

ANTONIO FANARI

INGEGNERE

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA N° 154/2021 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA LUNARI FEDERICA

C.T.U. ING. ANTONIO FANARI



## Sommario

<b>1. PREMESSE E QUESITI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE.....</b>	<b>8</b>
2.1 Esame dei documenti depositati ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. ....	9
2.2 Comunicazioni alle parti.....	10
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>10</b>
3.1 Quesito n. 1 .....	10
3.2 Quesito n. 2 .....	12
3.3 Quesito n. 3 .....	13
3.4 Quesito n. 4 .....	14
3.5 Quesito n. 5 .....	14
3.6 Quesito n. 6 .....	14
3.7 Quesito n. 7 .....	15
3.8 Quesito n. 8 .....	15
3.9 Quesito n. 9 .....	16
3.10 Quesito n. 10 .....	16
3.11 Quesito n. 11 .....	16
3.12 Quesito n. 12 .....	16
3.13 Quesito n. 13 .....	16
3.14 Quesito n. 14 .....	17
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>19</b>



# Tribunale di Tempio Pausania

Oggetto: Procedura n° 154/2021 R.G.

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

### **1. PREMESSE E QUESITI**

PREMESSO che:

- in data 13/09/2021 veniva nominato il Giudice Dott.ssa Costanza Teti, come Giudice della presente procedura;
- in data 03.06.2022 presso il Tribunale di Tempio Pausania nell'Udienza della Procedura Esecutiva n° 154/2021 R.G.E. il sottoscritto Ing. Antonio Fanari, nato ad Olbia il 25.04.1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 1163, con studio in Olbia, Via Masaccio n° 22/D è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva suindicata;
- nella stessa data (03.06.2022), il sottoscritto Ing. Antonio Fanari, accetta l'incarico e presta giuramento tramite il modello telematico.
- il Giudice Dott.ssa Costanza Teti affidava al sottoscritto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:
  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;

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 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;
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;
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;

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
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 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;
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;
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;
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;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove



necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

- in data 21/09/2022 veniva nominato il Giudice Dott.ssa Campesi Silvia, come Giudice della presente procedura, in sostituzione della Dott.ssa Costanza Teti.
- in data 29/11/2022 veniva nominato il Giudice Dott.ssa Lunari Federica, come Giudice della presente procedura, in sostituzione della Dott.ssa Campesi Silvia.

**PREMESSO** che con atto di pignoramento del 30/09/2021 è stato pignorato un immobile, di cui alla procedura RGE 154/2021;

**PREMESSO** che, con istanza di vendita del 06/10/2021, il Creditore procedente chiedeva che venisse disposta la vendita del seguente immobile pignorato:

locale commerciale (categoria C/1 Negozi e Botteghe) sito in **Santa Teresa di Gallura (SS), Loc. Porto, censito al NCEU al Foglio 3, Mappale 1895, Sub 10**, piano T, categoria C/1, Classe 2, R.C. 2.014,03;

#### CONSIDERATO:

- che il giorno 8 Novembre 2022 si è provveduto a spedire alle parti, a mezzo raccomandata a/r e PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 24 Novembre 2022 (*All. A Convocazione operazioni peritali*);
- che le PEC sono state recapitate regolarmente come da ricevute di consegna (*All. A Convocazione operazioni peritali*);
- che la raccomandata al Debitore non è stata ritirata ed è stata reinviata al sottoscritto CTU in data 12/12/2022 per compiuta giacenza;
- che la raccomandata al Creditore risulta consegnata in data 10/11/2022 (da sistema di ricerca del sito di Poste Italiane), ma non è pervenuta al sottoscritto la ricevuta di ritorno;
- che il giorno 24.11.2022, alla presenza dell'addetto IVG [REDACTED] **non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di procedura**, in quanto nessun rappresentante della ditta [REDACTED] si è presentato sul posto. Nell'immobile era presente un contatto telefonico, cui l'addetto IVG ha chiamato, e a cui ha risposto un rappresentante della Ditta dando appuntamento all'addetto IVG per un'altra consultazione telefonica nei giorni a seguire, tale da concordare una data per l'accesso. (*All. B Verbali Operazioni Peritali*);



