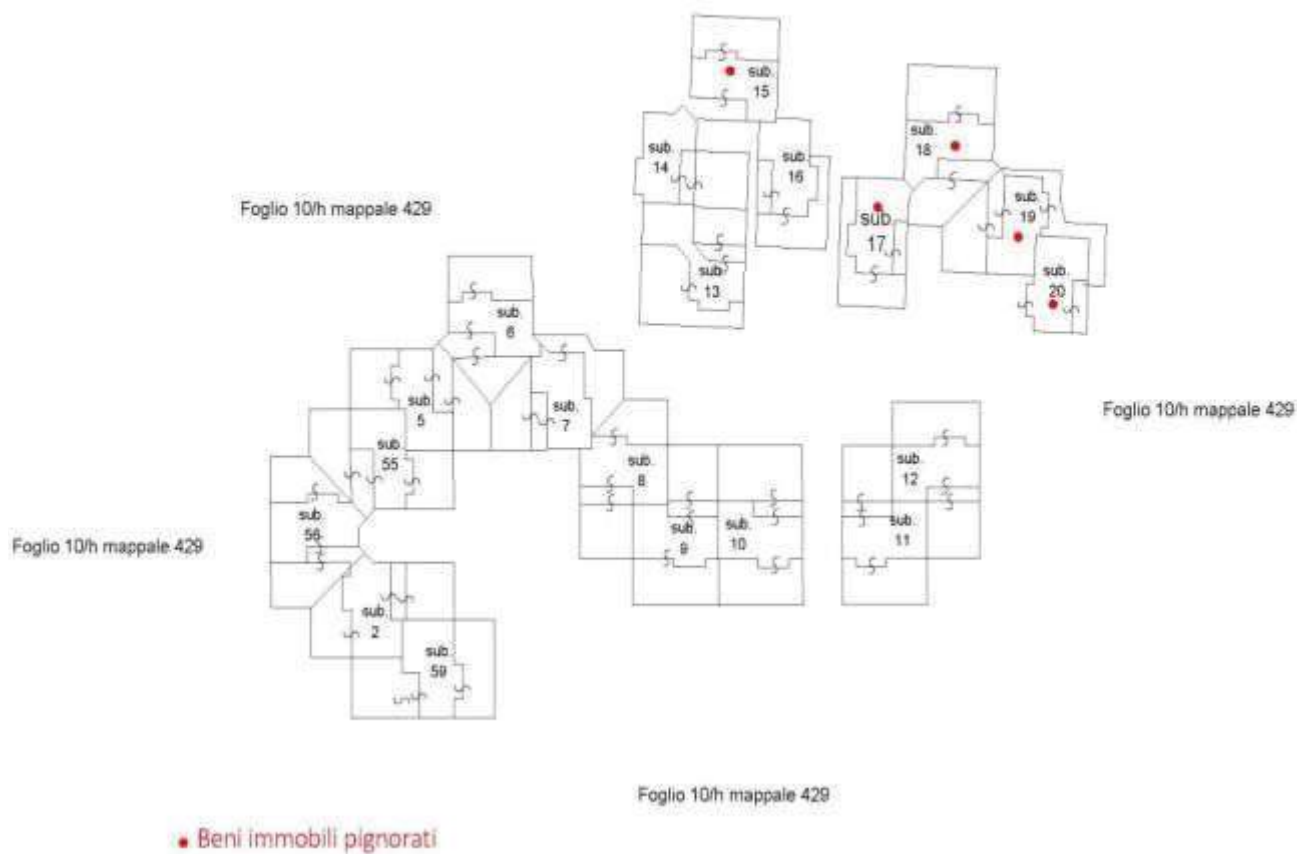


Figura 6 – Ubicazione planimetrica parziale dei beni immobili pignorati GRUPPO B (S14)

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



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

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

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



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

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

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

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



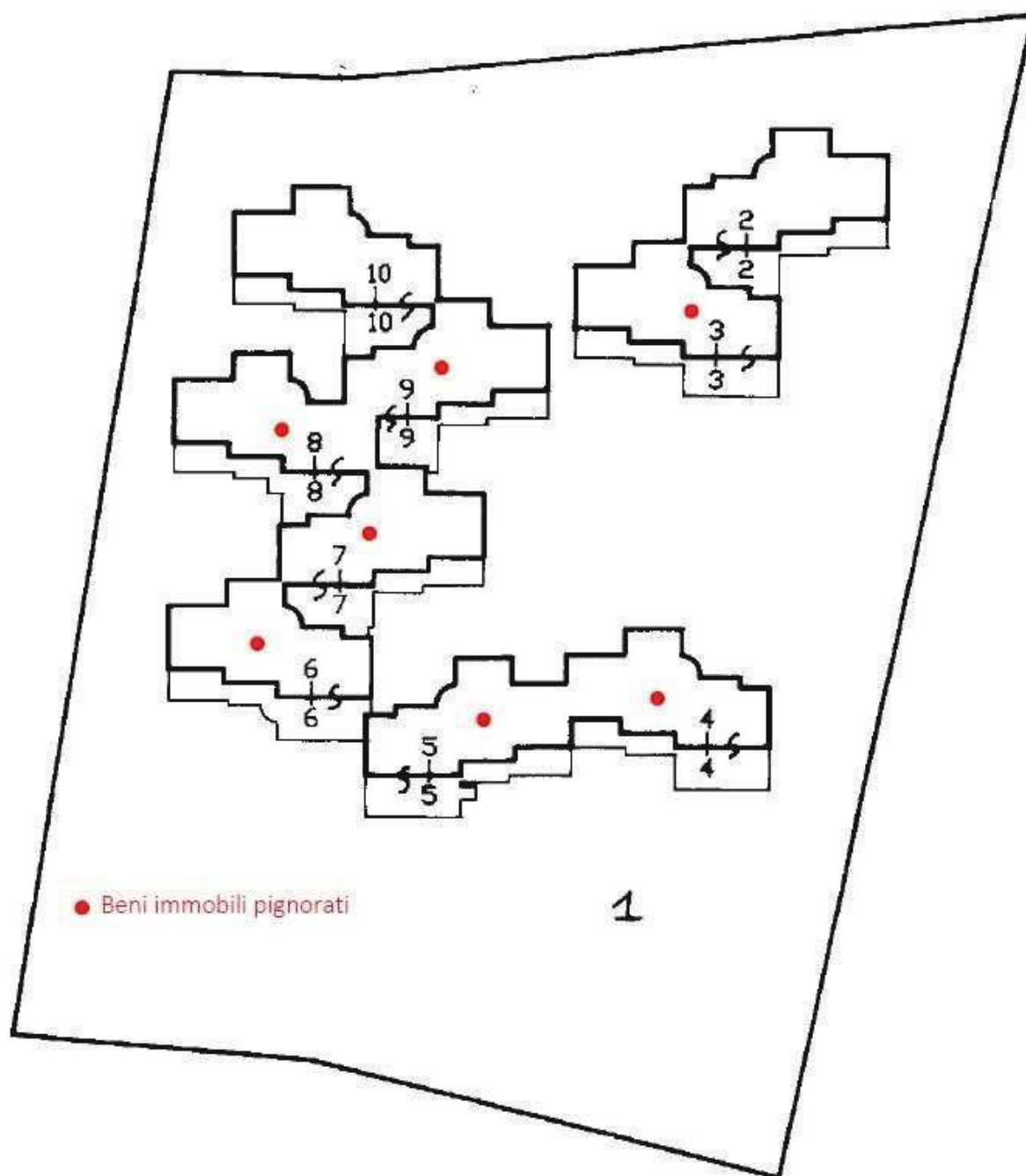


Figura 7 – Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO B53

44) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 - APPARTAMENTO CIVICO 2



45) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 3

46) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 4

47) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 5

48) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 6



49) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 8

50) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO B53 – APPARTAMENTO CIVICO 7

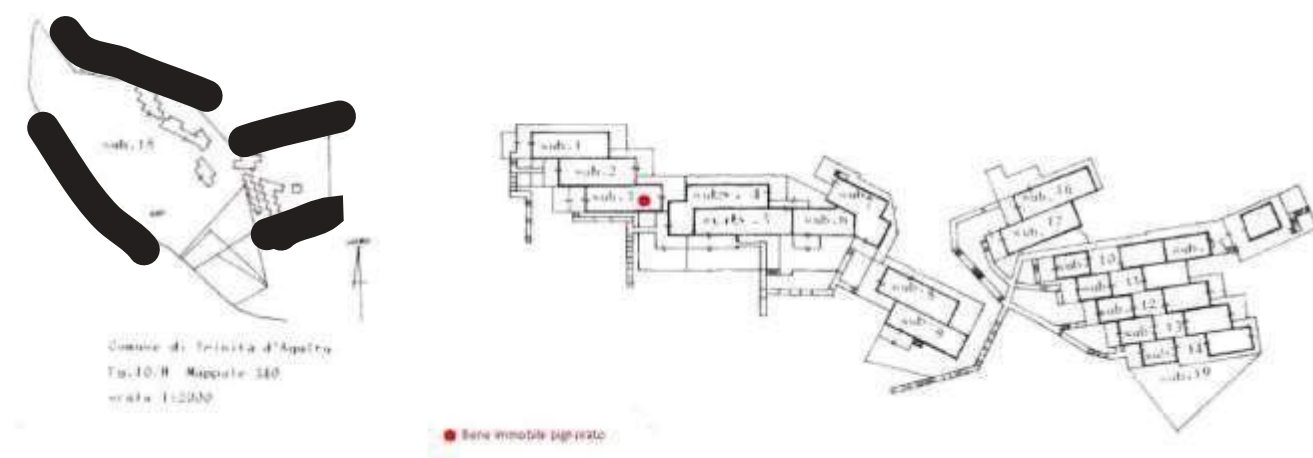


Figura 8 – Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO H3 (S9)

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

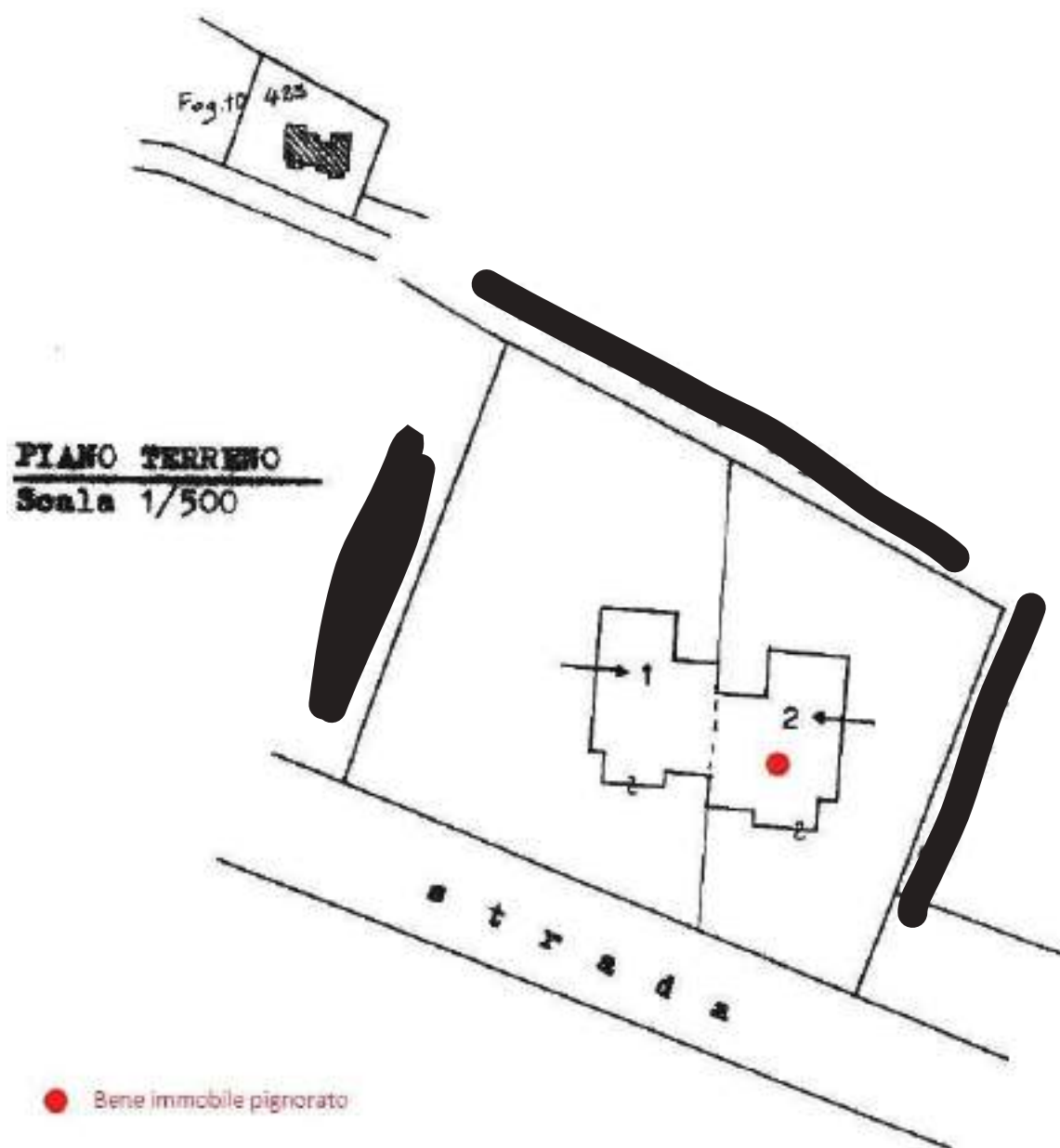


Figura 9 - Ubicazione planimetrica dei beni immobili pignorati GRUPPO H89

52) UNITÀ IMMOBILIARE: GRUPPO H89 - APPARTAMENTO



3.2 QUESITO DUE - "Descrizione dei beni immobili"

3.2.1 Descrizione dei beni pignorati

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

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

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



Figura 10 – Vista panoramica del Villaggio Costa Paradiso



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

3.2.1.1 Descrizione dei beni pignorati Appartamenti S2 Sporting Center

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



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

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

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



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

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

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

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

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

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

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

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



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

| | |
|--|-----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011 | |
| Planimetria di u.i.v. in Comune di Trinita' D'agultu E Vignu | |
| Loc. costa Paradiso civ. 88 | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
| Sezione: | |
| Foglio: 7 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 1116 | Geometri |
| Subalterno: 23 | Prov. Sassari N. 2252 |

Folieda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNUOLA (428) - c. Foglio 7 Particella 1116 - Subalterno 23 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano: T.

