



ASTE  
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

*Procedura n° 56/2022 R.G.E.  
Promossa da:*

ASTE  
GIUDIZIARIE® **INTESA SANPAOLO**  
*Contro*

ASTE  
GIUDIZIARIE® **LOTTO 2**

**Casa di civile abitazione, piano 1, Santa Teresa  
Gallura, loc. , via SNC  
Catasto: FG 1 MAPP 79 sub 3**

**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. \_\_\_\_\_. Frazione località " \_\_\_\_\_ " cf. 01613100906, pec. \_\_\_\_\_ con rappresentante:

— \_\_\_\_\_ nato a Santa Teresa Gallura, il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_ snc, e garanti:

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

\_\_\_\_\_ nata a Villanova sull'Arda il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, -residente in via \_\_\_\_\_ snc

**Oggetto del pignoramento:**

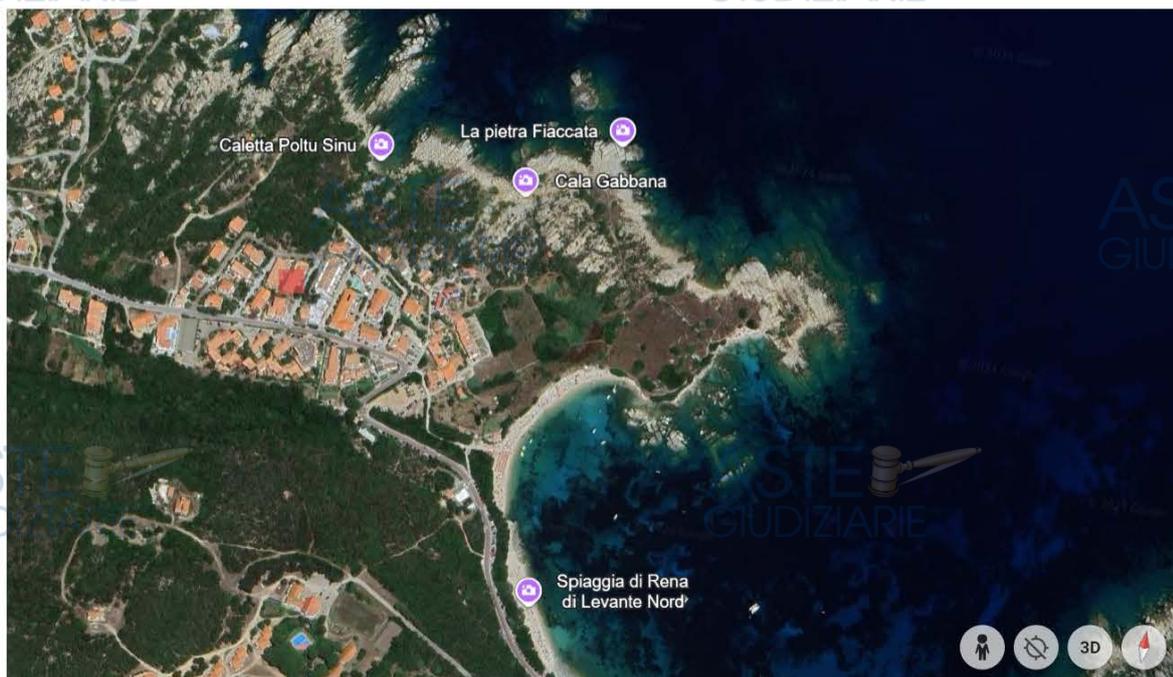
- Casa di civile abitazione sita in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, Fg. 1 mapp. 358 sub. 5, di proprietà di \_\_\_\_\_ (LOTTO 1)
- Casa di civile abitazione adibita ad affitta camere sita in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, piano 1, Fg. 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 .

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 2

#### **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 \_\_\_\_\_, qui assieme alla moglie sig. \_\_\_\_\_ svolge l'attività di affitta camere.

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, Casa di civile abitazione sita in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, piano 1, Fg. 1 mapp. 79, sub 3, classe A/2, rendita 1.448,66 €. di proprietà del sig. \_\_\_\_\_.

