

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pattitoni, nato a Tempio Pausania il 09/05/1982 e con studio in via A. Manzoni, 93 a Telti, CF PTT FNC 82 E09 L093M, iscritto regolarmente col n°48 B all'ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari, libero professionista, CTU del tribunale di Tempio Pausania.

A seguito dell'incarico ricevuto il giorno 14 gennaio 2014 alle ore 9:00 dall'Ill.mo Dott. Alessandro Di Giacomo presentava giuramento davanti al medesimo e riceveva il compito di rispondere ai quesiti riguardanti l'esecuzione R.G.E. 226/2012.

Promosso da: ----- contro -----

Intervenuto: -----

Notificato a mezzo E-MAIL all'Istituto Vendite Giudiziarie, a mezzo Racc. A.R. alla ----- (debitore), e all'Avv. Francesco Milia (rappresentante del -----) a mezzo E-MAIL all'Avv. Valentina Invernizzi (rappresentante della -----) a mezzo E-MAIL/Fax allo Studio Legale Associato Serra (rappresentante della -----) le operazioni peritali sono iniziate il 15 gennaio 2014 presso l'ufficio del CTU in via A. Manzoni, 93 in Telti (OT).

È stato nominato custode l'I.V.G. di Tempio Pausania con il Sig. Emanuele Murrighili, il quale ha subito collaborato con il sottoscritto fissando l'accesso per il giorno venerdì 14 febbraio 2014 alle ore 10,00.

Si è effettuato il sopralluogo il giorno mercoledì 10 marzo 2014 alle ore 13:10.

Il sopralluogo è avvenuto in presenza del Sig. Emanuele Murrighili, del Sig. ----- (Presidente CDA della -----) del Sig. ----- (fratello del Sig. -----), del Sig. ----- (cugino dei fratelli ----) e del collaboratore del CTU Ing. Paolo Pattitoni.

QUESTI E RISPOSTE

"Identificazione del bene"

Identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei proprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento notificato all'UNEP del tribunale di Tempio Pausania sezione staccata di La Maddalena a firma del Dott. Daniele Ponte con raccomandata n° 76489093089-7 in data 30/04/2012.

Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Tempio Pausania, Nota di trascrizione Registro Generale n. 6659, Registro Particolare n. 4853, Presentazione n. 52 del 25/07/2012.

Identificazione dell'immobile:

Fabbricato sito in Comune di Santa Teresa di Gallura, in località "la Ruda" distinti in catasto al Foglio 9 Mappali 14, 56, 202, 688 Sub. 1, 688 sub. 2.

Oggi censito:

al N.C.T. al Foglio 9 Mappali 690 765, 766, 1835, 1864, 1865.

al N.C.E.U. al Foglio 9 Mappali 202 sub. 1, sub. 2, sub.3, sub. 4, 688 sub. 1, sub. 2, 1836, 1838.

Sulla base dello strumento urbanistico vigente, il terreno in cui è ubicato l'immobile, sito in Comune di Santa Teresa di Gallura, ha la seguente destinazione urbanistica:

I terreni distinti in catasto al F 9 mappali 765-766, ricadono parte in **Sottozona H3** e parte in **Sottozona F4.11 "Boncammino"** ;

I terreni distinti in catasto al F9 mappali 1835-1864-1865, ricadono in **Sottozona F4.11 "Boncammino"** .

I relativi parametri urbanistici sono elencati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato).

In allegato alcuni atti di provenienza;

Affitto di azienda del 10 giugno 2013, Notaio Fabio Papaccio, repertorio n. 78518, raccolta n. 33498 fra -----, nato a -----

---(CF: -----) e legale rappresentante de

Autentica del Contratto di Locazione del 15 aprile 2013, Notaio Fabio Papaccio, repertorio n. 78180/33277 fra -----, nato a -----

Atto di acquisto rogato dal Notaio Giudice in data 26/02/1965 repertorio n. 194608, raccolta n. 2684, trascritto a Tempio Pausania in data 23/03/1965 ai n.ri 405/357.

Atto di acquisto rogato dal Notaio Giudice in data 24/11/1965 repertorio n. 225945, raccolta n. 3525, trascritto a Tempio Pausania in data 13/01/1966 ai n.ri 108/94.