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

| | | | |
|--|--|--|----------|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0058049 del 26/10/2020 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vigno | |
| | | Localita' Costa Paradiso | civ. SNC |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: | |
| | | Sesione: | |
| | | Foglio: 7 | |
| | | Particella: 1116 | |
| | | Comilata da: [REDACTED] | |
| | | Iscritto all'albo: Ingegneri | |
| | | Prov. Sassari N. 556 | |
| | | Subalterno: 23 | |

Corte comune SUB. 53

Corte comune SUB. 53

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULIU VIGNOLA (I-428) - < Foglio: 7 - Particella: 1116 - Subalterno: 23 >
 LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/01/2021 - n. T423369 - Richiedente [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

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

Loc.costa Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 24

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Pianta Piano Terra
h media 2.70**



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

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

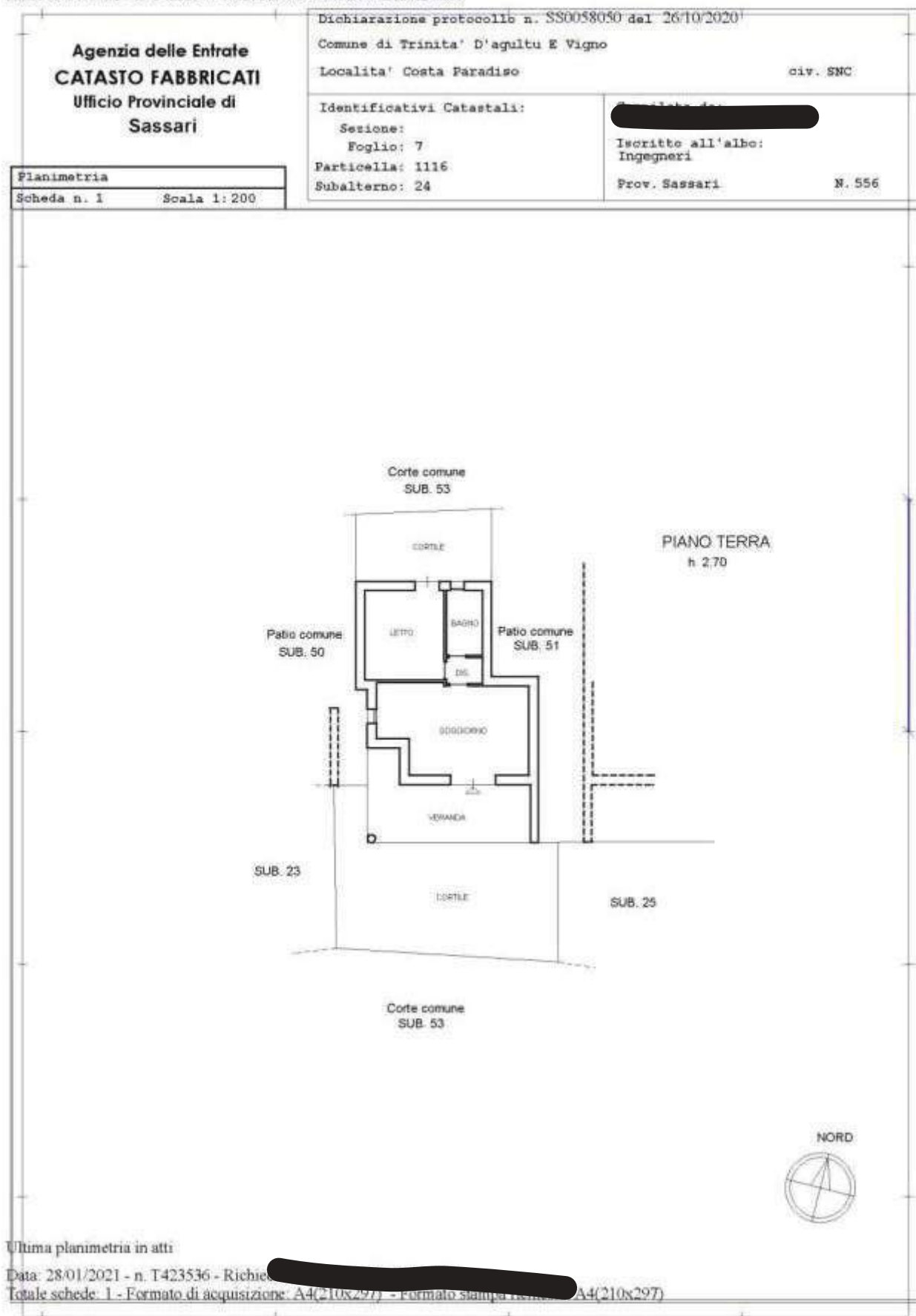


Figura 15 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 7 Part. 1116 Sub 24

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

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

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

Loc. Costa Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 25

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

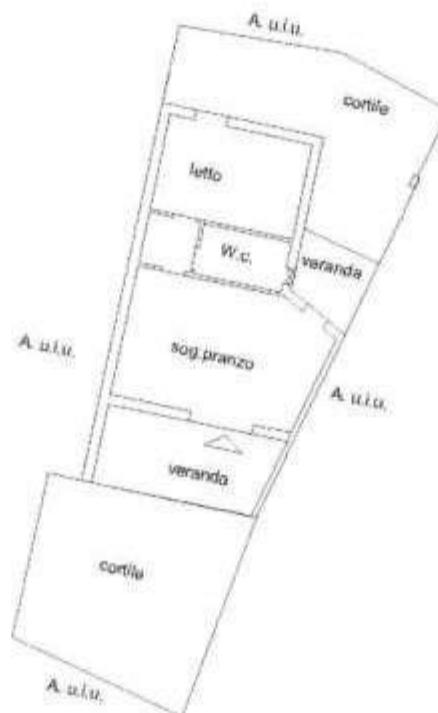
Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano terra
H media 2.70



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

Data: 22/05/2018 - n. SS0047408 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

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

Loc.coستا Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 26

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano terra
H media 2.70



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

Data: 22/05/2018 - n. SS0047408 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti.

In scheda: 1 - Formato di orig.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Identificativi Catastali:

Serione:
Foglio: 7
Particella: 1116
Subalterno: 27

Compilata da:

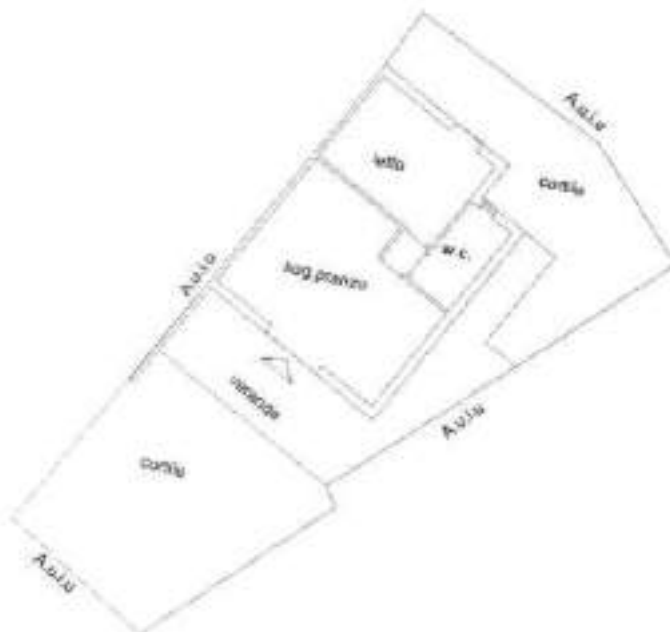
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA(L.428) - < Foglio: 7 Particella 1116 - Subalterno 27 -
LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano: T;

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

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

Dichiarazione protocollo n. S80328128 del 13/12/2011

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

loc. costa Paradiso

civ. SM

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 29

Compilatore:

Iscritto All'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2232

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNO L. 4281 - < Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno 29 - LOCALITA' COSTA PARADISO n. SM piano: 1.

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

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

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

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

Loc. Costa Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 30

Compilata da:

Iscritto all'albo
Geometri

Prov. Sassari

M. 2252

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra
h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULUVIONOLAI (L.428) - < Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno 30 -
LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano: T;

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

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

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

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1116
Subalterno: 33

Completata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1 Scala 1:200

Planta Piano Terra
h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (AG.428) - < Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno 33 -
LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano T.

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0328128 del 13/12/2011

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

Loc. Costa Paradiso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1116

Subalterno: 34

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2252

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
h media 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L.428) - < Foglio: 7 Particella: 1116 - Subalterno 34 >
LOCALITA' COSTA PARADISO n. SN piano T;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Tabella 1 – Sporting Center

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

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

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



Gli impianti sportivi comprendono:

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

Il centro sportivo comprende, inoltre:

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

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

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

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



- scarico fognario collegato a impianto di depurazione.

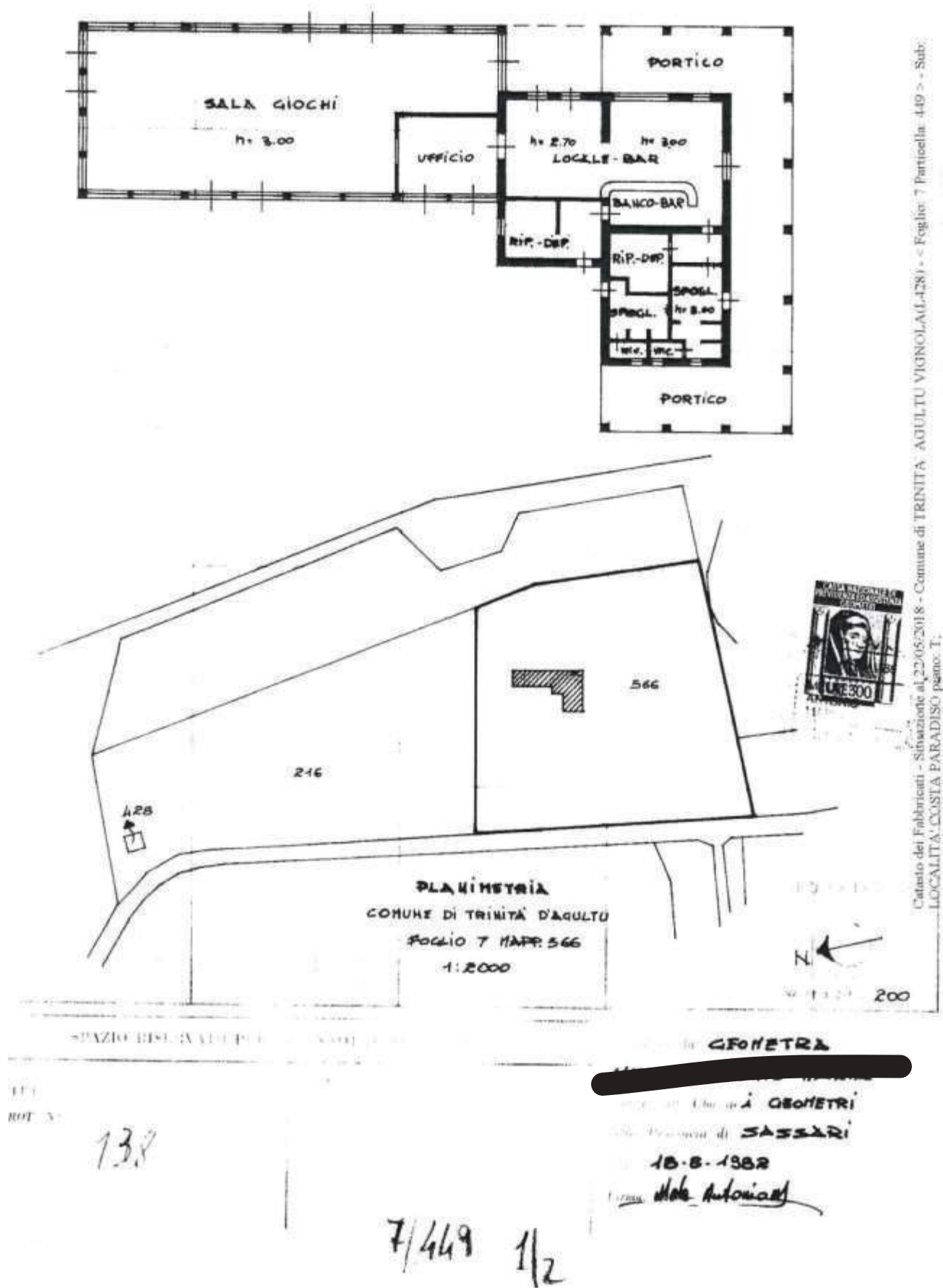
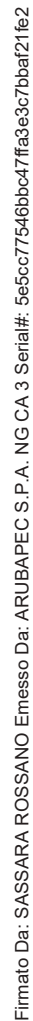


Figura 22 - Visura planimetrica catastale originale Fg. 7 Part. 449 (parte 1)



52



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



Figura 26 - Visura dall'alto dello Sporting Center

3.2.1.3 Descrizione dei beni pignorati Appartamenti Gruppo A30

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



Figura 27 – Vista degli appartamenti facenti parte del Lotto A30



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

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

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

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

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

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

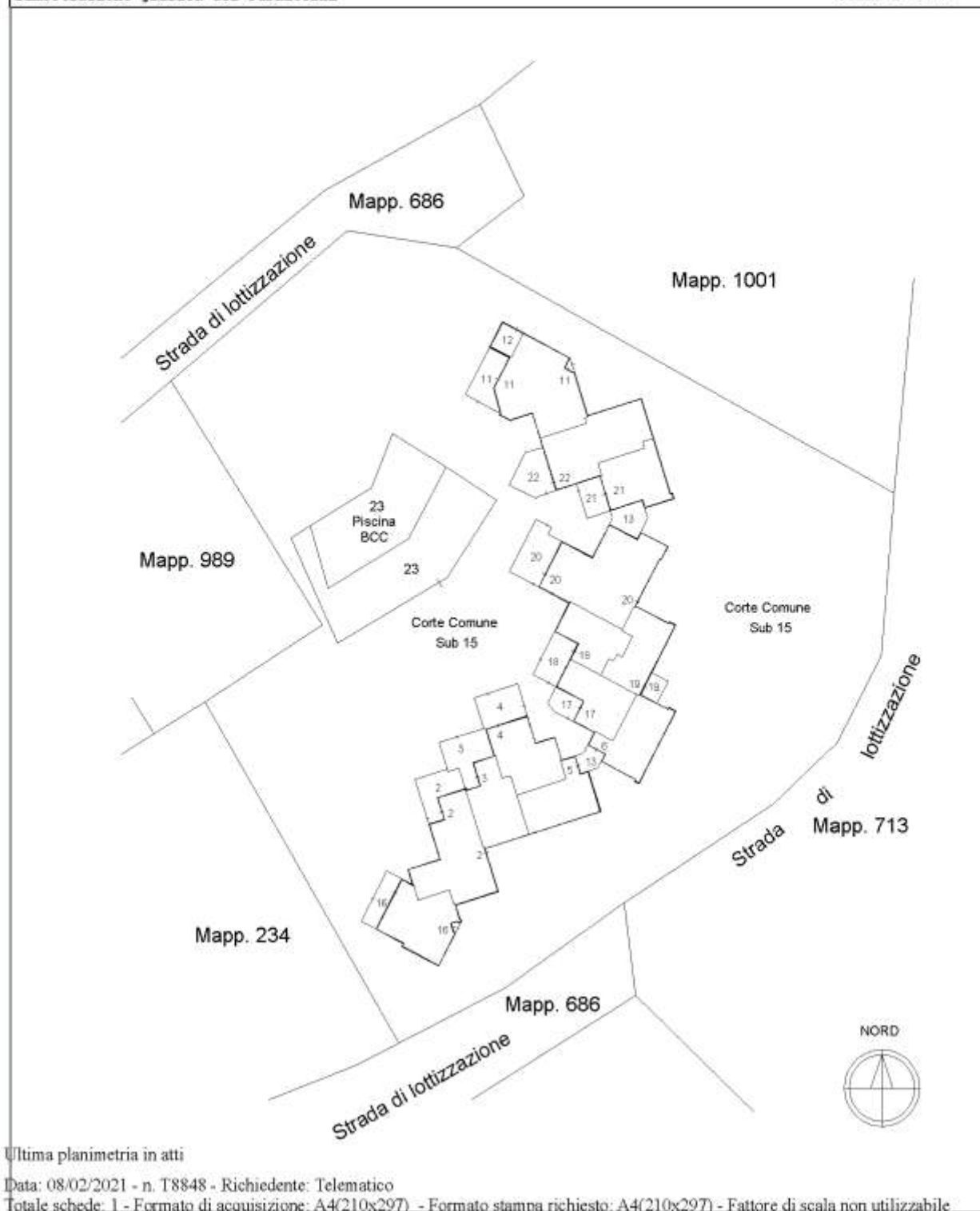




| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|--------|
| Compilato da: | |
| Iscritto all'albo: | |
| Ingegneri | |
| Prov. Sassari | N. 556 |

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Trinita' D'agultu E Vigno | Protocollo n. SS0006304 del 01/02/2021 |
| Sezione: Foglio: 10 Particella: 235 | Tipo Mappale n. 58101 del 26/10/2020 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |



Ultima planimetria in atti

Data: 08/02/2021 - n. T8848 - Richiedente: Telematico

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

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0006304 del 01/02/2021

Comune di Trinita' D'agultu E Vigno

Localita' Costa Paradiso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 235

Subalterno: 23

Iscritto all'albo:
Ingegneri

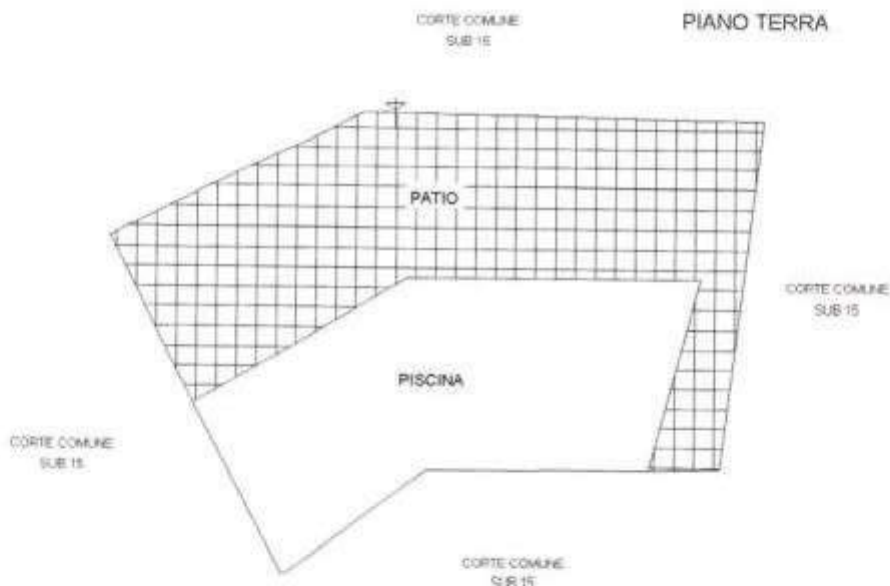
Prov. Sassari

N. 5567

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (0428) - < Foglio: 10 Particella 235 - Subalterno 23 > - Sub
LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 42 |
| VERANDA | 9 |
| TOTALE | 51 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 55 |
| VERANDA | 14 |
| TOTALE | 69 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 34 |
| VERANDA | 14 |
| TOTALE | 48 |



MODULARIO
F. mg. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

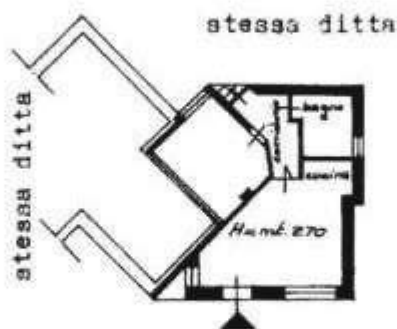
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.