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

Dalla relazione notarile allegata si ricavano le seguenti informazioni riguardo iscrizioni e trascrizione relative all'immobile oggetto di perizia

#### 1 CASA DI CIVILE ABITAZIONE.

Il terreno in Santa Teresa Gallura identificato in catasto al foglio 1 particelle 152 e 79 è pervenuto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 20.11.1970 in notar Altea Mario di Tempio Pausania (OT), trascritto il 23.11.1970 ai nn. 2800/2352, da potere di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

\*\*\*

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:  
x ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 12.05.2022 ai nn. 5276/3716, nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.04.2022, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 362, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro i signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Santa Teresa Gallura (OT) il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ avente per oggetto Beni di \_\_\_\_\_ per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa Gallura foglio 1 particella 79 sub.3 Beni di \_\_\_\_\_ per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa Gallura foglio 1 particella 358 sub.5 x IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 26.07.2006 ai nn. 10353/1625, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 20.07.2006 ai rogiti del Notaio Papaccio Fabio da Tempio Pausania, rep. n° 63471, a favore della BANCA CIS SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cagliari - codice fiscale 00232340927, domicilio ipotecario eletto Cagliari Viale Bonaria e contro i signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

e nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di €  
640.000,00 ed un capitale di € 320.000,00. Durata di 15 anni avente per oggetto  
Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa Gallura foglio 1 particella 502 sub.4  
Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Santa Teresa Gallura foglio 1 particella 358 sub.5  
A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 06.12.2006 al n. 2521 di erogazione a saldo

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 di principali collegamenti verso il centro della città;*

### **LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

E' stato eseguito un sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento in data 25 ottobre 2024 alle ore 15.00 in presenza dei signori [REDACTED] e dell'IVG [REDACTED] in località Capotesta, Comune di Santa Teresa Gallura.

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. , 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, 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.

, grazie alla sua unicità paesaggistica, è uno dei luoghi più ricercati dai turisti, offrendo un'ampia gamma di attrazioni, tra cui spiagge come e (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.

è facilmente accessibile dal centro di Santa Teresa Gallura tramite una strada panoramica che collega l'istmo al promontorio. La località beneficia della vicinanza al porto di Santa Teresa Gallura e alla rete stradale regionale, che garantiscono collegamenti rapidi con altre importanti destinazioni della Sardegna.

Tuttavia, nella zona non sono presenti i servizi primari come banche, poste, supermercati o farmacie, che si trovano invece nel paese di Santa Teresa Gallura distante circa 5 km. Per raggiungerli, è necessario spostarsi in automobile o utilizzare mezzi pubblici.

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.

## **DESCRIZIONE ESTERNI**

L'immobile oggetto della perizia si trova al piano primo di un palazzetto sviluppato su due livelli, situato in via snc, loc. , Comune di Santa Teresa Gallura. La proprietà è stata convertita in un affittacamere e si presenta in

buone condizioni generali. Al piano terra, invece, è presente uno snack bar e un locale deposito.

L'edificio si mantiene nel complesso in buone condizioni estetiche e funzionali, con facciate salubri e curate.

Gli infissi del fabbricato sono in alluminio, garantendo una buona efficienza energetica. La tinteggiatura esterna è di colore bianco, sobria e ben mantenuta, mentre alcuni elementi architettonici sono impreziositi da rivestimenti in pietra.

La copertura è costituita da un tetto spiovente in tegole, ben conservato e in linea con lo stile architettonico della zona.

Nel complesso, l'immobile si presenta ben curato e non necessita di interventi manutentivi significativi.

#### Accesso e distribuzione

- Ingresso: L'accesso all'immobile avviene al piano primo, tramite una rampa di scale esterna. Una volta all'interno, l'immobile è suddiviso longitudinalmente da un corridoio di distribuzione, che consente l'accesso alle stanze situate sia sul lato destro che sul lato sinistro.
- Internamente lo spazio è diviso in sette camere con sette bagni privati, e un ripostiglio dove vengono tenute le attrezzature per il ricambio delle lenzuola e la pulizia delle camere.

