

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Fallimento: _____

Num/Anno: 12/2010

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Marino

Curatore: Rag. Franco Denti


RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il Perito

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
Ing. Nicola Porcu
N. Porcu

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A389 - Settori A B C
Dr. Ing. Nicola Porcu

PREMESSA

In data 30 Novembre 2021 è stato conferito dal curatore fallimentare Rag. Franco Denti, al sottoscritto ing. Porcu Nicola, l'incarico di procedere alla valutazione degli immobili, impianti macchinari ed autoveicoli di pertinenza della procedura fallimentare del [redacted] nato [redacted] domiciliato in Santa Teresa Gallura, via Tibula s.n., Codice fiscale [redacted] in vista della loro vendita.

Dagli atti in possesso, risulta che in data 19/09/1990, il tribunale di Tempio Pausania, con sentenza n. 26/90, dichiarava il fallimento del [redacted] e in data 02/11/2004, il Tribunale di Tempio Pausania, in sostituzione del precedente curatore, nominava curatore del fallimento [redacted] il dott. [redacted]

Quest'ultimo, con atto di citazione del 23/03/2007 presso il Tribunale di Tempio Pausania, citava a comparire dinanzi al tribunale di Tempio, la signora [redacted] coniuge del sig. [redacted] con lo stesso in regime di comunione dei seguenti beni:

- 1) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Nazionale, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 627 sub. 23;
- 2) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Nazionale, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 627 sub. 24;
- 3) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Dante Alighieri angolo via Cagliari, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 30 mappale 1214 sub. 2 e sub. 7 graffiati;
- 4) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Montegrappa, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 482 sub. 11;
- 5) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Montegrappa, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 482 sub. 13;
- 6) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Montegrappa, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 482 sub. 9-10;
- 7) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Montegrappa, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 482 sub. 12;
- 8) unità immobiliare sita in S. Teresa di Gallura, via Tibula, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 676 sub. 21.

Con il medesimo atto di citazione, in quanto in comproprietà per 1/4 ciascuno di beni immobiliari, venivano citati a comparire, la moglie del [redacted] la signora [redacted] ed i signori [redacted] e [redacted]

I beni in comunione erano costituiti da:

a) Area urbana sita in S. Teresa di Gallura, via Calabria, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 1929 sub. 6;

b) Area urbana sita in S. Teresa di Gallura, via Calabria, contraddistinta al N.C.E.U. al F. 2 mappale 1929 sub. 7;

L'atto di citazione di cui sopra, nell'interesse della procedura fallimentare, era finalizzato alla divisione dei beni e conseguente scioglimento della comunione ed aveva numero di contenzioso RG 100023/2007.

A seguito della perizia nell'anno 2009 del CTU geom. Domenico Pecorella (all. 1), con ordinanza, ex art 789 c.p.c., del 15 maggio 2015, nel procedimento iscritto al n. 100023/07, il Tribunale di Tempio Pausania, stante l'assenza di contestazioni, dichiarava esecutivo il progetto di divisione redatto dal CTU, geometra Domenico Pecorella e, successivamente, con ordinanza del 12/04/2021 (all. 2), per correzione errore materiale, assegnava definitivamente al Fallimento _____

a) Garage, sito in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa snc, contraddistinto in Catasto al F. 2, Mapp.482 sub 11;

b) Garage, sito in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa snc, contraddistinto in Catasto al F. 2, Mapp.482 sub 12;

c) Area urbana adibita a corte pertinenziale delle su indicate unità immobiliari, sita in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa snc, contraddistinta in Catasto al F. 2, Mapp.482 sub 13;

d) Immobile costituito da due magazzini all'interno di un fabbricato in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa contraddistinti in Catasto al F. 2, Mapp. 482 sub 9 e 10.

Stante la vetustà della perizia del geom. Domenico Pecorella, depositata in data 07/03/2011, il Curatore fallimentare, dott. Franco Denti, previa autorizzazione del Giudice Delegato, Dott.ssa Cecilia Marino, affidava al sottoscritto Ing. Nicola Porcu, l'incarico di disporre una nuova perizia dei citati immobili attribuiti al fallimento _____ (all. 2 bis).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITI DI PERIZIA

Sono stati posti diversi quesiti nell'accettazione di incarico allegata alla presente perizia e di seguito riportati, alle quali il sottoscritto dà risposta nella presente relazione.

1. Identifichi esattamente i beni immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; con l'avviso che ogni indicazione nominativa che possa permettere l'individuazione del fallito, di comproprietari dei beni ovvero di altri soggetti comunque interessati anche indirettamente i cespiti oggetto di stima dovrà esser riportata in foglio distinto e separato - analoga cura andrà posta per il quesito sub f) ;
3. accerti se l'immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
5. indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) , indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedura amministrative e sanzionatorie;
7. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione;

- esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
8. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;
 9. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
 10. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili (almeno 1 foto per vano) ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 11. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

"Identifichi esattamente i beni immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;"

Al fine di identificare i beni immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, il sottoscritto ha fatto riferimento alle sentenze citate in premessa, individuando i seguenti immobili di cui sono indicati anche i dati catastali:

- a) Garage, sito in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa snc, contraddistinto in Catasto al F. 2, Mapp.482 sub 11;
- b) Garage, sito in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa snc, contraddistinto in Catasto al F. 2, Mapp.482 sub 12;
- c) Area urbana adibita a corte pertinenziale delle su indicate unità immobiliari, sita in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa snc, contraddistinta in Catasto al F. 2, Mapp.482 sub 13;
- d) Immobile costituito da due magazzini all' interno di un fabbricato in S. Teresa Gallura, Via Montegrappa contraddistinti in Catasto al F. 2, Mapp. 482 sub 9 e 10.

Inquadramento territoriale

Gli immobili in perizia, sono ubicati in un fabbricato su più livelli, nel quale sono presenti varie proprietà e sono localizzati nel comune di S. Teresa di Gallura in provincia di Sassari, come dalle foto successive (foto 1,2,3,4,5,6)



