



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n° 56/2022 R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO

Contro

LOTTO 1

Casa di civile abitazione, piano 1, Santa Teresa
Gallura, loc. Capotesta, via
Catasto: foglio 1 mappale 358 sub 5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.: Arch. Andrea Giovanni Antolini
Via Regina Elena 68, Olbia (ss)
Tel. 078921448

Parti in causa

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Antonia Palombella.

Creditore: INTESANPAOLO SPA con sede legale a Torino, Piazza San Carlo, 156, rappresentato da INTRUM ITALY SPA, con sede a Milano, Bastioni di Porta Nuova 19.

Debitore: _____ srl In liquidazione, Santa Teresa Gallura, Via _____
, Z. Artig. Frazione località " _____"
con rappresentante:

nato a Santa Teresa Gallura, il _____
, residente in via _____, e garanti:

_____, nato a Santa Teresa Gallura _____, c.f. _____
, residente in via _____, Santa Teresa Gallura loc. _____

Capotesta.

_____, nata a Villanova sull'Arda il _____ c.f. _____
, -residente in via _____

Oggetto del pignoramento:

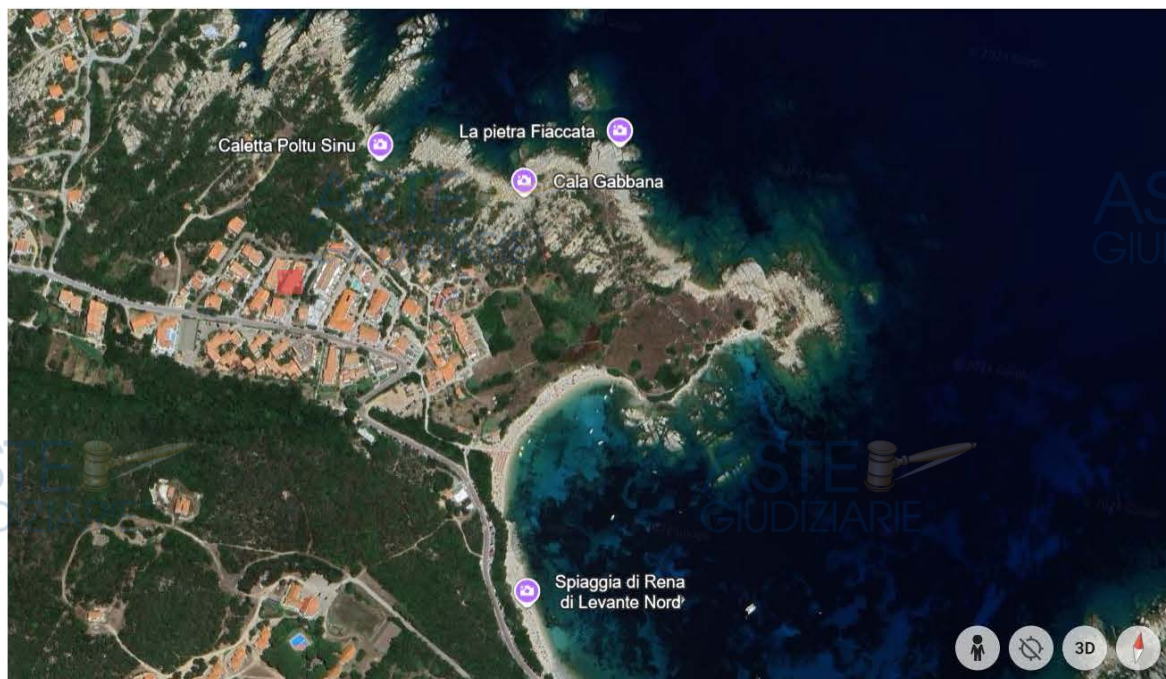
- Casa di civile abitazione sita in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. Capotesta, via _____, Fg. 1 mapp. 358 sub. 5, di proprietà di _____ . (LOTTO 1)
- Casa di civile abitazione adibita ad affitta camere sita in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. Capotesta, via Porto Romano, piano 1, Fg. 1 mapp. 79, sub 3, di proprietà del sig. _____ . (LOTTO 2).