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

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

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



PIANO TERRA



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

| | | |
|---|-------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dal COMITATO | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Ultima Planimetria di variazione <input type="checkbox"/> | | |
| Data presentazione 17/12/1988 | | |
| Colore 1/50 | | |

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

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

| | | | |
|--|--|--|---------------------------|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0001824 del 15/01/2021 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vigno | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| | | Identificativi Catastali: | |
| | | Sezione: | Compilata da: |
| | | Foglio: 10 | Iscritte all'albo: |
| | | Particella: 235 | Ingegneri |
| | | Subalterno: 16 | Prov. Sassari N. 556 |

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

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2021 - n. T10202 - Richiedente: [REDACTED]

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

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

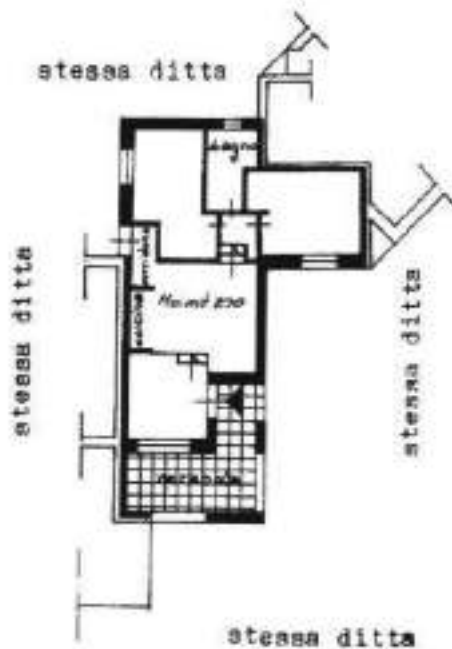
MODULARIO
7. n. 1000 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 552)

MOD. BN (GE)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU** via **100, CONTRA PARADISO** civ. **3 VITONOTA**



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




SCALA DI 1:200

| | | |
|---|--------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Completata dal COM. TRA | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Intervento di costruzione | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Data presentazione 17/12/1988 - Data 23/03/2018 | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Formato di acq. A4 | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

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

| | | | |
|--|--|---|--|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0018073 del 23/03/2020 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vigno Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 2 | |
| | | Compilata da: Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 556 | |



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/01/2021 - n. T418342 - Richiedente: SSSRSN55H20E978R

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

Figura 34 - Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 235 Sub 2

MODULARIO
F. 10 - rend. 487

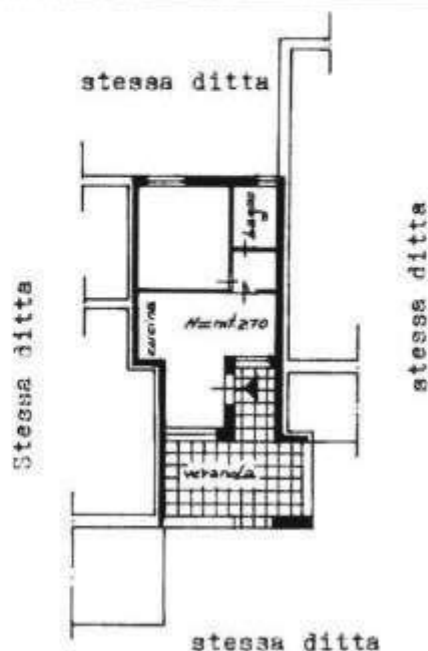


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 84 (CEI)

LIRE
250

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



PIANO TERRA



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

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| | | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------|------------|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. | <input checked="" type="checkbox"/> | Computata dal | CRON TERRA | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Ultima Planimetria | <input type="checkbox"/> | | | |
| Data presentazione | 1/7/1988 | Data | 23/03/2018 | |
| Formato di acq. | A4 (210x297) | Fatt. di scala | 1:500 | |
| n. 235 | sub. 3 | | | |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 36 |
| VERANDA | 15 |
| TOTALE | 51 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 34 |
| TOTALE | 34 |

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 36 |
| TOTALE | 36 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 32 |
| VERANDA | 7 |
| TOTALE | 39 |



MOD. ARD
P. n. 1000/887

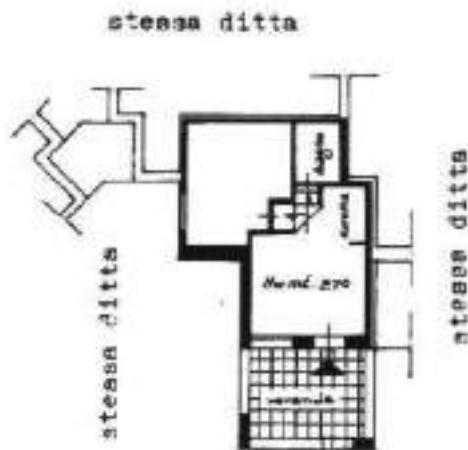


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)
TRINITA D'AGULTU

MOD. BN (CE)

LIRE
250

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



PIANO TERRA



AL N.C.E.U.:
PIANIMETRIA CATASTALE SC. 1:200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Prima Denuncia di variazioni <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazioni <input type="checkbox"/> | Computata dal <u>GEOMETRA</u> <u>[Redacted]</u> | RISERVATO ALL'UFFICIO <u>1756</u> |
| Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. SS.0029277 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO n. schede: 1 - Foglio di scala: A4 (10x29) - Foglio di scala: 1:1000 della provincia di <u>SASSARA</u> n. <u>315</u> / <u>1</u> CARTA <u>1:1000</u> | | |

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

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (I-428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 4 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 28/01/2021 - n. T419907 - Richiedente: [REDACTED]

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

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

MODULARIO
F. 10.10.10.10.10

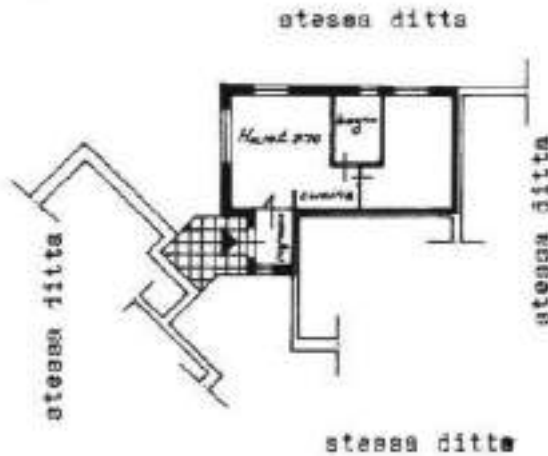


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CE)

LIRE
250

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



PIANO TERRA



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

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Dichiarazione di variazione | Completata dal: 7.000.000.000 (Redatto e firmato) | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. S80029279 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO Foglio: 1 - Formato di scq.: A4 (10x297) - Fatt. di scq.: 11 della provincia di SARDEGNA n. 315 | PROVINCIALE N. 315 CARTA | 1752 |

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

MODULARIO
F. 10 - rend. 481



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

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

MOD. BN (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.b. in Comune di **TRINITA D'AGULTU** via **102. COSTA PARADISO** civ. **2 VIGNOLA**



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

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

☒

Completata dal **GRONCERA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 1/7/2018 - Data: 23/03/2018 - IL SS0029280 - RICHIEDENTE TRIBUNALE DI TEMPIO
Foglio: 1 - Formato di acq.: A4 (10x297) - Fogli di scala: 315
n. 235 sub 6

CARTA
LEONARDO

1752

Figura 39 - Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 235 Sub 6

MODULARIO
F. 10 (art. 487)



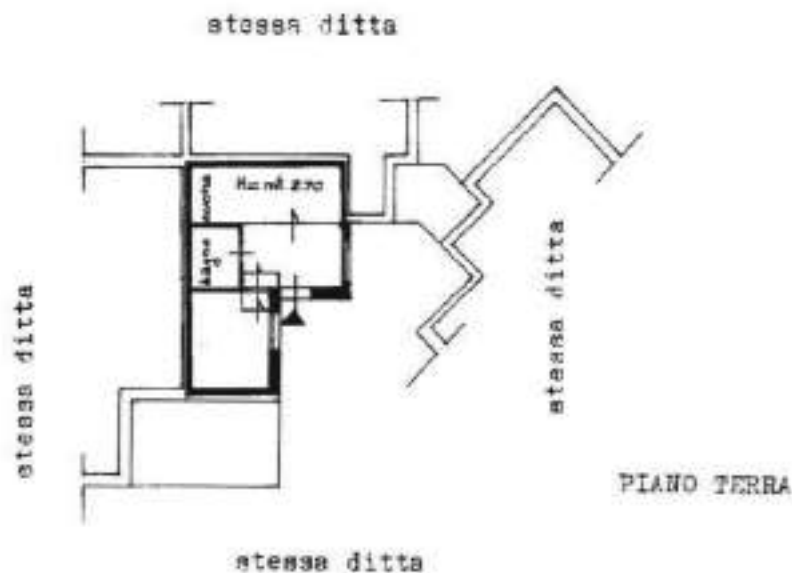
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 801 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRINITA D'AGULU via 202. ANTONIO PAVLIDIS

CIV.



AL N.C.S.U.:
PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| | | |
|---|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> | Completata dal PRODOTTA (Firma cognome e nome) | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Intesa di variazione <input type="checkbox"/> | | |
| Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - D. SSO022527 | Richiedente: TRIBUNALE DI TEMPIO | 175C |
| Fotocodice: - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:2000 | Carta: LEONARDO | |

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

| | | | |
|--|--|---|---|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SSS001825 del 15/01/2021 Comune di Trinita' D'agultu E Vigno Localita' Costa Paradiso cir. SNC | |
| | | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 17 | Compilata da: Ingegnere Prov. Sassari n. 556 |

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 17 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: 1.

Ultima planimetria in atti
 Data: 20/01/2021 - n. T11800 - Richiedente: SSSRSN55H20E978R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 28 |
| VERANDA | 13 |
| TOTALE | 41 |

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 31 |
| VERANDA | 3 |
| TOTALE | 34 |

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 71 |
| VERANDA | 8 |
| PATIO | 10 |
| TOTALE | 89 |



MODULARIO
Fog. 1000 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.

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

TRINITA D'AGULTU

LOC. COSTA PARADISO

Planimetria di u.i.u. in Comune di VIGNOLA

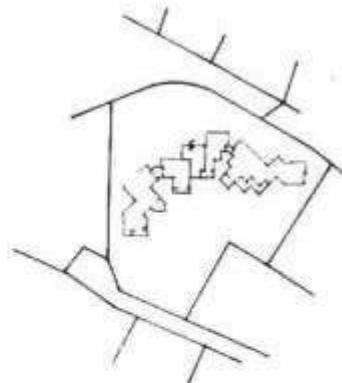
MOD. BN (CEI)

LIRE
250

CIV.



PIANO TERRA



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

☒

Compilata dal

LEONETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. SS0029283 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO

Tot. schede: 10 Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1

n. 235 - sub. 8

della provincia di

SASSARI

n. 315

CARTA
LEONARDO

175L

Figura 42 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 8 (soppresso)

| | | | |
|--|--|--|--|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocolla n. 330001831 del 13/01/2021 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vignu | |
| | | Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: | |
| | | Sezione: | |
| | | Foglio: 10 | |
| | | Particella: 235 | |
| | | Subalterno: 18 | |
| | | Compilata da: | |
| | | Iscritto all'albo: | |
| | | Ingegneri | |
| | | Prov. Sassari | |
| | | N. 556 | |

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (1428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 18 - >
 LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2021 - n. T18294 - Richiede

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

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

| | | | |
|--|--|---|---|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. S90001831 del 15/01/2021 Comune di Trinita' D'agultu e Vignu Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| | | Identificativi Catastali: Sezione: [REDACTED] Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 19 | Compilata da: [REDACTED] Ingegnere Prov. Sassari N. 556 |

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L.428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 19 ->
 LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: 1.

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

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

MODULARIO
P. n. 100 487



MINISTERO DELLE FINANZE

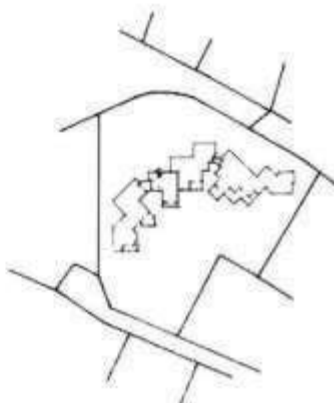
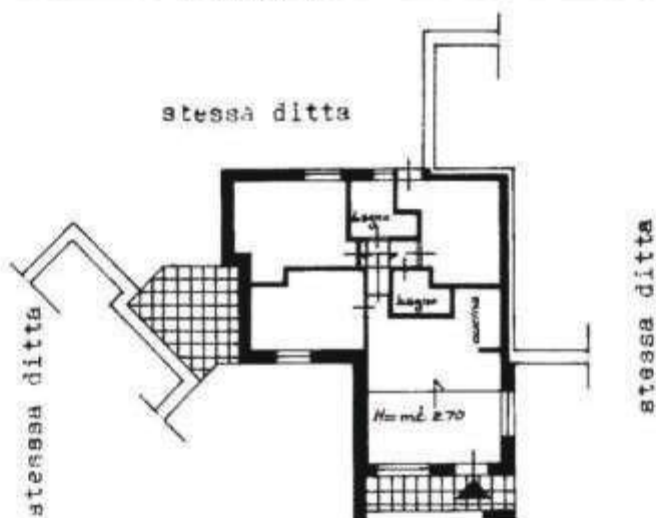
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

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

MOD. BN (CEI)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di TRINITA' D'AGULTU via LOC. COSTA PARALISO CIV. 3 VIGNOLA



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE CO. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

| | | | | | |
|---|--|-------------------------------|--|-----------------------|--|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | | Compilata dal <u>130.0284</u> | | RISERVATO ALL'UFFICIO | |
| Ultima Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | | | | 1752 | |
| Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - Il: SS0029286 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO | | N. 315 | | CARTA LEONARDO | |
| Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fogli di scala: 1:2000 | | Firma: <u>LEONARDO</u> | | | |
| n. 334 sub. 9 | | data | | | |

Figura 45 - Visura planimetrica catastale Fig. 10 Part. 235 Sub 9 (soppresso)

| | | | |
|--|--|--|--|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0001834 del 15/01/2021 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vignu | |
| | | Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: | |
| | | Sezione: | |
| | | Foglio: 10 | |
| | | Particella: 235 | |
| | | Subalterno: 20 | |
| | | Compilata da: | |
| | | Iscritto al libro: Ingegnari | |
| | | Prov. Sassari | |
| | | N. 556 | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L. 428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 20 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC primo T.

Ultima planimetria in atti

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

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

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 33 |
| VERANDA | 9 |
| TOTALE | 42 |

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 53 |
| VERANDA | 14 |
| TOTALE | 77 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 60 |
| VERANDA | 12 |
| TOTALE | 51 |

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

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



MODULARIO
F. rog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

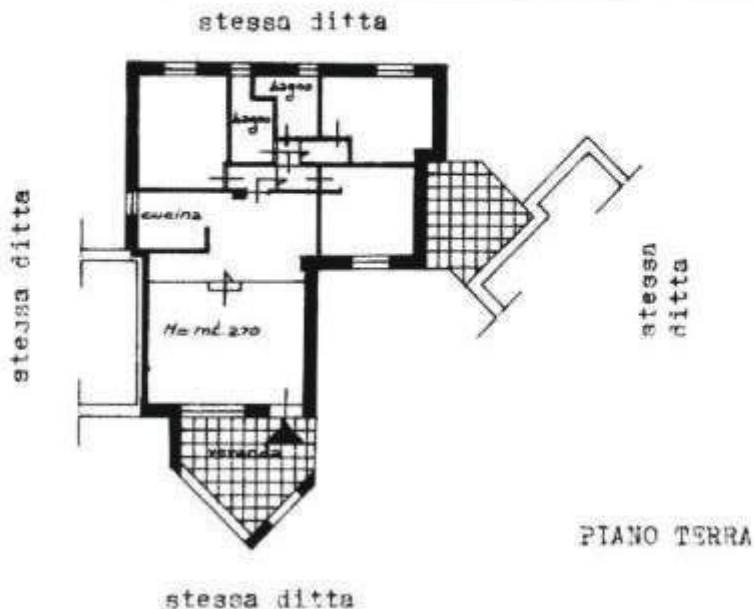
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

TRINITA' D'AGULTU

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

MOD. BN (CEI)

LIRE
250



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. Ultima Planimetria in atti | Compilata dal G. ZOMBARA | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione | | |
| Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. SS0029287 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO | iscripto all'atto del | |
| Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1000 | della provincia di SASSARI | |
| n. 235 sub 10 | | |

1752

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

| | | | |
|--|--|---|--|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. S91001838 del 15/01/2021 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu e Vignu Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| Identificativi Catastali: Sezione: XXXXXXXXXX Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 21 | | Compilata da: XXXXXXXXXX Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 554 | |
| | | Schedata n. 1 Scala 1:200 | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNO (LA 1428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 21 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

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

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

MODULARIO
F. 10 Part. 235



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

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

TRINITA' D'AGULTU

Planimetria di u.l.u. in Comune di

VIGOLA

via COSTA PARADISO

CIV.