Foto 1 – Inquadramento aereo



Foto 2 – Immoblie interessato



Foto 3 – Veduta sud

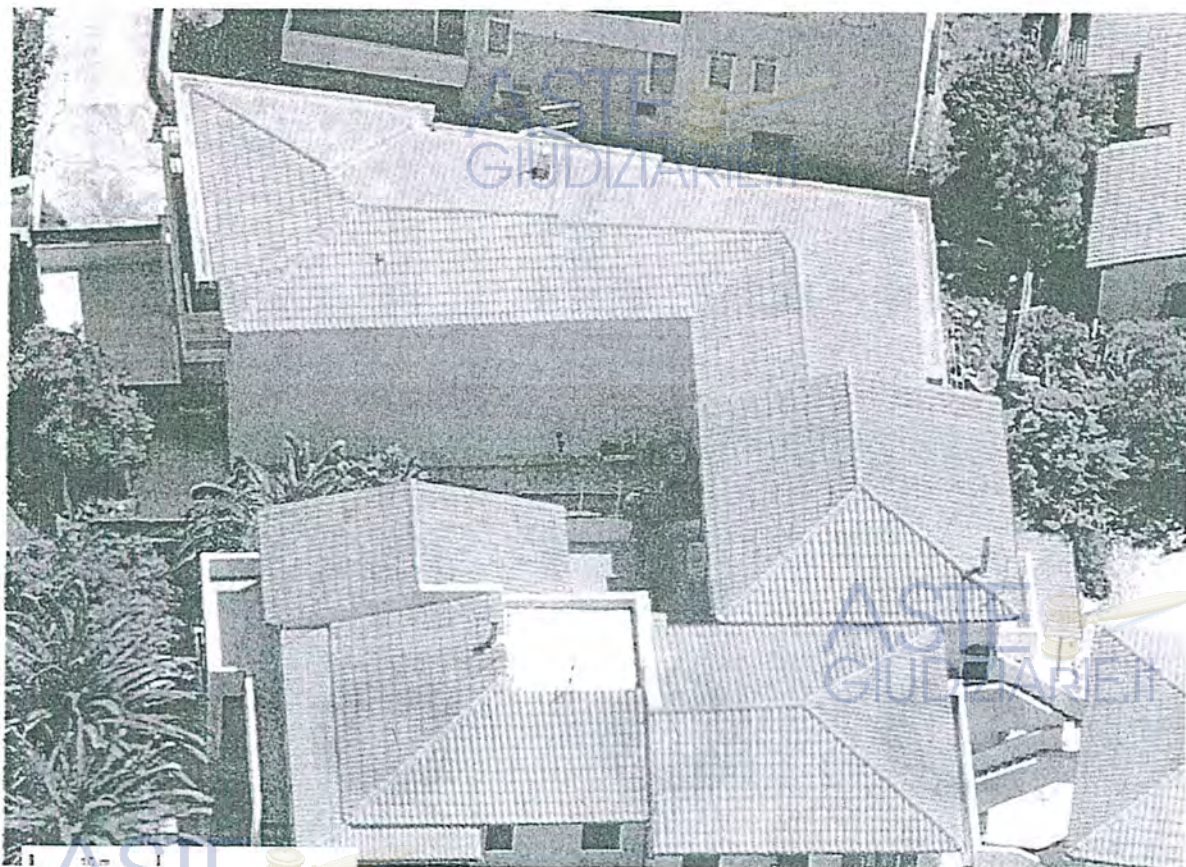


Foto 4 – Veduta est



Foto 5 – Veduta nord



Foto 6 – Veduta ovest

Inquadramento catastale

L'immagine successiva (**foto 7**) individua catastalmente nell'abitato di S. Teresa di Gallura, al foglio n. 2, il **mappale 482** all'interno del quale sono posti i subalterni interessati.



Foto 7 – Inquadramento catastale

Nel successivo elaborato planimetrico (**foto 8**), sono localizzati catastalmente i beni facenti parte del fallimento con le ditte confinanti:

- a) Garage, sub 11;
- b) Garage, sub 12;
- c) Area urbana adibita a corte pertinenziale delle su indicate unità immobiliari, sub 13;
- d) Immobile costituito da due magazzini all' interno di un fabbricato sub 9 e 10.

Di seguito sono allegate anche le planimetrie degli immobili in questione (**all. 3**) (**foto 9,10,11,12,13**).

ELABORATO PLANIMETRICO

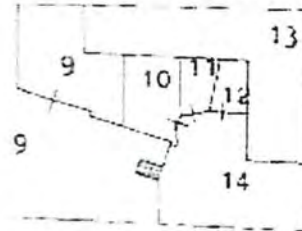
Rif. T.M. 278/86

Comune di S. Teresa di Gallura

Fg. 2 mapp. 482



piano terra

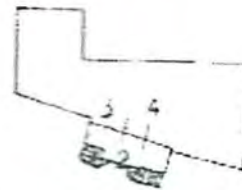


pr. [redacted]

pr. [redacted]

- sub. 2=bene comune non censibile (vano scala) ai sub 3-4-5-6
- sub. 3=appartamento piano primo
- sub. 4=appartamento piano primo
- sub. 5=appartamento piano secondo
- sub. 6=appartamento piano secondo
- sub. 9=magazzino p.t. con cortile esclusivo
- sub. 10=magazzino p.t.
- sub. 11=autorimessa p.t.
- sub. 12=autorimessa p.t.
- sub. 13=cortile p.t.
- sub. 14=bene comune non censibile a tutti i sub (passo carralo-pedonale)

piano primo



piano secondo



scala 1:500

il tecnico



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/12/1989 - Data: 01/01/2022 - n. T27877 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

Cottale ed. abboc. att. - Sale/zone al 01/01/2022 - Comune di SANTA TERESA DI GALLURA (CH2) - Foglio 2

