

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
OGGETTO DELL'INCARICO	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;.....	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
3. CONFORMITÀ DEGLI IDENTIFICATIVI;.....	18
4. REGOLARITÀ CATASTALE.....	18
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA;	20
6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA;.....	20
7. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;	21
8. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE.....	21
9. DIVISIONE IN LOTTI;.....	22
10. DIVISIONE IN NATURA;.....	22
11. ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE;.....	23
12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	23
13. VINCOLI DI QUALSIASI NATURA;.....	23
14. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE;	23
ALLEGATI :.....	32

Premessa

Con ordinanza del 10.02.2021 n° 233/2018, il Giudice delle esecuzioni Costanza Teti, nominava il sottoscritto Geom. Mario Addis , con studio in Tempio Pausania via Bellini n°14, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3481, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione degli immobili distinti in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura Via Tibula 9/b Foglio 2 particella 3243 sub.ni 21,22,24,25,31,32,33,34,35,46,47,48,49,50,51,52,59,60, di proprietà della Società.

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*
- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già*

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere:

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle visure ipocatastali;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;

Pertanto, in data 29.08.2022 si è fatto accesso negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha eseguito gli accertamenti ed ha acquisito i riferimenti per consultare l' atto di provenienza e le note di trascrizione, iscrizioni, a carico al soggetto interessato dalla causa ed all' unità indicata nell' atto di pignoramento.

Gli immobili da espropriare, sono stati acquisiti dall' attuale con atto pubblico del 21/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2010 Repertorio n.: 71669 Rogante: PAPACCIO FABIO Sede: TEMPIO PAUSANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 343.1/2010). I vari passaggi sono meglio evidenziati nell' apposito allegato n°1.

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite le planimetrie e gli atti catastali dell' immobile, che non erano allegati agli atti del fascicolo, mentre in data 10.03.2022 è stata inoltrata al Comune di Santa Teresa di Gallura una richiesta di accesso agli atti amministrativi ed elaborati progettuali di supporto all' edificazione dell' immobile.

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Atto di pignoramento datato 15/10/2018 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, presentazione n. 2 del 04/01/2019, Registro generale n. 54, Registro particolare n. 44.

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Piena Proprietà degli immobili siti in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9/b al Foglio 2 particella 3243 sub.ni 21,22,24,25,31,32,33,34,35,46,47,48,49,50,51,52,59,60, di proprietà della Società.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, in data 29.09.2021, e in data 11.03.2022 in accordo con il custode IVG si eseguiva accesso (vedi verbali), alla presenza del custode dell'immobile per conto dell'I.V.G., ha proceduto:

– Alla verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Santa Teresa di Gallura e all’Agenzia delle Entrate;

– Ad acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico ed effettuare misurazioni a campione da confrontare con gli elaborati di progetto;

Le operazioni d’ accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Comunicazione al creditore precedente:

Poiché non ci sono stati problemi per l’accesso all’immobile non è stato necessario avvertire il creditore precedente.

Identificazione generale dei beni:

Gli immobili sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari (Foto 1) , Comune di Santa Teresa di Gallura , in via del Tibula n°9/b. in un complesso di sedici appartamenti e posti auto al piano seminterrato il tutto distribuito su tre piani fuori terra e un piano interrato Il fabbricato è stato edificato tra 1993 e i primi anni del 2000, la muratura portante è realizzata presumibilmente con blocchetti forati di cls precompressi, finiti con intonaco liscio esterno e tinteggiatura esterna, mentre le pareti interne sono intonacate con intonaco a grana fine e tinteggiate di colore bianco.

Il solaio di copertura è presumibilmente realizzato in latero-cemento, mentre il manto di copertura è realizzato in parte con tegole curve (coppi).

Bene 1 :

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	21			A/2	2	2,5 vani	387,34

Confini:

A Nord con area condominiale, a Sud con area condominiale, Est con foglio 2 particella 2481, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 22.

