

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 10/2017**

Promossa da:

contro

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 6 dicembre 2022, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Silvia Campesi, nominava la sottoscritta:
Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°2

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

città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito n°3

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

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

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

Quesito n°4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 6

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

Quesito n° 7

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

Quesito n° 8

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

Quesito n° 9

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

Quesito n° 10

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

Quesito n° 11

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

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti

demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito n° 14

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

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 4.09.2020, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **1.03.2023** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data **9.10.2023** il sottoscritto si è recato presso il Comune di Santa Teresa (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura Loc. Santa Reparata, condominio "Le Villette" appartamento piano terra distinto in Catasto al Foglio 2, Mappale 3217, sub 18 ex (Foglio 2, Mappale 1176, sub 18), con cortile di pertinenza, Particella 3217, sub 66 (ex Particella 1176 sub 66), e posto auto scoperto, Particella 2070, sub 5 (ex Particella 1952), Particella 3218, sub 81 (ex Particella 1177 sub 81).

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. _____, il sottoscritto CTU in data 3.10.2023 comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali.

In data **19.10.2023**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza in nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), Loc. Santa Reparata, condominio "Le Villette" appartamento piano terra distinto in Catasto al Foglio 2, Mappale 3217, sub 18 ex (Foglio 2, Mappale 1176, sub 18), con cortile di pertinenza, Particella 3217, sub 66 (ex Particella 1176 sub 66) e posto auto scoperto, Particella 2070, sub 5 (ex Particella 1952), Particella 3218, sub 81 (ex Particella 1177 sub 81), per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante _____, si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Verbale Operazioni Peritali.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

1.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

L'immobile in oggetto risulta pignorato per la quota pari a ½ dell'intera proprietà.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria allegato 5).

1.02 - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Abitazione con cortile e posto auto scoperto adiacente all'ingresso nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in Località Santa Reparata, Residence Le Villette e più precisamente:

Nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in località "Baia Santa Reparata", snc:

- **Appartamento, posto al piano T, categoria A/2, di 2 vani, distinto all'NCEU Foglio 2 mappale 3217 sub. 18:**

con annessa corte e veranda di pertinenza, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione per MODIFICA IDENTICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del mappale 1176 sub. 18, piano T, categoria A/2, di 2 vani;

Correttamente intestato in visura catastale

Confini: con sub. 66, 16 e 17 (dati presi dall'elaborato planimetrico del 1999) in quanto nell'elaborato planimetrico attuale non è correttamente rappresentato;

- **Area urbana (cortile), posta al piano T, categoria F/1, di 157 mq, distinta all'NCEU Foglio 2 mappale 3217 sub. 66:**

derivante dalla variazione per MODIFICA IDENTICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del mappale 1176 sub. 66, piano T, categoria F/1, di 157 mq, derivante a sua volta dalla variazione per RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE del mappale 1176 sub. 4, piano T, categoria F/1, di 98 mq;

Correttamente intestati in visura catastale

Confina: sub. 37, 33, 18, e proprietà Fidelia (dati presi dall'elaborato planimetrico del 1999) in quanto nell'elaborato planimetrico attuale non è correttamente rappresentato;

- **Area urbana (posto auto coperto),** posta al piano T, categoria F/1, di 26 mq, distinta all'NCEU Foglio 2 mappale 2070 sub. 5, (vedasi planimetria allegata);

Confina: con sub. 6 e 4 e con proprietà Basileus S.p.A. e proprietà Fidelia S.r.l.;

Correttamente intestati in visura catastale

- **Area urbana (nella planimetria indicato come cortile),** posta al piano T, categoria F/1, di 1 mq, distinta all'NCEU Foglio 2 mappale 3218 sub. 81, (vedasi

planimetria allegata) derivante dalla variazione per modifica allineamento mappe dal mappale 1177 sub. 81, piano T, categoria F/1, di 1 mq, derivante a sua volta dalla soppressione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del mappale 1176 sub. 73, piano T, categoria F/1, di 264 mq, derivante a sua volta dalla soppressione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del mappale **1176 sub. 4**, piano T, categoria F/1, di **98 mq**;

Confina: con sub. 82, 81, 80 e con strada comune;

Correttamente intestati in visura catastale

1.03 - ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

, per ragioni pari a **1/2 di proprietà**.
, per ragioni pari a **1/2 di proprietà**.
, coniugati in regime di comunione dei beni, divennero comproprietari, **per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà**, degli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, facenti parte del "Condominio Le Villette D1/7 – 8", in località "Baia Santa Reparata", e precisamente, nella Zona D1 – Settore 8, appartamento interno numero 839, composto di un locale servizi, con annesse aree giardino, il tutto censito all'NCEU **foglio 2 mappale 1176 sub. 18**, piano T, categoria A/2, di due vani, **mappale 1176 sub. 66**, piano T, area urbana di mq 157, **mappale 1177 sub. 81**, piano T, area urbana di mq 1, **mappale 2070 sub. 5**, piano T, area urbana di mq 26, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 14.11.2003, con numero di repertorio ,