Foto 8 - Elaborato planimetrico



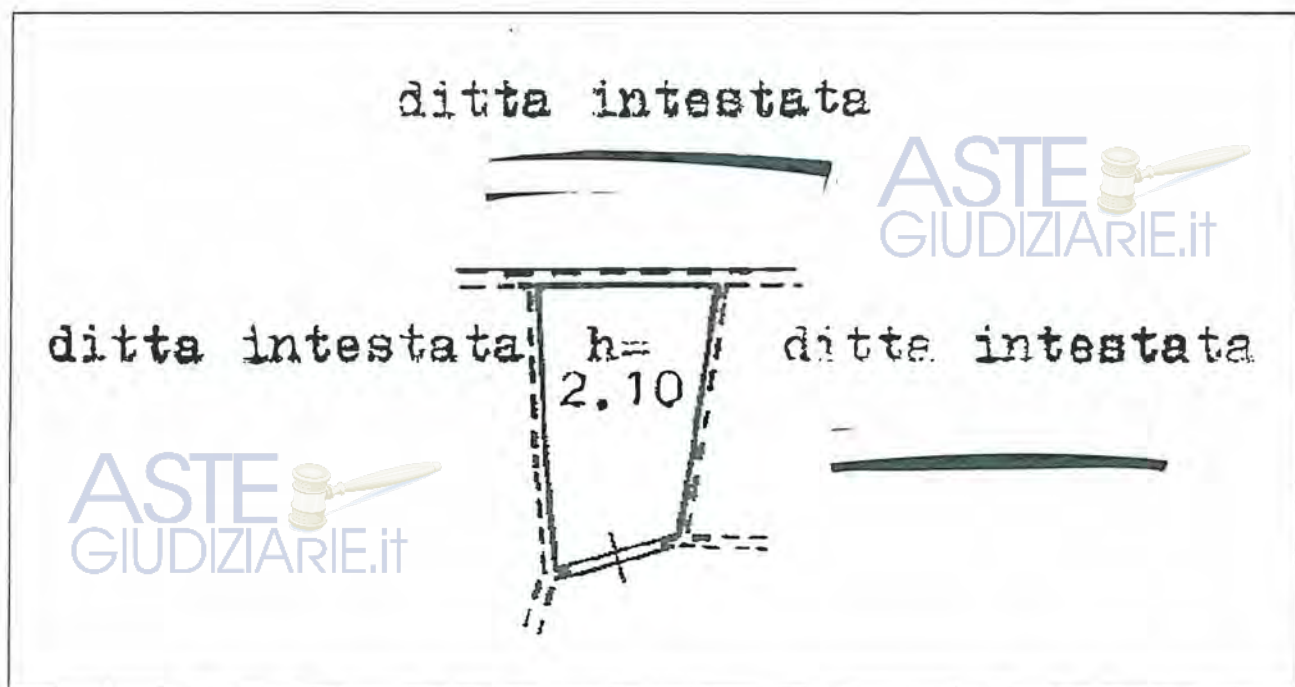


Foto 11 - Planimetria catastale sub. 11

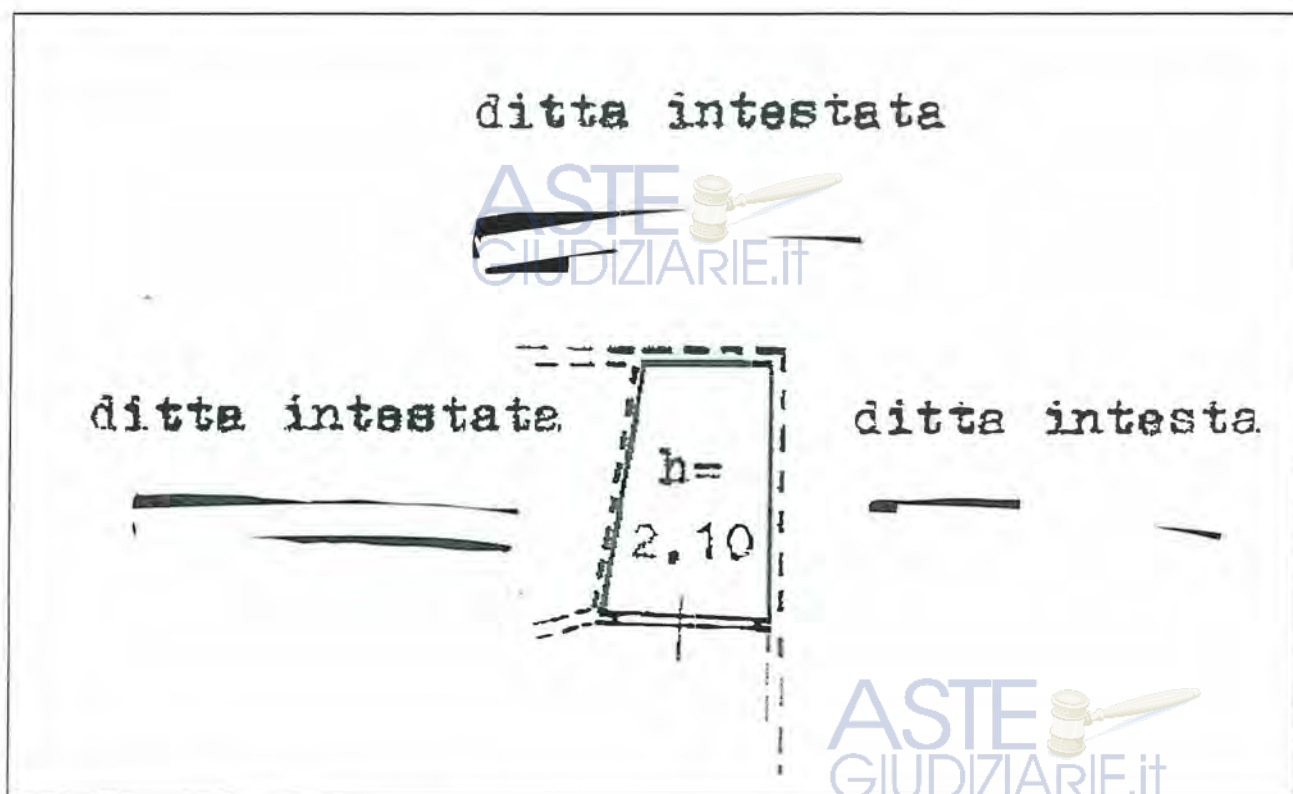


Foto 12 - Planimetria catastale sub. 12

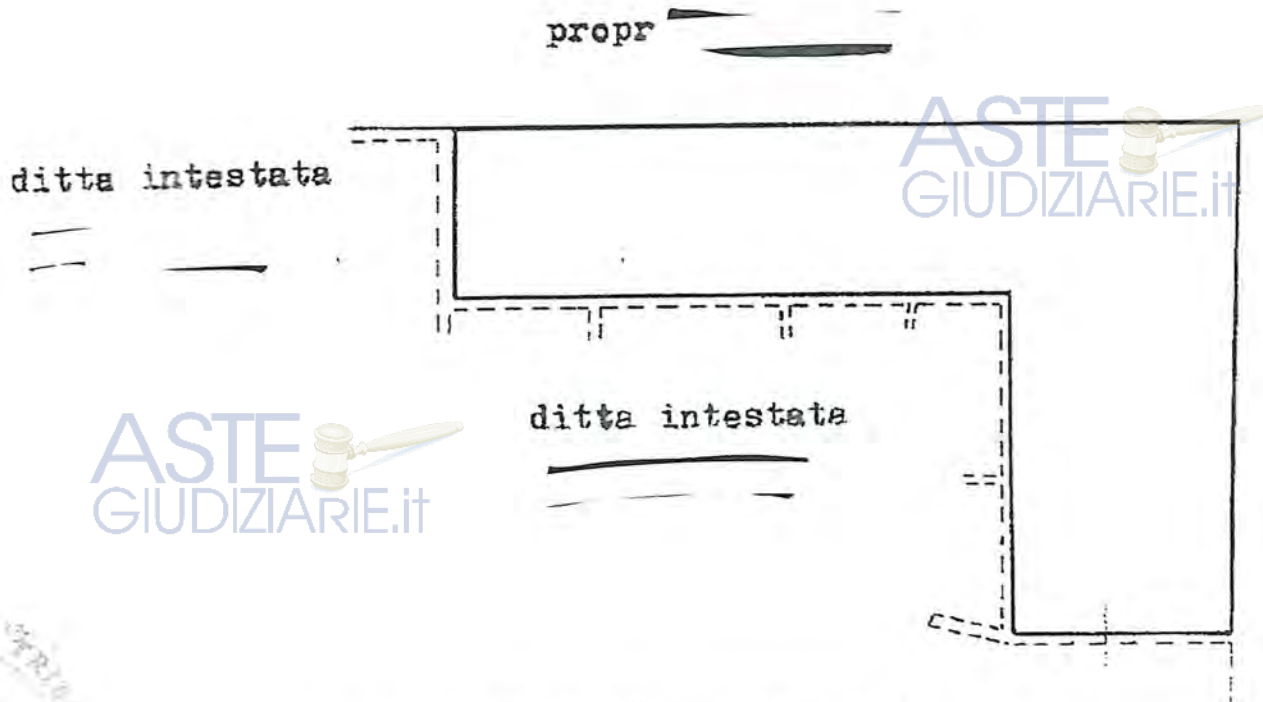


Foto 13 – Planimetria catastale sub. 13

Sopralluoghi di perizia

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare vari sopralluoghi in Santa Teresa di Gallura al fine di accertare la consistenza degli immobili e la corrispondenza degli stessi sia agli atti che dal punto di vista urbanistico e catastale.

L'esterno dell'edificio si presentava in uno stato discreto (foto 14, 15, 16, 17).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 16 – cortile interno



Foto 17 – cortile interno

Descrizione degli immobili sub 9 e sub 10

Dai sopralluoghi è emerso che gli immobili al sub. 9 e sub. 10, progettualmente e catastalmente adibiti a magazzino, risultano essere stati unificati e trasformati in abitazione, come risulta dalle foto successive (foto 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24). E' presente nella parte del sub. 9 un ampio vano adibito a cucina pranzo con servizio igienico, mentre nella parte del sub. 10 è stata ricavata una camera da letto.



Foto 18 – cortile sub 9



Foto 19 – cortile sub 9



Foto 20 – cortile sub 9

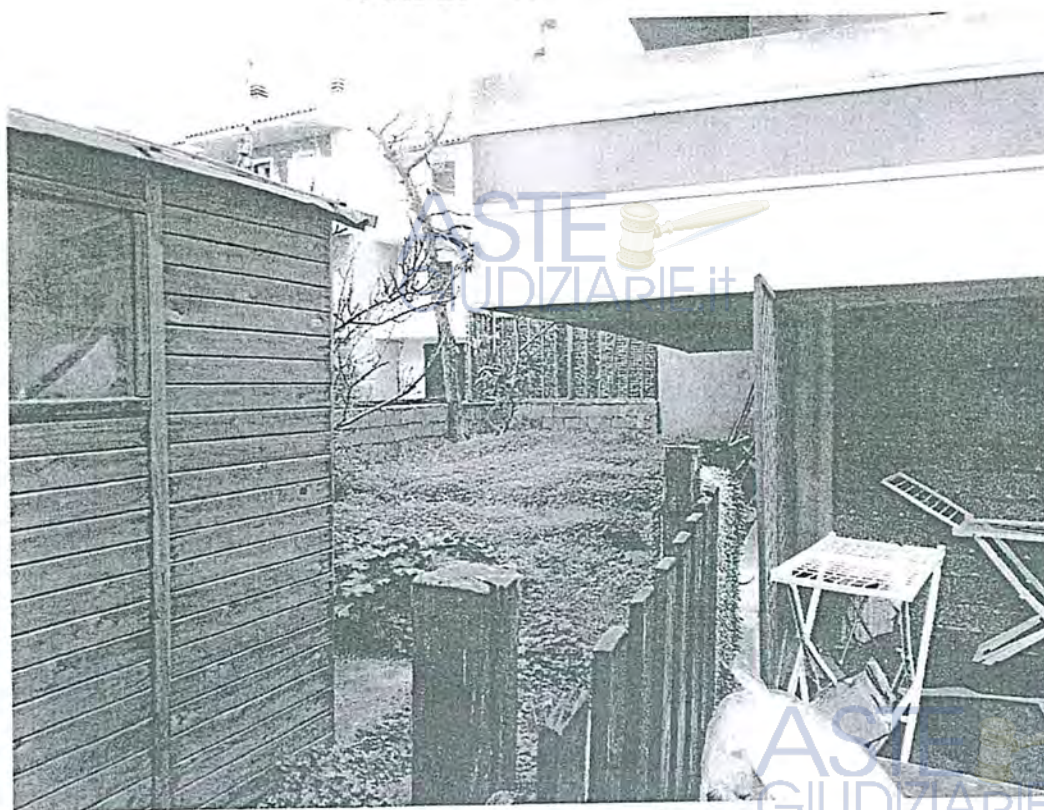


Foto 21 – cortile sub 9



Foto 22 – interno sub 9



Foto 23 – interno sub 9



Foto 24 – interno sub 9 e porta di accesso verso il sub 10

Per quanto riguarda il sub. 10, come detto in precedenza, è stato annesso al sub. 9 (foto 25, 26, 27, 28).