- che nello stesso giorno (24.11.2022), il sottoscritto CTU ha effettuato, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Santa Teresa, volto a visionare le Concessioni Edilizie complete di elaborati grafici, relativi l'edificazione dell'immobile oggetto della presente procedura;
- che il giorno 10/01/2023 l'Addetto IVG viene contattato dal rappresentante della ditta per effettuare l'accesso, e questo viene fissato per il giorno successivo;
- che in data 11 Gennaio 2023 è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile alla presenza dell'addetto IVG [REDACTED], il quale ha ricevuto le chiavi da persona delegata dal Rappresentante dell' [REDACTED]. Ciò ha permesso l'inizio delle operazioni peritali (*All. B Verbali Operazioni Peritali*);  
Si è provveduto, dunque, alla verifica dello stato dell'immobile, al rilievo degli spazi interni, e al reperimento dei dati utili alla redazione della perizia di stima; si è inoltre prodotta documentazione fotografica completa ed esaustiva.

## **2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE**

Al fine di espletare l'incarico lo scrivente CTU ha analizzato la documentazione acclusa al fascicolo della procedura.

Lette tutte le carte processuali e dopo attenta analisi di tutta la documentazione contenuta il CTU, per la redazione della perizia, ha utilizzato nell'espletamento del proprio incarico in particolare modo i seguenti documenti:

- a) Certificato di Agibilità e Concessione Edilizia con elaborati grafici allegati;
- b) Visure e schede catastali;
- c) Atto di pignoramento immobili;
- d) Istanza di vendita degli immobili;
- e) Trascrizioni a favore e contro.





## 2.1 Esame documenti depositati ai sensi dell'ex. art 567 c.p.c.

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultava infatti presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con le trascrizioni relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nella visura catastale e nella scheda catastale relative all' immobile oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4.

Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative agli immobili oggetto di causa fino a tutto il 19/01/2023, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 1.

Si è inoltre verificato che il bene oggetto del presente procedimento, ubicato in Comune di Santa Teresa, Loc. Porto, risulta di proprietà della [REDACTED], che con atto del 4.08.2009 a rogito del Notaio Antonio Galdiero di Cagliari, rep. n. 35647/20663, trascritto presso Tempio Pausania in data 11.08.2009 (nn. 9161/6349) risulta trasformata [REDACTED]. La suddetta Società risulta proprietaria dell'immobile a seguito dell'incorporazione per fusione della Soc. [REDACTED] in virtù dell'Atto del 27/01/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] (CA) Repertorio n. 42738 registrato in data [REDACTED]. Nota presentata con Modello Unico n. 827.1/2009 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal [REDACTED]



## 2.2 Comunicazioni alle parti

Così come già precedentemente esposto in premessa il sottoscritto ha provveduto, previo accordo con l'addetto dell'I.V.C. [REDACTED] a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di comunicazione via Raccomandata a/r e a mezzo PEC, inviate in data 08.11.2022 (*All. A Convocazione operazioni peritali*);

## 3. RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, i rilievi, le indagini di mercato e le consultazioni di rito, sulla base degli elementi acquisiti e delle analisi effettuate e esaminati gli atti di causa in mio possesso, espongo:

### 3.1 Quesito n. 1

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultava infatti presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con le trascrizioni relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nella visura catastale e nella scheda catastale relative all'immobile oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4. Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative all'immobile oggetto di causa fino a tutto il 19/01/2023.

Sulla base di tali dati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli di seguito riportate (*All. C Elenco Iscrizioni e Trascrizioni*).

TRASCRIZIONE del 15/03/2002 - Registro Particolare 2351 Registro Generale 2960  
Pubblico ufficiale ZITO FRANCO Repertorio 50678 del 19/02/2002  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



TRASCRIZIONE del 23/07/2002 - Registro Particolare 6556 Registro Generale 8391  
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 113617 del 09/07/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 26/04/2003 - Registro Particolare 729 Registro Generale 5108  
Pubblico ufficiale ZITO FRANCO Repertorio 50423 del 18/12/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

TRASCRIZIONE del 05/02/2009 - Registro Particolare 827 Registro Generale 1288  
Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 42738/20279 del 27/01/2009  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 6349 Registro Generale 9161  
Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 35647/20663 del 04/08/2009  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

