

**Studio Tecnico**  
**Geom. SFORZA FLAVIO**  
**Via Vitantonio Di Cagno n. 30**  
**70124 BARI tel. 335/401055**

**Procedura n. 37/2017**

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.IT**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Concordato Preventivo**

**Immobili - Lotto 13/A- Appartamento n. 8**

Appartamento in multiproprietà contraddistinto con il n. 8 sito nel Comune di Olbia (SS), Golfo della Marinella, in località Canareddu e Palumbalza, nel villaggio turistico denominato Villaggio Ladunia, al piano terreno.

**PREMESSA**

Con provvedimento pronunciato in data 29.04.2023, a seguito di istanza depositata dai Liquidatori Giudiziali, l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Raffaella Simone affidava al sottoscritto Geom. Flavio Sforza l'incarico per la C.T.U. per la redazione delle perizie integrative dei beni siti in Sardegna non completate nella C.T.U. dell'Ing. Francesco Bonaduce del 31.01.2019, ricadenti nel concordato preventivo R.G. n. 37/2017.

Le operazioni peritali iniziavano in Arzachena in data 11.07.2023, con sopralluoghi presso tutti gli immobili ed accessi presso i pubblici uffici.

Per maggiore comodità di trattazione e di consultazione lo scrivente, esperiti tutti gli accertamenti demandati al C.T.U., redige più relazioni distinte, ciascuna riferita ad una singola multiproprietà, così come definita in atti e corrispondente al singolo appartamento. In questa relazione il C.T.U. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al **Lotto 13/A- Appartamento n. 8 in multiproprietà**.

L'indagine autorizzata dal Giudice Delegato richiesta dai liquidatori giudiziali in diversi quesiti trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

Lo scrivente in data 13/07/2023 eseguiva il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento in multiproprietà al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale.

**1. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA**

Provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi sul condono

**Studio Tecnico**  
**Geom. SFORZA FLAVIO**  
**Via Vitantonio Di Cagno n. 30**  
**70124 BARI tel. 335/401055**

edilizio, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito in data 18/05/2023 presso il Comune di Olbia è stato accertato quanto segue:

Il villaggio turistico di proprietà della società

di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 39/bis del 31/03/1973 rinnovata in data 31/02/1976 con grafici allegati (all. 1), con nulla osta della Soprintendenza del 22/03/1973 prot. 2212 Rep. 12043.

Variante al progetto con Licenza di Costruzione n. 945 del 06/02/1975 con grafici allegati (all. 2).

Per la realizzazione di n. 16 abitazioni al piano terra e n. 17 abitazioni al piano primo è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria pratica n. 48574 del 11/04/1989 con grafici delle planimetrie e prospetti allegati (all. 3).

Per il villaggio turistico Ladunia in località Marinella è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità in data 28.08.1990 (all. 4).

L'attuale stato dei luoghi **E' CONFORME** all'ultimo titolo abilitativo innanzi citato.

## 2) INDIVIDUAZIONE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, descrivendoli analiticamente da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti e superficie), i confini, i dati catastali.

### 2a. Individuazione e descrizione

Quota in comproprietà indivisa pari a 160/1000 dell'appartamento n. 8 ubicato nel Villaggio Ladunia, nel Comune di Olbia, Golfo della Marinella, in località Canareddu o Palumbalza, al piano terreno, come si evince dallo stralcio di mappa sul quale si è riportata l'ubicazione dell'appartamento (all. 5), nonché dal grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento oggetto della presente relazione (all. 6), costituito da ingresso-angolo cottura, bagno e vano pluriuso con soggiorno e divano letto della superficie netta complessiva di mq.27,56 ed una superficie lorda di mq. 34,90, oltre al terrazzo coperto di mq. 10,16 dall'appartamento sovrastante ed un terrazzo scoperto di mq. 8,46.