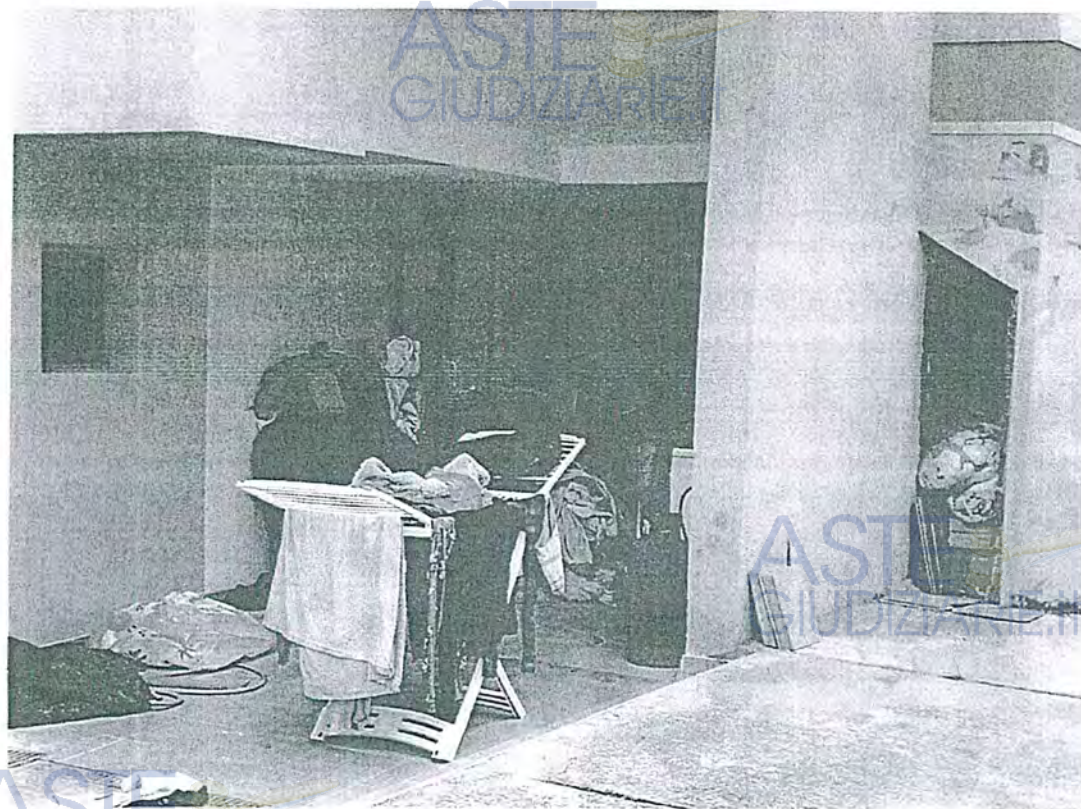


Foto 25 – esterno sub 10



Foto 26 – esterno sub. 10 (porta di accesso)



Foto 27 – interno sub. 10 (vano letto)



Foto 28 – interno sub. 10 (porta verso il sub 9)

Dal subalterno 10 si accede ad un cavedio, (foto n. 29, 30, 31) sicuramente un vuoto sanitario reso accessibile, abbastanza stretto (1,30 m ed un breve tratto 2,1 m), all'interno del quale sono stati ricavati alcuni ambienti non certamente adeguati a tale funzione (un bagno, un disimpegno ed un vano letto), con un'unica finestra verso il cortile retrostante. Il cavedio è collocato sotto il cortile posto al piano primo.



Foto 29 – interno sub. 10 (porta verso il cavedio)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

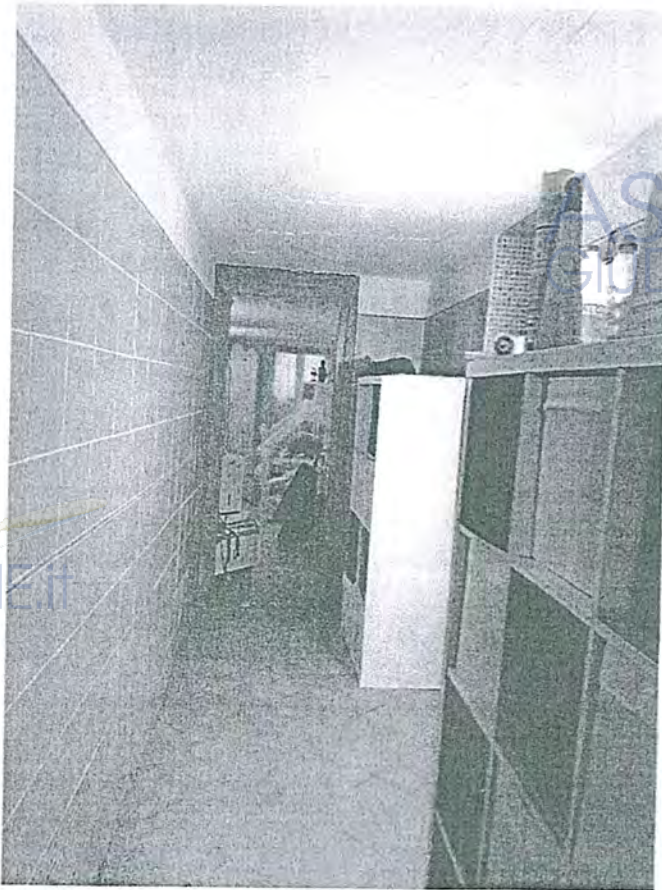


Foto 30 – cavedio interno sub. 10

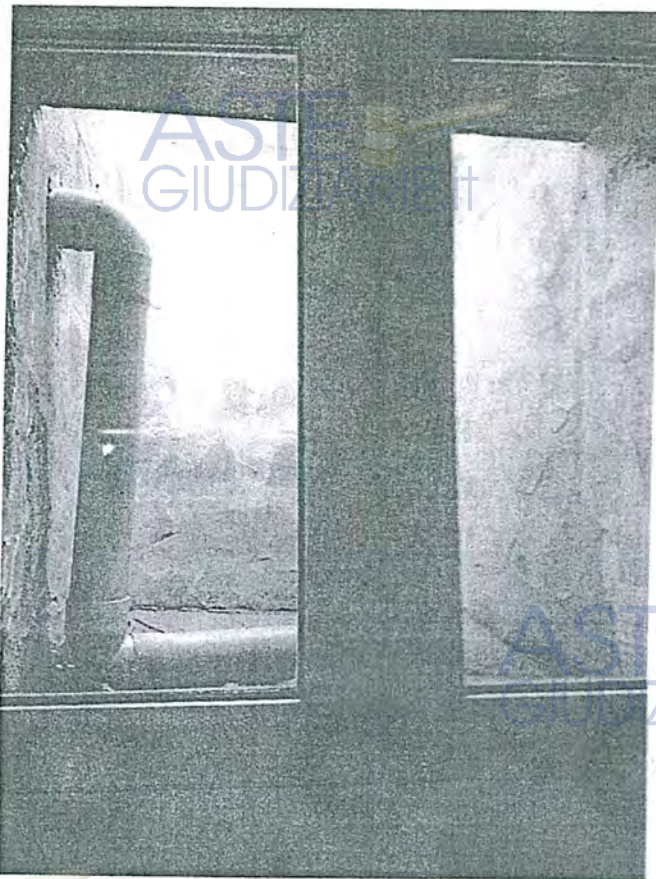


Foto 31 – finestra cavedio

Descrizione degli immobili sub 11 e sub 12

Non è stato possibile accedere ai subalterni 11 e 12, ma sia dalla visione degli accessi esterni, dall'altezza del solaio (circa 2,1 m) e dalla precedente relazione peritale del geom. Pecorella, i due locali risultano essere dei garage, (foto 32, 33).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 32 – serranda accesso sub. 11