#### Caratteristiche delle facciate

- **Struttura delle facciate:** Le facciate, realizzate con intonaco civile, si presentano in buone condizioni generali. Non si riscontrano crepe significative né distacchi dell'intonaco, e la superficie appare uniforme e ben conservata, senza segni evidenti di infiltrazioni o movimenti strutturali.

- **Finestre e infissi:** Le finestre, di dimensioni standard rispetto agli usi urbanistici dell'epoca, sono dotate di infissi in alluminio anodizzato, che risultano in buono stato. Gli infissi mostrano una funzionalità completa, con guarnizioni efficienti, mentre le tapparelle in PVC si presentano integre, senza deformazioni né danni rilevanti.

- **Finiture esterne:** La tinteggiatura esterna mantiene una buona omogeneità, con colori stabili e ben conservati. Non si rilevano segni significativi di deterioramento o umidità ascendente, e le pareti perimetrali appaiono prive di efflorescenze saline o altre problematiche legate all'umidità.

#### Conclusioni sullo stato di conservazione

Visto lo stato di conservazione generale si presume che l'ultima ristrutturazione generale dell'immobile sia avvenuta in tempi recenti. Di seguito le osservazioni che confermano tale stato:

1. **Facciate:** Le superfici intonacate sono in buone condizioni, senza crepe visibili e con una tinteggiatura uniforme, realizzata con materiali adeguati per esterni.
2. **Infissi e persiane:** Gli infissi in alluminio e le persiane in alluminio risultano funzionanti e ben conservati, senza necessità di sostituzioni o riparazioni significative.
3. **Tetto:** Il manto di copertura, composto da tegole, appare integro e in ordine, con un sistema di smaltimento delle acque piovane efficiente e privo di problematiche.

L'intero fabbricato non necessita di un intervento di riqualificazione significativo, risultando pienamente funzionale e decoroso, in linea con le attuali normative edilizie e di sicurezza.

## DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DELL'IMMOBILE

L'appartamento è situato al piano primo di un edificio sviluppato su due livelli ed è stato ristrutturato nel 2012 per essere adibito a uso affittacamere. Internamente, la distribuzione degli spazi è caratterizzata da un corridoio centrale che consente l'accesso a sette camere, disposte sui lati destro e sinistro, ciascuna dotata di bagno privato.

Le finiture interne sono di livello discreto: i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, anche i bagni recentemente ristrutturati, sono rivestiti in gres porcellanato, mentre gli infissi in alluminio, dotati di persiane anch'esse in alluminio, garantiscono una buona funzionalità e resistenza.

L'immobile, sebbene idoneo alla funzione attuale, richiederà interventi di ristrutturazione per il ripristino della sua destinazione d'uso originaria come abitazione. Tali interventi prevedono la riconversione di una camera in vano cucina e di un'altra camera in vano soggiorno per restituire all'immobile una distribuzione interna adatta a un uso residenziale.

Nel complesso, l'appartamento si presenta in condizioni discrete, ma nel criterio di stima si dovranno considerare i costi necessari per riportarlo alla configurazione abitativa.

### Impianti tecnici

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento: L'impianto è composto da split ad espansione diretta.
- Acqua calda sanitaria invece è prodotta per mezzo di centrale termica unica a gas alimentata non da rete pubblica ma da deposito privato.

L'altezza interna degli ambienti è di 3,00 m.

La superficie coperta totale è di **234,00 mq.**

La superficie delle verande coperte è **37,50 mq.**

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

Veranda Coperta	mq 37.40
Letto 1	mq 17.92
Bagno 1	mq 7,20
Letto 2	mq 15,80
Bagno 2	mq 7,20
Letto 3	mq 15,20
Bagno 3	mq 3,72
Bagno 4	mq 2,56
Letto 4	mq 15,75
Bagno 5	mq 6,22
Letto 5	mq 14,90
Letto 6	mq 15,00
Bagno 6	mq 11,73
Ripostiglio	mq 1,68
Letto 7	mq 23,48
Bagno 7	mq 7,71



In data 12/11/2024, un accesso documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura ha permesso di accertare che il fabbricato è stato edificato con la Concessione Edilizia n° 739 del 22/12/198.