Atto di ipoteca iscritta a Tempio Pausania in data 19/04/1985 ai n.ri 1812/137, a favore del -----, non rinnovata;

Atto di ipoteca iscritta a Tempio Pausania in data 04/12/1989 ai n.ri 7300/814, a favore del ----- e relativi patti trascritti a Tempio Pausania pari data ai n.ri 7301/5527;

Atto di ipoteca iscritta a Tempio Pausania in data 29/11/2012 ai n.ri 10008/1298 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 14/12/1992 ai n.ri 8992/1211 a favore del -----
-----;

Atto di ipoteca iscritta a Tempio Pausania in data 06/09/1993 ai n.ri 5827/726 a favore della
----- Istituto di Credito di -----;

Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Tempio Pausania in data 13/08/1998
repertorio n. 502/98, trascritto a Tempio Pausania in data 12/09/1998 ai n.ri 6397/4758, a
favore del -----.- CAGLIARI;

Atto di ipoteca legale iscritta a Tempio Pausania in data 30/07/2010 ai n.ri 8639/2227 a
favore di -----;

Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di La Maddalena in data
02/05/2012, repertorio n. 47, trascritto a Tempio Pausania in data 25/07/2012 ai n.ri
6659/4853, a favore del -----.

Il bene è pignorato per intero.

Descrizione del bene"

Fornire un'adeguata descrizione del bene.

Ubicazione

Santa Teresa di Gallura è situata sull'estremità della costa settentrionale della Sardegna,
affacciata sullo stretto delle Bocche di Bonifacio, è lo scalo dei traghetti che giornalmente
collegano la Sardegna alla Corsica, dalla quale dista circa 9 miglia.

Si stende su un tavolato roccioso a 44 m sul livello del mare proteso verso il canale delle
Bocche.

Per una migliore individuazione si allega, foto aerea, dell'immobile.

Descrizione della zona:

La zona di ubicazione del complesso è prevalentemente turistica e agricola.

Sono presenti a poca distanza (se percorsi con la macchina), scuole, negozi, banche, ufficio
postale, market, alimentari, ristorante-pizzeria, bar, centri sportivi, farmacia, servizio medico
e ampia disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche e Descrizione dell'immobile:

Il complesso, oggetto di pignoramento, è costituito da una discoteca, un ristorante- pizzeria,
un piano bar, magazzini e una residenza (del custode), oltre ai terreni.

La **discoteca "Estasi's"**, si sviluppa su una superficie di quasi 700 mq con una sala interna
sul livello del terreno e con angoli "salotto" a quota trenta centimetri dal terreno, area bar,
area preparazione bevande, angolo dj, servizi igienici, uffici, guardaroba.

Si estende poi all'esterno con una sala in parte coperta e in parte a cielo aperto, angoli "salotto" in muratura a cielo aperto e un'area rialzata, per tavoli e sedie, rispetto al livello del terreno di circa quaranta centimetri e coperta da una pergola in legno e incannucciato, servizi igienici, due banconi bar (con angolo dj) in muratura e copertura in tegole e deposito in legno.

Collegata all'area esterna della discoteca da camminamenti all'interno di un ben curato ed esteso giardino, ma anche con un ingresso indipendente rispetto ad essa, si trova l'area "**Piano Bar**".

L'area "Piano Bar" (di cui abbiamo solo la documentazione fotografica) è costituita essenzialmente da una serie di percorsi esterni e "piazzette", fondamentalmente a cielo aperto, pavimentati con betonelle in cemento (per lo più autobloccanti) su cui vengono sistemati tavoli e sedie e alcuni gazebo.

Vi è, inoltre, un'area con servizi igienici e un'area "terrazzata" (con parapetti in ferro battuto), pavimentata in cotto e pietra, a due livelli principalmente a cielo aperto a cui si può accedere mediante due scale in pietra e muratura.

Nel primo livello della "terrazza", in cui si dispongono dei salotti, si trovano altri gazebo, un bancone bar con una copertura di pilastri in granito, travi di legno e canne, altri servizi igienici in muratura.