### 2b. Confini

Appartamento in multiproprietà contraddistinto con il n. 8, posto al pianterreno, confina a Nord con appartamento n. 9, ad Ovest con corridoio di accesso, a Sud con altro appartamento n. 7;

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provveda all'identificazione catastale degli immobili, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nonché eventuale accatastamento. In data 12/10/2020

**Studio Tecnico**  
**Geom. SFORZA FLAVIO**  
**Via Vitantonio Di Cagno n. 30**  
**70124 BARI tel. 335/401055**

a seguito di espressa istanza dei liquidatori giudiziali, il GD Dott.ssa Raffaella Simone in pari data autorizzava la modifica del quesito prevedendo l'adeguamento delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi soltanto nel caso in cui si rendesse necessario per il corretto trasferimento dell'immobile (es. in caso di mancato accatastamento dell'immobile o parte di esso). Mentre nel caso venga accertata la non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, il perito dovrà darne, nella relazione, specifica avvertenza e segnalare dettagliatamente l'attività che dovrà essere posta a carico dell'aggiudicatario indicandone i costi relativi.

L'appartamento in multiproprietà n. 8 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS) al Foglio 4 particella 7 subalterno 17, Via Ladunia, piano T, categoria A/2 classe 2, vani 1,5, superficie catastale di mq. 38, escluse aree scoperte mq. 33, rendita €. 255,65, come si evince dalla visura storica e dalla planimetria catastale (all. 7).

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **E' CONFORME** allo stato dei luoghi.

A tal proposito il sottoscritto CTU ha inviato all'Ufficio Provinciale di Sassari delle agenzie delle Entrate (ex catasto) una istanza (all. 8) per la richiesta della registrazione della domanda di voltura dell'atto di acquisto, nonché la richiesta della variazione dell'identificativo catastale in quanto sulla mappa terreni il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è identificato con la p.lla 1658.

Sono seguiti solleciti con mail del 03/08/2023, del 04/08/2023.

In data 07/09/2023 l'Ufficio informava che le correzioni erano state eseguite, ma si riferivano unicamente alla registrazione della domanda di voltura e neanche in maniera corretta in quanto non era stata allineata la ditta all'attualità.

Con mail del 28/02/2024 lo scrivente CTU richiedeva nuovamente l'evasione completa dell'istanza.

#### 4. PREZZO BASE

Provveda il CTU all'indicazione del prezzo base

Pertanto, trattasi di immobile costituito da un appartamento in multiproprietà nel villaggio turistico, ubicato nel Comune di Olbia (SS), nel Golfo della Marinella, in località Canareddu e Palumbalza nel villaggio turistico denominato Villaggio Ladunia, al piano terra, in Costa Smeralda, a Km. 3,5 da Porto Rotondo, in cui vi sono molteplici richieste di acquisto, a Km. 2 dalla spiaggia del Golfo della Marinella.

In base alla ubicazione, considerate le discrete condizioni del villaggio turistico, tenuto conto della possibilità di poter parcheggiare un'auto all'interno del villaggio, ma considerato che il villaggio è stato edificato nel 1974, mentre l'appartamento in multiproprietà è stato edificato con condono edilizio nel 1978 ed ha sia gli infissi, porte etc. che gli arredi dell'epoca della costruzione, considerato che l'appartamento in multiproprietà necessita di manutenzione straordinaria, non è dotato dell'impianto di aria condizionata né di zanzariere, tenuto conto che la quotazione OMI della zona attribuisce agli appartamenti avente uno stato conservativo normale, un valore di mercato tra €. 2.600,00 ed €. 3.800,00 al metro quadrato della superficie lorda (all. 9), per tutto quanto detto e innanzi descritto e delle caratteristiche strutturali e funzionali, e delle vendite effettuate nella zona, si può attribuire un valore di mercato medio di €. 3.200,00 al metro quadrato lordo.

Pertanto, poiché l'immobile destinato ad appartamento in multiproprietà al piano terra, dal quale è possibile raggiungere il mare unicamente in auto, che ha una superficie lorda



**Studio Tecnico**  
**Geom. SFORZA FLAVIO**  
**Via Vitantonio Di Cagno n. 30**  
**70124 BARI tel. 335/401055**

pari a mq. 34,90, oltre alla terrazza coperta e scoperta di complessivi mq. 18,62: si ottiene il seguente valore venale:

mq.  $34,90 + (1/3 \times 18,62) = \text{mq. } 34,90 + 6,21 = \text{mq. } 41,11 \times \text{€. } 3.200,00 = \text{€. } 131.552,00$

#### STIMA DELLA QUOTA:

Essendo detto immobile di proprietà della società per la quota indivisa di 160/1000, è possibile affermare che il valore attribuito alla sua quota è pari a:

€.  $131.552,00 \times 160/1000 = \text{€. } 21.048,32$ .