Il sottoscritto Architetto Andrea Giovanni Antolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 884, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dal Tribunale di Tempio Pausania, nell'ambito della procedura civile di riferimento, ha redatto la presente perizia di stima avente per oggetto due distinti immobili siti nel Comune di Santa Teresa Gallura, località Capotesta.

La perizia si suddivide in due elaborati distinti, ciascuno dedicato alla valutazione specifica di uno dei due beni immobili, al fine di garantire chiarezza, precisione e completezza nella descrizione e nella valutazione di ciascun immobile. Tuttavia, la presente introduzione è comune a entrambe le sezioni, costituendo il quadro generale che illustra il contesto, i criteri di riferimento e l'approccio metodologico adottato.

Il lavoro peritale è stato svolto in conformità alle normative vigenti e ai principi tecnici e deontologici della professione, con l'obiettivo di fornire al Tribunale un documento chiaro, esaustivo e imparziale. Le valutazioni contenute nei due elaborati sono basate su un'accurata analisi della documentazione fornita, sull'esame dello stato di fatto e su una ponderata applicazione dei criteri estimativi di settore.

La seguente introduzione fornisce un inquadramento generale delle attività svolte, rimandando ai singoli elaborati per i dettagli tecnici e le stime economiche specifiche di ciascun immobile.





SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

LOTTO 1

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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;

Il bene oggetto del pignoramento è di proprietà del signor _____ che vi risiede con la famiglia.

Si allega alla presente perizia tutta la documentazione relativa al catasto dell'immobile oggetto di pignoramento.

Dalle visure storiche l'immobile si trova in Comune di Santa Teresa Gallura, ed è così distinto al catasto fabbricati:

1 CASA DI CIVILE ABITAZIONE, al piano primo di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, in via , distinta al catasto fabbricati al F.1 Mapp. 358, Sub 5, CAT A/2 Classe 2, consistenza 6,5 vani, intestato 1/1 a , nato a Santa Teresa Gallura, CF . residente in via

Non sono state riscontrate mancanze o difformità rispetto ai dati catastali presenti nella banca dati del catasto fabbricati di Sassari, pertanto le planimetrie riprendono fedelmente ciò che è lo stato di fatto dei luoghi.

Nel fascicolo è presente la relazione notarile ma per maggior chiarezza viene riassunta di seguito la situazione riguardante le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1 CASA DI CIVILE ABITAZIONE.

Alla data del 02/12/2024 si rilevano le seguenti provenienza e formalità:

ISCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 1625 Registro Generale 10353 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 63471 del 20/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 2521 del 06/12/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
- 2. ANNOTAZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 678 Registro Generale 3199 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 496/2011 del 28/03/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico formalità di riferimento: Iscrizione n. 2860 del 2010
- 3. TRASCRIZIONE del 12/05/2022 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 5276 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 362 del 12/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla Presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Visura storica
- Visura per soggetto
- Visura planimetrica
- Estratto di mappa
- Visura ipotecaria sul bene
- Relazione notarile
- Verbale sopralluogo
- Planimetria quotata
- Concessioni edilizie
- Relazione fotografica

Quesito 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, "rd 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;

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Santa Teresa Gallura, situata all'estremità settentrionale della Sardegna, rappresenta uno dei centri di maggiore attrattiva turistica della regione. La cittadina, affacciata sulle Bocche di Bonifacio, gode di una posizione strategica che la rende un punto privilegiato per i collegamenti con la Corsica e un'importante meta turistica internazionale.