Nel livello superiore si trovano un bancone bar e una fascia sopraelevata di circa quaranta centimetri rispetto al piano principale e coperta da una pergola in travi di legno e tavolato.

Il **ristorante** è costituito da una sala per i tavoli, dai servizi igienici per il pubblico, una cucina e da un'area in comune con la pizzeria in cui è ubicata una dispensa, i servizi igienici e lo spogliatoio per il personale (livello inferiore rispetto a quello del terreno – 90 cm)

La **pizzeria** (che rispetto al ristorante è ad un livello superiore di circa 80 cm) è costituita da una sala per i tavoli, un'area per i servizi igienici per il pubblico (a quota – 90 cm), un'area per la preparazione delle pizze in cui è ubicato il forno a legna, una cucina.

Gli ingressi del ristorante e della pizzeria sono indipendenti, ma i locali sono comunicanti tra loro sia per il pubblico che per il personale.

L'intero locale (costituito appunto sia dal ristorante che dalla pizzeria) si sviluppa su una superficie di circa 550 mq.

In comune, a quota – 3,70 m rispetto al livello del terreno vi è anche un **magazzino** (e un'area per le celle frigorifere) a cui si può accedere mediante una rampa.

All'esterno è presente un altro magazzino-vano tecnico in muratura e un'area per impianti tecnologici.

La **residenza** del custode, prima adibita a magazzino, si sviluppa su circa 150 mq.

Al piano terra, è costituita da un soggiorno-pranzo, una cucina, due disimpegni, due bagni, di cui uno con antibagno, e quattro camere da letto.

Al piano interrato sono presenti un **locale di sgombero** e un **magazzino**.

Non molto lontano dalla residenza è presente un **capanno** per i mezzi agricoli costituito da blocchetti di cemento e lamiera; con una copertura realizzata con travetti in legno su cui è posata della lamiera.

Infine, sono presenti dei **vani tecnici** in muratura e **serbatoi** di acqua.

Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Fondazioni Non potendo ispezionarle si suppone che siano in trave continua in C.A., costituite da gabbie in acciaio e getto di CIs, oppure plinti di fondazione isolati costituiti da gabbie in acciaio e getto di CIs, collegati fra di loro con travi in C.A.;

Muri Perimetrali e Portanti potrebbero essere o murature portanti o struttura in pilastri di C.A con tamponature in laterizio;

Strutture Orizzontali ed Inclinate in laterocemento armato del tipo misto (pignatte e travetti); legno.

Tramezzi in mattoni in laterizio dello spessore di cm 8 oltre gli intonaci;

Infissi in legno; alluminio.

Tipo di Finitura

I prospetti dei fabbricati sono intonacati e tinteggiati con colori compresi nella gamma delle terre e alcune porzioni sono rivestite in pietra.

Come si evince dalla documentazione fotografica, le rifiniture interne quali i rivestimenti delle pareti dei bagni, delle cucine e i pavimenti sono di media qualità, gli infissi esterni, in legno o in alluminio, si presentano in normale stato di conservazione.

I pavimenti e i rivestimenti dei magazzini, vani tecnici e depositi sono di bassa qualità.

Alcune pavimentazioni dell'area esterna della discoteca sono in cemento, altre in cotto, altre ancora in gres porcellanato.

Nei fabbricati a protezione delle finestre sono presenti portelloni o persiane, in legno o in alluminio.

Le porte interne, in legno, sono composte da telaio esterno e pannello nella parte centrale.

Gli intonaci interni sono di tipo civile.

Nei bagni i sanitari sono di tipo commerciale.

"Stato del bene"

Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo erano presenti:

il Sig. Emanuele Murrighili (IVG Tempio Pausania), il Sig. ----- (Presidente CDA della -----) del Sig. ----- (fratello del Sig. -----), il Sig. ----- (cugino dei -----) e il collaboratore del CTU Ing. Paolo Pattitoni.

Secondo le dichiarazioni del Sig. ----- e del Sig. ----- la proprietà risulta occupata con regolare contratto d'affitto dalla società "-----." (vedi allegato).

