

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione:



Debitore esecutato:

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Scampuddu, nato a Ozieri il 10/10/1981, C.F. SCMMRC81R10G203Y, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 1297, sez. A, con studio professionale in Olbia (OT), via dei Bronzetti, n.33, in data 29 Gennaio 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto, essendo stato incaricato quale CTU per la procedura N.118/18 R.G.E.

I quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Costanza Teti al sottoscritto C.T.U. sono tutti integralmente riportati nel verbale di giuramento e, nell'espletamento dell'incarico, nel rispondere a tali quesiti si è avuto riguardo anche di quanto statuito dalle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICOAVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La comunicazione di avvio delle operazioni peritali, di cui è riportata copia in allegato (All.4), è stata inoltrata al [REDACTED], tramite raccomandata N. 15467962695-0 del 09/07/2020, ed a [REDACTED] con PEC in data 09/07/2020. In tale missiva veniva comunicato che le operazioni peritali sarebbero state avviate nello studio dello scrivente C.T.U. sito in Olbia (OT), via dei Bronzetti, n.33, alle ore 9:00 del 13/07/2020; veniva inoltre comunicata la volontà del C.T.U. di effettuare quanto prima l'accesso all'immobile oggetto di perizia.



STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 1 di 13



I quesiti che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti formulava al sottoscritto CTU sono di seguito riportati con le rispettive risposte:

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART 567 C.P.C

- 1) Verifichi prima di ogni attività la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito

Esaminata la documentazione agli atti, al fine di verificarne la completezza con riferimento all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ. (estratto del catasto, si è rilevato che, alla istanza di vendita, sono stati allegati i seguenti documenti:

- **Atto di pignoramento immobiliare** dalla Romeo SPV S.r.l., N. 608 del 07/04/2018;
- **Ipoteca giudiziale** registro generale n. 236/1646 del 04/03/2000 di Lire 200.000.000 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. A.R.I. con sede in Roma C.F. 00980931000, [REDACTED]. Ipoteca su: diritti di proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 577 sub. 2.Trascrizione n. 2731/4069 del 15/05/2001.
- **Ipoteca giudiziale** registro generale n. 788/4877 del 21/07/2015 di Euro 350.000,00 a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.a. con sede in Verona C.F. 00390840239, [REDACTED]. Ipoteca su: diritti di proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 577 sub. 2.Trascrizione n. 3307/4588 del 31/05/2018, a favore di Romeo SPV S.r.l. con sede in Verona, C.F. 04376900231.
- **Certificato notarile** del 04/06/2018 a firma del Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri, Civitavecchia, che sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania), certificava la storia ipotecaria dei seguenti immobili:
 - immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al

- immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

Osservazioni:

La documentazione allegata è da ritenersi completa ai sensi ex art. 567 C.P.C stante anche la presenza del certificato notarile del 04/06/2018 che ricostruisce la storia ipotecario-catastale e dell'estratto di mappa catastale che si allega alla presente perizia, per facilitare l'individuazione dell'immobile. Lo scrivente C.T.U. produce, allegandole alla presente, le visure catastali, oltre che la scheda catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e l'elaborato planimetrico, utile per la sua individuazione all'interno del fabbricato residenziale (**AII. 1**).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- 2) Descrivere 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.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere 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;

Risposta al quesito

Accesso all'immobile – E' stato effettuato un primo sopralluogo con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del Custode Giudiziario [REDACTED] in data 26/02/2021, ma non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. L'accesso all'immobile è avvenuto, sempre con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del Custode Giudiziario [REDACTED] in data 11/04/2023.

Durante il sopralluogo è stato possibile individuare correttamente gli immobili, effettuare foto e misurazioni all'interno ed all'esterno degli stessi e verificare lo stato dei luoghi.

Si riporta in allegato la copia dei verbali di sopralluogo redatti dallo scrivente C.T.U. (**AII.4**) e contenente il sommario resoconto delle operazioni peritali svolte, sottoscritto dai soggetti ivi presenti.

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in due unità abitative rispettivamente al piano terra di un edificio multipiano, sito nel Comune di Santa teresa di Gallura, località Ruoni, via R. Amundsen n.43 (All.1).

- immobile 1: appartamento di civile abitazione al piano terra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €.
- immobile 2: appartamento di civile abitazione al piano terra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

Descrizione dell'appartamento (unità n.1):

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di tre livelli, in una zona residenziale di un borgo della città di Santa Teresa di gallura. Ad est confina con altra proprietà, ad ovest confina con la stessa proprietà, e precisamente con il succitato immobile n. 2; a sud vi è un affaccio su un'area della stessa proprietà, destinata a parcheggi e giardino, e confinante con via R. Amundsen; a nord si ha un affaccio su un'area di altra proprietà.

Le finiture interne sono da considerarsi, nel complesso, di modesta fattura, essendo presenti pavimenti in gres, intonaci rustici, porte interne in legno di tipo tamburato, anche esternamente non sono rilevano elementi o finiture di pregio.

L'accesso all'immobile, sito al piano terra, avviene da via R. Amundsen n.43 per mezzo di un ingresso lungo il giardino di proprietà non delimitato da recinzioni, dove troviamo parcheggio e aiuole incolte. La pavimentazione esterna al lato sud è rifinita con pavimentazione in gres simil cotto. Il giardino posto all'ingresso si presenta in stato di abbandono, così come la facciata esterna e le persiane.