Successivamente, il signor \_\_\_\_\_ ha presentato una richiesta di condono edilizio per alcune difformità, approvata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 469 del 01/03/2012, che rappresenta l'ultima concessione depositata per questo immobile negli archivi del Comune.

Dall'analisi della documentazione acquisita e dal 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.

Si allegano alla presente relazione le concessioni edilizie e tutti gli elaborati pervenuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura.

### Quesito 3:

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:

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 quanto riportato nel pignoramento.

La planimetria catastale presenta alcune lievi difformità rispetto allo stato di fatto, ma tali discrepanze non compromettono la vendita, in quanto non influenzano né la superficie né la rendita catastale.

Alla presente relazione si allegano: la visura dell'immobile, la visura storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa, in cui sono individuabili i confini catastali.

#### **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 presenta alcune lievi differenze rispetto allo stato di fatto: due porte di ingresso alle camere leggermente spostate rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Tuttavia, queste discrepanze non comportano alcuna variazione in termini di superficie o rendita catastale, rendendo quindi non necessario l'aggiornamento della planimetria.

#### **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;*

Il fabbricato è stato edificato con la Concessione Edilizia n° 739 del 22/12/198.

Successivamente, il signor \_\_\_\_\_ ha presentato una richiesta di condono edilizio per alcune difformità, approvata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 469 del 01/03/2012, che rappresenta l'ultima concessione depositata per questo immobile negli archivi del Comune.

Dall'analisi della documentazione acquisita e dal 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 procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

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. \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_, piano 1, 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 attualmente è adibito ad affittacamere, è denominato [REDACTED]

[REDACTED] composto da sette camere matrimoniali con bagno privato.

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

Su tale immobile è presente un contratto d'affitto stipulato in data 20/06/2015 e con scadenza il 25/04/2028, per un canone annuo di 8.000,00 €.

### **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 quelli urbanistici 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 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..*

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**".

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 immobili residenziali 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 sulla media tra i valori commerciali di immobili datati ma recentemente ristrutturati e i valori OMI. Al valore risultante viene applicata una detrazione corrispondente alle spese di ristrutturazione necessarie per riportare l'immobile a una condizione ottimale.*

Pertanto:  $V1_{Max} = 2.600,00 \text{ €/mq}$  e  $V2_{Max} = 2.800,00 \text{ €/mq}$ ,

$V_{Max \text{ med}} = 2.700,00 \text{ €/mq}$

L'appartamento pur trovandosi in buone condizioni estetiche e strutturali dovute alla recente trasformazione in affitta camere, per conformazione presenta comunque le caratteristiche estetiche, strutturali e impiantistiche di un immobile degli anni 80, di conseguenza sarà applicato un coefficiente di riduzione per vetustà.

In fase di stima si è deciso inoltre di applicare un altro coefficiente di riduzione del valore al mq in quanto la funzionalità come residenza dell'immobile è stata compromessa dalla sua trasformazione in affittacamere, pertanto:

I coefficienti applicati sono i seguenti:

- Coefficiente di funzionalità – 20%
- Coefficiente di vetustà – 5%

pertanto si è deciso di applicare un coefficiente di vetustà che riduca il valore al mq del 25%.

Inoltre si è deciso di applicare un ulteriore coefficiente di riduzione in quanto la funzionalità dell'immobile come casa di civile abitazione risulta compromessa, non essendo presente un vano cucina, un vano soggiorno e un vano pranzo, pertanto si applica come coefficiente di funzionalità un ulteriore 10 %.

Di conseguenza:

$$V_{mq} = V_{max} - 25 \%$$

$$2.700,00 \text{ €/mq} - 675,00 \text{ €} = 2.025,00 \text{ €/mq}$$

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. 234,00
Verande coperte piano primo	Mq. 37,40	50%	Mq. 18,70
<b>Totale</b>			<b>Mq. 252,70</b>

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:

$$V_{max.} = 2.025,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 252,70 = \text{€. } 510.300,00$$

**Peranto il valore finale di stima dell'immobile è di € 510.300,00**

## CONCLUSIONE

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

Il CTU  
Arch. Andrea Giovanni Antolini