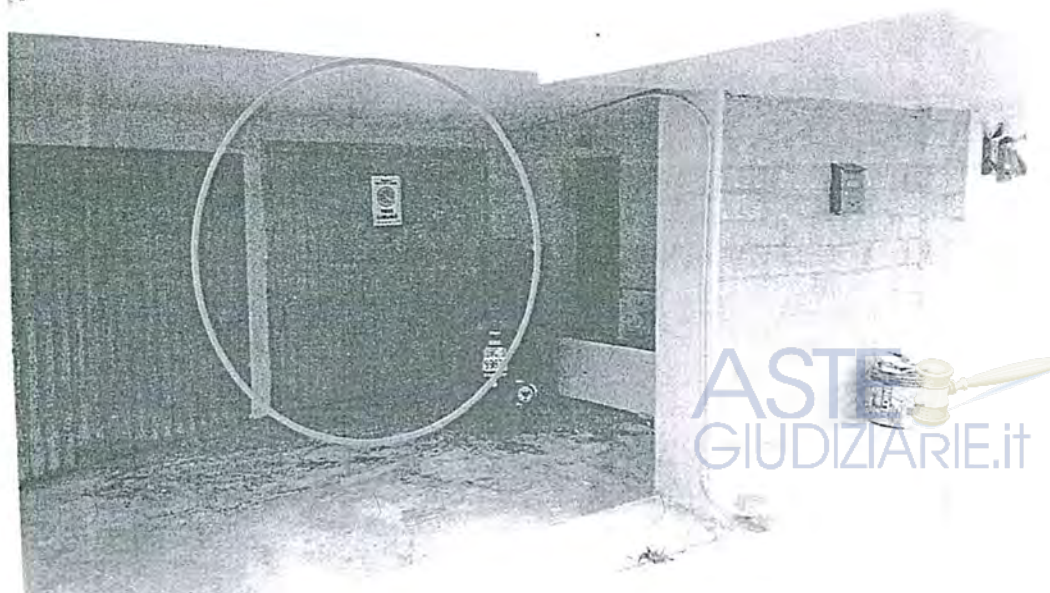


Foto 33 – serranda accesso sub. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione degli immobili: sub 13

Come si evince anche dalla veduta aerea (foto 34, 35) risulta che il **sub. 13**, catastalmente classato come cortile al piano terra, risulta essere un terrazzo posto al primo piano a cui si accede sia da un locale posto al piano terra (foto 36) sia dall'appartamento posto al piano primo (foto 37).



Foto 34 ——— confini sub. 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

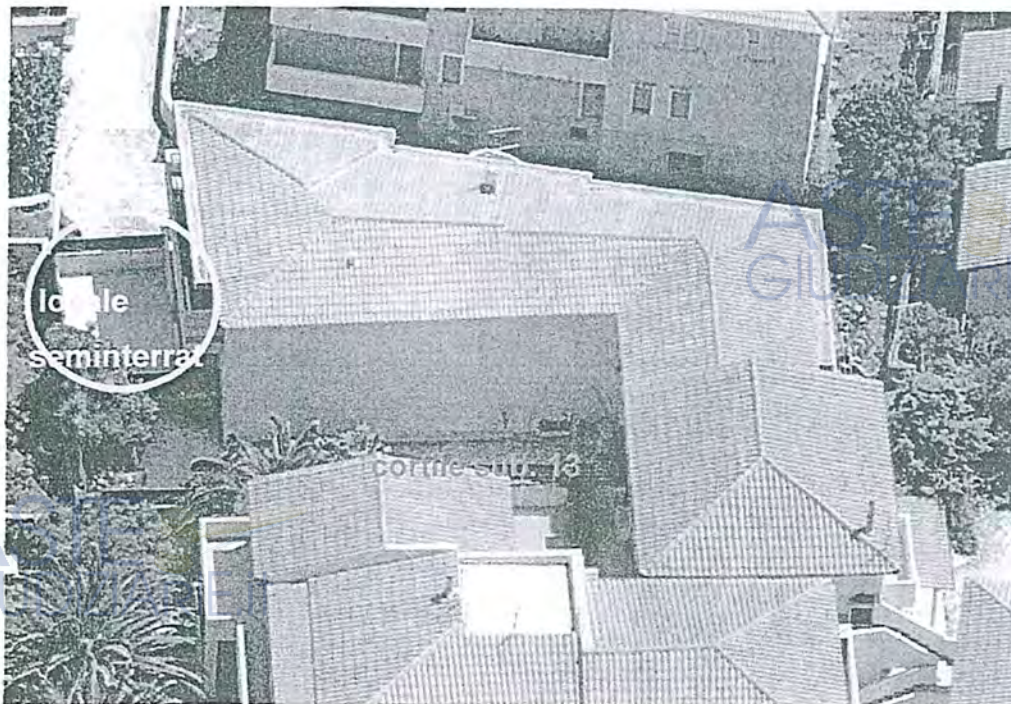


Foto 35 – sub. 13 con locale seminterrato



Foto 36 – porta di accesso al sub. 13

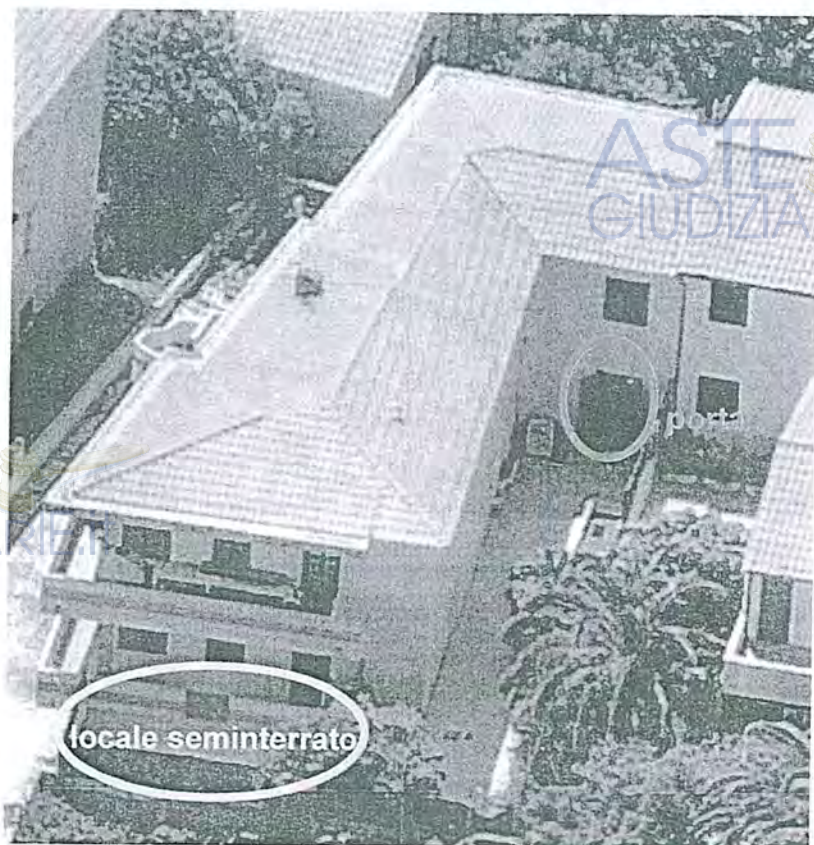


Foto 37 – sub. 13 con locale seminterrato e porta di accesso

Non è stato possibile accedere al locale seminterrato, comunque descritto nella perizia del geom. _____ mentre è stato possibile accedere al cortile che si presenta pavimentato (foto 38, 39). Si evidenzia sia la presa luce del cavedio al piano seminterrato (foto 40) sia la scala di accesso dal locale seminterrato del sub. 13 al cortile (foto 41).