- All'immobile si accede da un porticato. Il portone di ingresso è un semplice infisso in legno vetrato chiusa da persiana in legno.

Il primo ambiente è l'ingresso con superficie di 2,76 m² dal quale si accede al soggiorno-pranzo dove è stato inserito un angolo cottura. Al lato destro di tale disimpegno si trova la zona notte con due camere ed un bagno.

- Il soggiorno-pranzo avente una superficie calpestabile totale di 16,89 m², così come il resto dell'appartamento, si presenta parzialmente arredato. Tale ambiente prende luce ed aria da una portafinestra esposta a nord, dalla quale si accede alla veranda avente superficie pari a 33,16 m², con affaccio su altra proprietà. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono Pitturati con colore bianco.
- La cucina comunica in modo diretto con il soggiorno. Tale ambiente prende aria e luce attraverso la stessa portafinestra di cui sopra. Gli intonaci sono di tipo rustico e sono Pitturati con colore bianco.
- Dal disimpegno del soggiorno si accede alla zona notte che risulta composta da due camere da letto ed un bagno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono Pitturati con colore bianco.

- La camera da letto doppia ha una superficie complessiva di 7,93 m². Presenta una finestra con affaccio a sud su cortile interno. Gli intonaci sono di tipo rustico e sono Pitturati con colore bianco.

- La camera da letto singola ha una superficie complessiva di 5,80 m². Presenta una finestra con affaccio a sud su cortile interno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.
- Il bagno ha una superficie complessiva di 4,71 m², si presenta interamente rivestito sulle pareti con mattonelle in ceramica e cornici di finitura. Il bagno è completo di lavabo, doccia (senza box doccia), sanitari wc e bidet e predisposizione per lavatrice. Presenta una finestra con affaccio a nord su terrazza di proprietà.

Nei vari ambienti dell'immobile non si nota la presenza di tracce di umidità o muffa. L'appartamento è pavimentato in tutti gli ambienti con un gres color terra. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni (porte finestre, finestre e persiane) sono in legno dotate di persiane in legno. I serramenti nelle parti esposte all'esterno appaiono in cattivo stato di conservazione e dovrebbero essere sostituiti.

L'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione e/o riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è generata da scaldabagno elettrico installato all'interno del bagno. L'impianto di illuminazione dell'intero appartamento è di tipo a soffitto con singolo punto luce su ogni ambiente. Gli impianti sono obsoleti e necessitano di messa a norma. (All.3)

La superficie complessiva dell'immobile può essere così calcolata:

SUPERFICI PRINCIPALI

- | | |
|---|----------------------|
| - abitazione 1 piano terra (sup. lorda) | m ² 50,00 |
| - terrazzo | m ² 33,16 |

Descrizione dell'appartamento (unità n.2):

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di tre livelli, in una zona residenziale di un borgo della città di Santa Teresa di gallura. Ad est confina con la stessa proprietà, e precisamente con il succitato immobile n. 1; ad ovest confina con altra proprietà, a sud vi è un affaccio su un'area della stessa proprietà, destinata a parcheggi e giardino, e confinante con via R. Amundsen; a nord si ha un affaccio su un'area di altra proprietà.

Le finiture interne sono da considerarsi, nel complesso, di modesta fattura, essendo presenti pavimenti in gres, intonaci rustici, porte interne in legno di tipo tamburato, anche esternamente non sono rilevanti elementi o finiture di pregio.

L'accesso all'immobile, sito al piano terra, avviene da via R. Amundsen n.43 per mezzo di un ingresso lungo il giardino di proprietà non delimitato da recinzioni, dove troviamo parcheggio e aiuole incolte. La pavimentazione esterna al lato sud è rifinita con pavimentazione in gres simil cotto. Il giardino posto all'ingresso si presenta in stato di abbandono, così come la facciata esterna e le persiane.

- All'immobile si accede da un porticato. Il portone di ingresso è un semplice infisso in legno vetrato chiuso da persiana in legno.
- Il primo ambiente è l'ingresso con superficie di 4,37 m² dal quale si accede al soggiorno-pranzo. Al lato destro di tale disimpegno si trova il bagno, la cucina e la zona notte con due camere.
- Il bagno è il primo ambiente con accesso dal disimpegno di ingresso, ha una superficie complessiva di 5,00 m², si presenta interamente rivestito sulle pareti con mattonelle in ceramica e cornici di finitura. Il bagno è completo di lavabo, doccia (senza box doccia),

sanitari wc e bidet e predisposizione per lavatrice. Presenta una finestra con affaccio a nord su terrazza di proprietà.

- Il soggiorno-pranzo avente una superficie calpestabile totale di 16,73 m², così come il resto dell'appartamento, si presenta parzialmente arredato. Tale ambiente prende luce ed aria da una portafinestra esposta a nord, dalla quale si accede alla veranda avente superficie pari a 19,30 m², con affaccio su altra proprietà. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.
- La cucina risulta separata dal soggiorno. Tale ambiente prende aria e luce attraverso la finestra posta ad ovest. E' presente una parte di arredo, le pareti sono rivestite con mattonelle ceramiche chiare, intonaco rustico e sono pitturati con colore bianco.
- Dal disimpegno del soggiorno si accede alla zona notte che risulta composta da due camere da letto ed un bagno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.
- La camera da letto doppia ha una superficie complessiva di 9,15 m². Presenta una finestra con affaccio a nord su terrazza. Gli intonaci sono di tipo rustico e sono pitturati con colore bianco.
- La camera da letto singola ha una superficie complessiva di 5,43 m². Presenta una finestra con affaccio a sud su cortile interno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.