Il territorio di Santa Teresa Gallura è caratterizzato da un paesaggio unico, con una costa frastagliata, spiagge bianche, acque cristalline e un entroterra dominato dalla tipica macchia mediterranea. Capo Testa, in particolare, si distingue come una delle aree più suggestive, famosa per le sue formazioni granitiche modellate dal vento, le calette nascoste e i sentieri panoramici. Collegata alla terraferma da un istmo naturale, Capo Testa è un promontorio che rappresenta una fusione perfetta tra bellezza naturale e potenziale turistico.

L'economia di Santa Teresa Gallura si basa principalmente sul turismo, con una forte concentrazione di attività ricettive, ristorative e di servizi legati al settore. La presenza di infrastrutture quali porti turistici, strutture alberghiere e un'efficiente rete di trasporti ha favorito negli anni una crescente affluenza di visitatori sia italiani che internazionali.

Capo Testa, grazie alla sua unicità paesaggistica, è uno dei luoghi più ricercati dai turisti, offrendo un'ampia gamma di attrazioni, tra cui spiagge come Cala Spinosa e Cala Grande (Valle della Luna), oltre a percorsi per trekking e immersioni subacquee. Questo contesto rende la località particolarmente ambita per investimenti immobiliari, soprattutto per residenze di lusso, strutture ricettive e seconde case di pregio.

Capo Testa è facilmente accessibile dal centro di Santa Teresa Gallura tramite una strada panoramica che collega l'istmo al promontorio. La località beneficia inoltre della vicinanza al porto di Santa Teresa Gallura e alla rete stradale regionale, che garantiscono collegamenti rapidi con altre importanti destinazioni della Sardegna. L'area di Capo Testa è prevalentemente residenziale. Per accedere ai principali servizi, come poste, banca e farmacia, è necessario recarsi nel centro abitato di Santa Teresa, che dista circa cinque minuti in automobile. Tuttavia, raggiungere questa destinazione a piedi risulta poco agevole.

L'area è inserita in un contesto di elevato valore ambientale e paesaggistico, tutelata in parte da vincoli paesaggistici e urbanistici che mirano a preservare l'integrità del territorio. Tali vincoli influenzano anche le possibilità edificatorie e le destinazioni d'uso degli immobili presenti nella zona.

In conclusione, Santa Teresa Gallura e Capo Testa rappresentano un contesto di rilevante interesse sia dal punto di vista naturale che economico, con caratteristiche che ne accrescono l'attrattività turistica e immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DELL'IMMOBILE.

L'appartamento oggetto di perizia è situato all'interno di un fabbricato su due piani fuori terra, tipico dell'edilizia residenziale degli anni Settanta. L'edificio presenta linee semplici e funzionali, con caratteristiche architettoniche conformi agli standard urbanistici e alle esigenze estetiche del periodo. Le facciate con le aperture sono orientate a est e a ovest.

Accesso e distribuzione

- Ingresso: L'accesso pedonale all'edificio è unico ed è servito da una rampa di scale comune in cemento armato, posta centralmente rispetto alla struttura. Le scale, di larghezza conforme agli standard dell'epoca, mostrano segni di deterioramento, tra cui screpolature superficiali, e accumuli di sporco, indicativi di una scarsa manutenzione.
- Corte esterna: Al piano terra è presente un giardino perimetrale in evidente stato di abbandono, con vegetazione spontanea ed erbacce diffuse. L'area risulta priva di manutenzione e caratterizzata dalla presenza di materiali di risulta, che compromettono l'aspetto estetico complessivo.

Caratteristiche delle facciate

- Struttura delle facciate: Le facciate, realizzate con intonaco civile, evidenziano uno stato di degrado diffuso. Si riscontrano crepe superficiali, in particolare in prossimità delle aperture e degli spigoli, nonché distacchi dell'intonaco in alcune aree, sintomatici di infiltrazioni o movimenti della struttura.
- Finestre e infissi: Le finestre, di dimensioni standard rispetto agli usi urbanistici dell'epoca, sono dotate di infissi in alluminio anodizzato. Questi mostrano segni di ossidazione, usura, e possibili perdite di funzionalità nelle guarnizioni. Le tapparelle in PVC presentano scolorimenti, deformazioni e alcuni danni strutturali.
- Finiture esterne: La tinteggiatura originale appare deteriorata, con ampie zone sbiadite o sporche. Si notano fenomeni di umidità ascendente e presenza di efflorescenze saline, particolarmente concentrate nella fascia inferiore delle pareti perimetrali.