, dai signori , nato a e

Atto correttamente volturato in Catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 27.11.2003 a tutto il 02.10.2023, risulta presente quanto segue:

- **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario,

, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data , **a favore della**

, nata , per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **foglio 2 mappale 1176 sub. 18, mappale 1176 sub. 66, mappale 1177 sub. 81 e mappale 2070 sub. 5.**

- Cui seguì:

- **Ipoteca in rinnovazione all'ipoteca iscritta in data 27.11.2003**

, avvenuta in data
14.11.2003, con numero di repertorio

, **a favore**

per ragioni pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà, sugli immobili siti nel
Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **foglio 2 mappale 1176 sub. 18,**
mappale 1176 sub. 66, mappale 1177 sub. 81 e mappale 2070 sub. 5.

- **Ipoteca giudiziale** - decreto ingiuntivo, emessa in data

, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Tempio Pausania in data

, **a favore**

, **contro** il
signor , per ragioni pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà,
sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **foglio 2**
mappale 2070 sub. 5, mappale 1176 sub. 66, mappale 1177 sub. 81 e mappale 1176
sub. 18.

- **Ipoteca legale,**

, **a favore** di

con sede in Firenze, codice fiscale 03078981200, **contro**

per ragioni pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà, sugli immobili siti nel
Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU foglio 2 mappale 2070 sub. 5,
mappale 3217 sub. 66, mappale 3218 sub. 81 e mappale 3217 sub. 18.

- **Pignoramento immobiliare,**

(Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio

, **a favore** della “ ”, con sede , codice fiscale

contro il signor , nato a

, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura,
distinti all'NCEU **foglio 2 mappale 1176 sub. 18, mappale 3217 sub. 66, mappale 2070**
sub. 5, mappale 3218 sub. 81 e mappale 3217 sub. 18.

Si precisa che il mappale 3217 sub. 18, e il mappale 1176 sub. 18 sono la stessa
cosa infatti andava messo il mappale 3217 sub 18 (ex 1176 sub 18) (vedasi storia
catastale).

- **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo,**

totale euro 4.459,06, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità

, per ragioni pari a ½ di proprietà, sull'area urbana nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinta all'NCEU foglio 2 mappale 3218 sub. 81.

2.00 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un'abitazione posta al piano terra **(A)** con cortile **(B)** e posto auto annessi **(C)**, all'interno del Residence "Le Villette", settore 7/8, numero D1 839, siti in Comune di Santa Teresa di Gallura, Località Santa Reparata.

Il residence è inserito nella stupenda Baia di Santa Reparata, una zona perfetta per il relax, molto tranquilla e silenziosa anche in piena estate. La posizione del residence è ottimale per raggiungere diverse mete e spiagge: quelle più vicine come Rena Ponente e Levante, Zia Colomba, Capotesta con il suo paesaggio naturale molto selvaggio in cui scoprire Cala Spinosa e Cala Francese oppure il suggestivo paesaggio di Valle della Luna; mentre a pochi minuti di macchina distano le più rinomate e attrezzate spiagge come Rena Bianca, La Marmorata, La Liscia, Rena Maggiore, e molte altre.

Vista la sua posizione, Baia Santa Reparata è punto ideale di riferimento per le più svariate escursioni del nord Sardegna e per destinazioni come La Maddalena e Caprera.

A poche centinaia di metri dal residence si trova un minimarket, mentre nella vicinissima Capotesta si possono trovare bar, edicola, tabacchi, piccoli chioschi ecc.

Nel centro di Santa Teresa (a circa 3 km) è possibile trovare supermarket, ristoranti, pizzerie, bar, boutique, farmacie, edicole, discoteche, pub, porticciolo attrezzato, ecc.

L'aeroporto internazionale Costa Smeralda di Olbia dista circa 60 km così come i porti marittimi di Golfo degli Aranci e Olbia Porto. Da Santa Teresa Gallura traghetti pluri giornalieri collegano la vicina Corsica.