Nei vari ambienti degli immobili non si notano la presenza di tracce di umidità o muffa.

L'appartamento è pavimentato in tutti gli ambienti con un gres color terra. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni (porte finestre, finestre e persiane) sono in legno dotate di persiane in legno. I serramenti nelle parti esposte all'esterno appaiono in cattivo stato di conservazione e dovrebbero essere sostituiti.

L'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione e/o riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è generata da scaldabagno elettrico installato all'interno del bagno. L'impianto di illuminazione dell'intero appartamento è di tipo a soffitto con singolo punto luce su ogni ambiente.

Gli impianti sono obsoleti e necessitano di messa a norma. (All.3)

La superficie complessiva dell'immobile può essere così calcolata:

SUPERFICI PRINCIPALI

- | | |
|---|----------------------|
| - abitazione 2 piano terra (sup. lorda) | m ² 57,50 |
| - terrazzo | m ² 19,30 |

Esteriormente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e le facciate risultano rifinite con intonaco rustico colore arancione tenue. Il prospetto risulta privo di decori e cornici. Nelle facciate sono presenti fenomeni di fessurazione e di degrado degli intonaci così come i porticati, presentano in alcuni punti dei segni di infiltrazioni di acqua e umidità diffusa.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato e destinati a residenziale.

L'immobile è inserito in un borgo prettamente a destinazione turistico – residenziale, non sono presenti nelle immediate vicinanze servizi ed esercizi commerciali.

Con una percorrenza di circa 5,8 Km, 10 min. in auto, si raggiunge la città di Santa Teresa di Gallura, il centro abitato più vicino.

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 6 di 13

- 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;

Risposta al quesito

I dati relativi all'immobile riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dallo stato dei luoghi ed hanno consentito l'univoca individuazione dei beni. Più precisamente è possibile indicare la via e il n. civico rispettivo agli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti in un edificio con tipologia a schiera, siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via R. Amundsen n.43.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è posto al piano secondo ed al piano interrato si trova la cantina di pertinenza.

- Gli immobili indicati nel pignoramento, sono relativi a due appartamenti, sono censiti, rispettivamente, immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €;
 - immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €;
- ed intestati al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), residente in [REDACTED] n. [REDACTED]

- 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;

Risposta al quesito

Non è stato necessario eseguire variazioni e aggiornamenti catastali relativamente agli appartamenti oggetto di pignoramento. La planimetria catastale relativa agli appartamenti (All.1) risultavano conformi e corrispondenti allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo del 11/04/2023.

- 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 7 di 13

L'immobile ricade nella zona omogenea C – P.D.L. Comparto G risultante dallo strumento urbanistico vigente del PUC e del PUC adottato, avente concessione edilizia in Sanatoria n.898 del 13/06/2016, rilasciata dal comune di Santa Teresa di Gallura. Si riporta in allegato copia del titolo autorizzativo (All.2).

"CONFORMITA' URBANISTICA"

- 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 obblazioni 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;*

Risposta al quesito

Vista la documentazione rilasciata in copia semplice nell'accesso agli atti amministrativi di cui all'istanza del 07/12/2020 con protocollo n.18455/2020, ai sensi della Legge n.241/1990 presso il Comune di Santa Teresa di Gallura, non è possibile dichiararne la conformità urbanistica. Dai rilievi eseguiti in data 11/04/2023, gli immobili identificati catastalmente al F.9 Map.577 Subb. 1 - 2, risultavano essere conformi e corrispondenti al progetto autorizzato.

L'immobile è stato realizzato in virtù del seguente titolo edilizio:

Concessione edilizia in Sanatoria n.598/1986, Prot. n. 4158, autorizzato con permesso di costruire n 898 del 13/06/2016 rilasciata dal comune di Santa Teresa al sig. Pitorru Stefano (All.2).

Non risulta essere stata presentata dichiarazione di abitabilità.

Non risultano pendenti istanze di Sanatoria e non sono computabili costi per il conseguimento del titolo in Sanatoria poiché gli immobili risultano essere conformi urbanisticamente.

- 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata*

Risposta al quesito

Dalle visure catastali e dal certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. attestante gli atti di compravendita dell'ultimo ventennio, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

- 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;

Risposta al quesito

Il complesso residenziale in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia non hanno costituito condominio, pertanto non si evincono spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali delle parti comuni.

- 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;

Risposta al quesito

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari separate: due appartamenti residenziali, individuati catastalmente rispettivamente ai Subb. 1 e 2, pertanto risultano vendibili separatamente in due lotti distinti.

- 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;



Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota e constano di due unità immobiliari distinte e come tali vendibili separatamente:

- immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €.
- immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

Ciascun lotto è indivisibile e non frazionabile data la composizione e disposizione che non permette ulteriori divisioni.