Regime vincolistico"

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/1989 - Registro Particolare 814 Registro Generale 7300
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 917 del 20/10/1992 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2282 del 11/10/2003 (RIPROGRAMMAZIONE DI DEBITO)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/1989 - Registro Particolare 5527 Registro Generale 7301

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/1990 - Registro Particolare 5845 Registro Generale 7887

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 8992
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 9769 del 25/11/1992

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in SANTA TERESA DI GALLURA(SS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 281 del 01/04/1993 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 290 del 14/02/2001 (ATTO DI RIPROGRAMMAZIONE DI DEBITO)
3. Iscrizione n. 1298 del 29/11/2012
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/1998 - Registro Particolare 4758 Registro Generale 6397

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO Repertorio 502/98 del 13/08/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTA TERESA DI GALLURA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 8639
Pubblico ufficiale ----- - AG. RISC.PROV.REG.SARD. Repertorio
25977/2010 del
10/02/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.
LGS 46/99
Immobili siti in SANTA TERESA DI GALLURA(SS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2012 - Registro Particolare 4853 Registro Generale 6659

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 47 del 02/05/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTA TERESA DI GALLURA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2012 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 10008

Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 9769 del 25/11/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in SANTA TERESA DI GALLURA(SS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1211 del 1992

Intervenuti

Atto di Intervento Proc. R.G.E. 226/2012 nell'interesse del -----,
depositato in Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania il 31/05/2013.

Conformità alla normativa-sanabilità"

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l'immobile è stato realizzato con la **Concessione Edilizia con Contributo n. 1374 del 06/06/1989 P.E. n. 4255** **Concessione Edilizia con Contributo n. 1537 del 05/02/1991 P.E. 4644**, **Concessione Edilizia con Contributo n. 2651 del 21/06/2001 P.E. n. 6578**.

È presente il certificato di **AGIBILITÀ N° 1266, PRATICA N° 4644 rilasciato in data 9 LUGLIO 1991** che andrebbe aggiornato rispetto all'ultima Concessione (del 2001).

Tali autorizzazioni sono relative alla discoteca e al ristorante-pizzeria.

In linea generale i grafici di progetto corrispondono alla realtà ad eccezione di alcune difformità relative principalmente a pergole esterne (immagine 30) nell'area esterna della discoteca e piccoli incrementi volumetrici (per creazione deposito-immagine 32, ufficio-immagine 43 e 44).

Inoltre, all'interno del ristorante è stato ricavato un bagno in più rispetto al progetto autorizzato (immagine 7 e 9).

Sono stati creati dei vani tecnici per il ristorante-pizzeria (immagine 19 e 21).

L'area degli impianti tecnologici (immagine 22) non è presente in alcun progetto depositato in Comune come del resto tutto il "Piano Bar" (immagine da 47 a 58), un capanno per il ricovero dei mezzi agricoli (immagine 59, 60 e 75) e altri vani tecnici e serbatoi dell'acqua (immagine 61, 62 e 63).

Per quanto riguarda la normativa sui volumi tecnici, del regolamento edilizio del Comune di Santa Teresa, questo non è computato se non supera il 5% del fabbricato.

Per cui sarà sufficiente presentare una pratica di accertamento di conformità all'ufficio tecnico - edilizia privata del Comune di Santa Teresa, per tutte quelle opere non presenti nei grafici progettuali precedentemente autorizzati, e che siano conformi alla normativa vigente, previo nulla Osta Paesaggistico.

La **residenza e magazzino** del custode, invece, è già oggetto di accertamento di conformità.

Infatti, è presente il **PARERE FAVOREVOLE da parte della Soprintendenza B.A.A.S. di Sassari del 16/06/2011**, pratica edilizia n. 25/2011, per un Accertamento di compatibilità paesistica ex art. 167 del Codice dei Beni Culturali ed Ambientali (D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ii.), relativa ad autorizzazione paesaggistica per accertamento di conformità per diversa distribuzione interna cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza e realizzazione di locale seminterrato.

Dal Comune di Santa Teresa di Gallura settore Edilizia privata, Urbanistica, SUAP, commercio e demanio (servizio Tutela e Paesaggio), protocollo n. 4168, pratica edilizia n. 25/2011, fabbricato n. 1058F, del 01/03/2012, Applicazione sanzione pecuniaria, ai sensi del D.M: del 26/09/1997, per l'esecuzione di opere senza il prescritto nulla osta in zona sottoposta a vincolo paesaggistico- pratica n. 25/2011 del 01/02/2011 protocollo n. 2042 relativa a autorizzazione paesaggistica per accertamento di conformità per diversa distribuzione interna cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza e realizzazione di locale seminterrato.