MOD. BN (CEU)

LIRE
250



PIANO TERRA



AL N.C.E.U.:

PLANIMETRIA CATASTALE PG. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Ultima Planimetria in atto

Denuncia di variazione

Completata dal

[Redacted]

[Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. SS0029288 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti, di scala: 1:200

della provincia di SASSARI n. 315

CARTA

LEONARDO

1752

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

| | | | |
|--|--|---|---|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0018075 del 23/03/2020 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vigno Localita' Costa Paradiso cir. SNC | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: | Compilata da: Sassara Rossano Iscritta all'albo: Ingegneri |
| | | Sezione: Foglio: 10 Particella: 235 Subalterno: 11 | Prov. Sassari N. 555 |

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L. 428) - < Foglio: 10 - Particella: 235 - Subalterno: 11 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

Ultima planimetria in atti
 Data: 25/02/2021 - n. T17859 - Richiedente: XXXXXXXXXX
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)

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

MODULARIO
F. sig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.

MOD. BN (CEL)

LIRE
250

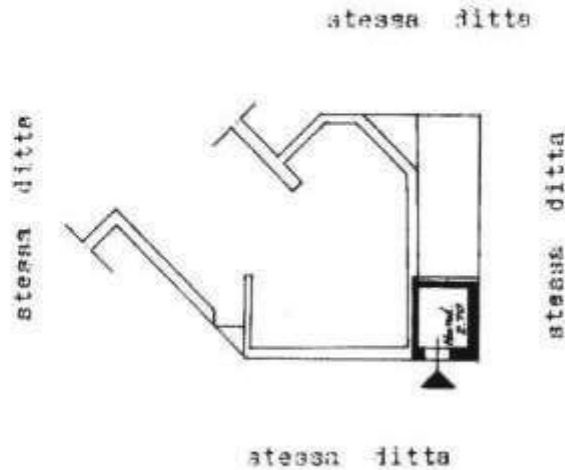
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

TRINITA' D'AGUTU

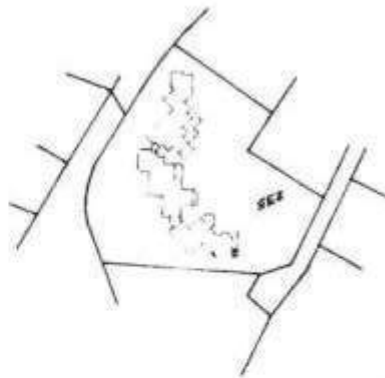
Planimetria di ulu in Comune di VIGNOLA

via LOC. COSTA PARADISO

civ.



PIANO TERRA



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

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| | | | | | |
|---|--|--|--|-----------------------|--|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima Planimetria in ulu <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | | Compilata dal GEOMETRA [Redacted] | | RISERVATO ALL'UFFICIO | |
| Data presentazione: 17/12/1988 - Data: 23/03/2018 - n. SS0029290 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO | | Iscritto all'archivio del Catastro | | PROVINCIALE N. 315 | |
| Tot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1 | | della provincia di SA | | CARTA | |
| n. sub. | | n. 315 | | 1752 | |

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

3.2.1.4 Descrizione dei beni pignorati Appartamenti Gruppo B53

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



Figura 53 – Vista degli appartamenti facenti parte del Lotto B53

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

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



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

Gli immobili sono composti strutturalmente da:

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

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 19 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 86 |

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



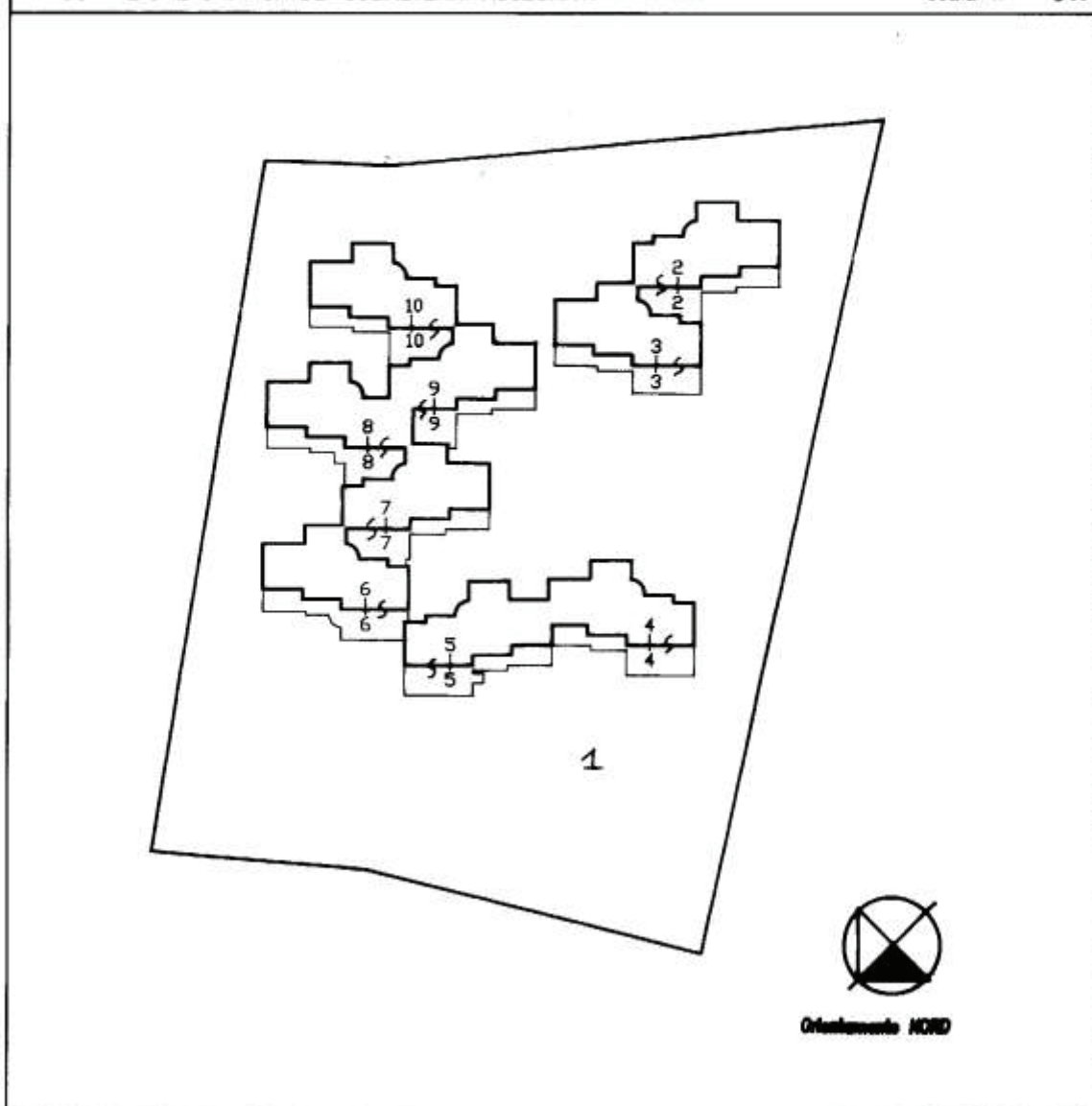
MODULARIO
F. - Catasto - 432MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

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

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

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Ultima planimetria in atti

Protocollo

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

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

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

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L428) - foglio: 10 - Particella: 1284 - Elaborato planimetrico

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



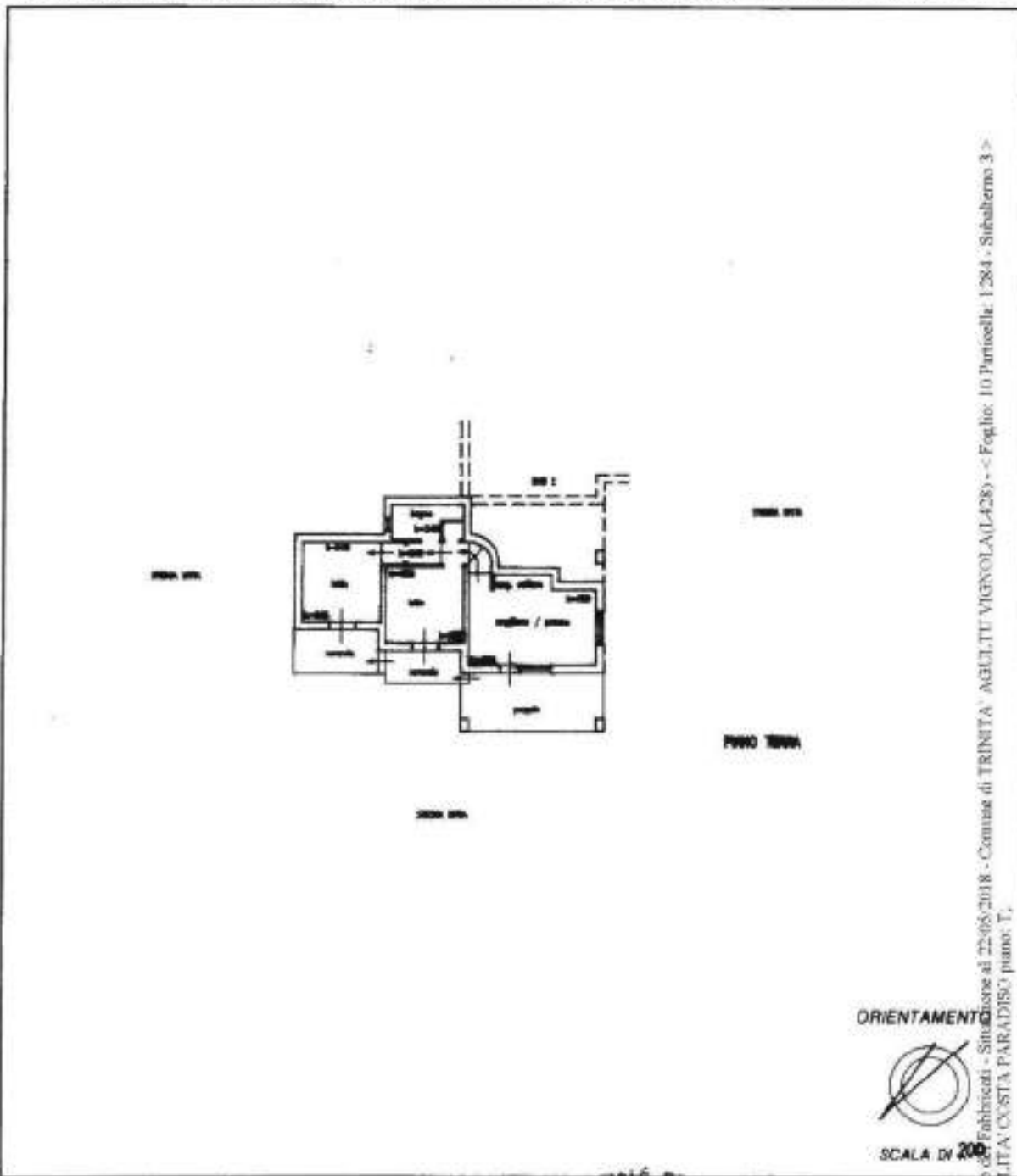
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MCC. 99 (CIR.)



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



ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

| | | |
|--|--|---|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | Completata dal [REDACTED] <small>(firma, cognome e nome)</small> | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Identificativo catastale F. 101 | Licenziatario all'atto di Geometra Sassara Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047395 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fogli di scala: 1/1 | Circolo di Pubblicità - Sintetico al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' D'AGULTU VIGNOLA (L428) - < Foglio: 10 Particella: 1284 - Subalterno 3 > LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T. |

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

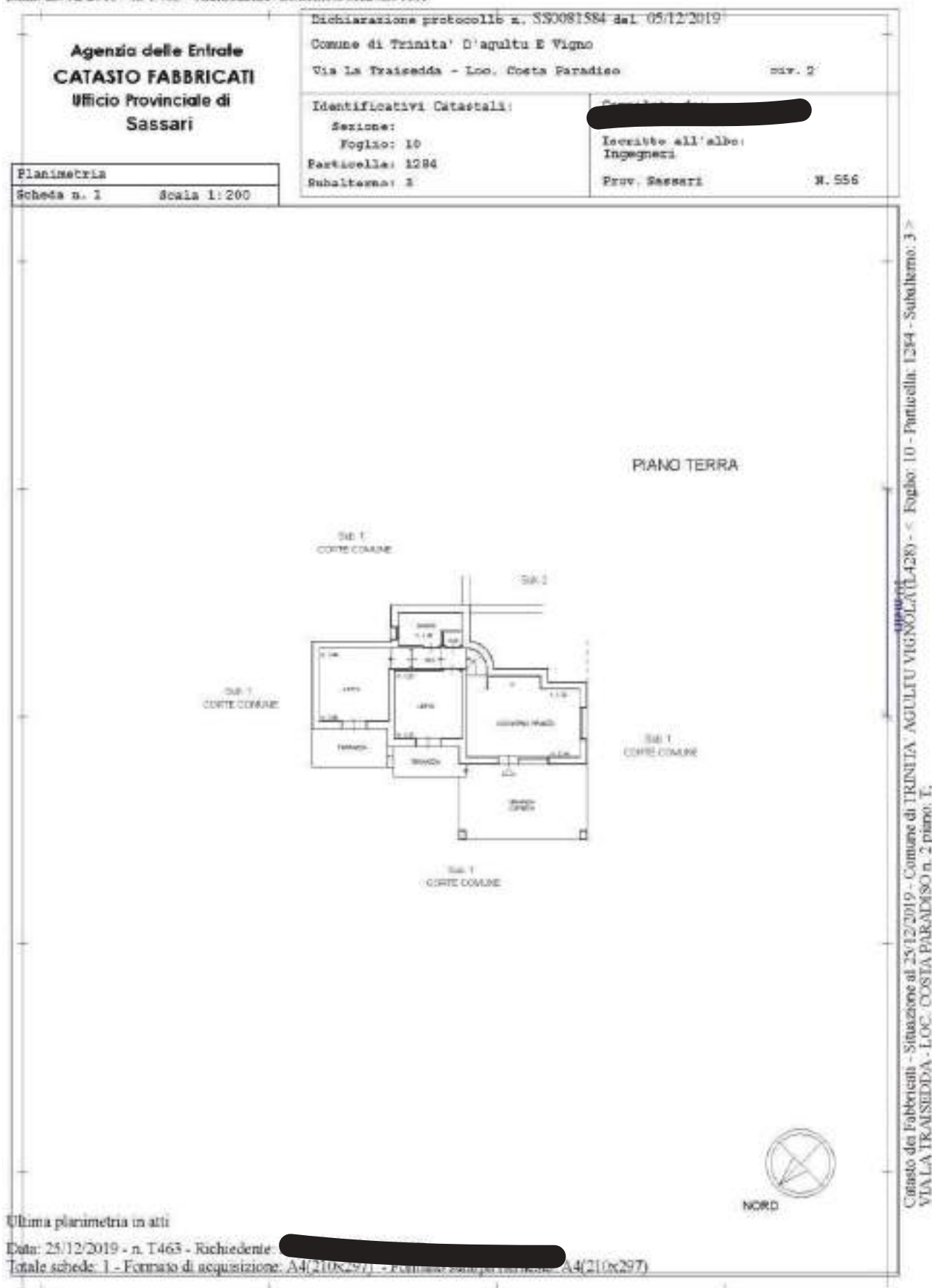


Figura 56 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 1284 Sub 3

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 81 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 80 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 13 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 80 |