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un appartamento al piano terra, all’unità immobiliare si accede tramite un area condominiale,

l'abitazione contraddistinta con il numero interno 1 è composta da una veranda di ingresso, soggiorno cucina, camera da letto e bagno, sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento. La suddivisione degli ambienti è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato ed i servizi igienici piastrellati anch'essi in ceramica.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione si riscontrano diversi punti in cui vi sono tracce di umidità di risalita.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, e persiane in legno anch'esse in mediocre stato di conservazione soprattutto per le persiane sul retro esposte particolarmente agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 2:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	22			A/2	2	2,5 vani	387,34

Confini:

A Nord con area condominiale, a Sud con area condominiale, Est con foglio 2 particella 3243 sub 21, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 23.

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un appartamento al piano terra, all'unità immobiliare si accede tramite un area condominiale, l'abitazione al piano terra contraddistinta con il numero interno 2 è composta da una veranda di ingresso, soggiorno cucina, camera da letto e bagno, sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento. La suddivisione degli ambienti è parzialmente difforme dalle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato ed i servizi igienici piastrellati anch'essi in ceramica.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione si riscontrano diversi punti in cui vi sono tracce di umidità di risalita.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, e persiane in legno anch'esse in mediocre stato di conservazione soprattutto per le persiane sul retro esposte particolarmente agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 3:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	24			A/2	2	2,5 vani	387,34

Confini:

A Nord con area condominiale, a Sud con area condominiale, Est con foglio 2 particella 3243 sub 23 ed il vano scale, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 25.

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un appartamento al piano terra, all'unità immobiliare si accede tramite un area condominiale, l'abitazione contraddistinta con il numero interno 4 è composta da una veranda di ingresso, soggiorno cucina, camera da letto e bagno, sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento. La suddivisione degli ambienti è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato ed i servizi igienici piastrellati anch'essi in ceramica.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione si riscontrano diversi punti in cui vi sono tracce di umidità di risalita.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, e persiane in legno anch'esse in mediocre stato di conservazione soprattutto per le persiane sul retro esposte particolarmente agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 4:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	25			A/2	2	2,5 vani	387,34

Confini:

A Nord con area condominiale, a Sud con area condominiale, Est con foglio 2 particella 3243 sub 24, Ovest con area condominiale.

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un appartamento al piano terra, all'unità immobiliare si accede tramite un area condominiale, l'abitazione contraddistinta con il numero interno 5 è composta da una veranda di ingresso, soggiorno cucina, camera da letto e bagno, sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento. La suddivisione degli ambienti è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato ed i servizi igienici piastrellati anch'essi in ceramica.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione si riscontrano diversi punti in cui vi sono tracce di umidità di risalita.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, e persiane in legno anch'esse in mediocre stato di conservazione soprattutto per le persiane sul retro esposte particolarmente agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 5:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	32			A/2	2	2,5 vani	387,34

Confini:

Sud con foglio 2 particella 3243 sub 31.

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un appartamento al piano secondo, all'unità immobiliare si accede tramite un area condominiale e delle rampe di scale, l'abitazione contraddistinta con il numero interno 11 è composta da un

soggiorno cucina, camera da letto e bagno e una veranda scoperta e un balcone. La suddivisione degli ambienti è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato ed i servizi igienici piastrellati anch'essi in ceramica.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, persiane in legno e portoncino blindato il quale si presentano in mediocre stato di conservazione, soprattutto per le persiane e il portoncino che risultano particolarmente esposte agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 6:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	31			A/2	2	2,5 vani	387,34

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 32, ovest con foglio 2 particella 3243 sub 33