Non è stato inoltre possibile accedere alla parte di cortile posta sopra il locale seminterrato, che si presenta chiuso con incanniccato e muro (foto 42) e accorpato catastalmente al sub. 4 (all. 3 e all. 4) mentre la restante parte del cortile non è annessa catastalmente al sub. 3 come si potrebbe ipotizzare (all. 3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 38 – cortile sub. 13



Foto 39 – cortile sub. 13

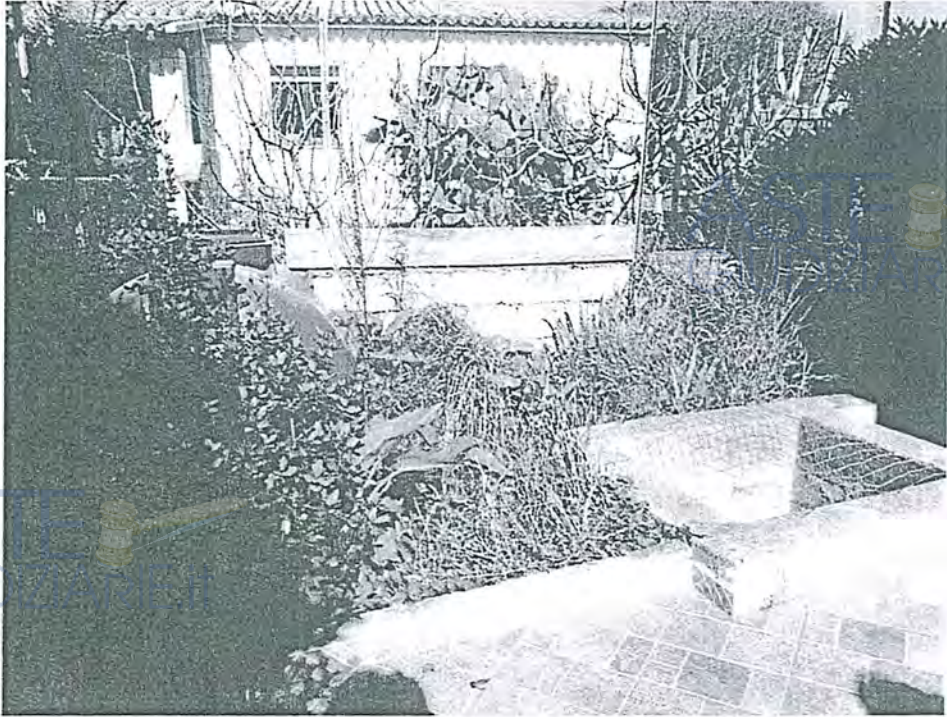


Foto 40 – presa luce cavedio



Foto 41 – scale accesso al seminterrato del sub. 13



Foto 42 – cortile sub. 13 parte e parte sub. 13 chiuso

Inoltre, rispondendo al primo quesito, sulla conformità rispetto agli atti, il sottoscritto ha verificato che il **sub. 9** e **sub. 10**, sono attualmente utilizzati a fini residenziali, seppure non idonei, ed è presente un vuoto sanitario trasformato in cavedio accessibile, mentre il **sub. 13**, descritto catastalmente come cortile al piano terra, è invece localizzato al piano primo ed ha un locale seminterrato non presente negli atti. Questi aspetti saranno comunque approfonditi nel seguito della perizia, sia per quanto riguarda la conformità catastale che quella urbanistica.

Per una migliore visione della situazione attuale, si allegano i seguenti schemi planimetrici con la situazione di fatto tenendo presente che non si è potuto accedere ai sub. 11, 12 ed al locale seminterrato del sub. 13 (magazzino) (foto 43, 44).

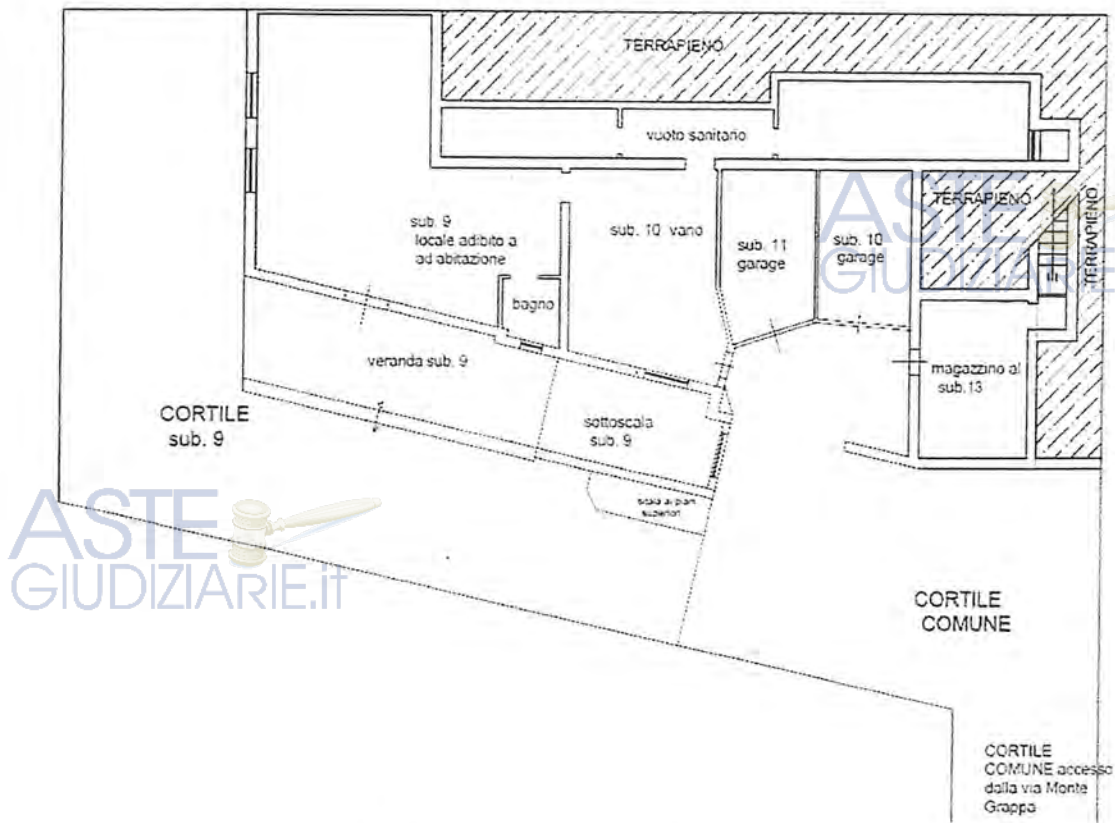


Foto 43 – piano seminterrato

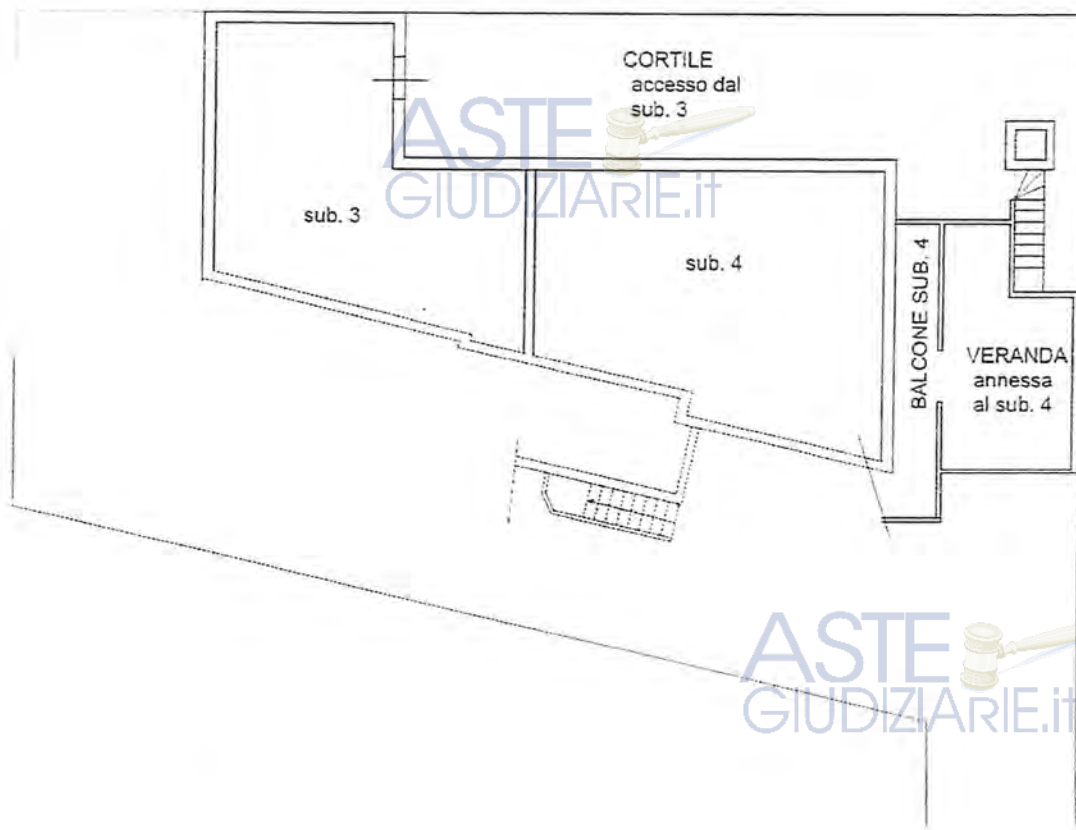


Foto 44 – piano primo

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; con l'avviso che ogni indicazione nominativa che possa permettere l'individuazione del fallito, di comproprietari dei beni ovvero di altri soggetti comunque interessati anche indirettamente i cespiti oggetto di stima dovrà esser riportata in foglio distinto e separato..”