- 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;

Risposta al quesito

Sebbene su richiesta dello scrivente CTU l'Agenzia delle Entrate rilevava con comunicazione del 28/04/2021 a firma del direttore dell'ufficio marco Nativi, che dai dati presenti a Sistema, emerge che siano stati registrati : - nel 2001, un contratto di locazione presso l'ufficio di Roma 2, ove il signor ██████████ riveste la qualità di conduttore, peraltro non sono presenti i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione; - nel 1994, risulta registrato, presso l'ufficio di Roma-Privati, un contratto di locazione sempre in qualità di conduttore, anche in questo caso non emergono i dati catastali dell'immobile. (All.6). Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava non occupato e in stato di abbandono e degrado, come risulta dal verbale di sopralluogo del 18/04/2023.

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

Risposta al quesito

Al momento del sopralluogo del 11/04/2023 l'immobile non risultava occupato ne dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- 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;

Risposta al quesito

Sull'immobile non sussistono ne vincoli di tipo storico, artistico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, né si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale e neppure di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

- 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.

Risposta al quesito

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata eseguita in conformità al Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (All.6): "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Per la stima del valore venale dell'immobile si sono considerati i seguenti metodi:

- Determinazione del valore delle unità immobiliari tramite il metodo parametrico. Sono stati presi in considerazione i valori dall'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, espressi in €/mq, relativi alle transazioni immobiliari nel Comune di Santa Teresa nel primo semestre del 2023, incrociando i dati per le civili abitazioni di tipo economico, il valore unitario di stima è pari a 1.500,00 €/mq per entrambi gli appartamenti.
- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo parametrico. Sono stati presi in considerazione gli importi a cui si vendono attualmente sul mercato gli immobili di caratteristiche e ubicazione comparabili a quello oggetto della presente perizia, applicando a tali valori uno sconto del 3% per tenere conto dei ribassi di vendita, per poi trovare il valore unitario, espresso in €/mq, come rapporto tra l'importo di vendita scontato e la superficie dei vari immobili considerati. Il valore unitario di stima è pari a 1.750,00 €/mq per entrambi gli appartamenti.

Il valore di stima degli immobili verrà determinato come media tra i due valori calcolati con i due metodi sopra esposti. I deprezzamenti per la vetustà sono stati presi in considerazione nella stima del valore dell'immobile.

- immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale $S_a = 58,29 \text{ mq}$, così calcolata:

• abitazione piano terra	mq	50,00 valevole al 100% =	mq 50,00
• terrazze	mq	33,16 valevole al 25% =	mq 8,29
Superficie $S_a = \text{mq } 58,29$			

Determinazione del valore di stima

Metodo a) Valori O.M.I.

Valore di stima $V_1 = S_a \times V_1 = 58,29 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.435,00$

Metodo b) Ricerca di Mercato

Valore di stima $V_2 = S_a \times V_2 = 58,29 \times 1.750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 102.007,50$

Valore di mercato dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile V è determinato calcolando il valore medio V_m tra i valori V_1 e V_2 ottenuti con i metodi sopra esposti.

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 87.435,00 + \text{€ } 102.007,50) / 2 = \text{€ } 94.721,25$$

VALORE DI STIMA: $V = \text{€ } 94.721,25$

In lettere **Euro novantaquattromilasettecentoventuno/25**

- immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale $S_a = 99,80 \text{ mq}$, così calcolata:

• abitazione piano terra	mq	57,50 valevole al 100% =	mq 57,50
• terrazze	mq	19,30 valevole al 25% =	mq 4,82
Superficie $S_a = \text{mq } 62,32$			

Determinazione del valore di stima

Metodo a) Valori O.M.I.

Valore di stima $V_1 = S_a \times V_1 = 62,32 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 93.480,00$

Metodo b) Ricerca di Mercato

Valore di stima $V_2 = S_a \times V_2 = 62,32 \times 1.750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 109.060,00$

Valore di mercato dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile V è determinato calcolando il valore medio V_m tra i valori V_1 e V_2 ottenuti con i metodi sopra esposti.

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 93.480,00 + \text{€ } 109.060,00) / 2 = \text{€ } 101.270,00$$



VALORE DI STIMA: V = € 101.270,00



In lettere Euro centounomiladuecentosettanta/00

Pertanto il valore totale dei beni pignorati è pari a:

$$V = € 94.721,25 + € 101.270,00 = € 195.991,25$$

In lettere Euro centonovantacinquemilanovecentonovantuno/25



Olbia, 30/10/2023



ALLEGATI



Si allega alla presente relazione di perizia la seguente documentazione:

- All.1) Visure e schede catastali per attualità;
- All.2) Titoli autorizzativi con copia delle parti significative degli elaborati grafici loro allegati ed estratto dell'inquadramento urbanistico del fabbricato;
- All.3) Relazione fotografica –Immobili 1e 2 (documentazione fotografica interna ed esterna);
- All.4) Operazioni peritali e verbali di sopralluogo;
- All.5) Verifica contratti Agenzia delle Entrate;
- All.6) Tabella OMI Agenzia delle Entrate;



STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA
Dott. Ing. Marco Scampuddu
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)
E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it
Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 13 di 13



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Costanza Teti

Creditore procedente:



Debitore esecutato:

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Scampuddu, nato a Ozieri il 10/10/1981, C.F. SCMMRC81R10G203Y, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 1297, sez. A, con studio professionale in Olbia (OT), via dei Bronzetti, n.33, in data 29 Gennaio 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto, essendo stato incaricato quale CTU per la procedura N.118/18 R.G.E.

I quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Costanza Teti al sottoscritto C.T.U. sono tutti integralmente riportati nel verbale di giuramento e, nell'espletamento dell'incarico, nel rispondere a tali quesiti si è avuto riguardo anche di quanto statuito dalle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICOAVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La comunicazione di avvio delle operazioni peritali, di cui è riportata copia in allegato (All.4), è stata inoltrata al [REDACTED], tramite raccomandata N. 15467962695-0 del 09/07/2020, ed all' [REDACTED] con PEC in data 09/07/2020. In tale missiva veniva comunicato che le operazioni peritali sarebbero state avviate nello studio dello scrivente C.T.U. sito in Olbia (OT), via dei Bronzetti, n.33, alle ore 9:00 del 13/07/2020; veniva inoltre comunicata la volontà del C.T.U. di effettuare quanto prima l'accesso all'immobile oggetto di perizia.



STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 1 di 13



I quesiti che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti formulava al sottoscritto CTU sono di seguito riportati con le rispettive risposte:

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART 567 C.P.C

- 1) Verifichi prima di ogni attività la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito

Esaminata la documentazione agli atti, al fine di verificarne la completezza con riferimento all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ. (estratto del catasto, si è rilevato che, alla istanza di vendita, sono stati allegati i seguenti documenti:

- **Atto di pignoramento immobiliare** dalla Romeo SPV S.r.l., N. 608 del 07/04/2018;
- **Ipoteca giudiziale** registro generale n. 236/1646 del 04/03/2000 di Lire 200.000.000 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. A.R.I. con sede in Roma C.F. 00980931000, [REDACTED]. Ipoteca su: diritti di proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 577 sub. 2.Trascrizione n. 2731/4069 del 15/05/2001.
- **Ipoteca giudiziale** registro generale n. 788/4877 del 21/07/2015 di Euro 350.000,00 a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.a. con sede in Verona C.F. 00390840239, [REDACTED]. Ipoteca su: diritti di proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 577 sub. 2.Trascrizione n. 3307/4588 del 31/05/2018, a favore di Romeo SPV S.r.l. con sede in Verona, C.F. 04376900231.
- **Certificato notarile** del 04/06/2018 a firma del Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri, Civitavecchia, che sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania), certificava la storia ipotecaria dei seguenti immobili:
 - immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al

Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €.

- immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

Osservazioni:

La documentazione allegata è da ritenersi completa ai sensi ex art. 567 C.P.C stante anche la presenza del certificato notarile del 04/06/2018 che ricostruisce la storia ipotecario-catastale e dell'estratto di mappa catastale che si allega alla presente perizia, per facilitare l'individuazione dell'immobile. Lo scrivente C.T.U. produce, allegandole alla presente, le visure catastali, oltre che la scheda catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e l'elaborato planimetrico, utile per la sua individuazione all'interno del fabbricato residenziale (All. 1).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- 2) Descrivere, 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.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere 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;

Risposta al quesito

Accesso all'immobile – E' stato effettuato un primo sopralluogo con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del Custode Giudiziario [REDACTED] in data 26/02/2021, ma non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. L'accesso all'immobile è avvenuto, sempre con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del Custode Giudiziario [REDACTED] in data 11/04/2023.

Durante il sopralluogo è stato possibile individuare correttamente gli immobili, effettuare foto e misurazioni all'interno ed all'esterno degli stessi e verificare lo stato dei luoghi.

Si riporta in allegato la copia dei verbali di sopralluogo redatti dallo scrivente C.T.U. (All.4) e contenente il sommario resoconto delle operazioni peritali svolte, sottoscritto dai soggetti ivi presenti.

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@holmeil.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 3 di 13

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in due unità abitative rispettivamente al piano terra di un edificio multipiano, sito nel Comune di Santa teresa di Gallura, località Ruoni, via R. Amundsen n.43 (All.1).

- immobile 1: appartamento di civile abitazione al piano terra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €.
- immobile 2: appartamento di civile abitazione al piano terra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

Descrizione dell'appartamento (unità n.1):

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di tre livelli, in una zona residenziale di un borgo della città di Santa Teresa di gallura. Ad est confina con altra proprietà, ad ovest confina con la stessa proprietà, e precisamente con il succitato immobile n. 2; a sud vi è un affaccio su un'area della stessa proprietà, destinata a parcheggi e giardino, e confinante con via R. Amundsen; a nord si ha un affaccio su un'area di altra proprietà.

Le finiture interne sono da considerarsi, nel complesso, di modesta fattura, essendo presenti pavimenti in gres, intonaci rustici, porte interne in legno di tipo tamburato, anche esternamente non sono rilevanti elementi o finiture di pregio.

L'accesso all'immobile, sito al piano terra, avviene da via R. Amundsen n.43 per mezzo di un ingresso lungo il giardino di proprietà non delimitato da recinzioni, dove troviamo parcheggio e aiuole incolte. La pavimentazione esterna al lato sud è rifinita con pavimentazione in gres simil cotto. Il giardino posto all'ingresso si presenta in stato di abbandono, così come la facciata esterna e le persiane.

- All'immobile si accede da un porticato. Il portone di ingresso è un semplice infisso in legno vetrato chiusa da persiana in legno.

Il primo ambiente è l'ingresso con superficie di 2,76 m² dal quale si accede al soggiorno-pranzo dove è stato inserito un angolo cottura. Al lato destro di tale disimpegno si trova la zona notte con due camere ed un bagno.

- Il soggiorno-pranzo avente una superficie calpestabile totale di 16,89 m², così come il resto dell'appartamento, si presenta parzialmente arredato. Tale ambiente prende luce ed aria da una portafinestra esposta a nord, dalla quale si accede alla veranda avente superficie pari a 33,16 m², con affaccio su altra proprietà. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono Pitturati con colore bianco.
- La cucina comunica in modo diretto con il soggiorno. Tale ambiente prende aria e luce attraverso la stessa portafinestra di cui sopra. Gli intonaci sono di tipo rustico e sono Pitturati con colore bianco.
- Dal disimpegno del soggiorno si accede alla zona notte che risulta composta da due camere da letto ed un bagno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono Pitturati con colore bianco.
- La camera da letto doppia ha una superficie complessiva di 7,93 m². Presenta una finestra con affaccio a sud su cortile interno. Gli intonaci sono di tipo rustico e sono Pitturati con colore bianco.

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 4 di 13

- La camera da letto singola ha una superficie complessiva di 5,80 m². Presenta una finestra con affaccio a sud su cortile interno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.
- Il bagno ha una superficie complessiva di 4,71 m², si presenta interamente rivestito sulle pareti con mattonelle in ceramica e cornici di finitura. Il bagno è completo di lavabo, doccia (senza box doccia), sanitari wc e bidet e predisposizione per lavatrice. Presenta una finestra con affaccio a nord su terrazza di proprietà.

Nei vari ambienti dell'immobile non si nota la presenza di tracce di umidità o muffa. L'appartamento è pavimentato in tutti gli ambienti con un gres color terra. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni (porte finestre, finestre e persiane) sono in legno dotate di persiane in legno. I serramenti nelle parti esposte all'esterno appaiono in cattivo stato di conservazione e dovrebbero essere sostituiti.

L'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione e/o riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è generata da scaldabagno elettrico installato all'interno del bagno. L'impianto di illuminazione dell'intero appartamento è di tipo a soffitto con singolo punto luce su ogni ambiente. Gli impianti sono obsoleti e necessitano di messa a norma. (All.3)

La superficie complessiva dell'immobile può essere così calcolata:

SUPERFICI PRINCIPALI

- abitazione 1 piano terra (sup. lorda) m² 50,00
- terrazzo m² 33,16

Descrizione dell'appartamento (unità n.2):

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di tre livelli, in una zona residenziale di un borgo della città di Santa Teresa di gallura. Ad est confina con la stessa proprietà, e precisamente con il succitato immobile n. 1; ad ovest confina con altra proprietà, a sud vi è un affaccio su un'area della stessa proprietà, destinata a parcheggi e giardino, e confinante con via R. Amundsen; a nord si ha un affaccio su un'area di altra proprietà.

Le finiture interne sono da considerarsi, nel complesso, di modesta fattura, essendo presenti pavimenti in gres, intonaci rustici, porte interne in legno di tipo tamburato, anche esternamente non sono rilevanti elementi o finiture di pregio.

L'accesso all'immobile, sito al piano terra, avviene da via R. Amundsen n.43 per mezzo di un ingresso lungo il giardino di proprietà non delimitato da recinzioni, dove troviamo parcheggio e aiuole incolte. La pavimentazione esterna al lato sud è rifinita con pavimentazione in gres simil cotto. Il giardino posto all'ingresso si presenta in stato di abbandono, così come la facciata esterna e le persiane.

- All'immobile si accede da un porticato. Il portone di ingresso è un semplice infisso in legno vetrato chiuso da persiana in legno.
- Il primo ambiente è l'ingresso con superficie di 4,37 m² dal quale si accede al soggiorno-pranzo. Al lato destro di tale disimpegno si trova il bagno, la cucina e la zona notte con due camere.
- Il bagno è il primo ambiente con accesso dal disimpegno di ingresso, ha una superficie complessiva di 5,00 m², si presenta interamente rivestito sulle pareti con mattonelle in ceramica e cornici di finitura. Il bagno è completo di lavabo, doccia (senza box doccia),

sanitari wc e bidet e predisposizione per lavatrice. Presenta una finestra con affaccio a nord su terrazza di proprietà.

- Il soggiorno-pranzo avente una superficie calpestabile totale di 16,73 m², così come il resto dell'appartamento, si presenta parzialmente arredato. Tale ambiente prende luce ed aria da una portafinestra esposta a nord, dalla quale si accede alla veranda avente superficie pari a 19,30 m², con affaccio su altra proprietà. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.
- La cucina risulta separata dal soggiorno. Tale ambiente prende aria e luce attraverso la finestra posta ad ovest. E' presente una parte di arredo, le pareti sono rivestite con mattonelle ceramiche chiare, intonaco rustico e sono pitturati con colore bianco.
- Dal disimpegno del soggiorno si accede alla zona notte che risulta composta da due camere da letto ed un bagno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.
- La camera da letto doppia ha una superficie complessiva di 9,15 m². Presenta una finestra con affaccio a nord su terrazza. Gli intonaci sono di tipo rustico e sono pitturati con colore bianco.
- La camera da letto singola ha una superficie complessiva di 5,43 m². Presenta una finestra con affaccio a sud su cortile interno. Gli intonaci sono di tipo civile liscio e sono pitturati con colore bianco.

Nei vari ambienti degli immobili non si notano la presenza di tracce di umidità o muffa.

L'appartamento è pavimentato in tutti gli ambienti con un gres color terra. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni (porte finestre, finestre e persiane) sono in legno dotate di persiane in legno. I serramenti nelle parti esposte all'esterno appaiono in cattivo stato di conservazione e dovrebbero essere sostituiti.

L'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione e/o riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è generata da scaldabagno elettrico installato all'interno del bagno. L'impianto di illuminazione dell'intero appartamento è di tipo a soffitto con singolo punto luce su ogni ambiente.

Gli impianti sono obsoleti e necessitano di messa a norma. (All.3)

La superficie complessiva dell'immobile può essere così calcolata:

SUPERFICI PRINCIPALI

- abitazione 2 piano terra (sup. lorda) m² 57,50
- terrazzo m² 19,30

Esteriormente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e le facciate risultano rifinite con intonaco rustico colore arancione tenue. Il prospetto risulta privo di decori e cornici. Nelle facciate sono presenti fenomeni di fessurazione e di degrado degli intonaci così come i porticati, presentano in alcuni punti dei segni di infiltrazioni di acqua e umidità diffusa.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato e destinati a residenziale.

L'immobile è inserito in un borgo prettamente a destinazione turistico – residenziale, non sono presenti nelle immediate vicinanze servizi ed esercizi commerciali.

Con una percorrenza di circa 5,8 Km, 10 min. in auto, si raggiunge la città di Santa Teresa di Gallura, il centro abitato più vicino.

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 6 di 13

- 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;

Risposta al quesito

I dati relativi all'immobile riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dallo stato dei luoghi ed hanno consentito l'univoca individuazione dei beni. Più precisamente è possibile indicare la via e il n. civico rispettivo agli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti in un edificio con tipologia a schiera, siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via R. Amundsen n.43.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è posto al piano secondo ed al piano interrato si trova la cantina di pertinenza.

- Gli immobili indicati nel pignoramento, sono relativi a due appartamenti, sono censiti, rispettivamente, immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €;
 - immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €;
- ed intestati al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), residente in [REDACTED], n. [REDACTED].

- 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;

Risposta al quesito

Non è stato necessario eseguire variazioni e aggiornamenti catastali relativamente agli appartamenti oggetto di pignoramento. La planimetria catastale relativa agli appartamenti (All.1) risultavano conformi e corrispondenti allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo del 11/04/2023.

- 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 7 di 13

L'immobile ricade nella zona omogenea C – P.D.L. Comparto G risultante dallo strumento urbanistico vigente del PUC e del PUC adottato, avente concessione edilizia in Sanatoria n.898 del 13/06/2016, rilasciata dal comune di Santa Teresa di Gallura. Si riporta in allegato copia del titolo autorizzativo (All.2).

"CONFORMITA' URBANISTICA"

- 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 obblazioni 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;*

Risposta al quesito

Vista la documentazione rilasciata in copia semplice nell'accesso agli atti amministrativi di cui all'istanza del 07/12/2020 con protocollo n.18455/2020, ai sensi della Legge n.241/1990 presso il Comune di Santa Teresa di Gallura, è possibile dichiararne la conformità urbanistica. Dai rilievi eseguiti in data 11/04/2023, gli immobili identificati catastalmente al F.9 Map.577 Subb. 1 - 2, risultavano essere conformi e corrispondenti al progetto autorizzato.

L'immobile è stato realizzato in virtù del seguente titolo edilizio:

Concessione edilizia in Sanatoria n.598/1986, Prot. n. 4158, autorizzato con permesso di costruire n 898 del 13/06/2016 rilasciata dal comune di Santa Teresa al sig. Pitorru Stefano (All.2).

Non risulta essere stata presentata dichiarazione di abitabilità.

Non risultano pendenti istanze di Sanatoria e non sono computabili costi per il conseguimento del titolo in Sanatoria poiché gli immobili risultano essere conformi urbanisticamente.

- 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata*

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)
E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it
Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 8 di 13

Risposta al quesito

Dalle visure catastali e dal certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. attestante gli atti di compravendita dell'ultimo ventennio, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

- 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;

Risposta al quesito

Il complesso residenziale in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia non hanno costituito condominio, pertanto non si evincono spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali delle parti comuni.

- 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;

Risposta al quesito

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari separate: due appartamenti residenziali, individuati catastalmente rispettivamente ai Subb. 1 e 2, pertanto risultano vendibili separatamente in due lotti distinti.

- 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;

Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota e constano di due unità immobiliari distinte e come tali vendibili separatamente:

- immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €.
- immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

Ciascun lotto è indivisibile e non frazionabile data la composizione e disposizione che non permette ulteriori divisioni.