Occorre considerare che il periodo di godimento oggetto di stima è riferito ai periodi 33 e 34, che corrispondono dal 13 al 27 luglio di ogni anno, ossia le due settimane migliori, prima che le spiagge diventino caotiche.

Per quanto riguarda la locazione il centro servizi del villaggio Ladunia può locare l'appartamento n. 8 ad €. 140,00 a notte per i giorni 13 e 14 luglio, mentre dal 15 al 27 luglio ad €. 165,00 a notte, che sommati determinano una locazione per le due settimane di ogni anno pari ad €. 2.260,00.

Mentre il centro servizi riconosce alla proprietà l'importo di €. 53,00 a notte che per i gg. 14 determinando un introito di €. 742,00 per ogni anno.

Per quanto detto in precedenza è possibile aumentare la valutazione del 20%, pertanto apportando un aumento di €.  $21.048,32 \times 20\% = \text{€. } 4.209,67$ , si determina un valore complessivo di €. 25.257,99 che si arrotonda ad €. 25.000,00.

Inoltre, poiché la stima comparativa avviene anche attraverso l'analisi di immobili simili compravenduti di recente, lo scrivente CTU ha reperito informazioni presso le agenzie immobiliari di Porto Rotondo e della zona accertando che appartamenti simili a quello oggetto della presente relazione di stima per le due settimane di luglio sono stati venduti ad un prezzo che si aggira tra €. 30.000 ed €. 27.000, quindi è possibile determinare il valore medio pari ad €. 28.500.

Eseguendo la media tra i valori sulla base del prezzo di vendita innanzi calcolato pari ad €. 25.000,00 e la media derivante dalla verifica presso le agenzie immobiliari per immobili simili compravenduti in tempi recenti pari ad €. 28.500,00 si ottiene il valore pari ad €. 26.750,00

Il sottoscritto C.T.U., in considerazione che l'appartamento è ubicato di fronte al mare, apporta una maggiorazione del 20% con un aumento di €. 5.350,00 che determina un valore di €. 32.100,00.

Poiché l'appartamento è privo di aria condizionata e privo di zanzariere, provvede a determinare il prezzo base detraendo i costi per l'installazione di un impianto split spalla/spalla di aria condizionata, nonché la zanzariera alla finestra pari ad €. 2.100,00, **determinando il prezzo base pari ad €. 30.000,00.**

#### 5. DESCRIZIONE ANALITICA

Provveda alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna indicando la superficie.

Il Lotto 13/A – Appartamento nel villaggio turistico in multiproprietà contraddistinto con il n. 8 sito nel Comune di Olbia (SS), in località Canareddu e Palumbalza nel villaggio Turistico denominato Villaggio Ladunia, al piano terra, con porta d'ingresso ubicata nel corridoio, costituito da ingresso-angolo cottura, bagno e camera multiuso con soggiorno-pranzo e divano letto della superficie netta di mq. 27,56 ed una superficie lorda di mq. 34,90, oltre alla terrazza coperta di mq. 10,16 ed una terrazza scoperta di mq. 8,46.



**Studio Tecnico**  
**Geom. SFORZA FLAVIO**  
**Via Vitantonio Di Cagno n. 30**  
**70124 BARI tel. 335/401055**

Le porte e gli infissi sono in legno risalenti all'epoca della costruzione, anche le persiane dal lato fronte mare sono del tipo scorrevoli in legno.  
 L'infisso non è dotato di zanzariere.

Il pavimento dell'appartamento è in ceramica, il bagno con pavimento e rivestimento in ceramica muniti di sanitari con vasca, munito di aspirazione forzata.

L'intero appartamento non è dotato dell'impianto di aria condizionata.