Copertura

- Tetto: La copertura è a doppia falda spiovente, presumibilmente realizzata con tegole in laterizio o cemento. Dalla vista esterna si notano tegole disallineate o mancanti, suggerendo possibili infiltrazioni d'acqua. Non sono presenti grondaie di scolo.

Conclusioni sullo stato di conservazione

Nel complesso, l'edificio si presenta in uno stato di conservazione medio-scarso, a causa della mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi raccomandati sono i seguenti:

1. Facciate: Ripristino delle superfici intonacate, comprensivo di stuccatura delle crepe e ritinteggiatura con materiali adeguati per esterni.
2. Infissi e tapparelle: Sostituzione o riparazione degli infissi in alluminio e delle tapparelle in PVC.
3. Tetto: Ispezione e ripristino del manto di copertura, con revisione delle tegole e del sistema di smaltimento delle acque piovane.
4. Giardino: Bonifica e riqualificazione dell'area verde, con rimozione della vegetazione spontanea e sistemazione generale dello spazio.

L'intero fabbricato necessita di un intervento di riqualificazione complessivo per riportarlo a uno stato di piena funzionalità e decoro, compatibile con le attuali normative edilizie e di sicurezza.

DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DELL'IMMOBILE

Disposizione interna e distribuzione degli spazi

- Ingresso e disimpegno: Entrando nell'appartamento si accede a un disimpegno centrale che funge da snodo per la distribuzione degli spazi.
 - Zona giorno: Dal disimpegno, a sinistra, si accede alla zona giorno, costituita da un soggiorno-pranzo di dimensioni ampie e ben illuminate, grazie alla presenza di una porta-finestra che conduce a una veranda coperta orientata a sud-est.
 - Vano cucina: Dal soggiorno-pranzo si accede al vano cucina, separato ma in comunicazione con l'ambiente principale della zona giorno.
 - Veranda: La veranda, ampia e coperta, è dotata di una porta-finestra e si affaccia verso sud-est, garantendo un'ottima esposizione e potenziale sfruttabilità dell'area.
- Zona notte: A destra del disimpegno si trova la zona notte, composta da tre camere da letto e tre bagni:
 - Due camere sono dotate di bagni interni privati, mentre un bagno comune è accessibile dal corridoio.
 - I bagni presentano una distribuzione funzionale degli spazi, tipica dell'epoca di costruzione.

Finiture interne

- Pavimentazione: I pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato originale, tipico degli anni Settanta-Ottanta, con evidenti segni di usura e scheggiature in alcune aree, che ne compromettono l'aspetto estetico e l'efficienza.
- Bagni: I bagni sono rivestiti con mattonelle di gres fino a un'altezza di circa 2 metri, mostrando una conformità agli standard estetici e funzionali dell'epoca, ma risultano obsoleti rispetto agli standard attuali. Si osservano macchie di umidità localizzate, presumibilmente dovute a infiltrazioni o perdite degli impianti idraulici.
- Pareti e soffitti: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ma in alcune zone si notano segni di usura, scrostature e necessità di ritinteggiatura.

Impianti tecnici

- Impianto di riscaldamento: L'impianto è composto da radiatori in ghisa e alluminio alimentati da una caldaia a GPL, posizionata in un vano tecnico dedicato al piano primo. La caldaia risulta funzionante, ma di vecchia generazione, suggerendo la necessità di un aggiornamento per migliorare l'efficienza energetica.
- Climatizzazione: Sono presenti due split nel soggiorno per la climatizzazione estiva, ma risultano datati e andrebbero sostituiti per adeguarsi agli standard tecnologici e di efficienza attuali.

