

**Procedura n. 78/2021 R.G.E.**

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Costanza Teti

**Promossa da:** Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. (C.F. e P.Iva: 01275240586), rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Mattei (CF. MTTGPP66R14D773S),

**Contro:** [REDACTED]

**RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Scampuddu, nato a Ozieri (SS) il 10/10/1981, C.F.: SCMMRC81R10G203Y, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 1297, sez. A, sett. A, con studio professionale in Olbia (SS), via dei Bronzetti, 33, a seguito della nomina del 31/03/2022, in cui il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti ha posto i quesiti di seguito riportati, conformemente a quanto indicato nelle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari", in data 31/03/2022 ha prestato giuramento in qualità di esperto per la procedura N. 78/2021 R.G.E pronunciando le parole: "*Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi*".

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**QUESITO UNO - "Esame dei documenti depositati ex art 567 c.p.c"**

*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;*

**Risposta al quesito**

La completezza dei documenti depositati è stata effettuata in riferimento all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ..

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu  
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 1 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

All'istanza è stato allegato il seguente documento:

**Certificato Ipotecario** n. SS 107469 del 2021, emesso dall'**Agenzia Entrate** Direzione Provinciale di Sassari ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, per conto di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. (C.F. e P.Iva: 01275240586), riguardante i Sigg.ri

[REDACTED], relativo alle trascrizioni a favore e contro e per le iscrizioni contro. La ricerca è stata effettuata con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria e semplificata.

Gli immobili oggetto della richiesta sono:

- 1: appartamento sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.110, S/1 Categoria A/2, Classe 1, Vani 2,5, rendita catastale 329,24 Euro.
- 2: posto auto sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.47, T Categoria C/6, Classe 1, rendita catastale 34,91 Euro.

#### Elenco allegati:

- **Nota di trascrizione** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. (C.F. e P.Iva: 01275240586), del 10/06/1921 - Reg. Particolare 4219, Reg Generale 5936, iscritta al Ministero delle Finanze - Conservatoria di Tempio Pausania, riguardante i seguenti immobili:
  - 1: fabbricato sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.110, S/1 Categoria A/2, Classe 1, Vani 2,5, rendita catastale 329,24 Euro.
  - 2: posto auto sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.47, T Categoria C/6, Classe 1, rendita catastale 34,91 Euro.
- **Ipoteca volontaria** registro generale n. 1085 registro particolare n. 96 del 18.02.2014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma –

Società Cooperativa con sede in Roma C.F.: 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma, via Sardegna, 129 e contro Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] – atto Pinardi Marco del 14.02.2014 per Euro 132.000,00 di cui Euro 66.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 9380 registro particolare n. 6780 del 23.11.2016 – a favore di Lauve S.r.l. con sede in Arzachena C.F.: 02330340908, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Francesco Delitala e contro S.E.R.A.L. Costruzioni Srl con sede in Olbia C.F. 01982900902 per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 04.11.2016. GRAVA su NCEU Foglio 23 Map867/7.
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 5936 registro particolare n. 4219 del 10.06.2021 – a favore di di Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa con sede in Roma C.F.: 01275240586, rappresentata e difesa dall'Avvocato Giuseppe Mattei, elettivamente domiciliato in Roma, via Orazio, 31 e contro Sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Notifica Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 28.04.2021. sino alla concorrenza di Euro 50.477,12 oltre ad interessi e spese.

### Osservazioni:

La documentazione è da ritenersi completa in virtù del Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali dei Registri Immobiliari. Lo scrivente C.T.U. ha avuto cura di produrre le visure catastali e le ispezioni ipotecarie aggiornate, oltre che le schede catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e l'elaborato planimetrico, utili per la loro individuazione all'interno del complesso edilizio.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie si è verificato che non ci sono ulteriori iscrizioni o trascrizioni a favore o contro i debitori eseguiti Sigg.ri Maurizi Marco e Maurizi Mauro, successivamente al 10/06/2021, data della trascrizione del pignoramento.

Non è stato necessario richiedere i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto gli immobili oggetto di pignoramento sono fabbricati, per i cui titoli autorizzativi si rimanda alla risposta al Quesito sei.

#### STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Dott. Ing. Marco Scampuddu  
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 3 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

## **QUESITO DUE - “Descrizione del bene”**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, “rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona (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;*

### **Risposta al quesito**

Con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del Geom. Maurizio Satta, in data 27/12/2022 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ma non è stato possibile accedere. In data 10/05/2024 è stato effettuato il secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. In tale occasione, sono stati effettuati i rilievi architettonici e fotografici sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, via Segni n. 27, località Porto Pozzo e identificati in Catasto Fabbricati al Fog. 23 mapp. 863, subb. 110 (appartamento), 47 (autorimesse). Si evidenzia che l'unità immobiliare distinta al sub. 110, al momento del sopralluogo, non risultava in uso a nessun soggetto.

Si riportano in allegato le copie dei verbali di sopralluogo, redatti dallo scrivente C.T.U. e contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte, sottoscritto dalle persone che vi hanno preso parte.

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte del complesso edilizio denominato Condominio “Il Fiordo di Porto Pozzo” situato in:

- Comune: Santa Teresa di Gallura
- Indirizzo: via Segni n. 27.

Il complesso edilizio in cui insiste il condominio è situato in una delle vie secondarie dell'abitato della frazione di Porto Pozzo, nota località turistica del nord della Sardegna, in una zona servita da attività commerciali quali bar, ristoranti negozi di vario tipo a servizio turistico di tipo stagionale. Di fronte al complesso è presente un'area sistemata a parcheggio, l'immobile possiede il posto auto privato identificato al n.13b. Il verde condominiale e i servizi attinenti vengono curati dal condominio. Il centro abitato di Santa Teresa di Gallura, dista dalla frazione di Porto Pollo

circa 12 km.

L'aeroporto di Olbia "Costa Smeralda", dista circa 55 km, il centro storico di Olbia 50 km ed il Porto di Olbia "Isola Bianca" 52 km.

Durante i sopralluoghi, si sono identificati i seguenti immobili, che troveranno corrispondenza nella formazione dei lotti, per cui si rimanda alla risposta al quesito nove:

- 1: appartamento sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.110, S/1 Categoria A/2, Classe 1, Vani 2,5, rendita catastale 329,24 Euro.

L'appartamento, che si configura come un bilocale con altezza interna pari a 2,40 m, al momento del sopralluogo tenutosi il 10/05/2024, risultava non occupato e in discreto stato di conservazione, pur presentando segni di umidità in alcuni punti.

L'appartamento è così composto:

- Un vano principale di 20,80 mq, soggiorno/pranzo, dotato di angolo cottura e finestra che si affaccia su un giardino di proprietà condominiale, in cui presente la porta di ingresso blindata con rivestimento in legno in cattivo stato di conservazione e un disimpegno che conduce alla camera e al bagno;
- Il disimpegno ha una superficie di 4,10 mq e collega la zona giorno con la zona notte e il bagno;
- La camera ha una superficie di 11,30 mq, ha una finestra e si affaccia su area condominiale;
- Il bagno è dotato di un anti bagno ampio 2,30 mq, dove è collocata la lavatrice e lo scaldacqua elettrico, dalla quale si accede al bagno avente una superficie di 5,05 mq, è completo di lavandino, vaso, bidet, doccia con box e lavatrice; è privo di finestra e la ventilazione è di tipo forzata.
- Il Giardino che circonda l'immobile è di proprietà condominiale, e garantisce per mezzo di una siepe e piante verdi maggiore riservatezza all'appartamento.

Gli interni possono ritenersi in buono stato, le pavimentazioni degli ambienti e i placcaggi nel bagno e nell'angolo cottura sono in gres porcellanato; l'impianto elettrico non risulta al momento del sopralluogo funzionante; l'appartamento è inoltre dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento a pompa di calore con terminale a split, mentre la produzione di acqua calda è garantita da boiler elettrico posto nell'anti bagno. Gli infissi esterni sono in legno massello di colore noce, mentre le porte interne del bagno e della camera sono in legno bianco.

L'immobile confina con il cortile condominiale distinto al sub. 97 sui lati sud, nord e ovest, mentre ad est e nord con parti interrato e sub 107.

All'immobile, identificato nelle tabelle millesimali con il codice m13, corrispondono 15,9537 millesimi di proprietà, 16,3548 millesimi di proprietà

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 5 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

compresi i parcheggi.