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



MODULARIO
n. 100-497



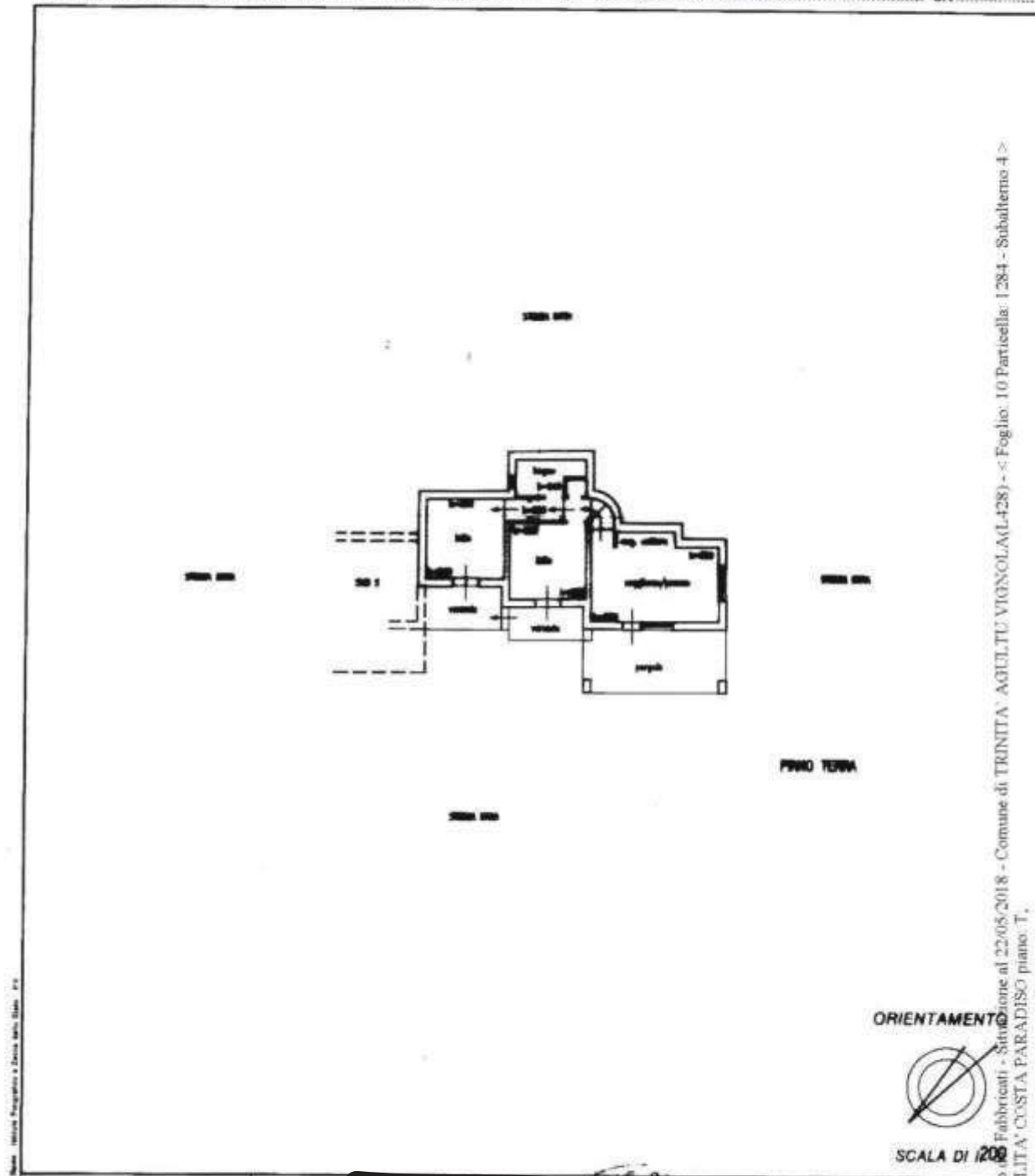
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. 99 (CEU)

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

LIRE
200

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



Caratter. di Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA(L428) - Foglio: 10 Particella: 1284 - Subalterno 4 > LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T.

| | | |
|---|---|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Completata da <u>[Redacted]</u> (Titolo, cognome e nome) | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | Iscritto all'albo de <u>i Geometri</u> della provincia di <u>Sassari</u> | |
| Identificativi catastali F. <u>100</u> | Fatti di scala: <u>Autografo</u> | |

Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047397 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di req.: A4 (210x297) - Fatti di scala: Autografo

Figura 57 – Visura planimetrica catastale originale Fg. 10 Part. 1284 Sub 4

MOD. 100
M. 12.11.007

MINISTERO DELLE FINANZE

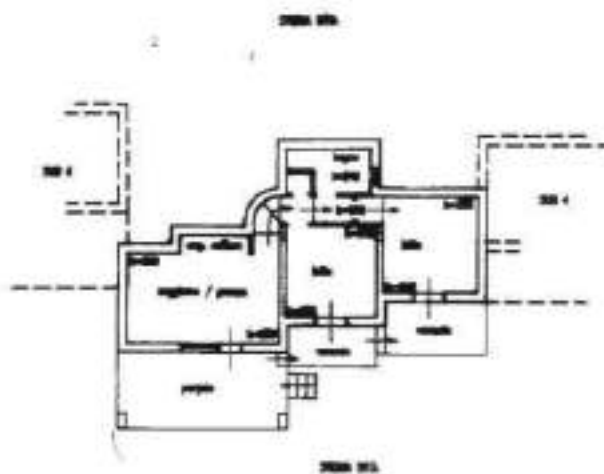
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. 100 (CEU)

LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRINITA' D'AGULTU** via **LOC. COSTA PARADISO**

CIV.



PINO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Completata dal

iscritto all'albo de

i Geometri

della provincia di

Sassari

Firma

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data pubblicazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047398 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Firmato da: A4(104210) - Fatti di scala: 1/200

Catasto Edilizio Urbano - Strada al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' D'AGULTU VIGNOLA (A428) - c. Foglio: 10 Particella: 1284 - Subalterno: 5 - LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T.

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

| | | | |
|--|--|---|--|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0081586 del 05/12/2019 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vigno Via La Traisedda - Loc. Costa Paradiso civ. 4 | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: | Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 556 |
| | | Serie: [REDACTED] Foglio: 10 Particella: 1284 Subalterno: 5 | |

PIANO TERRA

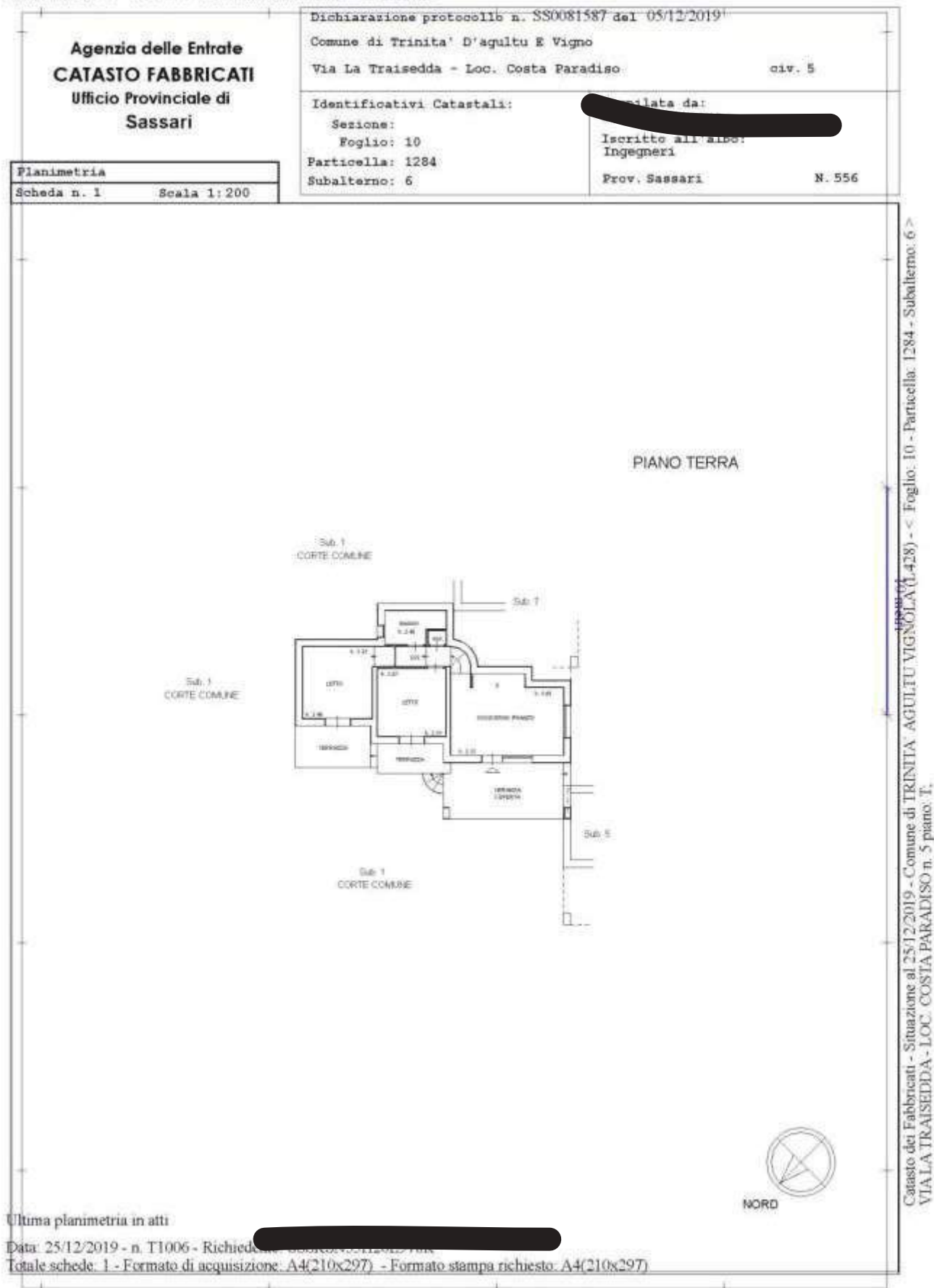


Figura 62 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fig. 10 Part. 1284 Sub 6

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 24 |
| TOTALE | 85 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 12 |
| TERRAZZA | 15 |
| TOTALE | 83 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 9 |
| TERRAZZA | 22 |
| TOTALE | 88 |

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



MODULARIO
 S. n. 997



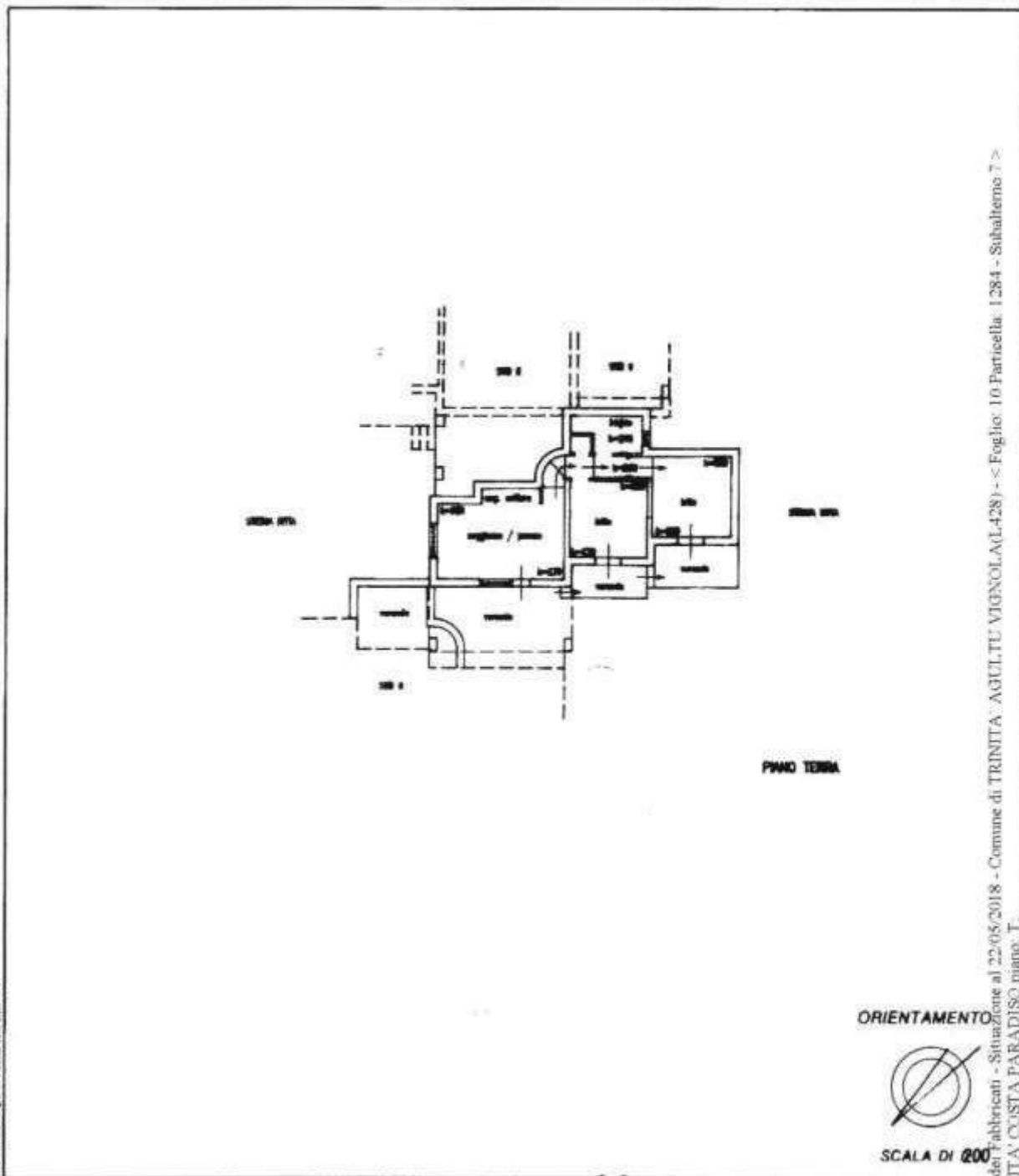
MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

1 RE
 200

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



ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

| | | |
|---|---|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dal [Redacted] | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | | |
| Identificativi catastali 10H 1284 | Iscritto all'albo de. I. Geometri della provincia di Sassari n. 2248 Firma [Signature] | |

Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047401 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
 Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L.428) - < Foglio: 10 Particella: 1284 - Subalterno 7 >
 LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T.

Figura 63 – Visura planimetrica catastale originale Fg. 10 Part. 1284 Sub 7

MODULARIO
n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

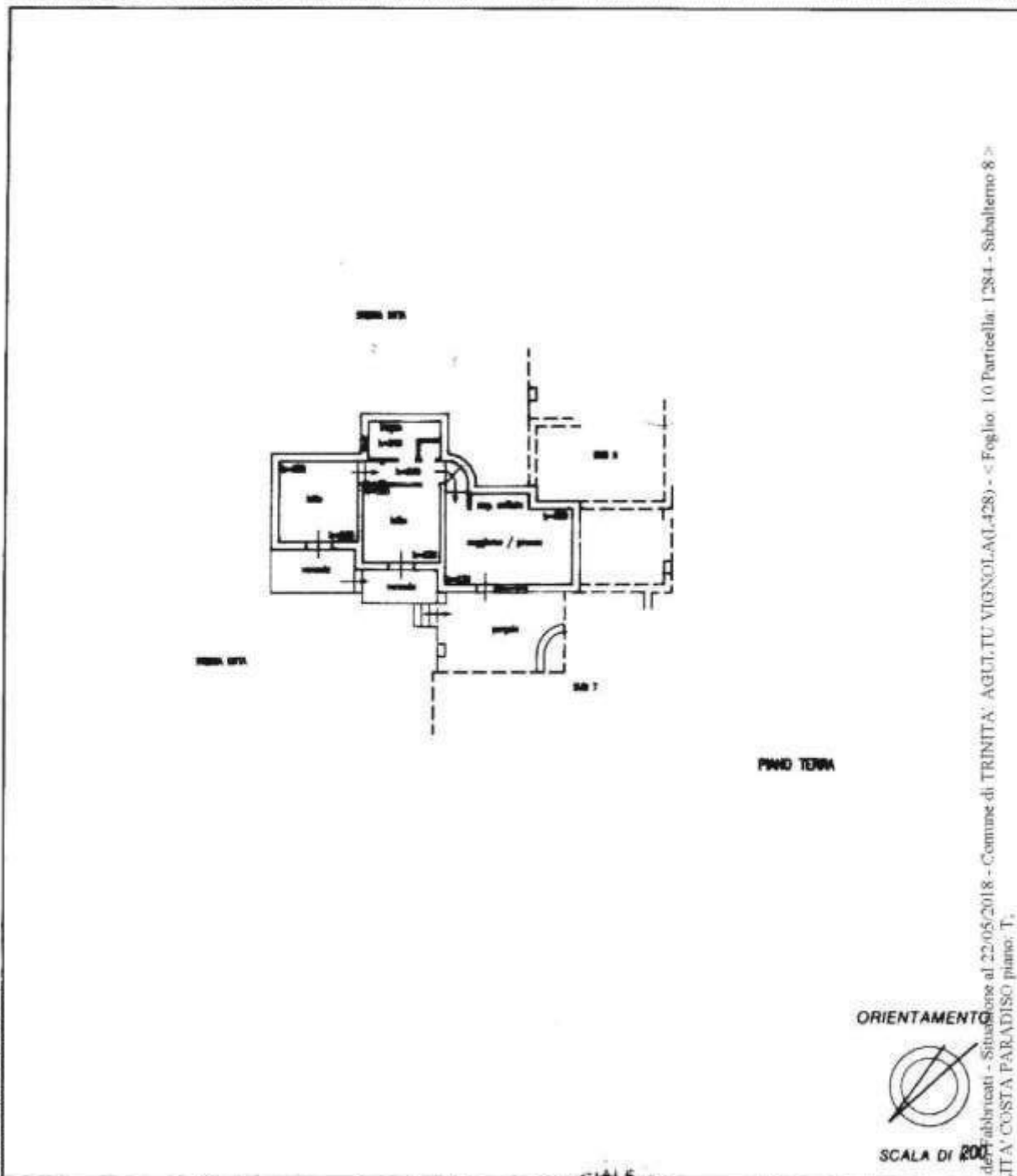
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

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



Catasto degli abbreviati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L.428) - < Foglio 10 Particella: 1284 - Subalterno 8 >
LOCALITA' COSTA PARADISO piano: T.