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un appartamento al piano secondo, all'unità immobiliare si accede tramite un area condominiale e delle rampe di scale, l'abitazione contraddistinta con il numero interno 12 è composta da un soggiorno cucina, camera da letto e bagno e un balcone. La suddivisione degli ambienti è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato ed i servizi igienici piastrellati anch'essi in ceramica.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, persiane in legno e portoncino blindato, il quale si presentano in mediocre stato di conservazione, soprattutto per le persiane e il portoncino che risultano particolarmente esposte agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 7:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	33			A/2	2	2,5 vani	387,34

Confini:

A Est con foglio 2 particella 3243 sub 31, ovest con foglio 2 particella 3243 sub 34

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un appartamento al piano secondo, all'unità immobiliare si accede tramite un area condominiale e delle rampe di scale, l'abitazione contraddistinta con il numero interno 13 è composta da un soggiorno cucina, camera da letto e bagno e un balcone. La suddivisione degli ambienti è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato ed i servizi igienici piastrellati anch'essi in ceramica.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione si riscontrano diverse tracce di umidità dovute a infiltrazioni.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, persiane in legno e portoncino blindato, il quale si presentano in mediocre stato di conservazione, soprattutto per le persiane e il portoncino che risultano particolarmente esposte agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 8:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	34			A/2	2	3 vani	464,81

Confini:

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, persiane in legno e portoncino blindato, il quale si presentano in mediocre stato di conservazione, soprattutto per le persiane e il portoncino che risultano particolarmente esposte agli agenti atmosferici.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti;

Bene 10:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	46			C/6	2	10 m ²	31,50

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 45, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 47

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 11:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	47			C/6	2	10 m ²	31,50

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 46, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 48.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 12:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	48			C/6	2	11 m ²	34,65

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 47, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 49.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 13:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	49			C/6	2	11 m ²	34,65

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 48, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 50.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 14:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	50			C/6	2	19 m ²	59,86

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 49, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 51.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 15:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	51			C/6	2	11 m ²	34,65

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 50, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 52.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 16:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	52			C/6	2	11 m ²	34,65

Confini:

A Nord con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 51, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 53.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 17:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	59			C/6	2	12 m ²	37,80

Confini:

A Sud con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 60, Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 58.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

Bene 18:

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	2	3243	60			C/6	2	12 m ²	37,80

Confini:

A Sud con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est con foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Ovest con foglio 2 particella 3243 sub 59.

Descrizione del bene:

L'unità oggetto di studio, si trova in via Tibula al civico 9/b trattasi di un posto auto al piano interrato, al parcheggio si accede tramite delle scalinate presenti nell'area condominiale e a una rampa carrabile in cemento che dà sulla via principale.

La suddivisione degli spazi è conforme alle planimetrie catastali e di progetto.

La pavimentazione del piano interrato è eseguita in cemento industriale non sono presenti altri tipi di rifiniture.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato di conservazione riscontrando diverse infiltrazioni.

3. Conformità degli identificativi;

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel atto di pignoramento.

4. Regolarità catastale

BENE 1 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 21 int. 1 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 2 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 22 int. 2 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale poiché il bagno risulta sulla destra e la camera sulla sinistra e non viceversa come rappresentata, ed il numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 3 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 24 int. 4 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale poiché non viene indicata la finestra presente nel soggiorno, il muretto della veranda d'ingresso risulta leggermente

spostato e allineato con il muro perimetrale dell'abitazione, ed il numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 4 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 25 int. 5 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale poiché non viene indicata la finestra presente nel soggiorno, ed il numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 5 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 32 int. 11 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 6 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 31 int. 12 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 7 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 33 int. 13 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 8 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 34 int. 14 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 9 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 35 int. 15 – Residenziale-Abitazione civile (A/2), lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 10 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 46 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 11 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 47 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 12 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 48 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 13 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 49 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 14 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 50 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 15 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 51 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 16 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 52 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 17 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 59 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

BENE 18 – Comune di Santa Teresa di Gallura f. 2 m. 3243 sub. 60 – Posto Auto (C/6), lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale ad eccezione del numero civico 10 riportato, che in realtà è 9/B.

5. Utilizzazione prevista;

Secondo i titoli abilitativi l'immobile è stato edificato come residenziale e corrisponde al suo utilizzo attuale.

6. Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena in data 10.03.2022 e in data 01/09/2022 sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima;

Il fabbricato, il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni fornite dall' accesso agli atti:

Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Regolarità urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007, fatta eccezione per il bene 2 f. 2 m. 3243 sub. 22 int. 2 in quanto lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde agli elaborati grafici

9. Divisione in lotti;

Considerato che ogni immobile è un unità a sé si è proceduto a dividere in lotti attribuendo ad ogni appartamento un posto auto.

LOTTO 1 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 21 int. 1, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 46.

LOTTO 2 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 22 int. 2, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 47.

LOTTO 3 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 24 int. 4, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 48.

LOTTO 4 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 25 int. 5, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 49.

LOTTO 5 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 32 int. 11, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 51.

LOTTO 6 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 31 int. 12, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 52.

LOTTO 7 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 33 int. 13, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 59.

LOTTO 8 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 34 int. 14, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 50.

LOTTO 9 – Appartamento in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 35 int. 15, Posto auto in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula n°9B f. 2 m. 3243 sub. 60.

10. Divisione in natura;

L'immobile è intestato per intero alla società esecutata ed è stato così pignorato, pertanto non è necessaria la suddivisione in natura.

11. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile;

All'atto dell' ultimo accesso, l'immobile si presentava libero nella diponibilità del custode ivg, da accesso effettuato presso l'Agenzia Delle Entrate in data 31/08/2022 gli stessi non mi forniscono alcuna informazione poiché a suo dire l'incarico di nomina del Giudice non è completo dopo averli fornito tutta la documentazione richiesta, l'impiegata confrontatasi con il Direttore il quale senza alcuna spiegazione logica non mi fornisce alcun dato, protocollata la mia richiesta con n° 0182391 con la rassicurazione che riceverò le risposte via pec. , ad oggi non ho avuto nessuna risposta.

12. Occupazione dell'immobile;

L'immobile allo stato attuale risulta libero e non occupato da nessuno.

13. Vincoli di qualsiasi natura;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Condominio.

Da informazioni apprese non risulta esserci condominio costituito.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall' esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

14. Determinazione del valore dell'immobile;

Descrizione del procedimento utilizzato:

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Santa Teresa di Gallura in particolare nella stessa zona e nelle zone limitrofe.

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In

per il continente, distano circa 60 km. Dal porto di Santa Teresa Gallura ci sono traghetti pluri giornalieri che collegano la vicina Corsica.

Ke2 – Presenza di servizi – 1.10

Comoda posizione con tutti i servizi, negozi e supermercato a due passi. La bellissima spiaggia di Rena Bianca dista circa 700 metri, mentre dalla Via Tibula si raggiungono le splendide spiagge di Capo Testa, Baia Santa Reparata in pochi minuti di auto.

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 0.95

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio, pertanto nella media delle abitazioni locali.

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.95

L'immobile risulta essere edificato tra il 1972 e il 1974, pertanto è da considerarsi un'età media rispetto alle costruzioni locali, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato è da considerarsi buono.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 2.020,00 \times 1.10 \times 1.10 \times 0.95 \times 0.95 = \text{Euro } 2.205,89 \sim 2.200,00$$

Calcolo del prezzo di applicazione

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale.

Calcolo del valore di stima dell'unità con annessi I servizi

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/98)

Lotto 1. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 21-46,

$$\underline{\text{Vani principali} = m^2 37,85 \times 1,00 = m^2 37,85}$$

$$\underline{\text{Verande coperte} = m^2 10,84 \times 0,60 = m^2 6,50}$$

$$\underline{\text{Posto auto} = m^2 10,00 \times 0,35 = m^2 3,50}$$

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 47,85

$$\text{€/mq. } 2.200,00 \times m^2 47,85 = \text{€ } 105.270,00 \sim 105.000,00$$

(euro centocinquemila/00).

Lotto 2. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 22-47,

Vani principali = m² 37,85 x 1,00 = m² 37,85

Verande coperte = m² 10,84 x 0,60 = m² 6,50

Posto auto = m² 10,00 x 0,35 = m² 3,50

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 47,85

€/mq.2.200,00 x m² 47,85 =€ 105.270,00 - € 800(eventuale Sanatoria) = 104.470,00 ~
104.000,00 €

(euro centoquattromila/00).

Lotto 3. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 24-48,

Vani principali = m² 37,85 x 1,00 = m² 37,85

Verande coperte = m² 10,84 x 0,60 = m² 6,50

Posto auto = m² 11,00 x 0,35 = m² 3,85

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 48,20

€/mq.2.200,00 x m² 48,20 =€ 106.040,00 ~106.000,00

(euro centoseimila/00).

Lotto 4. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 25-49,

Vani principali = m² 37,85 x 1,00 = m² 37,85

Verande coperte = m² 10,84 x 0,60 = m² 6,50

Posto auto = m² 11,00 x 0,35 = m² 3,85

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 48,20

€/mq.2.200,00 x m² 48,20 =€ 106.040,00 ~106.000,00

(euro centoseimila/00).

Lotto 5. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 32-51,

Vani principali = m² 54,65 x 1,00 = m² 54,65

Balcone/Terrazzo = m² 16,76 x 0,35 = m² 5,86

Posto auto = m² 11,00 x 0,35 = m² 3,85

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 64,36

€/mq.2.200,00 x m² 64,36 =€ 141.592,00 ~141.000,00

(euro centoquarantunomila/00).

Lotto 6. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 31-52,

Vani principali = m² 45,55 x 1,00 = m² 45,55

Verande scoperte = m² 19,74 x 0,60 = m² 11,84

Balcone/Terrazzo = m² 14,86 x 0,35 = m² 5,20

Posto auto = m² 11,00 x 0,35 = m² 3,85

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 66,44

€/mq.2.200,00 x m² 66,44 =€ 146.168,00 ~146.000,00

(euro centoquarantaseimila/00).

Lotto 7. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 33-59,

Vani principali = m² 44,76 x 1,00 = m² 44,76

Balcone/Terrazzo = m² 6,92 x 0,35 = m² 2,42

Posto auto = m² 12,00 x 0,35 = m² 4,20

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 51,38

€/mq.2.200,00 x m² 51,38 =€ 113.036,00 ~113.000,00

(euro centotredicimila/00).

Lotto 8. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 34-50,

Vani principali = m² 51,86 x 1,00 = m² 51,86

Balcone/Terrazzo = m² 10,62 x 0,35 = m² 3,71

Posto auto = m² 19,00 x 0,35 = m² 6,65

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 62,22

€/mq.2.200,00 x m² 62,22 =€ 136.884,00 ~137.000,00

(euro centotrentasettemila/00).

Lotto 9. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 2 mappale 3243 sub.ni 35-60,

Vani principali = m² 47,79 x 1,00 = m² 47,79

Balcone/Terrazzo = m² 15,46 x 0,35 = m² 5,41

Posto auto = m² 12,00 x 0,35 = m² 4,20

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 57,40

€/mq.2.200,00 x m² 57,40 =€ 126.280,00 ~126.000,00

(euro centoventiseimila/00).

Formazione del lotto in caso di vendita

Appartamento ad uso residenziale, situata nel Comune di Santa Teresa di Gallura Via Tibula n°9/B piano terra interno 4, Posto auto al piano interrato distinti in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Santa Teresa di Gallura

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
	Urbana				Cens.	Zona				
1		2	3243	24			A/2	2	2,5 vani	387,34
		2	3243	48			C/6	2	11 m ²	34,65

Valore della singola quota €.... 106.000,00
(euro centoseimila/00).

Lotto quattro –

Intera proprietà dell'immobile costituito da:

Appartamento ad uso residenziale, situata nel Comune di Santa Teresa di Gallura Via Tibula n°9/B piano terra interno 5, Posto auto al piano interrato distinti in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Santa Teresa di Gallura

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
	Urbana				Cens.	Zona				
1		2	3243	25			A/2	2	2,5 vani	387,34
		2	3243	49			C/6	2	11 m ²	34,65

Valore della singola quota €.... 106.000,00
(euro centoseimila/00).

Lotto cinque –

Intera proprietà dell'immobile costituito da:

Appartamento ad uso residenziale, situata nel Comune di Santa Teresa di Gallura Via Tibula n°9/B piano primo interno 11, Posto auto al piano interrato distinti in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Santa Teresa di Gallura

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				
1		2	3243	32			A/2	2	2,5 vani	387,34
		2	3243	51			C/6	2	11 m ²	34,65

Valore della singola quota €.... 141.000,00
(euro centoquarantunomila/00).

Lotto sei –

Intera proprietà dell'immobile costituito da:

Appartamento ad uso residenziale, situata nel Comune di Santa Teresa di Gallura Via Tibula n°9/B piano primo interno 12, Posto auto al piano interrato distinti in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Santa Teresa di Gallura

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				
1		2	3243	31			A/2	2	2,5 vani	387,34
		2	3243	52			C/6	2	11 m ²	34,65

Valore della singola quota €.... 146.000,00
(euro centoquarantaseimila/00).

Lotto sette –

Intera proprietà dell'immobile costituito da:

Appartamento ad uso residenziale, situata nel Comune di Santa Teresa di Gallura Via Tibula n°9/B piano primo interno 13, Posto auto al piano interrato distinti in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Santa Teresa di Gallura

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				
1		2	3243	33			A/2	2	2,5 vani	387,34
		2	3243	59			C/6	2	12 m ²	

**TRIBUNALE
DI
TEMPIO PAUSANIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2018

oooooooo

GIUDICE : Dott.sa Federica Lunari

INTEGRAZIONE PERIZIA

IL C.T.U.
Geom. Mario Addis

Tempio Pausania 06.03.2024

LOTTO UNO: intera proprietà di appartamento al piano terra con il numero interno 1 è composta da una veranda di ingresso di mq 10,84 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 37,85 sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento;

Posto auto al piano seminterrato di mq 10 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 21 int. 1 , cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 46 cat. C6.,

Confini appartamento: A Nord_ con area condominiale, a Sud_ con area condominiale, Est_ foglio 2 particella 2481, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 22..

Confini posto auto: A Nord _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 45, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 47

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta libero nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO DUE: intera proprietà di appartamento al piano terra con il numero interno 2 è composta da una veranda di ingresso di mq 10,84 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 37,85 sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento;

Posto auto al piano seminterrato di mq 10 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 22 int. 2 , cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 47 cat. C6.,

Confini appartamento: A Nord_ con area condominiale, a Sud_ con area condominiale, Est_ con foglio 2 particella 3243 sub 21, Ovest_ con foglio 2 particella 3243 sub 23.

Confini posto auto: A Nord _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 46, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 48

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto dell' immobile non corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007 poiché il bagno risulta sulla destra e la camera sulla sinistra e non viceversa come rappresentata; L'intervento secondo la normativa attuale è **sanabile** con una pratica di edilizia libera, si stimano costi vivi in €800,00, oltre a parcelle professionali;

L'immobile attualmente risulta **libero** nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO TRE: intera proprietà di appartamento al piano terra con il numero interno 4 è composta da una veranda di ingresso di mq 10,84 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 37,85 sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento;

Posto auto al piano seminterrato di mq 11 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 24 int. 4 , cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 48 cat. C6.,

Confini appartamento: A Nord_ con area condominiale, a Sud_ con area condominiale, Est_ foglio 2 particella 2481 sub 23 e vano scale, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 25..

Confini posto auto: A Nord _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 46, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 48

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta **libero** nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO QUATTRO: intera proprietà di appartamento al piano terra con il numero interno 5 è composta da una veranda di ingresso di mq 10,84 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 37,85 sul retro è presente un area/cortile di proprietà condominiale ma di fatto ad uso esclusivo di ogni singolo appartamento; Posto auto al piano seminterrato di mq 11 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 25 int. 5 , cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 49 cat. C6.,

Confini appartamento: A Nord_ con area condominiale, a Sud_ con area condominiale, Est_ foglio 2 particella 2481 sub 24, Ovest_ area condominiale..

Confini posto auto: A Nord _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 48, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 50

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta libero nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO CINQUE: intera proprietà di appartamento al piano secondo con il numero interno 11 è composta da un balcone di mq 16,76 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 54,65 :

Posto auto al piano seminterrato di mq 11 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 32 int. 11 , cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 51 cat. C6.,

Confini appartamento: A Sud_ foglio 2 particella 2481 sub 31,

Confini posto auto: A Nord_ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est_ foglio 2 particella 3243 sub 50, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 52

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta libero nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO SEI: intera proprietà di appartamento al piano secondo con il numero interno 12 è composta da una veranda scoperta di mq 19,74, da un balcone di mq 14,86 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 45,55;

Posto auto al piano seminterrato di mq 11 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 31 int. 12 , cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 52 cat. C6.,

Confini appartamento: A Nord_ con area condominiale, a Sud_ con area condominiale, Est_ foglio 2 particella 2481, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 22..

Confini posto auto: A Nord _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 45, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 47

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta **libero** nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO SETTE: intera proprietà di appartamento al piano secondo con il numero interno 13 è composta da un balcone di mq 6,92 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 44,76;

Posto auto al piano seminterrato di mq 12 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 33 int. 13 , cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 59 cat. C6.,

Confini appartamento: A Est_ foglio 2 particella 2481 sub31, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 34..

Confini posto auto: A Nord _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 60, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 58

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta libero nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO OTTO: intera proprietà di appartamento al piano secondo con il numero interno 14 è composta da un balcone di mq 10,62 soggiorno cucina, due camere da letto e bagno di mq 51,86;

Posto auto al piano seminterrato di mq 19 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 34 int. 14, cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 50 cat. C6.,

Confini appartamento: A Est_ foglio 2 particella 2481 sub 33, Nord_ foglio 2 particella 3243 sub 35..

Confini posto auto: A Sud _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 60, Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 58

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta libero nella disponibilità del custode IVG.

LOTTO NOVE: intera proprietà di appartamento al piano secondo con il numero interno 15 è composta da un balcone di mq 15,46 soggiorno cucina, camera da letto e bagno di mq 47,79;

Posto auto al piano seminterrato di mq 12 situato nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Tibula 9/B il tutto distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 mappale 3243 sub. 35 int. 15, cat. A2, Posto auto foglio 2 mappale 3243 sub. 60 cat. C6.,

Confini appartamento: A Sud_ foglio 2 particella 2481 sub 34.

Confini posto auto: A Sud _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Est _ foglio 2 particella 3243 sub 62(B.C.N.C. area di manovra), Ovest_ foglio 2 particella 3243 sub 59

L'immobile è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n° n.1819 del 06.04.1993;

Concessione edilizia n.2912 del 16.01.2003;

Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

Dall'accesso agli atti non è risultata nessuna dichiarazione di agibilità.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione n.2912 del 16.01.2003 e alla concessione edilizia in accertamento di conformità n. 3442 16/05/2007.

L'immobile attualmente risulta libero nella disponibilità del custode IVG.

Tempio Pausania 06.03.2024

Il C.T.U

Geom. Mario Addis