



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI  
TEMPIO PAUSANIAESECUZIONE IMMOBILIARE n. 305/2017 – [REDACTED]  
[REDACTED]

Con ordinanza del 12.12.2019 la S.V. III.ma nominava il  
Sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] quale Consulente Tecnico  
D'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO UNO** – “Identificazione del Bene”

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 idonei; **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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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 città.

**QUESITO DUE** – “Descrizione del Bene”

**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 comini, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **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 delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

**QUESITO TRE** – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

**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;

#### **QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”**

**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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- Qualora risultano **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- Quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione catastale indicando i relativi costi.

#### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 , n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;

#### **QUESITO SETTE – “Divisione in lotti”**

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

#### **QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”**

**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 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

#### **QUESITO NOVE – “Stato del bene”**

**Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo;  
in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre sempre indicarsi l'età dell'usufrutto se a termine. Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente 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 di registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene ( per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle “Disposizioni generali”; **dica** se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale(anche in copia non autentica);

#### **QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”**

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

#### **QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”**

**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobili e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



### PREMESSA

Con Ordinanza in data 12.12.2019 il Sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa **TETI COSTANZA** presso il Tribunale di Tempio Pausania Sezione Staccata di Olbia, ha nominato il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio.

### AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico, dopo aver compiuto le opportune verifiche tecniche preventive. Il giorno 20.06.2022 alle ore 15.00 il sottoscritto dava inizio alle operazioni recandosi negli immobili di Comune di Olbia , costituiti da un piano terra, un piano primo e un seminterrato. Al sopralluogo ha partecipato oltre lo scrivente anche il Sig. [REDACTED] in qualità di custode giudiziario nominato dal Tribunale di Tempio Pausania.



**QUESITO n° UNO**

**1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :**

- a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:  
In **Comune di Santa Teresa** , Loc. Ruoni ,Via Marco Polo di vani Catastali 3 Ubicato al Catasto Urbano al **Foglio 9 Mapp. 328 Sub. 21 Int. 18 C.13 Zona Cens.1,cat. A/2**
- b) In **Comune di Santa Teresa** , Loc. Ruoni ,Via Marco Polo di vani Catastali 3 Ubicato al Catasto Urbano al **Foglio 9 Mapp. 328 Sub. 22 Int. 17 C.14 Zona Cens.1,cat. A/2**

**QUESITO n° DUE**

- a) Appartamento Piano Primo **Int.18** , Composto da Soggiorno-pranzo, camera da letto , bagno, Terrazzo . Fabbricato sito in Comune di Santa Teresa Loc. Ruoni ,Via Marco Polo al **Foglio 9 Mapp. 328 Sub. 21 Int. 18 Cantina 13**
- b) Appartamneto Piano Primo **Int.17** , Composto da Soggiorno-pranzo, camera da letto , bagno, Disimp., Terrazzo . Fabbricato sito in Comune di Santa Teresa Loc. Ruoni ,Via Marco Polo al **Foglio 9 Mapp. 328 Sub. 22 Int. 17 Cantina 14**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA SU APPARTAMENTI INT.A17 E A18





INGRESSO APPARTAMENTO IN.A18 SUB.21





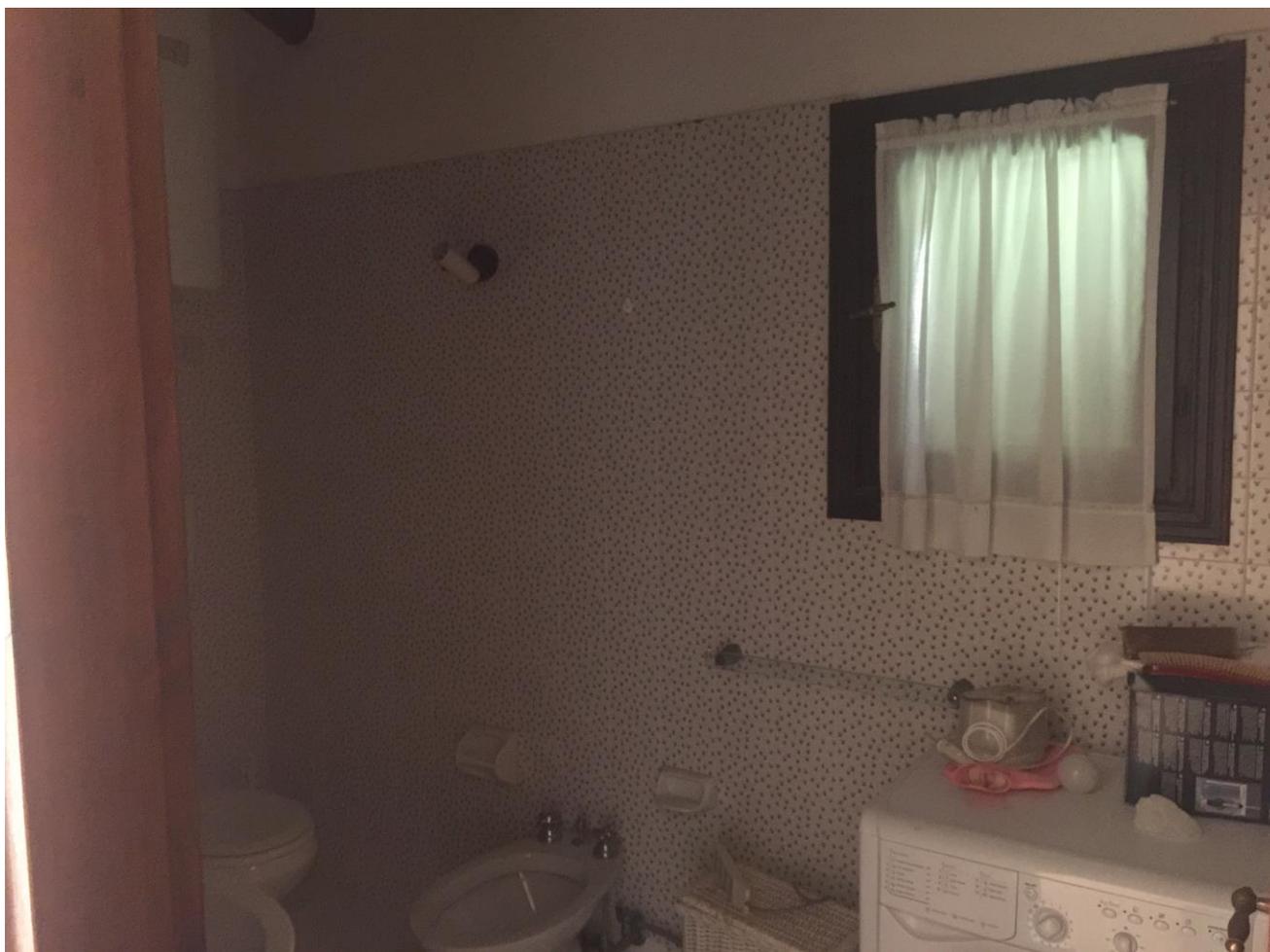
VISTA SU SOGGIORNO-PRANZO





VISTA SU CAMERA DA LETTO





VISTA SU BAGNO





VISTA SU INGRESSO - ANGOLO CUCINA





INGRESSO APPARTAMENTO INT. A17 SUB.22





VISTA SU SOGGIORNO-PRANZO





VISTA SU BAGNO





VISTA SU CAMERA DA LETTO

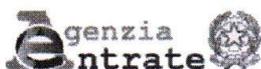


**APPARTAMENTO INT. A18 SUB 21**

<b>Appartamento Piano Primo INTERNO A18 Sub.21 H= 2.75/3.95</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Reale (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. 8. (mq)</b>
P1	INGRESSO	10.00	1	10.00
P1	SOGG.-PRANZO	21.00	1	21.00
P1	LETTO	13.50	1	13.50
P1	BAGNO	4.10	1	4.10
P1	TERRAZZO	8.35	.50	4.17
1S	CANTINA C13 H=2.70	5.65	.60	3.39

SUP. TOT. 56.15





Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/03/2022  
Ora: 17:56:06  
Numero Pratica: T425363/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)

Foglio 9 Particella 328 Subalterno 21

Busta mod.58: 40

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di SANTA TERESA GALLURA (I312)  
(SS)

Foglio 9 Particella 328

**Classamento:**

Rendita: Euro 395,09

Zona censuaria 1,

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 3 vani

Foglio 9 Particella 328 Subalterno 21

**Indirizzo:** LOCALITA' RUONI Interno A18 Piano S1 - 1

**Dati di superficie:** Totale: 59 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 56 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### > 1. LIPARI MARIA AGATA

nata in TUNISIA (EE) il 03/07/1935

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di SANTA TERESA GALLURA (I312)  
(SS)

Foglio 9 Particella 328 Subalterno 21



MODULARIO  
F. ng rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

18

Lire  
100

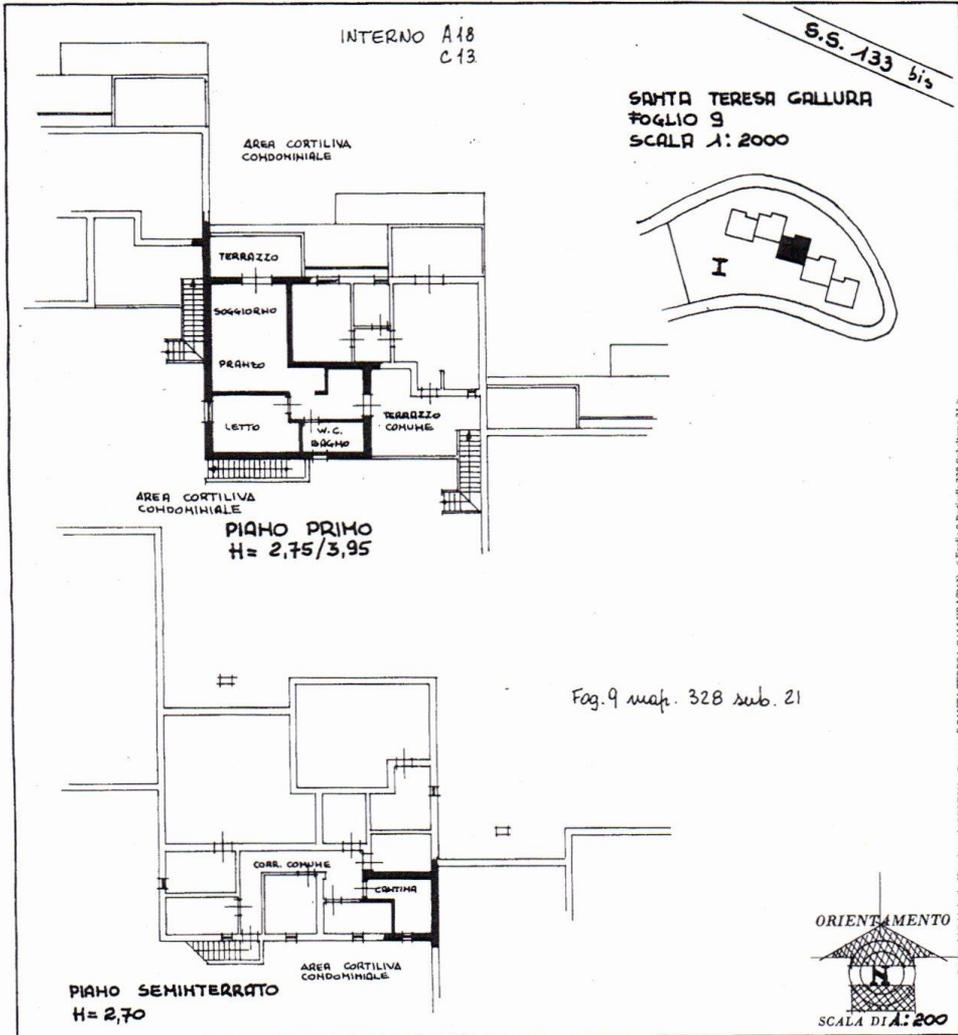
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTA TERESA GALLURA VILLAGGIO RUONI (COMP. I)

Ditta Societa' a Responsabilita' Limitata "CUBA" con sede in TORINO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	FOGLIO 9 MAPPALE 328 - 21 PARTITA C.T.
------------------	--

Compilata dal DOCT. ING. GHERARDO CIAMPI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo degli INGEGHERI  
della Provincia di MODENA  
DATA  
Firma: MA

Data di presentazione: 01/01/0001 - Data: 10/08/2022 - N. pratica: SS0055029/2022 - Richiedente: TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA - Ultima planimetria in atti cheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

**Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono:**

Le caratteristiche costruttive del fabbricato dove è inserito l'appartamento sono:

- Struttura portante: in CIs;
- Solai piani eseguiti con travetti in laterocemento e pignatte in laterizio

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono costituite da:

- Intonaci interni eseguiti con malta cementizia e rifiniture "al civile"
- Pavimenti in ceramica ;
- Battiscopa in ceramica ;
- Tinteggiatura in tempera semilavabile;
- Impianto idrico sotto traccia;
- Impianto elettrico sotto traccia;
- Vetrate e porta finestra in legno

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono costituite da:

- Intonaci eseguiti con malta cementizia e rifiniture "al civile";
- Tinteggiatura in tempera lavabile;

Inoltre lo stato di conservazione e di manutenzione interna ed esterna si può considerare, come si evince dalla Documentazione Fotografica sufficiente e non presentando nessun tipo di lesione o infiltrazione.

**APPARTAMENTO INT. A17 SUB 22**

Appartamento Piano Primo INTERNO A17 Sub.22 H= 2.75/3.95				
Piano	Destinazione	Sup. Reale (mq)	Coeff.	Sup. 8. (mq)
P1	SOGG.-PRANZO	23.00	1	23.00
P1	DISIMP.	3.20	1	3.20
P1	LETTO	12.50	1	12.50
P1	BAGNO	4.60	1	4.60
P1	TERRAZZO	9.65	.50	4.83
S1	CANTINA C14 H.2.70	5.50	.60	3.30

**SUP. TOT. 51.40**



Data di presentazione: 01/01/0001 - Data: 10/08/2022 - N. pratica: SS0055028/2022 - Richiedente: TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

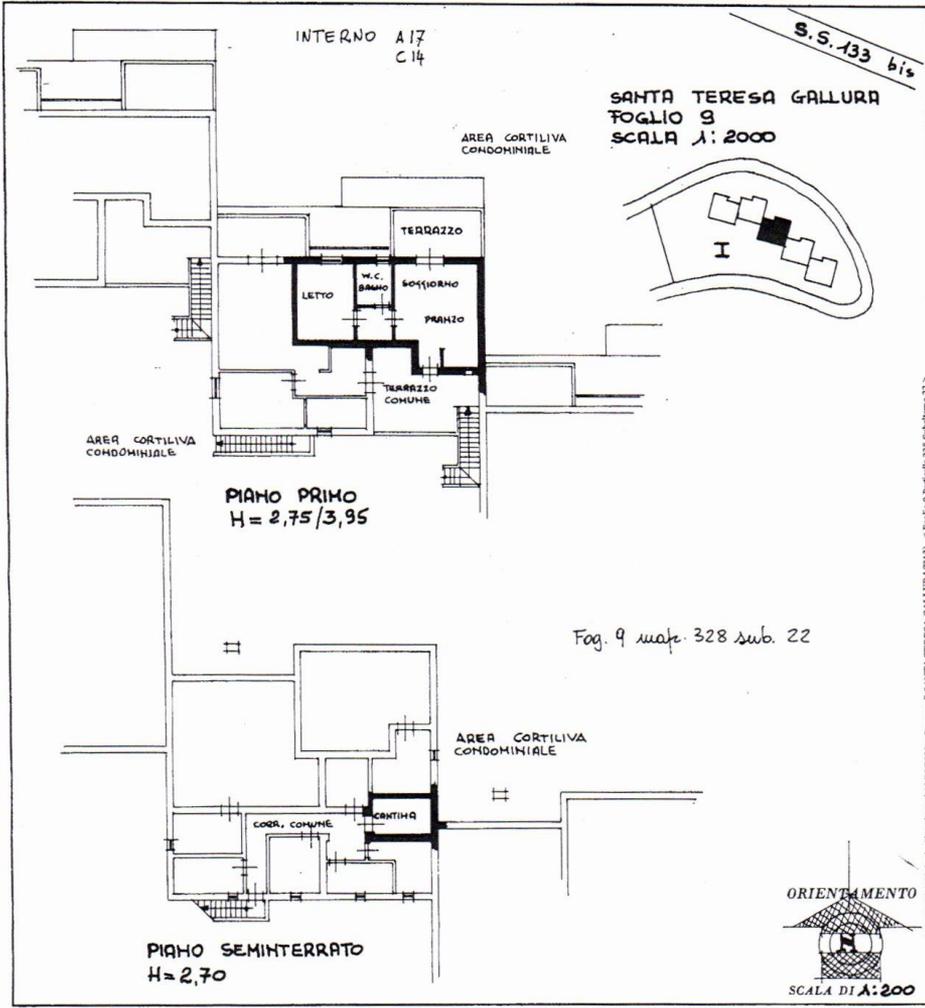
17

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire 100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SANTA TERESA GALLURA** Via **VILLAGGIO RUONI (COMPI)**  
Ditta **Societa' a Responsabilita' Limitata "CUBA"** con sede in **TORINO**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **SASSARI**

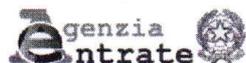


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2022 - Comune di SANTA TERESA GALLURBA (21) - Foglio 9 Particella 328 Subalterno 22 - LOCALITA' RUONI - Interno A17 Piano 31 - 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	FOGLIO 9 MAPPALE 328 - 22 PARTITA C.T.

Compilata dal **DOTT. ING. GHERARDO CIAMPI**  
(Firma, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**  
della Provincia di **MODENA**  
DATA  
Firma: *[Signature]*

Data di presentazione: 01/01/0001 - Data: 10/08/2022 - N. pratica: SS0055028/2022 - Richiedente: TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA - Ultima planimetria in atti  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1



Direzione Provinciale di Sassari  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 17/03/2022  
 Ora: 17:57:07  
 Numero Pratica: T426017/2022  
 Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)**

Foglio **9** Particella **328** Subalterno **22**

Busta mod.58: **40**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)**

Foglio **9** Particella **328**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 395,09**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>o</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Foglio **9** Particella **328** Subalterno **22**

**Indirizzo:** LOCALITA' RUONI Interno A17 Piano S1 - 1

**Dati di superficie:** Totale: **51 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>9)</sup>: **48 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> **Dati identificativi**

**dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)**

Foglio **9** Particella **328** Subalterno **22**



### 3.<<COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO>>

Le indagini avvenute presso l'Ufficio Tecnico Erariale e presso l'Ufficio Tecnico del comune di SANTA TERESA il 11/10/2022, hanno consentito di verificare che i dati dell'immobile pignorato (indirizzo , numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) sono **conformi** ai dati attuali del Pignoramento .

In sintesi : **Comune di SANTA TERESA, Via Marco Polo, F. 9 Particella 328, Sub. 21e Sub.22**

### QUESITO N. 4

4. <<DICA SE GLI IMMOBILI RISULTANO ACCATASTATI E, IN CASO NEGATIVO, DETERMINARE IL COSTO DEL RELATIVO ACCATASTAMENTO>>

L'immobile oggetto del pignoramento in Comune di Santa Teresa , Loc. Ruoni , in Via Marco Polo, **Comune di SANTA TERESA, Via Marco Polo, F. 9 Particella 328, Sub. 21e Sub.22+cantine.**

Dette unità immobiliari sono censite nel N.C.E.U. E SONO Conformi in quanto lo stato di fatto è fedelmente riportato nella scheda catastale. (come da Planimetria)

### QUESITO N. 5

5. <<INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE>>

- Visti gli atti d'ufficio;
- A norma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 , a richiesta dell'interessato e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

### **CERTIFICA**

Che il terreno sito in questo Comune di Santa Teresa , distinto in catasto al foglio **9** mappale **328** ha la seguente destinazione urbanistica :

- Secondo le norme del P.d.F. vigente:
- insiste totalmente in zona di Completamento , adottato dal Comune di SANTA TERESA : Residenziale – Abitativo



## **QUESITO N. 6**

### **6. <<VERIFICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE >>**

Le indagini avvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SANTA TERESA sono state espletate in data 11 OTTOBRE 2022 , hanno consentito di verificare che il complesso immobiliare contenente l' immobile pignorato sono stati edificati con

- 1) Concessione Edilizia N. **902 del 16/01/1974** relativa alla Costruzione di un Villaggio Residenziale
- 2) Concessione Edilizia in VARIANTE N. **61 del 13/07/1977** relativa alla Costruzione di un Villaggio Residenziale
- 3) Concessione Edilizia N. **467 del 18/06/1980** relativa alla Costruzione di Locali Interrati nel gruppo di fabbricati del Comparto.
- 4) Certificato di Agibilità N.**1836 del 08/11/2011**





**COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA**  
**PROVINCIA OLBIA TEMPIO**  
**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA**

Fabbricato 2062F

COPIA

**CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1836 DEL 08/11/2011**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Vista la domanda inoltrata dalla società [redacted] nella persona dell'ing. [redacted] in qualità di Amministratore pro tempore presentata al prot. gen. in data 03/12/2007 prot. n. 22591, per conseguire il rilascio del certificato di **AGIBILITÀ**, relativo ad un fabbricato per uso residenziale costituito da n. 30 appartamenti denominato Condominio "Albatros" sito nel Comune di Santa Teresa Gallura in Località Ruoni, Via Marco Polo snc, Comp. I. identificato all'Agenzia del Territorio di Sassari al **Foglio n. 9 mappale 328**

Richiamata la concessione edilizia n. 902 del 16/01/1974 e successive varianti n. 61 del 13/07/1977 e n. 467 del 18/06/1980;

Visto l'Art. 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Vista la dichiarazione, allegata alla predetta istanza, resa dal tecnico progettista e direttore dei lavori, a firma dell'Ing. CIAMPI Gherardo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 656, in ordine a:

- Buona Esecuzione delle opere;
- Rispetto delle norme secondo i disposti di cui alla Legge n. 13 del 09/01/1989;
- Conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, ai sensi della normativa vigente;
- Conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e all'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Inesistenza di opere in cemento armato;
- Rispetto delle norme vigenti relative allo scarico delle acque reflue;
- Dichiarazione che l'immobile di cui all'oggetto non è soggetto al controllo di prevenzione incendi di cui al D.M. del 16/02/1982 e pertanto non necessita di nulla osta dei Vigili del Fuoco per eventuali impianti;

VISTA la "dichiarazione di conformità alla regola dell'arte inerente gli impianti elettrici e idricosanitario-fognari" del 17/10/2011 dal tecnico Ing. CIAMPI Gherardo, rilasciata ai sensi dei rispettivi artt. 6 e 7 della Legge n. 46/1990 e ss.mm.ii.;

VISTA la "dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte" relativa solo alla parte condominiale, rilasciata in data 12/04/2000 dalla ditta: Cudoni Sebastiano Elettrotecnica con sede in Via del Moro 6 - 07026 Olbia (OT), ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 46/1990 e ss.mm.ii.;

Viste le copie, conformi all'originale, dell'accatastamento con planimetrie di u.i.u., presentate all'Agenzia del Territorio di Sassari in data 05/04/1985;

Vista la ricevuta di versamento, relativa al pagamento dei diritti di segreteria, effettuato con bollettino di c/c postale n. 0053 VCY 0996 del 02/11/2007;

Atteso che risultano adempite le condizioni delle Leggi Regionali;

Visto l'art. 25 (R) - (D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425; Legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8);

Visto il Decreto Sindacale n. 9 del 01/07/2011, con il quale sono stati attribuiti i compiti, le funzioni e le responsabilità del Settore ed individuato il funzionario responsabile ex art. 50, comma 10, del D.Lgs. 267/2000;

**CERTIFICA L'AGIBILITÀ**

del fabbricato come sotto indicato:

Fabbricato per il quale è autorizzata l'agibilità residenziale: Unità Immobiliare distinta all'Agenzia del Territorio di Sassari al Foglio n.9 mappale 328			
PIANI	Numero Unità Immobiliari Residenziali	Vani Utili	Vani accessori
Piano seminterrato	10	20	50
Piano terra	10	30	15
Piano primo	10	20	15
<b>TOTALE</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>80</b>

N.B. I lavori di costruzione del fabbricato suindicato hanno avuto inizio in data 30/07/1978 e sono stati terminati in data 15/03/1983.

Santa Teresa Gallura, li 08/11/2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Alessandro Addis

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Giovanni ANTONETTI



## QUESITO N. 7

### 7. << VERIFICHI LA POSSIBILITA' DI VENDERE IN UNO O PIU' LOTTI >>

Le unità Immobiliari oggetto del pignoramento sono siti in Via Marco Polo Comune di SANTA TERESA Loc. Ruoni è censito al N.C.E.U al **Foglio 9 Mapp.328 Sub. 21 E Sub. 22**, le singole unità possono essere vendute in lotti essendoci 2 unità immobiliari, ma senza essere a sua volta frazionate.

## QUESITO N. 8

### 8. << DIVISIBILITA' IN NATURA >>

Gli immobili oggetto del pignoramento siti in Comune di Santa Teresa, Loc. Ruoni in Via Marco Polo è censito al N.C.E.U del Comune censuario di SANTA TERESA al **Foglio 9 Mapp. 328 Sub. 21(Int.A18) e Sub.22(Int.A17)** le singole unità non possono essere frazionate.