Stato generale

Internamente, l'appartamento si presenta in condizioni migliori rispetto all'esterno, ma evidenzia comunque i segni dell'età del fabbricato. Gli spazi e le finiture rispecchiano lo stile tipico degli anni Settanta-Ottanta, con necessità di interventi per adeguare gli interni agli standard attuali di comfort termico ed estetico.

Interventi necessari

- Finiture: Sostituzione dei pavimenti in gres porcellanato e rifacimento dei rivestimenti nei bagni con materiali moderni e funzionali.
- Impianti: Revisione e possibile sostituzione della caldaia a GPL con un sistema più efficiente e aggiornamento dell'impianto di climatizzazione.
- Riqualificazione estetica: Ritinteggiatura completa delle pareti interne e miglioramento della distribuzione degli spazi per adattarli alle esigenze moderne.
- Veranda: Eventuale manutenzione o valorizzazione della veranda, che rappresenta un elemento di pregio dell'appartamento, migliorandone la fruibilità.

L'intervento complessivo consentirebbe di riportare l'appartamento a uno stato conforme agli attuali standard abitativi, migliorandone sia il comfort termico sia l'aspetto estetico.

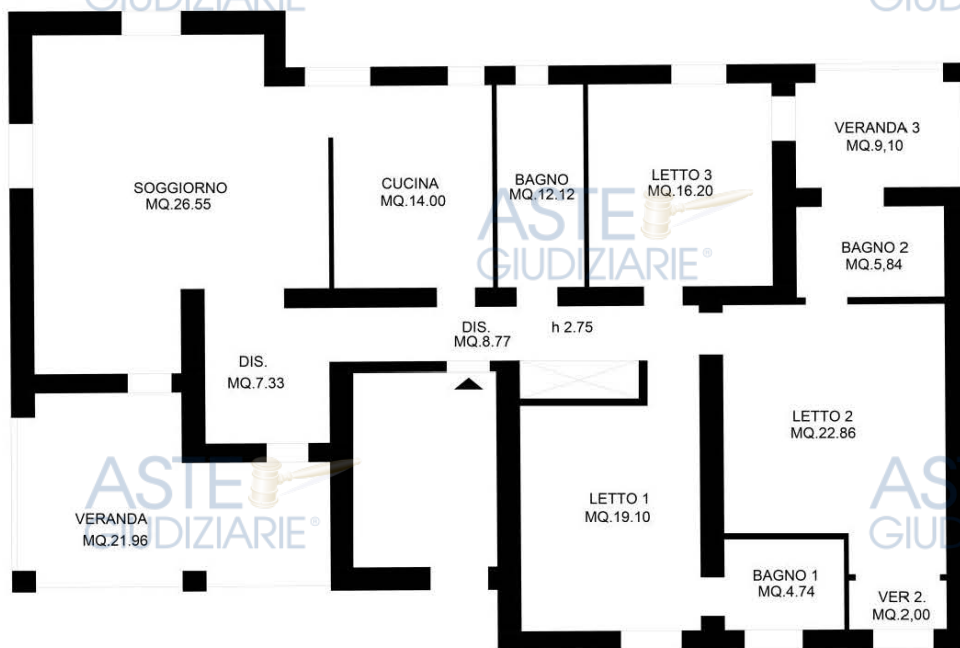
L'altezza interna degli ambienti è di 2,75 m.

La superficie coperta totale è di **185,00 mq.**

La superficie delle verande coperte è **33,26 mq.**

Di seguito un elenco sintetico degli ambienti e rispettive superfici utili:

Soggiorno-pranzo	mq 26,55
Cucina	mq 14,00
Veranda cop.	mq 21,96
Disimpegno	mq 7,33
Corridoio	mq 8,77
Bagno comune	mq 12,12
Letto 1	mq 19,10
Bagno 1	mq 4,74
Letto 2	mq 22,86
Bagno 2	mq 5,84
Veranda 2	mq 2,20
Letto 3	mq 16,20
Veranda 3	mq 9,10



Da un accesso documentale eseguito in data 12/11/2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa, si è potuto accertare che il fabbricato è stato edificato con la Concessione Edilizia n° 900 del 08/11/1974 e successiva variante

n°172 del 18/05/1978.