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal

iscritto all'albo de i Geometri

della provincia di Sassari

Firma

Identificativi catastali
F. 10H

Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 22/05/2018 - n. SS0047402 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1. - Formato di acc. A4 (210x297) - Fatti di scala

RISERVATO ALL'UFFICIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

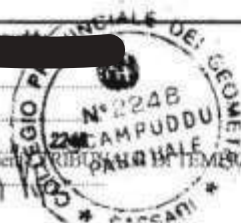


Figura 65 – Visura planimetrica catastale originale Fg. 10 Part. 1284 Sub 8

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

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



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

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

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

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



Gli immobili sono composti strutturalmente da:

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

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

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

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

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



| | | | | |
|--|--|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| ELABORATO PLANTIMETRICO Comune di Trinità - D'Agultu e Vagiu Illustrazione grafica dei subalterni | Comuni | Intervento all'alberi decimetri | Prov. Sassari | M. 2054 |
| | Sezione | Foglio 10 | Particella n. 429 | Progettazione n. 22/07/2020 |
| | Tipo Mappa n. | | dal | alla 1 : 500 |
| | PIANTA PIANO TERRA ELABORATO PARZIALE | | | |

Foglio 10/h mappale 429

Foglio 10/h mappale 429

Foglio 10/h mappale 429

Foglio 10/h mappale 429

Foglio 10/h mappale 429

Foglio 10/h mappale 429

ORIENTAMENTO

Figura 70 – Elaborato planimetrico degli appartamenti facenti parte del Lotto B (S14)





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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 40 |
| VERANDA | 8 |
| CORTILE | 35 |
| TOTALE | 83 |

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

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

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

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 41 |
| TERRAZZA | 8 |
| TOTALE | 49 |

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



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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN SECONDO LOTTO DI SPASIO DEL 3.400

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

Allegato

Appartamento R.O. 16 bis
PIANO TERRA

Comune di Trinità d'Agultra
Pg. 10. H
Scala 1/2000

ORIENTAMENTO

Scala di 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. N° 1360

U.
10 H
22.9
17

DATA PRESENTAZIONE: 09/03/1987 (Data: 22/03/1987) - n° 349647439 - Riferimento: 1986, PALE DI TERREO - Edina Planimetria in atti
Disegnato: 1 - Firmato da: A.C. 298-026 - Fato di archivio: 11

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

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

NOUO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ARRETRATO L. 13/10/1962 N. 1611

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Trinità d'Agulva - Via San Costa Paradiso

Appartamento n. 2, 0, 15

PIANO TERRA

Comune di Trinità d'Agulva
Fig. 10. H
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1:100

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA
PROF. N° 1860

10 H
320
18

1000

Nota: Istruzione: 10/1/1967 - Data: 25/05/1968 - n. 8000/1000 - Ricaduto: TRIBUNALE DI TRINITA D'AGULVA - Ufficio Planimetria e all.
del Catasto: 1 - Formulario di app. 5/5/1962/10 - Data di emissione: 1/1

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

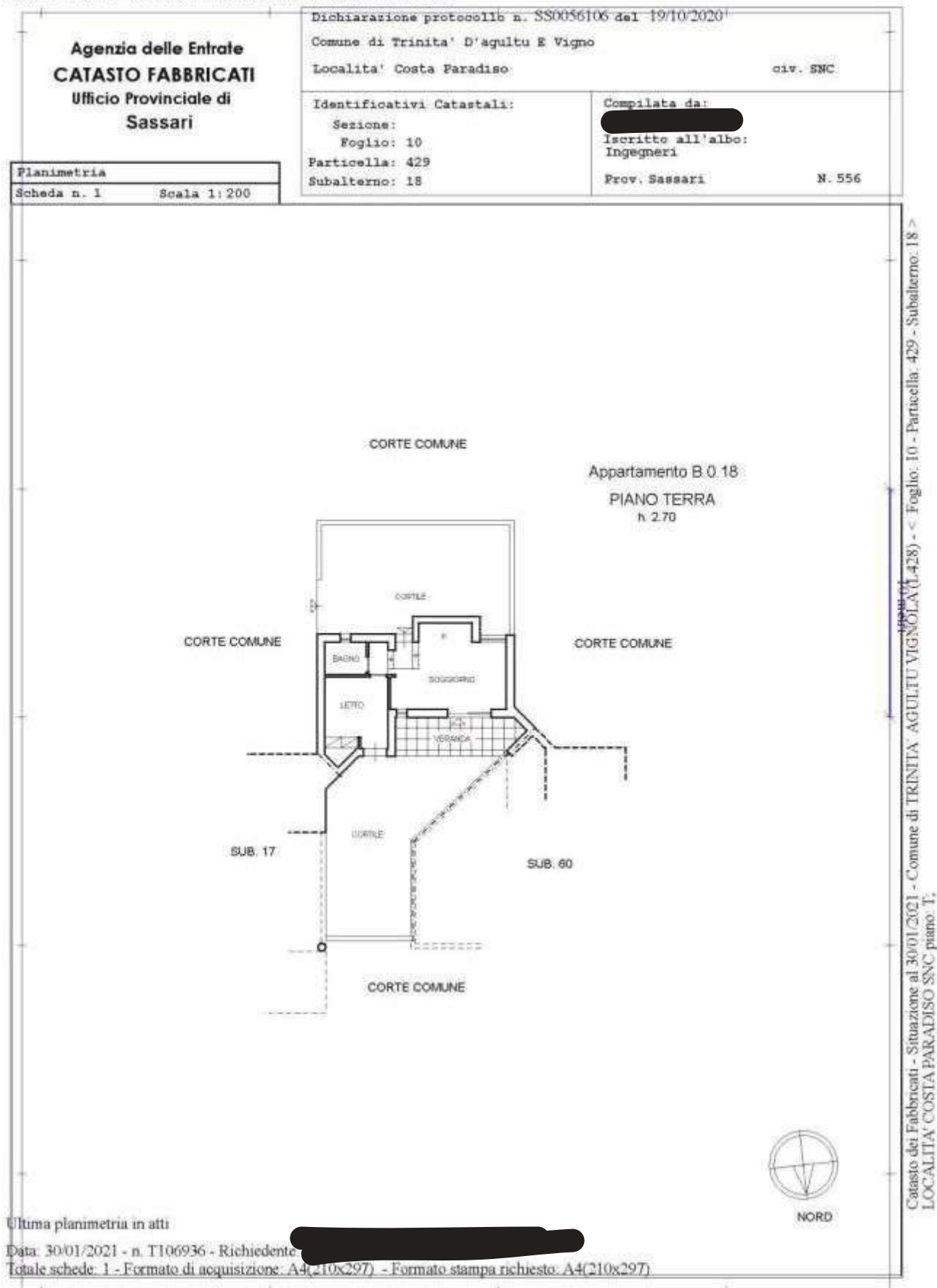


Figura 74 – Visura planimetrica catastale aggiornata Fg. 10 Part. 429 Sub 18

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Linea 150

Planimetria dell'immobile [REDACTED]
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale 40

Appartamento n. 5.1.13
PIANO PRIMO

Comune di Trivento d'Agultra
Fog. 12 H
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO

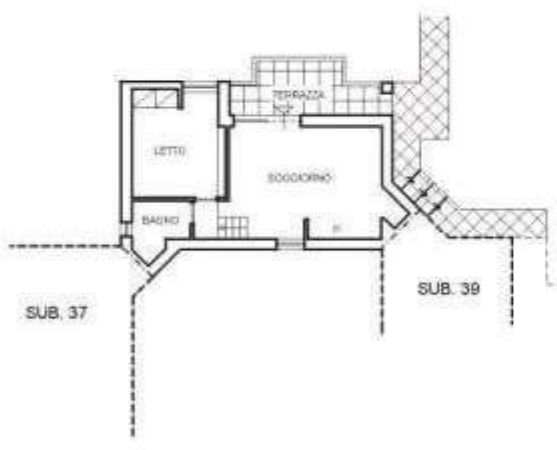
SCALE DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|------------|
| DATA PROG. N° 1360 | <p>12 H</p> <p>429</p> <p>38</p> | [REDACTED] |
|--------------------------|----------------------------------|------------|

Nota: [REDACTED]

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

| | | | |
|--|--|--|---|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0056107 del 19/10/2020 | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vigno Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: Seriene: Foglio: 10 Particella: 429 Subalterno: 38 | Compilata da: [Redacted] Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 556 |
| | | <div style="text-align: center;"> <p>Appartamento B 1.18</p> <p>PIANO PRIMO h. 2.70</p>  </div> | |
| Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2021 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (U.428) - < Foglio: 10 - Particella: 429 - Subalterno: 38 - LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: 1. | | | |

Ultima planimetria in atti
 Data: 30/01/2021 - n. T107260 - Richiedente: [Redacted]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 41 |
| TERRAZZA | 8 |
| TOTALE | 50 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 8 |
| TOTALE | 47 |

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 9 |
| CORTILE | 43 |
| TOTALE | 91 |

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 8 |
| CORTILE | 32 |
| TOTALE | 79 |



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

MOD. 1003
P. 10.10.1987

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

Mon. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 361)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Terminia d'Aquila Via Luca Costa Faradisi
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata al Comune di [REDACTED]

Appartamento: R-1.19
PIANO PRIMO

Comune di Terminia d'Aquila
Fig. 10 H
scala 1:2000

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
1360

Al: U
F: 10 H
S: 429
R: 39

Com: [REDACTED]
DATA: [REDACTED]
F: [REDACTED]

Data presentazione: 16/03/1987 - Data: 22/05/2018 - n. 850047444 - Richiedente TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
Aut. schede: F - Firmate di ass.: A3/29864201 - Part. di scala: 1:1

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

| | | | | | | | |
|--|--------------------|--|-------------|-------------|-------------|---------------------------|---------------|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0056108 del 19/10/2020 | | | | | |
| | | Comune di Trinita' D'agultu E Vigno | | | | | |
| | | Localita' Costa Paradiso | civ. SNC | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Planimetria</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>Scheda n. 1</td> <td>Scala 1:200</td> </tr> </table> | | Planimetria | | Scheda n. 1 | Scala 1:200 | Identificativi Catastali: | Compilata da: |
| | | Planimetria | | | | | |
| | | Scheda n. 1 | Scala 1:200 | | | | |
| | | Serione: | [REDACTED] | | | | |
| Foglio: 10 | | | | | | | |
| Particella: 429 | Inserito all'albo: | | | | | | |
| Subalterno: 39 | Ingegneri | | | | | | |
| | | Prov. Sassari | N. 556 | | | | |

Appartamento B.1.19

PIANO PRIMO

h. 2.70

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

Ultima planimetria in atti

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

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

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

Ministero delle Finanze
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (Decreto del Presidente della Repubblica n. 140 del 28/02/1999)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 150

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di **Trinità d'Aquila** (AQ) - Foglio 10/8
 Di **[REDACTED]**
 Allegata alla istruzione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di **[REDACTED]**

Appartamento R. 1.2.3
PRIMO PRIMO

Comune di Trinità d'Aquila
Foglio 10/8
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO
SCALE DI 1:500

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | Completato |
|---|--|--|
| DATA PROG. N° 1360 | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 10/8 120 40 </div> | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] |

Data presentazione: 11/05/1997; Data: 22/05/2018; n. 530647449 - Richiedente: DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO - Emissione Planimetria in atti.
 Es. addiz. 1 - Formato di imp. 83-596x420 - Fog. di scala 1:1

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

Mod. 100/100/1 - Data: 22/05/2018 - n. 550047441 - Richiesta TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
 Mod. 10 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 150

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 2004, N. 44)

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di Tempio d'Anglona Via Loc. Costa Paradiso
 Data: [redacted]
 Atto: [redacted]

Appartamento B.0119
 PIANO TERRA

Comune di Tempio d'Anglona
 Fog. 10 H
 scala: 1:2000

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|------------------|------------------------------------|
| DATA PROT. N° | AL. P. C. M. 10. H 129 10 |
| 1360 | |

Compilato da: [redacted]
 della Prov. [redacted]
 Data: [redacted]
 Firma: [redacted]

Data presentazione: 16/03/1987 - Data: 22/05/2018 - n. 550047441 - Richiesta TRIBUNALE DI TEMPIO - Ultima Planimetria in atti
 (scadale: 1 - Formati di aut.: A31290x420) - Fatti di scala: 1:1

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

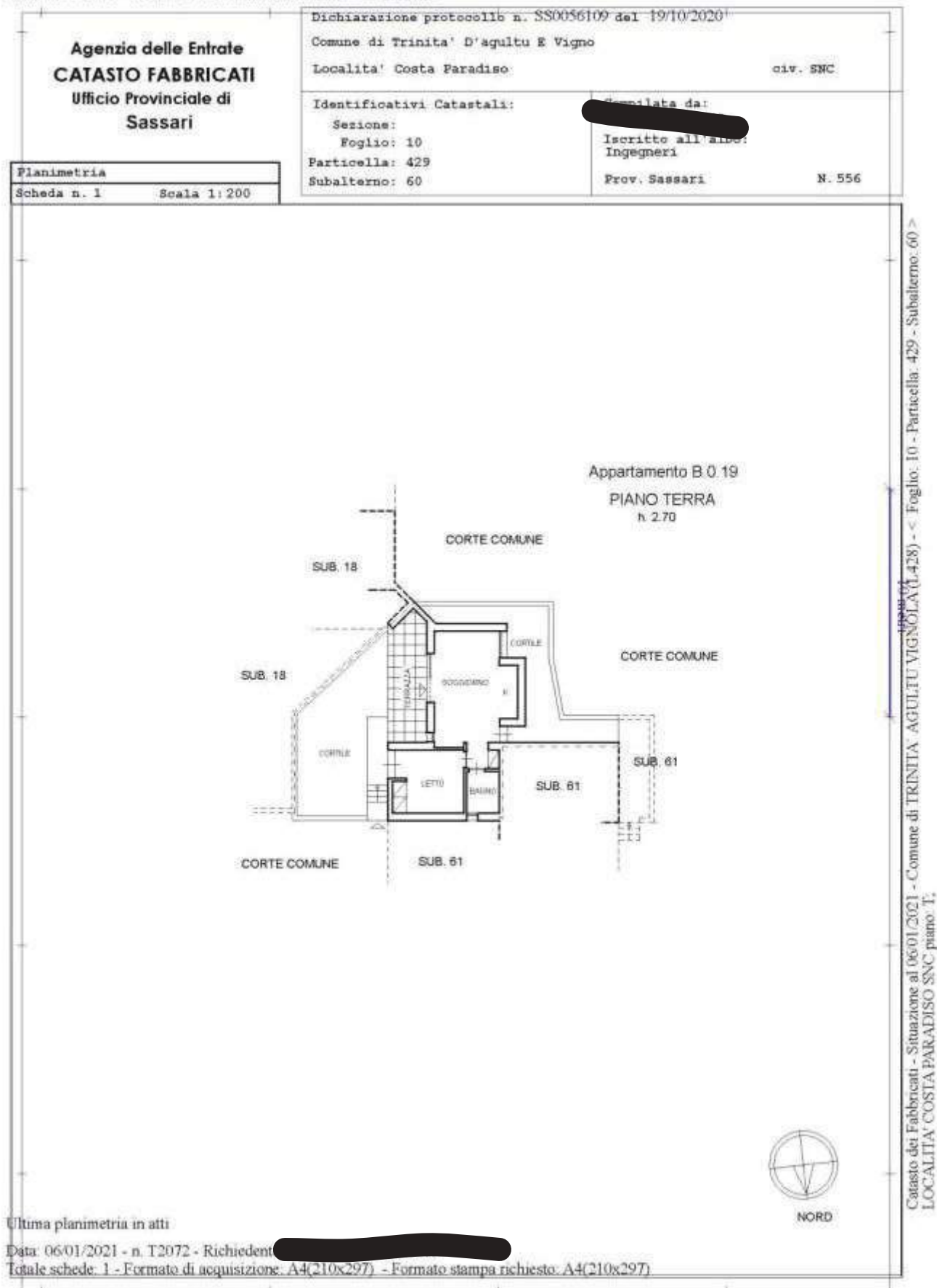


Figura 81 – Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 429 Sub 60 (ex Fg. 10 Part. 429 Sub 19)