Dagli atti in possesso, risulta che le proprietà in capo al debitore, sono elencate nel progetto esecutivo di divisione del tribunale di Tempio Pausania in data 15 maggio 2015 e successiva ordinanza del 12/04/2021 correttiva e definitiva del progetto esecutivo **(all. 2)**.

I beni risultano pervenuti al sig. [REDACTED] con atto di permuta a rogito del notaio Mario Francesco Campus di Olbia in data 10 luglio 1984, rep.n. 38464, registrato a Tempio Pausania in data 18 luglio 1984 al n. 2272, Vol.206, trascritto a Tempio Pausania in data 24 luglio 1984 ai n. ri 4291/3585 **(all. 5)**.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

“accerti se l'immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;”

Gli immobili assegnati al fallimento [REDACTED] risultano accatastati e sono presenti le planimetrie relative ad ogni immobile **(all. 3)** e le relative visure **(all. 4)**. Occorre effettuare alcune variazioni relativamente ai subalterni n. 9 e n.10, per una eventuale unificazione, e la correzione al sub. 13 che è localizzato al piano primo e non al seminterrato; inoltre occorre inserire nel sub. 13 il locale seminterrato adibito a magazzino al piano terra e correggere il terrazzino posto al piano primo ed annesso al sub. 4.

Tali variazioni è opportuno siano effettuate unitamente ad una domanda idonea rendere conformi urbanisticamente i locali presenti, come specificato di seguito.



Foto 46 – stralcio del piano di zona C13



Foto 47– legenda

Le prescrizioni di piano sono riportate nella tabella seguente:

La tabella planivolumetrica è di seguito riportata:		
I.f.	indice di fabbricabilità fondiaria	= mc/mq. 2.00
S.m.	sup. minima lotto edificatorio schiera	= mq. 600 case isolate; 300 case a
R.c.	Rapporto di copertura	= mq./mq. 2/7
H.	Altezza massima	= mt. 8.50 6,20
R.i.	Rapp. Fra H fabbricato e dist. tra fabbr. in propr. priv. e tra H fabbr. e dist. Dai confini interni	= 1/1; 2/1 da confine
D.e.	Dist. min di ogni opera edile dai conf. di propr.	= 4.00 p.n.f.; 5.00 p.f. o aderenza
D.s.	Dist. min di ogni opera edile dal ciglio (limite di propr. pubbl). delle strade esist. o previste dal P.d.L.	= 6.00 S.G.T.; 5.00 S.T.N.
I.t.	Indice di fabbricab. Territoriale	= mc/mq. 1.5
C.m.	Comparto minimo di lottizzazione	= mq. 20000
P.p.	Aree per parcheggi privati	= mq/mc. 1/20
%	aree per l'istruzione	= 7%;
%	aree per attrezz. Di interesse comune	= 3%;
%	aree per spazi pubblici attrezzati	= 14%;
%	aree per parcheggi pubblici	= 4%;

Da essa si evince che le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà deve essere di almeno 4 m per pareti non finestrate (p.n.f.) e di 5 m per pareti finestrate (p.f.) ovvero in aderenza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

"accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) , indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;"

Al fine di valutare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della perizia, il sottoscritto consulente tecnico ha provveduto a reperire copia della concessione edilizia, dichiarazione di inizio e fine lavori, parere Ufficio Tutela (all. 8) unitamente ai grafici (all. 9).

Dalla documentazione emerge che l'immobile è stato realizzato con il parere negativo dell'ufficio tutela del paesaggio che però è pervenuto fuori dai termini. Pertanto il progetto ha avuto parere favorevole ed è stata rilasciata regolare concessione edilizia n. 1108 del 29 marzo 1985.

I lavori hanno avuto inizio il 22/01/1985 e sono stati ultimati il 25/11/1985.

Dall'esame degli elaborati progettuali, di quelli catastali e dalla situazione di fatto emersa dal sopralluogo, risulta che i locali interessati dal fallimento di [redacted] posti al piano seminterrato, pur rientrando all'interno della volumetria approvata e consentita dalla concessione edilizia, di fatto sono stati frazionati senza alcuna autorizzazione urbanistica. Sono inoltre presenti locali non autorizzati, al di fuori della superficie coperta assentita, costituiti dal cavedio accessibile e dal magazzino localizzato al piano terra sotto il cortile del sub. 13.

Al fine di sanare tale situazione, è conveniente e più opportuno effettuare una unica pratica edilizia in sanatoria, fatto che consentirebbe un costo minore di tutti gli oneri, sia urbanistici che catastali ed inoltre si affronterebbe la pratica di sanatoria in modo unitario e funzionale. Al fine di sanare la superficie coperta realizzata oltre quanto previsto in progetto, rappresentata dal magazzino al sub. 13 e dal vecchio vuoto sanitario trasformato in cavedio accessibile, occorre garantire che tale superficie coperta non ecceda oltre il 20% della superficie assentita.

Per tale motivo, la soluzione di sanatoria, a parere dello scrivente, è costituita dal ripristino di parte del vuoto sanitario chiudendo parte dello stesso e lasciando invariato il magazzino presente al sub. 13, come rappresentato nello schema seguente (foto 48).

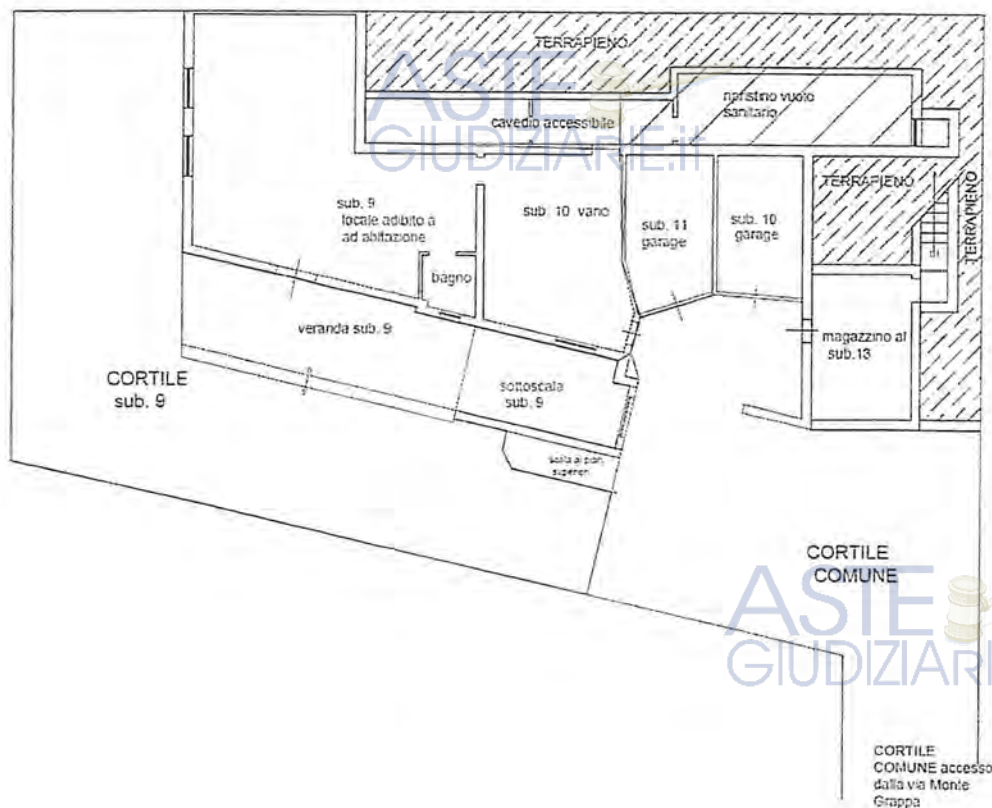


Foto 48 – proposta di sanatoria del piano seminterrato

Altra soluzione potrebbe essere quella di chiudere il magazzino nel seminterrato, ma renderebbe non facilmente agibile la porzione di cortile al sub 13.

Le sopraccitate irregolarità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di frazionamento a sanatoria presso il comune di Santa Teresa di Gallura (compreso il frazionamento catastale) ed il pagamento degli oneri di legge.