Dall'analisi della suddetta documentazione, e a seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo in data 25/10/2024 non risultano presenti difformità tra i progetti presentati in Comune e lo stato di fatto dei luoghi.

Quesito 3:

3) accerti la conformità fra 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:

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) 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;

I dati identificativi del bene, così come i dati catastali coincidono perfettamente con i dati riportati nel pignoramento.

Alla presente relazione si allega, visura dell'immobile, visura storia, planimetria catastale e l'estratto di mappa dove sono individuabili i confini catastali.

Confina al piano sottostante con i subalterni, 6,4,7, del medesimo mappale.

Quesito 4:

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.

La planimetria catastale dell'immobile riporta fedelmente la situazione dello stato di fatto attuale.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Nel PUC del Comune di Santa Teresa Gallura l'immobile ricade in zona B1 (espansioni compiute).

Le norme tecniche di attuazione prevedono quanto segue:

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure. In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici: - H (altezza edifici): l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 9.00.

Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati,

lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento. - Df (distanze fra pareti finestrate): è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. - Dc (distacco dai confini): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio. - Rc (rapporto di copertura): 2/3; qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc. - If (indice di edificabilità fondiaria): 2.50 mc/mq; per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico. Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente. - Ds (distacco stradale): 3.00 mt. per viabilità di interesse di zona omogenea.

E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato. Fanno eccezione, nell'applicazione degli indici di edificabilità, **le zone identificate nella cartografia come zone "B" a volumetria congelata; in tali zone sono consentite solamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque quegli interventi che non alterino i parametri di volumetria e superficie coperta esistente, così come definiti nei commi precedenti.**

Tuttavia nel sito ricadono diversi vincoli urbanistici di varia natura, che vengono sinteticamente elencati:

- PPR, 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)
- PPR Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
- INSEDIAMENTI TURISTICI / INSEDIAMENTI TURISTICI
- Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016

- Promontori / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori
- Sistema Regionale dei Parchi / Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89
- PAI Sardegna Mappa del danno potenziale; D4 / Danno potenziale molto elevato

Quesito 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;

Da un accesso documentale eseguito in data 12/11/2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa, si è potuto accertare che il fabbricato è stato edificato con la Concessione Edilizia n° 900 del 08/11/1974 e successiva variante n°172 del 18/05/1978.

Dall'analisi della suddetta documentazione, e a seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo in data 25/10/2024 non risultano presenti difformità tra i progetti presentati in Comune e lo stato di fatto dei luoghi.

La documentazione ricevuta dal Comune di Santa Teresa non ha portato alla luce alcun certificato di agibilità.

Si allegano alla presente relazione le concessioni edilizie sopracitate e i disegni tecnici allegati

Quesito 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 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

Non è presente un condominio, pertanto non è possibile quantificare le spese fisse di gestione di tale immobile.

Quesito 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.

E' possibile vendere i lotti separatamente, per questo tale relazione è stata suddivisa in due elaborati:

- **lotto 1:** Casa di civile abitazione sita in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. Capotesta, via _____, Fg. 1 mapp. 358 sub. 5, di proprietà di _____ . (LOTTO 1)
- **lotto 2:** Casa di civile abitazione adibita ad affitta camere sita in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. _____, via _____, Fg. 1 mapp. 79, sub 3, di proprietà del sig. _____ . (LOTTO 2).

Quesito 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 tenendo conto delle quote 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;

Non è il caso in questione

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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;

L'immobile è occupato dalla Famiglia _____, che vi risiede come prima casa, quindi attualmente sono presenti tutti gli arredi e gli oggetti di proprietà dei signori _____.