ISCRIZIONE del 01/12/2014 - Registro Particolare 1084 Registro Generale 8173  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 14205/2011 del 29/12/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 13/02/2020 - Registro Particolare 173 Registro Generale 1424  
Pubblico ufficiale CARBONE PAOLO Repertorio 68154 del 20/04/2000  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

TRASCRIZIONE del 30/09/2021 - Registro Particolare 7172 Registro Generale 10105  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 827 del  
13/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



### 3.2 Quesito n. 2

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere un locale commerciale ubicato all'interno di un corpo di fabbrica facente parte di un condominio costituito denominato "Condominio Il Chiostro/La Piazza del Tempo", situato in Comune di Santa Teresa di Gallura, Loc. Porto (*All. D Documentazione Fotografica – Foto aeree da 1 a 3*).

Il suddetto corpo di fabbrica risulta essere sviluppato su due livelli fuori terra con tipologia costruttiva a schiera, di cui fanno parte altre unità immobiliari oltre quella in oggetto.

La struttura portante, da quanto riscontrato sul posto pare realizzata con struttura portante in muratura, solai interpiano in laterocemento e solai di copertura in laterocemento in parte orizzontali (terrazze) e in parte inclinati rifiniti con tegole.

Esternamente le facciate del complesso risultano realizzate con finiture intonacate e tinteggiate e presentano elementi in granito (colonne e capitelli del portico al piano terra) ed elementi in legno o pietra come i pilastri e le verande al piano primo; l'accesso all'unità oggetto di perizia è indipendente e si affaccia direttamente al patio interno del "Chiostro", al quale si può accedere sia direttamente dal porto che dalla zona dei parcheggi retrostanti. (*All. D Documentazione Fotografica – Foto da 4 a 7, 18 e 19*).

La suddetta unità immobiliare risulta avere due lati in aderenza con altre unità immobiliari.

La zona nella quale risulta ubicata l'unità risulta essere una zona prettamente turistica, posta in prossimità del porto, con la possibilità di usufruire dei servizi presenti in loco e a poca distanza dal centro di Santa Teresa di Gallura.

L'unità, si sviluppa interamente al piano terra per una superficie utile pari a circa 53 mq, e risulta essere composta da un ambiente principale di circa 49 mq e un bagno di circa 4 mq.

Gli intonaci interni sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco sia alle pareti che all'intradosso del solaio.

Tutti pavimenti interni sono realizzati in cotto, mentre i placcaggi del bagno sono in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in legno di colore verde (una vetrata di accesso e una finestra nella parete opposta), deteriorati dalla mancanza di manutenzione, è presente una porta interna (tra ambiente principale e bagno) in legno tamburato ed una porta a soffietto (tra lavandino e sanitari); l'impianto elettrico, così come l'impianto idrosanitario e di scarico del bagno, risultano essere stati realizzati sottotraccia.



E' presente un evidente problema di umidità di risalita, che si manifesta in tutto il perimetro interno dell'immobile con il disfacimento dell'intonaco delle pareti nei primi 40 cm di muro a partire dal pavimento.

A parte questo evidente problema l'unità si trova in un sufficiente stato di conservazione (*All. D Documentazione Fotografica – foto da 8 a 17*).

### 3.3 Quesito n. 3

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta ubicato in Comune di Santa Teresa di Gallura, Loc. Porto, all'interno di un corpo di fabbrica denominato "Il Chiostro" e facente parte di un Complesso con più Corpi di fabbrica del Consorzio del Porto.

Catastalmente tale fabbricato risulta identificato al N.C.E.U. del Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura secondo i seguenti identificativi:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Destinazione
3	1895	10	C/1	2	63 mq	Negozi e Botteghe Piano T

Dalla visura catastale effettuata, l'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] che con atto del 4.08.2009 a rogito del Notaio Antonio Galdiero di Cagliari, rep. n. 35647/20663, trascritto presso Tempio Pausania in data 11.08.2009 (nn. 9161/6349) risulta [REDACTED]

La suddetta Società risulta proprietaria dell'immobile a seguito dell'incorporazione per fusione [REDACTED]

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta identificato con scheda n. T102835, nella quale risulta raffigurata l'unità (*All. E Documentazione catastale*).