L'espletamento di tali incombenze (oneri di sanatoria e professionali), comporta l'esborso di una cifra pari a circa € 15000,00.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

“Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);”

Si analizzano singolarmente le singole unità immobiliari, analizzando tipologia, modalità e ogni altro elemento utile alle operazioni di vendita:

Sub. 9 e sub. 10.

Come già citato in precedenza, si tratta di un seminterrato edificato nel 1985 e ubicato in via Montegrappa a S. Teresa di Gallura che, seppure non abitabile, ha una adeguata distribuzione degli ambienti di cui è composto per un uso a cantina o locale di sgombero. Le condizioni generali sono discrete.

Sub. 11

Garage edificato nel 1985 e ubicato in via Montegrappa a S. Teresa di Gallura, pur presentandosi con una bassa altezza interna, è facilmente accessibile. Le condizioni generali sono discrete.

Sub. 12

Garage edificato nel 1985 e ubicato in via Montegrappa a S. Teresa di Gallura, pur presentandosi con una bassa altezza interna, è facilmente accessibile. Le condizioni generali sono discrete.

Sub. 13

Cortile indipendente edificato nel 1985 e ubicato in via Montegrappa a S. Teresa di Gallura con locale ad uso deposito annesso, facilmente accessibile e in sufficiente stato di conservazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;"

Per la valutazione degli immobili si è considerato il **valore di mercato** (o di compravendita) valutando la superficie convenzionale sulla base delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" da parte dell'Agenzia delle Entrate, sulla base del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138 che ha superato i criteri della cosiddetta legge sull' "Equo canone" del 27 luglio 1978, n. 392.

Quali parametri utilizzati per determinarne il valore, si farà riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1 semestre 2021, che possono ritenersi valide anche allo stato attuale, a causa dell'elevata stagnazione del mercato immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - 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: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni (A1)	NORMALE	1450	2050	L	5	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1650	L	5,4	7,8	L
Bq	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3200	L	10,4	13,2	L

STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Consistenza degli immobili

Sulla base dei dati in possesso (catastali, vecchia perizia, stato dei luoghi), della destinazione e tipologia delle diverse superfici, si ottengono i seguenti valori:

subalterno n. 9 più sub. 10: si considerano come un unico immobile in quanto di fatto unificati, come peraltro emerso dalla perizia del geom. Pecorella (all. 1), il quale ha sottolineato come i due immobili sono di fatto utilizzati illegittimamente a fini abitativi: tale circostanza è stata rilevata anche dal sottoscritto al momento delle visite.

Da un punto di vista urbanistico i locali, che hanno una superficie lorda di circa mq 84 mentre il cavedio, dedotta la parte da chiudere e destinare a vuoto sanitario, ha una superficie di circa mq. 11. Ai fini della valutazione del sub. 9. è da accludere il cortile esterno, catastalmente annesso a tale subalterno; esso ha una superficie di circa mq. 155.

I locali sono a tutti gli effetti degli scantinati che, seppure in discrete condizioni, hanno uno scarso grado di commerciabilità con, inoltre un'altezza interna bassa, essendo pari a m 2,10 circa; si assume pertanto un valore di €/mq 730. Per il cortile si assume una quotazione di €/mq 140, pari a circa il 10% della quotazione al mq di un'abitazione civile, mentre il cavedio, avente superficie di circa mq 9, viene valutato in €/mq 300 a causa della scarsa fruibilità degli ambienti.

I garage (box), distinti ai **sub. 11 e 12**, presentano una consistenza, dedotta dalle carte progettuali, rispettivamente di mq 11 e di mq 12. Ai fini della quotazione si fa riferimento al mercato immobiliare attuale ed anche a quanto stimato nelle quotazioni nell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per i box un valore minimo di 1000 €/mq ed un valore massimo di € 1300; si conferma il valore intermedio di €/mq 1200 assunto nella perizia precedente.

Il cortile al **sub. 13** presenta le seguenti caratteristiche:

- una consistenza di mq 82 circa per il **cortile e le scale**, elementi accessibili dal **sub 3** posto al piano superiore; come per il cortile al sub. 9, si assume una quotazione di €/mq 140.
- una superficie di mq 21 nella parte superiore di **cortile in comunicazione con il sub. 4**; anche per questo cortile si assume la quotazione precedente di €/mq 140.
- il **magazzino** posto al piano seminterrato, presenta una superficie di circa mq 14, non misurata perché non è stato possibile accedere, ma dedotta dai sopralluoghi effettuati, dalla cartografica di progetto e secondo quanto riportato dalla precedente perizia del gem. Pecorella. Viste le cattive condizioni in cui si presenta, deducibili dalla relazione del geom. Pecorella, dall'assenza di finestre e dalla scarsa accessibilità, si assume una quotazione di €/mq 600. Utilizzando i valori soprariportati, si ottiene il seguente schema riassuntivo, dal quale si evincono i valori delle singole unità immobiliari:

CONSISTENZA			
	sup. lorda	€/mq	€
Sub. 9-10 (scantinato)			
SUPERFICIE LORDA	84	730	61320
cavedio	9	300	2700
Cortile esterno	155	140	21700
TOTALE sub. 9-10			85720
Sub. 11 (box)			
SUPERFICIE LORDA	11	1200	13200
TOTALE sub. 11			13200
Sub. 12(box)			
SUPERFICIE LORDA	12	1200	14400
TOTALE sub. 12			14400
Sub. 13			
parte esterna cortile in comunicazione sub. 3	82	140	11480
magazzino	14	600	8400
Cortile al sub. 4	21	140	2940
TOTALE sub. 13			22820
TOTALE			136140

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

"indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;"

Visti i luoghi e le diverse circostanze che sono emerse dal sopralluogo, il sottoscritto CTU ritiene che i beni da un punto di vista catastale nulla osta ad una vendita separata ma, visto l'uso, ritiene opportuno **accorpate il n. 9 con il n. 10** in quanto i due subalterni di fatto sono attualmente comunicanti e più facilmente utilizzabili ed appetibili.

Allo stato attuale non è necessario alcun frazionamento ma la vendita può essere attuata con i catastali separati.

I **subalterni n. 11, n. 12** sono da vendere separatamente in quanto costituiscono unità immobiliari distinte essendo due garage.

Visto lo stato dei luoghi ed accertato che nel sub. 13 è presente un piccolo magazzino al piano terra e che la sua copertura piana risulta essere stata annessa al sub. 3, mentre la parte restante del sub. 13 è direttamente accessibile dal sub. 4, si potrebbero effettuare due soluzioni:

- 1) Suddivisione del sub. 13 in due parti, una costituita dal terrazzino utilizzato dal sub. 3 mentre l'altra ottenuta utilizzando magazzino e cortile;
- 2) Lasciare indiviso il sub. 13 e venderlo come un unico lotto.

A parere dello scrivente, visto lo stato dei luoghi, è preferibile la prima soluzione, ovvero una divisione del subalterno ponendo in vendite le parti già separate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

"alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili (almeno 1 foto per vano) ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;"

Sono allegate in relazione le foto esterne e interne dei subalterni 9,10 e 13, relative all'immobile oggetto del fallimento mentre le planimetrie catastali si trovano tutte nell'allegato n. 3.

Sono riportate anche le planimetrie del sub. 3, dalla quale risulta l'annessione del terrazzino del sub. 13, e del sub. 4, nella quale non è presente e non risulta annesso il sub. 13.



Riscosso € 16,00 x 12 (imposta di bollo) per 12 fogli di un libro tenuto in vendita
 nella presente impresa -
 Roma, 11/03/2022

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 M. S. S. P. M. M. M.

[Handwritten signature]





ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NUORO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE E GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2022 il giorno 11 del mese di marzo,

davanti al sottoscritto Funzionario è comparso il perito:

Ingegnere Nicola PORCU, nato a Nuoro il 26/02/1960 ed ivi residente in via Lollove n. 41, identificato tramite esibizione carta d'identità n. AZ324777 rilasciata dal Comune di nuoro in data 22/06/2018 in corso di validità, il quale esibisce la relazione che precede, da lui effettuata e redatta in data 24/02/2022, composta complessivamente da n. 41 pagine e n. 9 allegati, e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p., il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia per gli usi consentiti dalla legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L.C.S.

Il Dichiarante

Nicola Porcu

Il Funzionario Giudiziario

Dr.ssa Piera Nurchi

Piera Nurchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it