Durante la fase di sopralluogo i signori _____ hanno dichiarato che su tale immobile non è presente alcun contratto di affitto.

Il sottoscritto CTU, ha eseguito 4 tentativi di ricerca di contratti presso l'Agenzia _____.

delle entrate di Tempio, tramite pec in data: 03/12/2024, 16/12/2024, 17/01/2025, 12/02/2025, a tali richieste non è stato ricevuto alcun seguito.

Quesito 12:

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

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza 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.

I vincoli sono di natura urbanistica e sono indicati nei quesiti precedenti.

Quesito 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 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 eventuali spese condominiali restite 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..
dato da:

Per stabilire il più probabile valore di mercato si ricorre ad un metodo di stima di tipo sintetico. Il parametro che si dovrà prendere come base parametrica sarà costituito dal **"metro quadro commerciale"**.

In seguito ad un'attenta ricerca eseguita sul mercato immobiliare locale, riguardante beni con caratteristiche simili a quella in oggetto. L'indagine di mercato si è sviluppata consultando dei dati messi a disposizione delle varie agenzie immobiliari operanti nella zona. In seguito tali dati sono stati messi a confronto con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del Territorio.

L (OMI) indica come probabile valore di mercato per questo tipo di immobili i seguenti importi: min 1800,00 €/mq e max 2600,00 €/mq

L'analisi di mercato, condotta mediante lo studio dei prezzi medi rilevati presso le agenzie immobiliari, evidenzia che per gli appartamenti recentemente ristrutturati il valore medio si attesta intorno a 2.800,00 €/mq

Il criterio di stima adottato si basa sul seguente approccio: si prende come valore di riferimento la media dei valori commerciali per immobili recentemente ristrutturati o pari al nuovo e a tale valore viene sottratto il costo di ristrutturazione e le spese tecniche necessarie per riportare il fabbricato in esame ad una condizione ottimale di confort energetico ed estetico.

Pertanto: $V1/Max = 2.600,00 \text{ €/mq}$ e $V2/Max = 2.800,00 \text{ €/mq}$,

$$V_{med} = 2.700,00 \text{ €/mq}$$

Per stabilire il valore delle varie pertinenze si fa riferimento ai seguenti valori perequativi:

descrizione	Sup. coperta	Inc. %	Equiv. commerciale
Superficie coperta piano primo	Mq. 185,00	100%	Mq. 185,00
Verande coperte piano primo	Mq. 33,26	50%	Mq. 16,63
Totale			Mq. 201,63

E' doveroso precisare che anche questi dati perequativi sono frutto di ricerche di mercato sulle compravendite di case di civile abitazione nelle quali le pertinenze vengono solitamente calcolate con le incidenze riportate in tabella.

In base ai dati sopra esposti si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante la formula:

$$V_{max.} = 2.700,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 201,63 = \text{€. } 544.401,00$$

A tale valore si dovranno sottrarre i costi di ristrutturazione, per riportare l'immobile ad uno standard di confort adeguato, che preveda:

- sostituzione di impianto termico
- impianto elettrico adeguato
- sostituzione infissi
- pavimentazioni
- intonacature interne
- tinteggiature interne
- intonacature esterne e tinteggiature
- revisione del manto di copertura
- introduzione di sistemi per la produzione di energia rinnovabile
- oneri per la sicurezza in cantiere
- spese per compensi tecnici

Sulla base delle recenti esperienze maturate nel settore della ristrutturazione, e

sulla base dello stato di conservazione dell'immobile in esame, risulta plausibile stimare un costo medio di ristrutturazione per le lavorazioni sopra indicate pari a 1.300 €/mq.

Costo ristrutturazione = € 1.300,00 x mq 201,63 = € 261.300,00

Valore immobile in perizia = € 544.401,00 - € 261.300,00 = € 283.101,00

Peranto il valore finale di stima dell'immobile è di € 283.101,00

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini