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;

Risposta al quesito

Sebbene su richiesta dello scrivente CTU l'Agenzia delle Entrate rilevava con comunicazione del 28/04/2021 a firma del direttore dell'ufficio marco Nativi, che dai dati presenti a Sistema, emerge che siano stati registrati : - nel 2001, un contratto di locazione presso l'ufficio di Roma 2, ove il signor ██████████ riveste la qualità di conduttore, peraltro non sono presenti i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione; - nel 1994, risulta registrato, presso l'ufficio di Roma-Privati, un contratto di locazione sempre in qualità di conduttore, anche in questo caso non emergono i dati catastali dell'immobile. (All.6). Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava non occupato e in stato di abbandono e degrado, come risulta dal verbale di sopralluogo del 18/04/2023.

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

Risposta al quesito

Al momento del sopralluogo del 11/04/2023 l'immobile non risultava occupato ne dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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;

Risposta al quesito

Sull'immobile non sussistono né vincoli di tipo storico, artistico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, né si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale e neppure di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

- 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.

Risposta al quesito

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata eseguita in conformità al Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (All.6): "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Per la stima del valore venale dell'immobile si sono considerati i seguenti metodi:

- Determinazione del valore delle unità immobiliari tramite il metodo parametrico. Sono stati presi in considerazione i valori dall'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, espressi in €/mq, relativi alle transazioni immobiliari nel Comune di Santa Teresa nel primo semestre del 2023, incrociando i dati per le civili abitazioni di tipo economico, il valore unitario di stima è pari a 1.500,00 €/mq per entrambi gli appartamenti.
- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo parametrico. Sono stati presi in considerazione gli importi a cui si vendono attualmente sul mercato gli immobili di caratteristiche e ubicazione comparabili a quello oggetto della presente perizia, applicando a tali valori uno sconto del 3% per tenere conto dei ribassi di vendita, per poi trovare il valore unitario, espresso in €/mq, come rapporto tra l'importo di vendita scontato e la superficie dei vari immobili considerati. Il valore unitario di stima è pari a 1.750,00 €/mq per entrambi gli appartamenti.

Il valore di stima degli immobili verrà determinato come media tra i due valori calcolati con i due metodi sopra esposti. I deprezzamenti per la vetustà sono stati presi in considerazione nella stima del valore dell'immobile.

- immobile 1: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa

STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 11 di 13

Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 1, Categoria A/2, Rendita 395,09 €.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale $S_a = 58,29 \text{ mq}$, così calcolata:

• abitazione piano terra	mq	50,00 valevole al 100% =	mq 50,00
• terrazze	mq	33,16 valevole al 25% =	mq 8,29

$$\text{Superficie } S_a = \text{mq } 58,29$$

Determinazione del valore di stima

Metodo a) Valori O.M.I.

Valore di stima $V_1 = S_a \times V_1 = 58,29 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.435,00$

Metodo b) Ricerca di Mercato

Valore di stima $V_2 = S_a \times V_2 = 58,29 \times 1.750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 102.007,50$

Valore di mercato dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile V è determinato calcolando il valore medio V_m tra i valori V_1 e V_2 ottenuti con i metodi sopra esposti.

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 87.435,00 + \text{€ } 102.007,50) / 2 = \text{€ } 94.721,25$$

VALORE DI STIMA: $V = \text{€ } 94.721,25$

In lettere **Euro novantaquattromilasettecentoventuno/25**

- immobile 2: appartamento di civile abitazione al pianoterra, sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), accatastato al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mapp. 577 sub. 2, Categoria A/2, Rendita 526,79 €.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale $S_a = 99,80 \text{ mq}$, così calcolata:

• abitazione piano terra	mq	57,50 valevole al 100% =	mq 57,50
• terrazze	mq	19,30 valevole al 25% =	mq 4,82

$$\text{Superficie } S_a = \text{mq } 62,32$$

Determinazione del valore di stima

Metodo a) Valori O.M.I.

Valore di stima $V_1 = S_a \times V_1 = 62,32 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 93.480,00$

Metodo b) Ricerca di Mercato

Valore di stima $V_2 = S_a \times V_2 = 62,32 \times 1.750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 109.060,00$

Valore di mercato dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile V è determinato calcolando il valore medio V_m tra i valori V_1 e V_2 ottenuti con i metodi sopra esposti.

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 93.480,00 + \text{€ } 109.060,00) / 2 = \text{€ } 101.270,00$$



VALORE DI STIMA: V = € 101.270,00



In lettere Euro centounomiladuecentosettanta/00

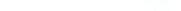
Pertanto il valore totale dei beni pignorati è pari a:

$$V = € 94.721,25 + € 101.270,00 = € 195.991,25$$

In lettere Euro centonovantacinquemilanovecentonovantuno/25



Olbia, 30/10/2023



Si allega alla presente relazione di perizia la seguente documentazione:

- All.1) Visure e schede catastali per attualità;
- All.2) Titoli autorizzativi con copia delle parti significative degli elaborati grafici loro allegati ed estratto dell'inquadramento urbanistico del fabbricato;
- All.3) Relazione fotografica –Immobili 1e 2 (documentazione fotografica interna ed esterna);
- All.4) Operazioni peritali e verbali di sopralluogo;
- All.5) Verifica contratti Agenzia delle Entrate;
- All.6) Tabella OMI Agenzia delle Entrate;



STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it

Mob: (+39) 347 7071415

Pag. 13 di 13