L'appartamento risulta arredato e dotato di tutti gli elettrodomestici e stoviglie come risulta dall'elenco corredi ed arredi (all. 10), mentre la biancheria da letto, bagno e cucina viene fornita dal villaggio al costo di €. 48,00 per due persone, a settimana, come risulta dal regolamento per i multiproprietari (all. 11).

## **6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,**

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili;

Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti nell'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

L'appartamento in multiproprietà ha dotazioni condominiali, quali giardini, parcheggi ove è possibile parcheggiare un'auto, reception, impianti, illuminazione del complesso, vigilanza e guardiania.

Nel villaggio vi sono due campi da tennis, un campo da calcetto, vi è un'ampia piscina, il parco giochi per i bambini, la piazzetta, gli spazi comuni, il verde comune, individuati nella planimetria del condominio Ladunia, su cui è evidenziata l'ubicazione dell'appartamento n. 8 (all. 12).

### **6a. Condominio**

L'appartamento in multiproprietà n. 8 al piano terra, ricade nel condominio del villaggio turistico denominato Ladunia amministrato dal centro servizi.

Si allega l'estratto del regolamento del condominio Ladunia (all. 13).

Inoltre nel condominio Ladunia si applica la raccolta differenziata di cui si allegano le istruzioni e la planimetria con i punti di raccolta (all. 14).

L'importo annuo delle quote condominiali ammonta per ogni settimana di multiproprietà a circa €. 200,00.

### **6b. Stato di possesso**

Verichi se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Appartamento in multiproprietà con la quota di 160/1000, contraddistinto con il n. 8 sito nel Comune di Olbia (SS), Golfo della Marinella, in località Canareddu e Palumbalza nel

**Studio Tecnico**  
**Geom. SFORZA FLAVIO**  
**Via Vitantonio Di Cagno n. 30**  
**70124 BARI tel. 335/401055**

Villaggio Turistico denominato Villaggio Ladunia, al piano terra, è intestato tra gli altri,  
 a

che risulta proprietaria per 160/1000.

Pervenuto giusto atto per autentica di firme per Notar Arturo della Monica del 21/05/1997 Rep. n. 55.742 Registrato a Bari il 16/06/1997 al n. 682 (all. 15), nel quale viene specificato che la quota a cui corrisponde il godimento dell'appartamento per i periodi 33 e 34 e cioè dal 13 al 27 luglio di ogni anno, per il prezzo dichiarato di £. 7.000.000 ossia €. 3.615,20.

#### **6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

#### **7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Si allega l'Attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal sottoscritto Geom. Flavio Sforza in data 28/02/2024, con scadenza 28/02/2034 (all. 16).

#### **8. DOCUMENTAZIONE**

Allegli a ciascuna relazione integrativa, lo stralcio di progetto della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la planimetria catastale se modificata, nonché la restante documentazione necessaria.

Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Licenza n. 39/bis del 31/03/1973 rinnovata il 31/02/1976 con grafici allegati;
- 2) Variante al progetto con Licenza n. 945 del 06/02/1975 con grafici allegati;
- 3) Concessione edilizia in Sanatoria pratica n. 48574 del 11/04/1989 con grafici delle planimetrie e prospetti allegati;
- 4) Licenza di Abitabilità in data 28.08.1990;
- 5) Stralcio di mappa sul quale è riportata l'ubicazione dell'appartamento n. 8;
- 6) Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento n. 8;
- 7) Visura storica e planimetria catastale;
- 8) Istanza catastale;
- 9) Quotazione OMI;
- 10) Elenco corredi ed arredi appartamento n. 8/b;
- 11) Regolamento per i multiproprietari
- 12) Planimetria del condominio Ladunia;
- 13) Estratto del regolamento del condominio Ladunia;
- 14) Istruzioni e planimetria con i punti di raccolta differenziata;
- 15) Atto Notar Arturo della Monica del 21/05/1997 Rep. n. 55.742;
- 16) APE redatto dal sottoscritto CTU in data 28/02/2024, con scadenza 28/02/2034;
- 17) Documentazione fotografica costituita da n. 26 fotografie a colori.

Bari, 29 Febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
 Geom. Sforza Flavio

ASTE  
 GIUDIZIARIE.IT