Per cui sarà sufficiente pagare la sanzione pecuniaria e gli oneri di legge per il ritiro della Concessione in Sanatoria.

I costi per la presentazione delle pratiche di accertamento di conformità per le opere difformi o non presenti in progetto sono di € 5.000,00 + iva e oneri di legge.

Raccogliendo una documentazione relativa all'idoneità statica e collaudo strutturale di tutto l'edificio, le dichiarazioni di conformità degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento e i certificati degli allacci idrici e fognari si può richiedere il Certificato di Agibilità.

I costi per la pratica relativa alla richiesta del certificato di Agibilità (riuscendo a recuperare la documentazione sopra descritta) sono di € 2.500,00 + iva e oneri di legge.

I costi per l'aggiornamento della situazione catastale sono di € 2.000,00+ iva e oneri di legge.

Documentazione relativa agli impianti e alla certificazione energetica"

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

Non risulta depositata alcuna documentazione relativa alla certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.

Determinazione del valore"

Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Gli immobili oggetto della presente relazione possono essere venduti in cinque lotti separati:

ristorante-pizzeria, discoteca, piano-bar, residenza del custode, terreno.

SCOPO DELLA STIMA

È del tutto evidente che l'aspetto economico degli immobili che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una loro messa in vendita in quanto gli immobili devono essere pignorati.

VALUTAZIONE

1. Prezzi correnti di mercato

Nella città di Santa Teresa di Gallura il mercato immobiliare non è molto attivo, con una tendenza alla stabilizzazione dei prezzi.

Attualmente i prezzi si presentano differenti a seconda delle zone urbane e si distinguono a seconda del tipo di immobile, della sua età e del suo stato di conservazione.

Gli immobili simili a quelli in oggetto non sono fra i più scambiati.

Infatti, non è comune la messa in vendita di un complesso del tipo oggetto di perizia che in linea generale si presenta con gli elementi e le caratteristiche di seguito elencati:

- media qualità delle costruzioni, sia per quanto riguarda i materiali usati che per il grado di finitura;
- linee architettoniche oggi generalmente ritenute piacevoli;
- normale stato di conservazione che non comporta nell'immediato spese straordinarie di riordino.

Ciò premesso, da indagini eseguite rivolgendosi ad alcune agenzie immobiliari di Santa Teresa di Gallura è stato possibile accertare i prezzi pagati al mq ultimamente per alcuni locali commerciali e terreni.

La quotazione media ordinaria varia dalla destinazione d'uso dei locali che di seguito vengono indicati:

discoteca **1.850,00 €/mq**,

ristorante-pizzeria **1.650,00 €/mq**

magazzino ristorante **600,00 €/mq**

piano bar all'aperto valutazione **a corpo**

residenza-magazzino **1.600,00 €/mq**

sistemazioni esterne valutazione **a corpo**

Volumetria disponibile per edificare **150,00 €/mc**

Area terreno ricadente in zona E5.1 **5,00€/mq**

Area terreno ricadente in zona H3 **5,00 €/mq**

2. Conteggi estimativi

Si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- calcolo delle superfici dell'immobile da stimare;
- applicazione del prezzo unitario medio di mercato alla superficie totale ;
- valutazione a corpo di alcune aree.

$S_{discoteca}$: 670,00 mq

- Valore : 1.850,00 €/mq x 670,00 mq = $V_{discoteca}$ = € 1.239.500,00

$S_{ristorante-pizzeria}$: 550,00 mq

- Valore : 1.650,00 €/mq x 550,00 mq = $V_{ristorante}$ = € 907.500,00

$S_{magazzinoristorante}$: 65,00 mq

- Valore : 600,00 €/mq x 65,00 mq = $V_{magazzinoristorante}$ = € 39.000,00

$S_{residenza-magazzino}$: 150,00 mq

- Valore : 1.600,00 €/mq x 150,00 mq = $V_{magazzino/residenza}$ = € 240.000,00

A corpo:

Sistemazioni esterne

- Valore = € 450.000,00

Piano Bar all'aperto

- Valore = € 350.000,00

Volumetria disponibile per edificare

V : 12.809,00 mc

- Valore : 150,00 €/mc x 12.809,00 mc = V_{ve} = € 1.921.350,00

Area terreno ricadente in zona E5.1:

S_{re5} : 3.800,00 mq

- Valore : 5,00 €/mq x 3.800,00 mq = V_{e5} = € 19.000,00

Area terreno ricadente in zona H3:

S_{h3} : 17.750,00 mq

- Valore : 5,00 €/mq x 17.750,00 mq = V_{h3} = € 88.750,00

Totale valore del complesso

€ 5.255.100,00

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto, nella fattispecie il valore di mercato degli immobili e in riferimento alla data corrente, può ritenersi di **€ 5.250.000,00** (€ cinquemilioniduecentocinquantamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telti li 21 luglio 2014

Il perito
(Dott. Ing. Francesco. Pattitoni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA PATTITONI
Ing. Carlo, Paolo e Francesco Pattitoni, via A. Manzoni n°93, 07020 Telti (OT)
Tel/fax 0780 437027 E mail: studioingegneriapattitoni@gmail.com

Pag. 12 di 12

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pattitoni, nato a Tempio Pausania il 09/05/1982 e con studio in via A. Manzoni, 93 a Telti, CF PTT FNC 82 E09 L093M, iscritto regolarmente col n°48 B all'ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari, libero professionista, CTU del tribunale di Tempio Pausania.

A seguito dell'incarico ricevuto il giorno 14 gennaio 2014 alle ore 9:00 dall'Ill.mo Dott. Alessandro Di Giacomo presentava giuramento davanti al medesimo e riceveva il compito di rispondere ai quesiti riguardanti l'esecuzione R.G.E. 226/2012.

Promosso da: BANCO DI SARDEGNA SPA contro [REDACTED]

Intervenuto: BSI SA.

Si risponde al quesito relativo alla notificazione ai sensi del D.L. 179/2012 del 19/12/2014 in riferimento al verbale del 16/12/2014.

"Divisibilità del bene pignorato"

Il bene oggetto della presente relazione può essere venduto in più lotti in quanto risulta semplice e funzionale la sua divisione; previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, si procederà dunque all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento.

Il bene può essere diviso e venduto separatamente come segue:

- discoteca e piano bar all'aperto (comprese le pertinenze);
- ristorante-pizzeria e magazzino ristorante (comprese le pertinenze, i vani tecnici, l'area relativa agli impianti tecnologici e il piccolo deposito);
- sistemazioni esterne quali parcheggi e percorsi vari vanno divisi, come previsto dalla normativa, per garantire un servizio sia alla discoteca-piano bar che al ristorante-pizzeria;
- residenza-magazzino (con lotto di pertinenza),
- area di terreno ricadente in zona E5;
- area di terreno ricadente in zona H3.

VALUTAZIONE

Conteggi estimativi

$$V_{\text{discoteca + piano bar}} = \text{€ } 1.239.500,00 + \text{€ } 350.000,00 = \text{€ } 1.589.500,00$$

$$V_{\text{ristorante + magazzino-ristorante}} = \text{€ } 907.500,00 + \text{€ } 39.000,00 = \text{€ } 946.500,00$$

- $V_{\text{magazzino/residenza}} = € 240.000,00$

A corpo:

Sistemazioni esterne (il valore parziale da aggiungere al costo della discoteca-piano bar e al costo del ristorante-pizzeria sarà da effettuare dopo il frazionamento)

- Valore = € 450.000,00

Volumetria disponibile per edificare relativa alla sottozona F4.11, da distribuire dopo il frazionamento

- $V_{\text{vs}} = € 1.921.350,00$

Area terreno ricadente in zona E5.1:

- $V_{\text{e5}} = € 19.000,00$

Area terreno ricadente in zona H3:

- $V_{\text{h3}} = € 88.750,00$

Telti li 26 marzo 2015

Il perito
(Dott. Ing. Francesco Pattitoni)