- 2: posto auto sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa, distinto al NCEU del Comune di Tempio Pausania al Foglio 23, map. 863 sub.47, T Categoria C/6, Classe 1, rendita catastale 34,91 Euro, avente altezza interna di 2,60 m e superficie netta pari a 12,70 mq, contraddistinto al n. 18b. Il posto auto confina con il posto auto distinto al sub. 46, all'area condominiale sub. 97 e alla strada pubblica su via Segni. All'immobile, identificato nelle tabelle millesimali con il codice p47, corrisponde 1 millesimo di proprietà.

### **QUESITO TRE - “Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento”**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

### **Risposta al quesito**

La descrizione dei beni ha consentito la loro immediata individuazione, trovando corrispondenza nella descrizione attuale delle varie unità immobiliari riportata nella risposta al Quesito tre.

### **QUESITO QUATTRO - “Procedere, ove necessario, all'aggiornamento catastale dell'immobile”**

*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;*

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu  
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 6 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

### **Risposta al quesito**

Durante il sopralluogo del 10/05/2024, lo scrivente C.T.U. non ha rilevato difformità e pertanto non ha ritenuto la necessità di variare catastalmente i beni.

### **QUESITO CINQUE - “Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

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

### **Risposta al quesito**

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura, Foglio 23, map. 863, subb. 110, 47, e relativo al complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale nei lotti identificati dal Piano Urbanistico Comunale Comparto C3.1 lotto 4 del Piano di Lottizzazione, nel rispetto del Regolamento Edilizio è definito nello stesso Piano Particolareggiato ad uso residenziale e commerciale.

Si riporta in allegato un estratto del P.U.C., con individuazione del complesso residenziale / commerciale dove ricadono i due beni immobili. L'elenco dei titoli autorizzativi in virtù dei quali sono stati realizzati gli immobili è riportato nella risposta al Quesito sei.

### **QUESITO SEI – “Regolarità urbanistico-edilizia”**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 7 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

### **Risposta al quesito**

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte del complesso edilizio denominato Condominio "Il Fiordo di Porto Pozzo" situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura in via Segni n. 27. Come già riportato nella risposta al Quesito cinque, l'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura, Foglio 23, mapp. 863, subb. 110, 47 fanno parte della zona omogenea identificata nel Piano Urbanistico Comunale come C3.1 - Espansioni Pianificate.

L'immobile con posto auto sono stati realizzati in a seguito dell'ottenimento **Nullaosta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio n.1987/2012 Protocollo n. 8375 del 04/05/2012**, propedeutico all'ottenimento dei seguenti titoli edilizi:

- **Provvedimento Unico N. 20/13 del 07/05/2013, pratica SUAP n. 1582/12 del 05/04/2012, Prot. N. 6801**, presentato dal Sig. Piazza Roberto, nato ad Olbia il 23/11/1967 e residente in Olbia, via Longhena n° 3, in qualità di Legale rappresentante della società "Orizzonti 2002 Srl" e volta ad ottenere il rilascio del Provvedimento Unico autorizzatorio relativo al cambio di destinazione d'uso, con opere, degli immobili oggetto di perizia;

**Tale Provvedimento sostituisce a tutti gli effetti ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle Amministrazioni coinvolte nel procedimento, ed è rilasciato con l'obbligo delle relative modalità e prescrizioni.**

- **Dichiarazione di agibilità del 07/01/2014, prot. 247**, per impianto produttivo di beni e servizi, immobili sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, via Segni n. 27, Condominio "Il Fiordo", interno alla lottizzazione del comparto C3.1 lotto n. 4, rilasciata alla Soc. Orizzonti 2002 S.r.l..

**L'Agibilità non verrà concessa fino a quando non saranno collaudate le opere di urbanizzazione primaria attinenti la parte di cui alle concessioni edilizie rilasciate.**

Relativamente alla conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura, si evidenziano i seguenti aspetti:

- Dai rilievi effettuati nel corso dei due sopralluoghi e dalla documentazione progettuale acquisita nell'accesso agli atti dal Comune di Santa Teresa di Gallura di cui al protocollo n. 7690/2024, si è verificato che gli immobili oggetto di perizia hanno dimensioni conformi

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu  
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 8 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

a quelle di progetto, ma che l'appartamento, distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura, Foglio 23, mapp. 863, sub. 110, presenta variazioni nella disposizione degli ambienti interni. Tale difformità può essere sanata attraverso la presentazione di una D.U.A. a zero giorni presso il S.U.A.P. del Comune di Santa Teresa di Gallura per mancata S.C.I.A., pagando una sanzione di € 516,00, oltre € 100,00 di diritti di segreteria. Le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia si possono quantificare in € 1.200,00.