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

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



Figura 84 – Vista dell'appartamento H3 (S9)

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

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



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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 54 |
| PATIO | 30 |
| CORTILE | 10 |
| TOTALE | 94 |

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

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



Figura 85 – Vista dell'appartamento H89





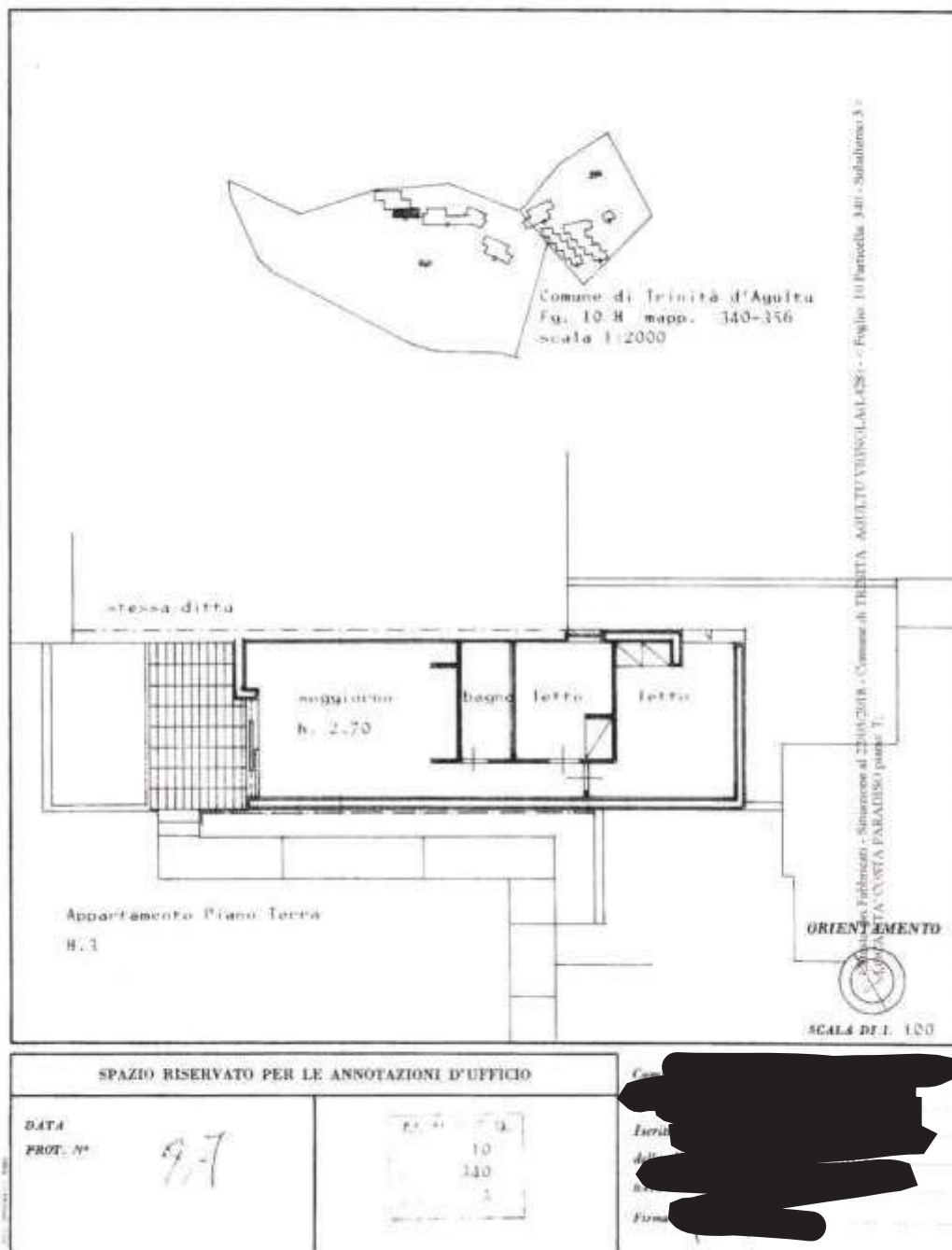
MINISTERO DELLE FINANZE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[N. DEWNTN LEAVE 11 APRIL 2000, P. 22]

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Treviso

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



stessa ditta

—marginalia: 11.11.1997

64

Design

1077

图 1-1-1 图例

Appartamento Piano Terra

152

ORIENTAMENTO

SCALE DEF. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

97

| | |
|---------|-------|
| $P = 1$ | 10 |
| $P = 2$ | 140 |
| $P = 3$ | 1 |

[illegible]

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

| | | | |
|--|--|---|---|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari | | Dichiarazione protocollo n. SS0033511 del 22/06/2020 Comune di Trinita' D'agultu E Vigno Localita' Costa Paradiso civ. SNC | |
| Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200 | | Identificativi Catastali: Serione: Foglio: 10 Particella: 340 Subalterno: 3 | Compilata da: <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 556 |

PIANO TERRA
h. 2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di TRINITA' AGULTU VIGNOLA (L.428) - < Foglio: 10 - Particella: 340 - Subalterno: 3 >
 LOCALITA' COSTA PARADISO SNC piano: T.

| | |
|--|--|
| Ultima planimetria in atti <div style="background-color: black; width: 200px; height: 15px; display: inline-block;"></div> | |
| Data: 15/10/2020 - n. T375313 - Richiedente: SSSRSN55H20E978R | |
| Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) | |

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

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

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

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

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

| AMBIENTE | mq |
|---------------|------------|
| APPARTAMENTO | 73 |
| PATIO | 63 |
| TERRAZZA | 5 |
| TOTALE | 141 |



MOD. 350
T. n. 10/1987 art. 457



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

MOD. 350 (CEU)

LIRE
350

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

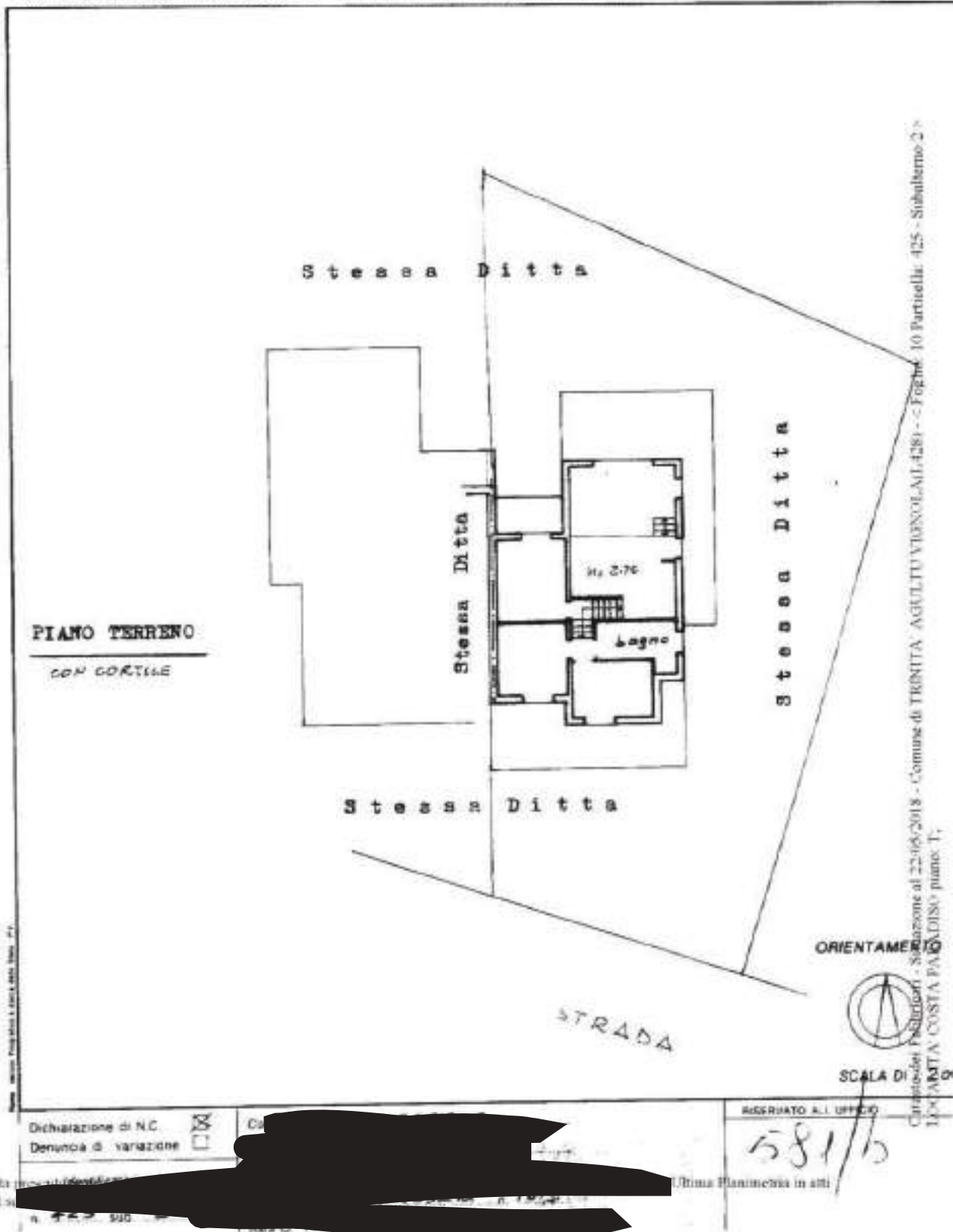


Figura 88 – Visura planimetrica catastale originaria Fg. 10 Part. 425 Sub 2 (soppresso)

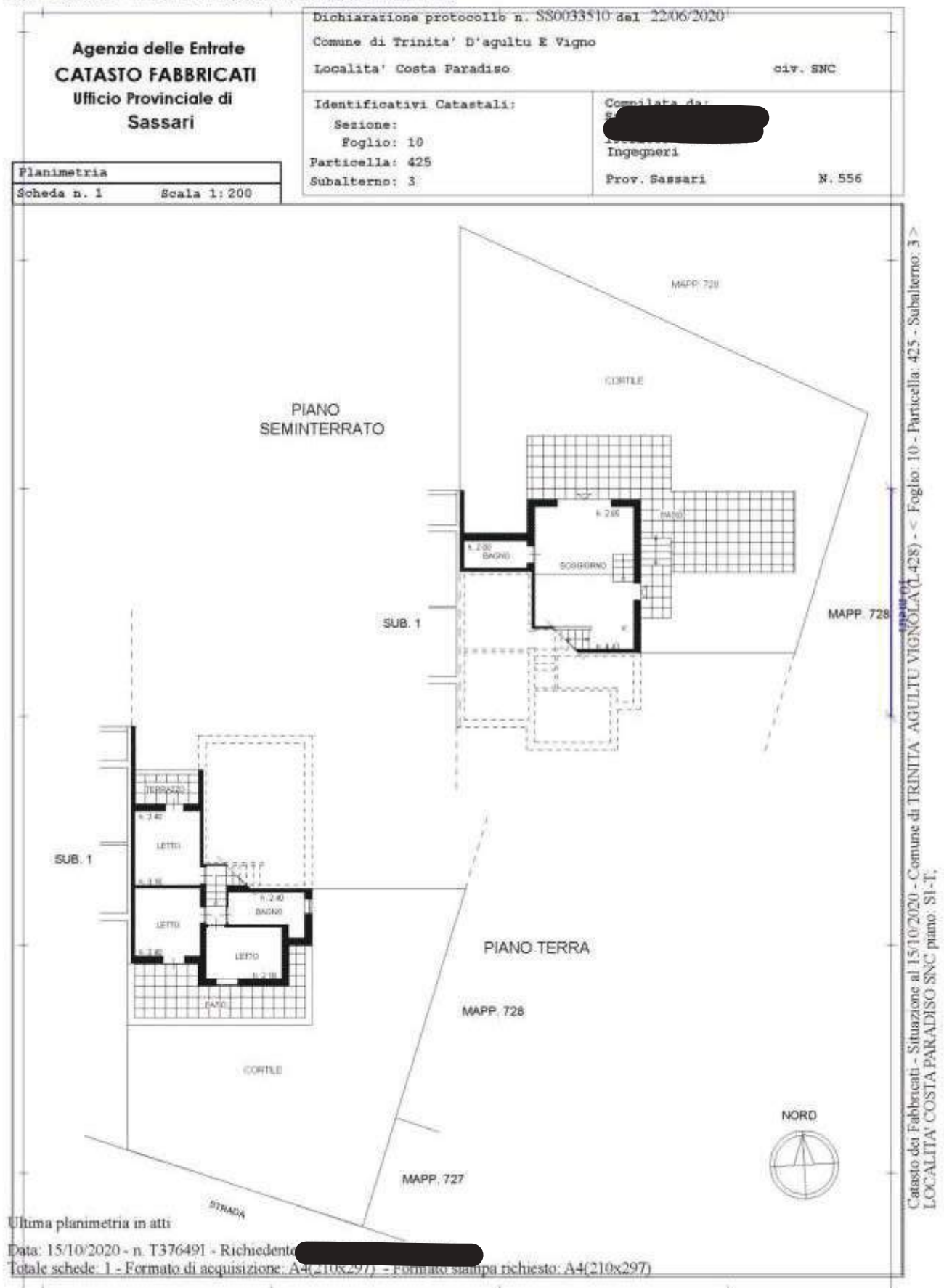


Figura 89 – Visura planimetrica catastale Fg. 10 Part. 425 Sub 3(ex Fg. 10 Part. 425 Sub 2)

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

Spese condominiali

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

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



- b. Quote dovute dal 30/04/2016 al 30/04/2020 pari ad € 42.531,46;
- c. Interessi ritardato pagamento non addebitate sulla scheda contabile pari ad € 3.103,51;
- d. Spese legali pari ad € 24.723,46;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

3.8.1 Classificazione dei lotti di vendita dei beni pignorati

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

- LOTTO N°1

Il lotto comprende:

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

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

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

| DESCRIZIONE | mq |
|-----------------|------|
| POSTO AUTO n.14 | 12,5 |

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

| DESCRIZIONE | mq |
|-----------------|------|
| POSTO AUTO n.13 | 12,5 |

- LOTTO N°2

Il lotto comprende:

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



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

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

| DESCRIZIONE | mq |
|-----------------|------|
| POSTO AUTO n.12 | 12,5 |

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

| DESCRIZIONE | mq |
|-----------------|------|
| POSTO AUTO n.11 | 12,5 |

- LOTTO N°3

Il lotto comprende:

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

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

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



| DESCRIZIONE | mq |
|-----------------|------|
| POSTO AUTO n.10 | 12,5 |

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

| DESCRIZIONE | mq |
|----------------|------|
| POSTO AUTO n.9 | 12,5 |

- LOTTO N°4

Il lotto comprende:

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

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

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

| DESCRIZIONE | mq |
|----------------|------|
| POSTO AUTO n.8 | 12,5 |

- LOTTO N°5

Il lotto comprende:

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

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



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

| DESCRIZIONE | mq |
|----------------|------|
| POSTO AUTO n.7 | 12,5 |

- LOTTO N°6

Il lotto comprende:

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

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

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

| DESCRIZIONE | mq |
|----------------|------|
| POSTO AUTO n.6 | 12,5 |

- LOTTO N°7

Il lotto comprende:

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

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



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

| DESCRIZIONE | mq |
|----------------|------|
| POSTO AUTO n.5 | 12,5 |

- LOTTO N°8

Il lotto comprende:

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

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

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

| DESCRIZIONE | mq |
|----------------|------|
| POSTO AUTO n.4 | 12,5 |

- LOTTO N°9

Il lotto comprende:

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

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



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

| DESCRIZIONE | mq |
|----------------|------|
| POSTO AUTO n.2 | 12,5 |

- **LOTTO N°10**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 42 |
| VERANDA | 9 |
| TOTALE | 51 |

- **LOTTO N°11**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 55 |
| VERANDA | 14 |
| TOTALE | 69 |

- **LOTTO N°12**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 34 |
| VERANDA | 14 |
| TOTALE | 48 |



- **LOTTO N°13**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 36 |
| VERANDA | 15 |
| TOTALE | 51 |

- **LOTTO N°14**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 34 |
| TOTALE | 34 |

- **LOTTO N°15**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 36 |
| TOTALE | 36 |

- **LOTTO N°16**

Il lotto comprende:

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



| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 32 |
| VERANDA | 7 |
| TOTALE | 39 |

- **LOTTO N°17**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 28 |
| VERANDA | 13 |
| TOTALE | 41 |