## QUESITO N. 9

### 9. << STATO DEL BENE >>

L'immobile oggetto del pignoramento sito in Comune di Santa Teresa è censito al N.C.E.U del Comune censuario di SANTA TERESA al **Foglio 9 Mapp. 328 Sub. 21 e Sub.22** sono stati trovati Liberi al momento del sopralluogo.

## QUESITO N. 10

### 10. << REGIME VINCOLISTICO >>

Gli appartamenti oggetto del pignoramento siti al piano primo del fabbricato in Via Marco Polo in SANTA TERESA Loc. Ruoni è censito al N.C.E.U del Comune censuario di Santa Teresa al **Foglio 9 Mapp. 328 Sub. 21 E Sub.22**, non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre sono presenti gli oneri di natura condominiale che saranno a carico dell'acquirente in quanto esistono delle Parti Comuni (accessi, Scale, ecc.)

## QUESITO N. 11

### 11. << DETERMINAZIONE DEL VALORE >>

Il metodo di stima seguita, nella valutazione degli immobili sopra descritti, è quella "comparativa" in quanto, da tale metodo, si può rilevare una stima molto vicina al valore di mercato poiché si prende in considerazione il prezzo medio applicato nella zona relativo ad immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame

Per determinare il **VALORE DI MERCATO DEL BENE**, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente noto come "METODO SINTETICO COMPARATIVO", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (Lit. Tot/mq.)

Per determinare il valore di mercato dei beni, ho proceduto all'applicazione del metodo comunemente



noto come "METODO SINTETICO COMPARATIVO", uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili, basato su parametri tecnici (€ Tot./mq). Tale metodo, nella pratica è il più diffuso, permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e quindi il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto con altri beni che abbiano le stesse caratteristiche ma prezzo noto e che siano stati oggetto di compravendita in data recente; e si determina quindi un valore di riferimento col quale si affrontano, comparativamente i beni escludendo, ovviamente tutti i valori eccezionali. Pertanto, previa esecuzione di un accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti, comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, considerazione di quanto detto sopra a seguito dell'andamento commerciale del mercato, si addivene così al più probabile valore medio di mercato, tenendo conto anche Dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare che

Tenuto conto della vetustà, del livello di finitura, della posizione e della consistenza, si ritiene ragionevole assegnare all'appartamento **F.9 Mapp. 328 Sub. 21** al Piano Primo Int.18 il Valore Unitario di € **2.200,00 al metro Quadrato**

**Appartamento al Piano Primo Foglio 9 Particella 328 Sub. 21 Int.18 C13**

**Totale superficie commerciale 56,15**

**Costo parametrico unitario : €/mq. 2.200,00**

**coeff. di vetustà, finiture e manutenzione: 1**

**= mq. 56.15 x 1 x €/mq. 2.200,00= €123.530,00**

Valore di stima attribuito:

In considerazione di quanto sopra esposto, ritengo che, date le caratteristiche Dell'Appartamento da me esaminato, la stima del suo valore commerciale è di € 123.530.00 (centoventitremilacinquecentotrenta/00)

Tenuto conto della vetustà, del livello di finitura, della posizione e della consistenza, si ritiene ragionevole assegnare all'appartamento **F.9 mapp. 328 Sub. 22** al Piano Primo Int.17 C14 il Valore Unitario di € **2.200,00 al metro Quadrato**

**Appartamento al Piano Primo Foglio 9 Particella 328 Sub. 22 In.17**

**Totale superficie commerciale 51.40**

**Costo parametrico unitario : €/mq. 2.200,00**

**coeff. di vetustà, finiture e manutenzione: 1**

**= mq. 51.40 x 1 x €/mq. 2.200,00= €113.080,00**

Valore di stima attribuito:

In considerazione di quanto sopra esposto, ritengo che, date le caratteristiche del Locale Commerciale da me esaminato, la stima del suo valore commerciale è di € 113.080.00 (Centotredicieottantamila/00)

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO 1	F.9 MAPP.328 SUB.21 INT.18 C13	€ 123.530.00
LOTTO 2	F.9 MAPP.328 SUB.22 INT.17 C14	€ 113.080.00



Certo di aver risposto esaurientemente all'incarico affidatomi, rimango a disposizione  
Per ogni ulteriore chiarimento in quanto esposto nella su estesa Consulenza Tecnica d'Ufficio.  
La presente relazione viene depositata in Cancelleria.

**Olbia**, lì 21.10.2022

[Redacted signature]