**QUESITO SETTE – “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo”**

*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;*

**Risposta al quesito**

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono realizzati su terreni edificabili. L'ottenimento dei titoli edilizi di cui alla Concessione Edilizia n. 3454 del 07.06.2007 e le successive varianti n. 55 del 19.06.2013 e la n. 20 del 07.05.2013, per la costruzione del complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale nei lotti identificati dal Piano Urbanistico Comunale Comparto C3.1 lotto 4 del Piano di Lottizzazione, nel rispetto del Regolamento Edilizio e definite nello stesso Piano Particolareggiato. Per tale ragione, tutti gli immobili oggetto della presente perizia non sono da considerarsi gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO OTTO – “Specifichi l'importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione”**

*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;*

**Risposta al quesito**

L'unità immobiliare e il posto auto oggetto della presente perizia sono soggetti al regolamento di condominio, allegato alla presente relazione, che definisce le parti comuni e il loro uso, disciplina i poteri dell'amministratore di condominio e dell'assemblea condominiale, di cui regola le modalità di riunione; norma inoltre le spese da sostenere, proporzionalmente alle quote

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu  
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 9 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

millesimali riportate nel regolamento per la gestione e le manutenzioni del fabbricato (le cui tabelle sono riportate in allegato) al fine di mantenerne il decoro e la funzionalità, disciplinando diritti e obblighi dei condòmini, sottoposti a limiti nella fruizione delle proprie unità immobiliari. **Le spese condominiali cui devono partecipare indistintamente tutti i condòmini sono:**

- *Compenso dell'amministratore e spese di amministrazione;*
- *e spese del manutentore e relativi contributi, compreso ogni altro onere relativo;*
- *Le spese di assicurazione incendio e responsabilità civile verso terzi dell'intero complesso;*
- *le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di quanto è a servizio del complesso;*
- *I canoni di acqua relativi: al lavaggio della rete viaria, all'innaffiamento dei giardini;*
- *I canoni di elettricità relativi: all'illuminazione pubblica, ai consumi degli impianti di utilità comune;*
- *Le spese per pulizie straordinarie e disinfestazioni;*
- *Le spese per eventuali nuove opere;*
- *Quant'altro portato dal bilancio di previsione approvato dall'assemblea."*

Si riportano di seguito gli importi a debito delle unità immobiliari oggetto della presente perizia:

- *1: fabbricato sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.110, S/1 Categoria A/2, Classe 1, Vani 2,5, rendita catastale 329,24 Euro. Identificato nelle tabelle millesimali con il codice m13. Le rate scadute per il 2023 ammontano complessivamente a € 7.556,20, mentre la due rate residue rata per il 2024, hanno importo pari a € 655,95; il saldo negativo ammonta a € 8.212,15.*
- *2: posto auto sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.47, T Categoria C/6, Classe 1, rendita catastale 34,91 Euro. Identificato nelle tabelle millesimali con il codice p47. Le rate scadute per il 2023 ammontano complessivamente a € 1.082,97, mentre la due rate residue rata per il 2024, hanno importo pari a € 146,46; il saldo negativo ammonta a € 1.229,43.*

### **QUESITO NOVE – “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti”**

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

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu  
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 10 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

### **Risposta al quesito**

Come già specificato nelle risposte ai quesiti precedenti, la relazione presente perizia è relativa a due immobili, regolarmente accatastati, aventi autonomia funzionale. Si possono pertanto definire due lotti:

- **Lotto 1:** 1: appartamento sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.110, S/1 Categoria A/2, Classe 1, Vani 2,5, rendita catastale 329,24 Euro.
- **Lotto 2:** posto auto sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.47, T Categoria C/6, Classe 1, rendita catastale 34,91 Euro.

Trattandosi di unità immobiliari regolarmente accatastate, non si è resa necessaria la redazione di alcun frazionamento.