Gli immobili, oggetto della causa, sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati (vedi allegato 4), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 2 e più precisamente:

(A) Appartamento, Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 18 (**ex Particella 1176 sub 18**), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 2, Sup. Catastale 43 mq, Rendita €. 309,87;

Cortile di pertinenza:

(B) Cortile (Area urbana), Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 66 (**ex Particella 1176 sub 66**), Categoria F1, mq 157,00;

(C) Posto auto scoperto, (Area urbana), Località Santa Reparata, Particella 2070 sub 5 (**ex Particella 1952**), Categoria F1, mq 26,00, e Particella 3218, sub 81 (**ex Particella 1177 sub 81**), Categoria F1, mq 1,00;



2.02 - Consistenza.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione **(A)**, posta al piano terra con cortile **(B)** e posto auto annesso **(C)**, all'interno del Residence "Le Villette", settore 7/8, numero D1 839, sito in Comune di Santa Teresa di Gallura, Località Santa Reparata.

L'unità immobiliare in parola, ha l'accesso principale sul lato sud, dal cortile di pertinenza, confinante con la strada di accesso, attraverso la terrazza che affaccia sul soggiorno; è composta da una camera, il soggiorno-cucina e bagno.

Il cortile si estende sui lati Sud e Ovest del fabbricato.

Il posto auto scoperto è posizionato all'ingresso del cortile del fabbricato.

Le dimensioni esterne sono di circa ml. 5,40 di larghezza massima, ml. 6,40 di lunghezza massima.

L'altezza media interna del piano terra, risulta pari a 2,70 m.

SUPERFICI STATO ATTUALE

uperficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	35.50
uperficie Calpestabile complessiva "Appartamento pianto terra"	mq.	28.90
uperficie Lorda complessiva "Terrazza coperta"	mq.	29.75
uperficie Calpestabile complessiva "Terrazza coperta"	mq.	26.15
uperficie Lorda "Cortile" (di pertinenza)	mq.	215.00
uperficie Posto auto scoperto	mq.	27.00

2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita in muratura di blocchi il cls dello spessore medio di 25 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; strutture portanti orizzontali, in latero-cemento; la copertura dell'immobile con sottostante coibentazione e impermeabilizzazione.

Le facciate esterne, intonacate, con malta bastarda, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in buone condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in discrete condizioni.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato nel soggiorno mentre nel bagno in ceramica monocottura, il tutto in discrete condizioni.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura che del bagno, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era funzionante né l'impianto idrico né quello elettrico.

I serramenti esterni in legno sono in discrete condizioni.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitato.

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in discreto stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

3.00 - QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.

4.00 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

Per quanto detto al paragrafo precedente il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare risulta regolarmente accatastato, per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

5.00 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il PUC del Comune di Santa Teresa di Gallura - identifica le aree di cui alla presente in Zona F2.1 – aree Turistiche.

6.00 - QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto il complesso, è stato realizzato in conformità della Concessione Edilizia numero _____ del _____, Concessione Edilizia _____ e Concessione Edilizia numero _____. E' stata rilasciata l'Abitabilità _____.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione degli spazi interni. Allo stato attuale il monolocale autorizzato è stato trasformato in bilocale, con l'aggiunta di un tramezzo nel soggiorno. Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, non possono essere sanati in quanto l'immobile non ha i requisiti minimi (50 mq) per essere trasformato in bilocale. Sarebbe necessario, quindi, il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione del tramezzo, con i relativi costi necessari per l'intervento, pari _____.

a 3.000,00 (tremila/00) euro.

7.00 – QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

8.00 – QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 27.11.2003 a tutto il 02.10.2023, non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

L'amministratore del "Consorzio Santa Reparata" ha inviato al sottoscritto via e-mail, il debito pendente sull'immobile pari a Euro 3.064,96 periodo dal 10/09/2023 al 10/01/2024 (Allegato 9).

9.00 – QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura degli immobili oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un'abitazione con cortile e posto auto annesso e cioè:

LOTTO n. 01:

Foglio 2 e più precisamente:

(A) - Appartamento, Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 18 (**ex Particella 1176 sub 18**), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 2, Sup. Catastale 43 mq, Rendita €. 309,87;

Cortile di pertinenza:

(B) - Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 66 (**ex Particella 1176 sub 66**), Categoria F1, mq 157,00;

(C) - Posto auto scoperto, Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 2070, sub 5 (**ex Particella 1952**), Categoria F1, mq 26,00; **Area urbana**, Località Santa Reparata, Particella 3218, sub 81 (**ex Particella 1177 sub 81**), Categoria F1, mq 1,00;

10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 10/2017, promossa da _____ contro _____, l'unità immobiliare in parola risulta pignorata per ½ dell'intera proprietà; pertanto la stima sarà fatta su ½ dell'intera proprietà.

11.00 - QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupata e priva di arredi. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati (vedi allegato 6).

12.00 – QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13.00 – QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 27.11.2003 a tutto il 02.10.2023, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 14.11.2003, con numero di repertorio _____, rogante _____, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data _____ ai _____, **a favore** della _____, _____, codice fiscale _____, **contro** i signori _____, _____ e _____, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **foglio 2 mappale 1176 sub. 18, mappale 1176 sub. 66, mappale 1177 sub. 81 e mappale 2070 sub. 5.**

- **ipoteca in rinnovazione all'ipoteca iscritta in data** _____, _____,

(Milano), per capitale euro _____, **a favore** della _____, _____, codice fiscale _____, **contro** i signori _____, nato a Terni il _____, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **foglio 2 mappale 1176 sub. 18, mappale 1176 sub. 66, mappale 1177 sub. 81 e mappale 2070 sub. 5.**

- **ipoteca giudiziale** - decreto ingiuntivo, emessa in _____, con numero di _____ totale euro _____, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania _____, **a favore** di _____, con sede in Roma, codice fiscale _____, **contro** il signor _____, per ragioni pari a ½ di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **foglio 2 mappale 2070 sub. 5, mappale 1176 sub. 66, mappale 1177 sub. 81 e mappale 1176 sub. 18.**

- **ipoteca legale**, emessa in data 15.01.2015, con numero di repertorio _____, da _____, per capitale euro _____, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania ai _____, **a favore** di _____, con sede in Firenze, codice fiscale _____, **contro** il signor _____, nato a Terni il 23.05.1970, per ragioni pari a ½ di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **foglio 2 mappale 2070 sub. 5,**

mappale 3217 sub. 66, mappale 3218 sub. 81 e mappale 3217 sub. 18.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data _____, _____, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio **Pausania in data 18.06.2019 ai** _____, **a favore** della _____, codice fiscale _____, **contro** il signor _____, **per ragioni pari a ½ di proprietà**, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU foglio **2 mappale 1176 sub. 18, mappale 3217 sub. 66, mappale 2070 sub. 5, mappale 3218 sub. 81 e mappale 3217 sub. 18.**
Si precisa che il mappale 3217 sub. 18, e il mappale 1176 sub. 18 sono la stessa cosa infatti andava messo il mappale 3217 sub 18 (ex 1176 sub 18) (vedasi storia catastale).

- **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**, emessa in data _____, con numero di _____, rogante Giudice di Pace (La Maddalena), _____, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.06.2022 ai _____, **a favore** del _____, codice fiscale _____, **contro** il signor _____, _____, per ragioni pari a ½ di proprietà, sull'area urbana nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinta all'NCEU foglio 2 mappale 3218 sub. 81.

13.00 - QUESITO n. 13 - "Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione. Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di *ordinarietà*, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 7).

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 2.600,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "*Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio*" Tale norma

stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).>>

4.4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 6a-6b (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	35,50	35,50	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	70,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	29,75	10,41	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).

d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	27,00	5,40	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	215,00	21,50	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			72,81	

La superficie commerciale diventa quindi: $35,50 \times 100\% + 29,75 \times 35\% + 27,00 \times 20\% + 215,00 \times 10\% = \text{mq. } 72,81$.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.600,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 72,81 x €/mq 2.600,00 = €. 189.306,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 189.306,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.82 per edificio di circa anni 26, per cui si ottiene il valore di €. 155.230,92 (in cifra tonda euro 155.000,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Foglio 2 e più precisamente:

(A)- Appartamento, Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 18 (**ex Particella 1176 sub 18**), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 2, Sup. Catastale 43 mq, Rendita €. 309,87;

Cortile di pertinenza:

(B) - Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 66 (**ex Particella 1176 sub 66**), Categoria F1, mq 157,00;

(C) - Posto auto scoperto, Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 2070, sub 5 (**ex Particella 1952**), Categoria F1, mq 26,00;

(D) - Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 3218, sub 81 (**ex Particella 1177 sub 81**), Categoria F1, mq 1,00;

Valore Complessivo = €. 155.000,00

Valore Quota 1/2 della proprietà=..... €. 77.500,00

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai terreni e ai fabbricati e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 22 DICEMBRE 2023.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)

Alla presente relazione, si allegano:

- | | |
|-------------|--|
| Allegato 1 | Verbale Operazioni Peritali |
| Allegato 2 | Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 17); |
| Allegato 3 | Visure e Schede Catastali |
| Allegato 4 | Elaborati grafici; |
| Allegato 5 | Relazione ipotecaria ventennale (Agenzia Simona Santu); |
| Allegato 6 | Comunicazione Agenzia delle Entrate (contratti di locazione); |
| Allegato 7 | Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio); |
| Allegato 8 | Documenti Conformità Edilizia |
| Allegato 9 | Riepilogo quadro consuntivo spese Condominio |
| Allegato 10 | Estratto di matrimonio |