L'atto di pignoramento immobiliare del 30/09/2021 prevede il pignoramento del seguente bene:

- Unità immobiliare sita in Comune di Santa Teresa di Gallura, Loc. Porto, distinta al catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 3, mappale 1895, sub 10.

I dati indicati in pignoramento identificano correttamente l'immobile, nella sua ubicazione fisica, e lo indicano come oggetto di pignoramento per l'intero.

### 3.4 Quesito n. 4

Dal punto di vista catastale, dal confronto di quanto potuto rilevare in fase di sopralluogo e quanto riscontrabile dall'analisi della scheda catastale, si riscontra che la scheda stessa, risulta conforme con quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali.

### 3.5 Quesito n. 5

Al fine di una corretta risposta al suddetto quesito il sottoscritto ha analizzato i contenuti del Piano Urbanistico del Comune di Santa Teresa di Gallura e i diversi piani territoriali.

Nello specifico, è emerso che l'immobile oggetto della presente perizia, risulta ricadere all'interno della zona C – Espansioni Urbane.

E' soggetta alle prescrizioni previste dal vigente Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in quanto all'interno dell'Ambito di Paesaggio 17 Gallura costiera nord-orientale, e ricade secondo il *D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a*, nei Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia.

Rispetto al Piano Assetto Idrogeologico, per quanto riguarda il rischio idrogeologico l'immobile ricade in zona *Hi4 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata*, mentre per riguarda il rischio frana ricade in zona *Hg1- Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana*.

### 3.6 Quesito n. 6

Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere, in data 25/11/2021 un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (*All. F Richiesta Accesso Atti*), finalizzato alla verifica dei titoli edilizi abilitativi, relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Dall'analisi della documentazione prodotta dal suddetto Ufficio Tecnico si evince che, sul fabbricato in oggetto, sia stata rilasciata alla Società costruttrice I.T.S. spa (Iniziativa Turistiche Sarde), il seguente titolo autorizzativo in virtù del quale è risultato essere costruito il fabbricato in cui si inserisce l'unità in oggetto (*All. G Agibilità e Concessione Edilizia*):





- **Concessione Edilizia n° 2311 rilasciata in data 14.07.1998;**

Risulta presente inoltre Certificato di Agibilità n. 1495 del 20/07/2001 riguardante alcuni corpi di fabbrica tra cui anche l'immobile in cui ricade l'unità in oggetto (Comparto G5.3 Lotto 1 Fabbricato 4).

In relazione al presente quesito, dunque, viene effettuata la verifica relativa alla conformità edilizia dell'opera, comparando quanto riscontrato in fase di sopralluogo con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia n° 2311 del 14.07.1998.

Dall'analisi dei grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, e da quanto appurato in fase di sopralluogo si è potuto riscontrare che **l'unità immobiliare risulta conforme** alla Concessione Edilizia stessa.

### 3.7 Quesito n. 7

Il bene oggetto della presente procedura risulta essere nella disponibilità della   


### 3.8 Quesito n. 8

Da quanto potuto apprendere in sede di operazioni peritali e da varie informazioni reperite in loco, l'immobile risulta far parte di un condominio costituito denominato "Condominio Il Chiostro/La Piazza del Tempo".

Il sottoscritto CTU ha contattato l'Amministratore di tale Condominio, per avere informazioni su eventuali spese condominiali non pagate alla data della presente perizia.

Di risposta l'Amministratore ha inviato il resoconto della situazione contabile (*All. H Pendenze Condominiali*) che si riporta in seguito:

- Debito pregresso da esercizi precedenti al 2020	€ 13930,64
- Esercizio 2020 (Bilancio Consuntivo dal 01/01/2020 al 31/12/2020)	€ 1577,12
- Esercizio 2021 (Bilancio Consuntivo dal 01/01/2021 al 30/06/2021)	€ 910,81
- <b>Esercizio 2021/22 (Bilancio consuntivo dal 01/07/2021 al 30/06/2022)</b>	<b>€ 1308,09</b>
- <b>Esercizio 2022/23 (Bilancio preventivo dal 01/07/2022 al 30/06/2023)</b>	<b>€ 1298,11</b>

*Il totale del debito verso il condominio è di € 19.024,77 di cui € 2.606,20 per gli ultimi due esercizi.*



### **3.9 Quesito n. 9**

Il bene pignorato, vista la conformazione strutturale e la disposizione degli ambienti, risulta essere vendibile unicamente in un singolo lotto.