- **LOTTO N°18**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 31 |
| VERANDA | 3 |
| TOTALE | 34 |

- **LOTTO N°19**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 71 |
| VERANDA | 8 |
| PATIO | 10 |
| TOTALE | 89 |



- **LOTTO N°20**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 33 |
| VERANDA | 9 |
| TOTALE | 42 |

- **LOTTO N°21**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 53 |
| VERANDA | 14 |
| TOTALE | 77 |

- **LOTTO N°22**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 60 |
| VERANDA | 12 |
| TOTALE | 51 |

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

| DESCRIZIONE | mq |
|-------------|----|
| LAVANDERIA | 5 |



- **LOTTO N°23**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 19 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 86 |

- **LOTTO N°24**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 81 |

- **LOTTO N°25**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 80 |

- **LOTTO N°26**

Il lotto comprende:



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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 13 |
| TERRAZZA | 10 |
| TOTALE | 80 |

- **LOTTO N°27**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 24 |
| TOTALE | 85 |

- **LOTTO N°28**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 12 |
| TERRAZZA | 15 |
| TOTALE | 83 |

- **LOTTO N°29**

Il lotto comprende:



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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 9 |
| TERRAZZA | 22 |
| TOTALE | 88 |

- **LOTTO N°30**

Il lotto comprende:

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

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

- **LOTTO N°31**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 40 |
| VERANDA | 8 |
| CORTILE | 35 |
| TOTALE | 83 |

- **LOTTO N°32**

Il lotto comprende:



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

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

- **LOTTO N°33**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 41 |
| TERRAZZA | 8 |
| TOTALE | 49 |

- **LOTTO N°34**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 41 |
| TERRAZZA | 8 |
| TOTALE | 50 |

- **LOTTO N°35**

Il lotto comprende:

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



| DESCRIZIONE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 8 |
| TOTALE | 47 |

- **LOTTO N°36**

Il lotto comprende:

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

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

- **LOTTO N°37**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 8 |
| CORTILE | 32 |
| TOTALE | 79 |

- **LOTTO N°38**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 54 |
| PATIO | 30 |
| CORTILE | 10 |
| TOTALE | 94 |



- **LOTTO N°39**

Il lotto comprende:

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

| DESCRIZIONE | mq |
|---------------|------------|
| APPARTAMENTO | 73 |
| PATIO | 63 |
| TERRAZZA | 5 |
| TOTALE | 141 |

- **LOTTO N°40**

Il lotto comprende:

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

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

3.8.2 STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILI ABITAZIONI

3.8.2.1 Criteri valutativi e metodo adottato

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

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

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



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

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

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

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

3.8.2.2 Schede di valutazione degli appartamenti

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

1. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI S2 SPORTING CENTER

| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
|--|--|--|
| SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.) | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
| AREA VERDE | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| ACCESSIBILITÀ (ALTEZZA DI PIANO COLLOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI, ASCENSORE, ETC.,) | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE POSIZIONALI) | | |



| | | |
|---|--|--|
| PANORAMICITÀ | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| ORIENTAMENTO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| LUMINOSITÀ | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE) | | |
| SISTEMA COSTRUTTIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| FINITURE | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| IMPIANTI | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE) | | |
| COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |

dove:

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

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



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

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

coefficiente = 0,975.

2. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI GRUPPO A30

| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
|---|--|--|
| SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.) | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
| AREA VERDE | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| ACCESSIBILITÀ (ALTEZZA DI PIANO COLLOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI, ASCENSORE, ETC,) | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
| PANORAMICITÀ | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| ORIENTAMENTO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |



| | | |
|---|--|--|
| LUMINOSITÀ | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE) | | |
| SISTEMA COSTRUTTIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| FINITURE | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| IMPIANTI | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE) | | |
| COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |

con tabella ad essa correlata:

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



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

coefficiente = 0,966.

3. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI GRUPPO B53

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



| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE) | | |
|---|--|--|
| COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |

con tabella ad essa correlata:

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

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

coefficiente = 0,966.

4. SCHEDA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTI GRUPPO B (S14)

| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
|--|--|--|
| SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.) | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
| AREA VERDE | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |



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

con tabella ad essa correlata:



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

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

coefficiente = 0,958.

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

| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
|---|--|--|
| SERVIZI (COMMERCIO, SCUOLE, PARCHEGGI, ACCESSIBILITÀ VIARIA, ETC.) | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità ubicazionale (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
| AREA VERDE | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| ACCESSIBILITÀ (ALTEZZA DI PIANO COLLOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI, ASCENSORE, ETC,) | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE POSIZIONALI) | | |
| PANORAMICITÀ | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| ORIENTAMENTO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| LUMINOSITÀ | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |



| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE) | | |
|---|--|--|
| SISTEMA COSTRUTTIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| FINITURE | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| IMPIANTI | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| Giudizio sulla qualità edilizia (CARATTERISTICHE ESTRINSECHE TECNOLOGICHE) | | |
| COMMERCIALIZZABILITÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| OBSOLESCENZA ECONOMICA: GIUDIZIO COMPLESSIVO | <input type="checkbox"/> ottimo livello | pari a 1,2 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> buon livello | pari a 1,1 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello mediocre | pari a 1,0 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> livello basso | pari a 0,9 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |
| | <input type="checkbox"/> livello molto scarso | pari a 0,8 in un intervallo da 0,8 a 1,2 |

con tabella ad essa correlata:

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

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

coefficiente = 0,958.



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

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

3.8.2.3 Calcolo del Valore di Mercato Unitario dei beni immobili

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

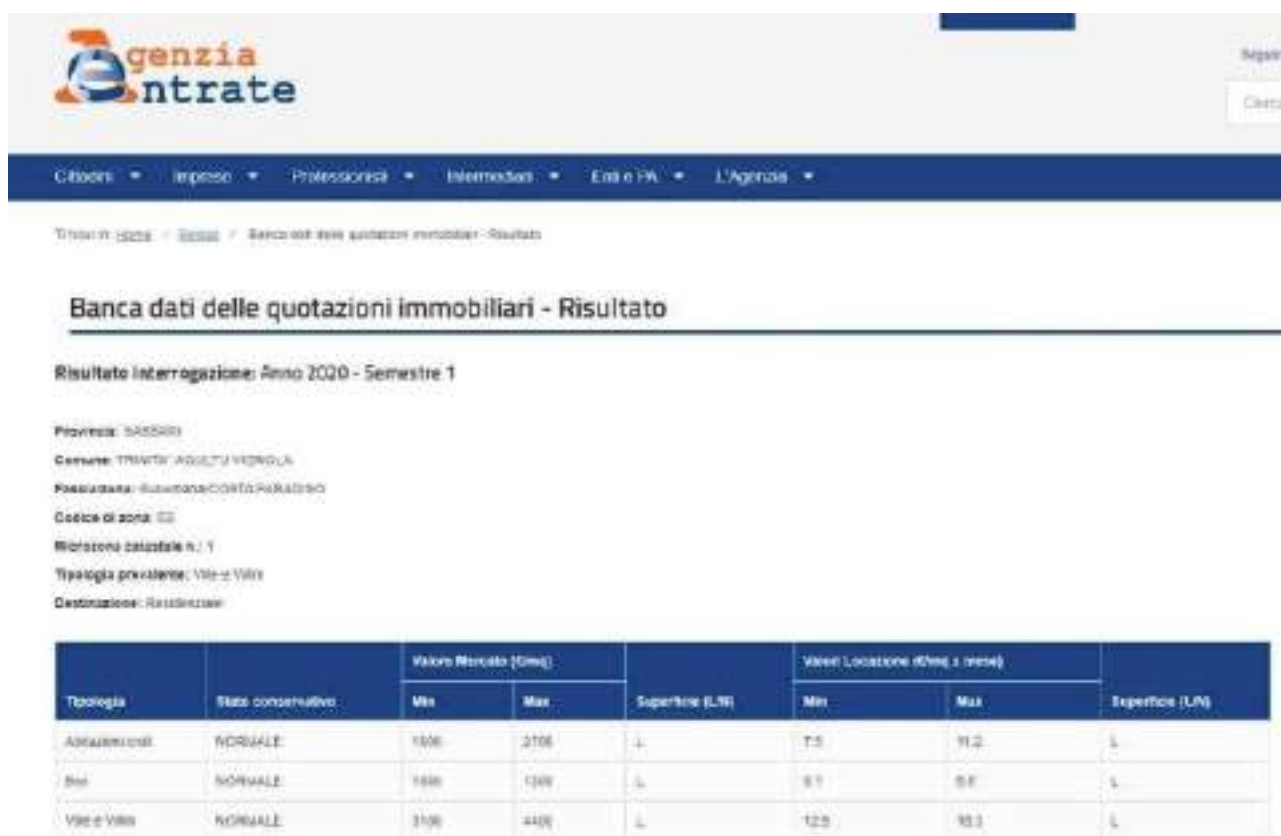


Figura 90 – Quotazioni Agenzia delle Entrate

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

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



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

$$V.M.M.U = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

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

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

3.8.2.4 Calcolo della stima dei valori dei beni immobili

- LOTTO N°1

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

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

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



- LOTTO N°2

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

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

- LOTTO N°3

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

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



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

- LOTTO N°4

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

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

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



- LOTTO N°5

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

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

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

- LOTTO N°6

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

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



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

- LOTTO N°7

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

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

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



- LOTTO N°8

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

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

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

- LOTTO N°9

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

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



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

- LOTTO N°10

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

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

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

- LOTTO N°11

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

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



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

- LOTTO N°12

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

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

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

- LOTTO N°13

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

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

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



- LOTTO N°14

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

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

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

- LOTTO N°15

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

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

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

- LOTTO N°16

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

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



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

- LOTTO N°17

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

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

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

- LOTTO N°18

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

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



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

- LOTTO N°19

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

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

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

- LOTTO N°20

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

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



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

- LOTTO N°21

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

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

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

- LOTTO N°22

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

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



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

- LOTTO N°23

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

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

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

- LOTTO N°24

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

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



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

- LOTTO N°25

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

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

- LOTTO N°26

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

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



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

- LOTTO N°27

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

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

- LOTTO N°28

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

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



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

- LOTTO N°29

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

| DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO - PROPRIETÀ 1/1 | | | |
|---|-----------------|---------------------|-------------------------|
| DESCRIZIONE | SUPERFICIE (mq) | COEFF. PONDERAZIONE | SUPERFICIE COMM.LE (mq) |
| APPARTAMENTO | 57 | 1,00 | 57 |
| VERANDA | 9 | 0,35 | 3,15 |
| TERRAZZA | 22 | 0,25 | 5,5 |
| TOTALE | | | 65,65 |

| DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DEL BENE IMMOBILE | | | |
|--|-------------------------|------------------------------------|---|
| DESCRIZIONE | SUPERFICIE COMM.LE (MQ) | PREZZO DI MERCATO UNITARIO (€/MQ.) | VALORE PRESUNTO |
| Lotto N°29 | 65,65 | 1.824,00 | € 119.745,60 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | | | |
| Detrazioni per spese per regolarizzazione urbanistica (interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire ma non comportanti aumenti di volumetria, agibilità). | | € 2.000,00 | |
| TOTALE DETRAZIONI | | € 2.000,00 | |
| VALORE NETTO DEL LOTTO | | | € 117.745,60 |
| VALORE NETTO DEL LOTTO ESPRESSO IN CIFRA TONDA | | | € 118.000,00 Centodiciottomilaeuro/00 |

- LOTTO N°30

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

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



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

- LOTTO N°31

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

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

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

- LOTTO N°32

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

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



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

- LOTTO N°33

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

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

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

- LOTTO N°34

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

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



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

- LOTTO N°35

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

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

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

- LOTTO N°36

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

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



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

- LOTTO N°37

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

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

- LOTTO N°38

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

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



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

- LOTTO N°39

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

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

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

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



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

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

Dove

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

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

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

con:

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

dove:

D = deprezzamento % totale

N = età del fabbricato (in anni)

EU = vita utile del fabbricato (media 60 anni)

• Calcolo del Valore dell'Area (V_a):

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

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

arrotondato a **€ 338.000,00**.

• Calcolo del Costo di Riproduzione (C):

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

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



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

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

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

• **PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE:**

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

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



Pertanto il Valore finale dell'immobile sarà così determinato:

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

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

€ 1.400.000,00 (Unmilionequattrocentomilaeuro/00)

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

3.8.4 Riepilogo della Stima Complessiva dei Valori dei Beni pignorati

Per sinteticità si riporta il risultato della stima effettuata:

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



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

3.9 QUESITO NOVE - “Attestato di Prestazione Energetica”

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

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

- LOTTO N°1

Descrizione breve del lotto:



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

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

- LOTTO N°2

Descrizione breve del lotto:

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

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

- LOTTO N°3

Descrizione breve del lotto:

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



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

- LOTTO N°4

Descrizione breve del lotto:

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

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

- LOTTO N°5

Descrizione breve del lotto:

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

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



- LOTTO N°6

Descrizione breve del lotto:

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

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

- LOTTO N°7

Descrizione breve del lotto:

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

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

- LOTTO N°8

Descrizione breve del lotto:

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



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

- LOTTO N°9

Descrizione breve del lotto:

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

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

- LOTTO N°10

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 42 |
| VERANDA | 9 |

- LOTTO N°11

Descrizione breve del lotto:

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



| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 55 |
| VERANDA | 14 |

- **LOTTO N°12**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 34 |
| VERANDA | 14 |

- **LOTTO N°13**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 36 |
| VERANDA | 15 |

- **LOTTO N°14**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 34 |

- **LOTTO N°15**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 36 |



- **LOTTO N°16**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 32 |
| VERANDA | 7 |

- **LOTTO N°17**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 28 |
| VERANDA | 13 |

- **LOTTO N°18**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 31 |
| VERANDA | 3 |

- **LOTTO N°19**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 71 |
| VERANDA | 8 |
| PATIO | 10 |

- **LOTTO N°20**

Descrizione breve del lotto:



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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 33 |
| VERANDA | 9 |

- **LOTTO N°21**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 53 |
| VERANDA | 14 |

- **LOTTO N°22**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 60 |
| VERANDA | 12 |
| LAVANDERIA | 5 |

- **LOTTO N°23**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 19 |
| TERRAZZA | 10 |



- **LOTTO N°24**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 10 |

- **LOTTO N°25**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 10 |

- **LOTTO N°26**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 13 |
| TERRAZZA | 10 |

- **LOTTO N°27**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 14 |
| TERRAZZA | 24 |



- **LOTTO N°28**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 12 |
| TERRAZZA | 15 |

- **LOTTO N°29**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 57 |
| VERANDA | 9 |
| TERRAZZA | 22 |

- **LOTTO N°30**

Descrizione breve del lotto:

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

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

- **LOTTO N°31**

Descrizione breve del lotto:

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



| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 40 |
| VERANDA | 8 |
| CORTILE | 35 |

- **LOTTO N°32**

Descrizione breve del lotto:

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

| SUPERFICIE | mq |
|----------------|----|
| APPARTAMENTO | 43 |
| TERRAZZA | 9 |
| CORTILE FRONTE | 43 |
| CORTILE RETRO | 40 |

- **LOTTO N°33**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.18** sito al piano primo con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 38.**

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 41 |
| TERRAZZA | 8 |

- **LOTTO N°34**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.19** sito al piano primo con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 39.**

| SUPERFICIE | mq |
|---------------|-----------|
| APPARTAMENTO | 41 |
| TERRAZZA | 8 |
| TOTALE | 50 |

- **LOTTO N°35**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.1.20** sito al piano primo con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 40.**



| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 8 |

- **LOTTO N°36**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.19** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 60.**

| SUPERFICIE | mq |
|----------------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 9 |
| CORTILE FRONTE RETRO | 43 |

- **LOTTO N°37**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo BS14 identificato con la sigla B.0.20** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 429 Sub 61.**

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 39 |
| TERRAZZA | 8 |
| CORTILE | 32 |

- **LOTTO N°38**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo H3 (S9)** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 340 Sub 3.**

| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 54 |
| PATIO | 30 |
| CORTILE | 10 |

- **LOTTO N°39**

Descrizione breve del lotto:

- **appartamento del gruppo H89** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg.10 Part. 425 Sub 3.**



| SUPERFICIE | mq |
|--------------|----|
| APPARTAMENTO | 73 |
| PATIO | 63 |
| TERRAZZA | 5 |

- **LOTTO N°40**

Descrizione breve del lotto:

- **quota 6/10** del complesso sportivo **S2 Sporting Center** sito al piano terra con identificazione catastale nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola **Fg. 7 Part. 449 Sub 1.**

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

3.11 CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico conferitomi, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatami rimango a disposizione per ogni chiarimento ed approfondimento. Il CTU ha anche provveduto ad inviare via pec la perizia alle parti (le ricevute di avvenuta consegna sono riportate nell'*All. I*).

10 Marzo 2021.

Il C.T.U.

Dott. Ing. **SASSARA Rossano**