### **QUESITO DIECI – “Dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura”**

*Dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima del intero esprimendo compiutamente il giudizio di visibilità 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;*

### **Risposta al quesito**

Gli immobili oggetto della presente perizia, elencati nella risposta al Quesito nove, sono pignorati per intero, essendo intestati ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] e trattandosi di unità immobiliari con autonomia funzionale, non è necessario dividere neanche uno di essi.

**QUESITO UNDICI – “Accerti se l’immobile è libero o occupato”**

*Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio 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;*

**Risposta al quesito**

Al momento del sopralluogo del 10/05/2024, si è constatato che le unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura, Fog. 23, mapp. 863, ai subb. 110 e 47, erano libere e non risultavano occupate al momento dei sopralluoghi.

E’ stato richiesto un accesso agli atti all’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Sassari protocollato col n. 157133 in data 10/05/2024, e ad oggi l’istanza, considerato il mancato rispetto dei 30 giorni, può considerarsi equivalente ad un silenzio-assenso, con valore provvedimentale di rigetto dell’istanza. Pertanto si allega esclusivamente copia PEC delle ricevute di richiesta accesso agli atti.

**QUESITO DODICI – “acquisisca il provvedimento se l’immobile è occupato”**

*Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**Risposta al quesito**

*Nessuna delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, era occupato da un coniuge separato o da un ex coniuge.*

**QUESITO TREDICI – “Indichi l’esistenza sui beni pignoranti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”**

*Indichi l’esistenza sui beni pignoranti 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;*

### **Risposta al quesito**

Il complesso immobiliare Condominio "Il Fiordo" è regolamentato come zona soggetta a vincolo paesaggistico ed è inserito nella fascia costiera del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna.

Trattandosi di un condominio per cui è stato approvato un regolamento, tutti gli immobili che ne fanno parte sono soggetti agli oneri e vincoli di natura condominiale.

Il regolamento di condominio è riportato in allegato.

Si specifica che, gli immobili sono realizzati all'interno di un complesso residenziale, a seguito del rilascio dei titoli edilizi, e pertanto non sono previsti ulteriori vincoli ed oneri se non quelli precedentemente citati.

### **QUESITO QUARTODICI – “Determini il valore di mercato dell’immobile”**

*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*

### **Risposta al quesito**

La determinazione del valore degli immobili è stata determinata a seguito del calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, che è stato effettuato in conformità al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 2: *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*, dalla cui applicazione si sono trovate le dimensioni di seguito riportate:

■ **Lotto 1: appartamento** avente superficie commerciale **S<sub>a</sub> = 54,10 mq** così calcolata:

- Superficie residenziale mq 54,10 valevole al 100% = mq 54,10
- Verande, terrazzi etc.  
(fino a 25 m<sup>2</sup>) mq 0,00 valevole al 30% = mq 0,00
- Giardino  
(fino alla superficie dell'abitazione) mq 0,00 valevole al 10% = mq 0,00  
Sommano: Superficie S<sub>a</sub> = mq 54,10

■ **Lotto 2: autorimessa** avente superficie commerciale **S<sub>a</sub> = 12,70 mq** così calcolata:

- Superficie non residenziale mq 12,70 valevole al 100% = mq 12,70  
Superficie S<sub>a</sub> = mq 12,70

Per la **stima del valore venale dell'immobile**, si sono considerati i seguenti metodi:

- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo multiparametrico. È stato preso in considerazione un valore dall'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in €/mq, in considerazione delle caratteristiche di pregio, della zona, dell'eventuale vista mare e del periodo di costruzione.
- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo multiparametrico. È stato preso in considerazione un valore unitario in €/mq, valutato tramite ricerca di mercato, effettuata su immobili di caratteristiche simili, attraverso cui si è trovato un valore medio di vendita ottenendo così il valore applicato alla superficie commerciale del lotto considerato.

Il valore di stima unitario di ciascun lotto, espresso in €/mq, verrà calcolato come media tra i due valori calcolati con i due metodi sopra esposti, corretta con i coefficienti di merito o demerito e moltiplicato per la superficie commerciale. A tale valore viene decurtato il valore di eventuali opere di ripristino.