### **3.10 Quesito n. 10**

L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere stato pignorato per intero.

In funzione i quanto previsto dal suddetto quesito, dunque, il sottoscritto ha provveduto, così come meglio descritto in risposta al successivo quesito n. 14 alla stima dell'intero.

### **3.11 Quesito n. 11**

Al momento dell'accesso in data 11.01.2023, l'unità è risultata essere libera.

### **3.12 Quesito n. 12**

Così come meglio descritto nel precedente quesito l'immobile oggetto della presente procedura non risulta fisicamente occupato in maniera continuativa.

### **3.13 Quesito n. 13**

Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e da quanto potuto appurare in fase di operazioni peritali non si è appurata l'esistenza di formalità, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità del bene.

Relativamente ad eventuali limiti all'edificabilità, invece, oltre quelli ordinari previsti dalle norme tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio dello Strumento Urbanistico del Comune di Santa Teresa di Gallura, già verificati in fase di approvazione del progetto e rilascio delle Concessioni Edilizie, insistono i vincoli imposti dal Piano Paesaggistico Regionale e dal D.Lgs 42/04 Art. 142 per le aree entro i 300 metri dal mare, oltre che del PAI Sardegna, per le zone a rischio Idrogeologico elevato.





### 3.14 Quesito n. 14

Il valore di mercato dei beni oggetto di causa è stato stimato utilizzando il metodo comparativo. Mediante tale metodo di stima il valore dell'immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre, suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione d'uso, ossia, nel caso in esame, fabbricati ad uso residenziale.

I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie "commerciale" del bene intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche la superficie sulla quale insistono i muri perimetrali considerata in toto se trattasi di immobili isolati o per metà se trattasi di muri confinanti con altre unità.

Concorrono alla determinazione della suddetta superficie commerciale, inoltre, in funzione di aliquote differenti, eventuali superfici accessorie al fabbricato quali verande coperte annesse alla proprietà.

Sulla base di quanto sopra esposto il valore dei beni è stato stimato tramite il raffronto con altri beni ricadenti in zone simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici.

Si è, inoltre, tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei dati riscontrabili da precedenti procedure di compravendita e dai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 1° semestre del 2022, i valori, per immobili situati nella zona "Centrale/CENTRO URBANO", codice zona B1, microzona catastale n° 1, nella tipologia "NEGOZI" con stato conservativo normale, variano da un minimo di € 2.000 al mq ad un massimo di € 2.500 al mq, , così come di seguito riportato:





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: SANTA TERESA GALLURA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1000	1300	L	5	6,6	L
Negozi	NORMALE	2000	2500	L	11,6	14,6	L

Al fine della suddetta perizia, dunque si è utilizzato quale valore unitario da attribuire alla residenza un valore intermedio tra i due sopra indicati, e per il caso specifico si è preso un valore pari a € 2.250 al mq, quindi il valore medio.

Considerando però il fatto che l'immobile non è nuovo, a questo dato si sono applicati dei fattori di riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, la disposizione degli spazi, la qualità in termini di prestazioni energetiche ecc., in modo da poter ottenere il conseguente valore finito al mq.

Tale valore finito, è risultato essere pari a **2.025,84 €/mq**.



Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato del fabbricato oggetto della presente procedura ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie commerciale, per l'importo unitario espresso in € al mq:

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE					
Destinazione	Superficie lorda	Percentuale ragguagliata	Superficie commerciale	Importo Unitario €/mq	Importo Complessivo unità immobiliare
Negozio	60,57	1	60,57		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>60,57</b>	<b>€ 2 025,84</b>	<b>€ 122 704,87</b>

Stante le considerazioni sopra esposte e dopo attenta analisi dei dati in possesso la valutazione complessiva della proprietà oggetto del pignoramento è da intendersi complessivamente pari a **€ 122.704,87** (euro centoventiduemilasettecentoquattro/87).

#### 4 Conclusioni

Ritengo, stante quanto sopra esposto, di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente, corredata degli allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H".

Olbia, lì 14 Febbraio 2023

C.T.U.  
Ing. Antonio Fanari