### **LOTTO 1: appartamento**

- Indagine di mercato valore medio:

$$V_1 = \text{€/mq } 2.260,00$$

- Valore di mercato unitario O.M.I. abitazione economica:

$$V_2 = \text{€/mq } 2.050,00$$

$$\text{Valore medio } V = (V_1 + V_2) / 2 = (2.260,00 + 2.050,00) / 2 = \\ V_m = \text{€/mq } 2.155,00$$

Coefficienti di merito C:

▪ Immobile occupato	0,00%
▪ Vista interna	-5,00%
▪ Termo autonomo	<u>5,00%</u>
Sommano	0,00%

$$\text{Valore unitario corretto } V' = V + C = 2.155,00 - 0,00\% = \\ \text{€/mq } 2.155,00$$

### **VALORE IMMOBILE FINITO:**

$$V' * S_a = (2.155,00 \text{ €/mq} \times 54,10 \text{ mq}) =$$

$$\text{€ } 116.585,50$$

### **LOTTO 2: autorimessa**

- Indagine di mercato valore medio:

$$V_1 = \text{€/mq } 900,00$$

- Valore di mercato unitario box O.M.I.:

$$V_2 = \text{€/mq } 750,00$$

$$\text{Valore medio } V = (V_1 + V_2) / 2 = (900,00 + 750,00) / 2 = \\ \text{€/mq } 825,00$$

#### **STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu  
Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 15 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

Coefficienti di merito C:

▪ Immobile occupato	<u>0.00%</u>
Sommano	0.00%

**Valore unitario corretto**  $V'=V + C = 825,00 - 0,00\%$   
**€/mq 825,00**

**VALORE IMMOBILE FINITO:**

$$V' * S_a = (825,00 \text{ €/mq} \times 12,70 \text{ mq}) =$$

**€ 10.477,50**

**LOTTO 1: appartamento**

- Appartamento *sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.110, S/1 Categoria A/2, Classe 1, Vani 2,5, rendita catastale 329,24 Euro, Superficie Catastale Totale: 55 m<sup>2</sup>, composto da due vani, bagno, confinante con gli appartamenti distinti ai subb. 107, 97 e con il cortile condominiale distinto al sub. 97.*

**PREZZO BASE: € 116.585,50**

**LOTTO 2: autorimessa**

Autorimessa *sito in località Porto Pozzo, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al NCEU del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 23, map. 863 sub.47, T Categoria C/6, Classe 1, rendita catastale 34,91 Euro, confinante con le autorimesse distinte ai subb. 16 e 46 e con l'area condominiale distinta al sub. 97.*

**PREZZO BASE: € 10.477,50**

**STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

Dott. Ing. Marco Scampuddu

Via dei Bronzetti, Box 702 | 07026 - Olbia (OT)

Pag. 16 di 17

E-mail: marcoscampuddu@hotmail.it - Pec.mail: marco.scampuddu@ingpec.eu  
Mob: (+39) 347 7071415 |

## **ALLEGATI**

Si allega alla presente relazione di perizia la seguente documentazione:

- 1) Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19/06/2024;
- 2) Copia della comunicazione di avvio delle operazioni peritali e del verbale di sopralluogo, redatto dallo scrivente C.T.U. e contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte, sottoscritti dalle persone che vi hanno preso parte;
- 3) Relazione fotografica (documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato con immagini di tutti gli ambienti, inclusi verande, giardini, accessori, parti comuni e pertinenze);
- 4) Documentazione catastale aggiornata consistente in Estratto di Mappa del Comune di Santa Teresa di Gallura, F. 23 mapp. 863, visure catastali e schede planimetriche aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (Subb. 47 e 110) con elenco e dimostrazione grafica dei subalterni dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 23, mapp. 863 aggiornata al 26/12/2022;
- 5) Estratto del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa di Gallura dell'anno 2024, con inquadramento degli immobili, richiesta definizione collaudo opere di urbanizzazione;
- 6) Titoli autorizzativi con copia delle parti significative degli elaborati grafici loro allegati ed estratto dell'inquadramento urbanistico del fabbricato;
- 7) Richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari;
- 8) Regolamento condominiale con tabelle millesimali e debiti nei confronti del condominio, verbale ultimo bilancio approvato;
- 9) Riproduzione grafica dell'elaborato di progetto con raffronto tra stato autorizzato e stato di fatto;
- 10) Tabelle OMI.

Olbia, 18/06/2024

Il C.T.U.: Dott. Ing. Marco Scampuddu

---