

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 06/2023 R.G.E.

Promossa da: ORGANA SPV SRL per essa INTRUM ITALY S.P.A.

rappresentata da: Avv. Avv. Loredana Ricciotti

contro:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Ingegnere Roberto Domenico Privitera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 26/09/2024, il sottoscritto Ingegnere Roberto Domenico Privitera, con studio Olbia, Via Fausto Noce n°65, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 06/2023 R.G.E., promossa da "ORGANA SPV SRL per essa INTRUM ITALY S.P.A." contro

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, 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;

Provenienza:

Le unità immobiliari site in Santa Teresa Gallura, identificate in catasto al foglio 8 particella 998 subalterni da 1 a 7, sono pervenute alla

_____ , per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di conferimento in società del 13.10.2014 in notar Papaccio Fabio di Tempio Pausania (OT) rep. n. 80827/35026, trascritto il 28.10.2014 ai nn. 7281/5286, da potere del signor

_____ al quale il terreno in Santa Teresa Gallura individuato in catasto al foglio 8 particelle 528 e 571 era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 31.07.2003 in notar Pistilli Vincenzo di Olbia (OT) rep. n. 50907/10792, trascritto il 20.08.2003 ai nn. 10430/7423, da potere della società

_____ 6, come da atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 02.04.1999 in notaio Papaccio Fabio di Tempio Pausania (OT) rep. n. 34300, trascritto il 20.04.1999 ai nn. 3069/2181,

La predetta società _____, possedeva detto terreno per averlo acquistato da potere della signora **MUNTONI MARGHERITA** nata a Santa Teresa Gallura (OT) il 27 novembre 1922 codice fiscale MNTMGH22S67I312M, con atto di compravendita del 16.10.1992 in notar Papaccio Fabio di Tempio Pausania (OT) rep. n. 9293, trascritto il 27.10.1992 ai nn. 7963/5973.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, l'unità immobiliare di cui sopra ha formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

• Ipoteca Volontaria

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.06.2005 ai nn. 6739/1145, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.06.2005 ai rogiti del Notaio Papaccio Fabio da Tempio Pausania, rep. n° 58475, **a favore** della BANCA CIS SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cagliari - codice fiscale 00232340927, domicilio ipotecario eletto Cagliari Viale Bonaria e **contro** il signor

, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 ed un capitale di € 1.000.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto:

Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Terreno in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 528
- Terreno in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 571

Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Terreno in Golfo Aranci foglio 8 particella 502
- Terreno in Golfo Aranci foglio 8 particella 503
- Terreno in Golfo Aranci foglio 8 particella 505
- Terreno in Golfo Aranci foglio 8 particella 506

Si riporta al quadro D

_____, NELLA SUA QUALITA' DI TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE "_____", CORRENTE IN CALANGIANUS, LOCALITA' "IGNAZIONI", ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SASSARI CON CODICE FISCALE _____ ED AL N°63864 DEL R.E.A. LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO, UN MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385, DI EURO 1.000.000,00. IL MUTUO AVRA' UNAMMORTAMENTO DI ANNI 10 OLTRE UN PERIODO DI UTILIZZO E PREAMMORTAMENTO SINO AL 31/03/2007, E DOVRA' ESSERE RIMBORSATO ALLA BANCA IN N°40 RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE DI CAPITALE, QUALI RISULTANO DAL PIANO ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "C" CALCOLATO AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR, BASE 365, A 3 MESI PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO, MAGGIORATA DI UNO SPREADPARI A 2,00 PUNTI PERCENTUALI, AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO A DECORRERE DAL 30 GIUGNO 2007. SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, I PAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. DALL'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO E PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE SARANNO CORRISPOSTE, SULLE SOMME EROGATE, RATE TRIMESTRALIPOSTICIPATE DI INTERESSI AVENTI SCADENZA IL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO. LA PRIMA TRIMESTRALITA' D'INTERESSI SCADRA' L'ULTIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE NEL CORSO DEL QUALE HANNO AVUTO INIZIO LE EROGAZIONI. DETTE RATE SARANNO CALCOLATE: PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE), BASE 365, A 3 MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DALCOMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DELLA PRIMA EROGAZIONE MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,00 PUNTI PERCENTUALI; PER I PERIODI D'INTERESSI SUCCESSIVI AL PRIMO,ANCHE IN CORSO DI EROGAZIONE,

AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE), BASE 365, A 3 MESI, RILEVATA ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), PUNTUALE PER VALUTA CORRISPONDENTE ALLA DATA DI INIZIO DI CIASCUN PERIODO D'INTERESSE (O, SE FESTIVO, AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SEGUENTE), MAGGIORATA DI UNO SPREAD PARI A 2,00 PUNTI PERCENTUALI. LA QUOTAZIONE DEL TASSO EURIBOR E' DIFFUSA SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E/O DI NORMA PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". IL VALORE DEL PARAMETRO EURIBOR, BASE 365, A 3 MESI DI CUI SOPRA - SECONDO QUANTO PUBBLICATO DAL RICHIAMATO QUOTIDIANO - E' PER VALUTA IN DATA ODIERNA PARI AL 2,145 %. QUALORA IL TASSO EURIBOR A 3 MESI COME SOPRA DEFINITO NON FOSSE DISPONIBILE, SI FARA' RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA DELLE QUOTAZIONI DELLO STESSO TASSO EURIBOR A 3 MESI, DEFINITE, PER LA STESSA VALUTA, DA ALMENO TRE DEI SEGUENTI ISTITUTI DI CREDITO ITALIANI PARTECIPANTI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR: BANCA INTESA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, BANCA DI ROMA, MONTE DEI PASCHI DI SIENA, SAN PAOLO-IMI, UNICREDITO ITALIANO. IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO SARA' ARROTONDATO ALLO 0,005 PIU' VICINO PER ECCESSO O PER DIFETTO. LA BANCA PROVVEDERA' A DARE NOTIZIA DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI VIA VIA DOVUTI, CALCOLATI PER GIORNI EFFETTIVI DIVISORE 365. SE IL GIORNO DI SCADENZA NON FOSSE UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, I PAGAMENTI STESSI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IL GIORNO LAVORATIVO BANCARIO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI DICUI AL QUADRO B SONO: A) IN COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA, LOCALITA' "LI LUCIANEDDI", TRATTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI MILLENOVECENTONOVANTA, CENSITO NEL N.C.T., AL FOGLIO 8, MAPPALE 528, ORIGINATO DAL MAPPALE 32; FOGLIO 8, MAPPALE 571, ORIGINATO DAL MAPPALE 464 A SUA VOLTA ORIGINATO DAL MAPPALE 34. B) IN COMUNE DI GOLFO ARANCI, VIA LIBERTA' SNC, AREA EDIFICABILE DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI MILLEQUATTROCENTOCINQUANTA, FOGLIO 8, MAPPALE 502 (EX 2/A), FOGLIO 8, MAPPALE 503 (EX 2/B), FOGLIO 8, MAPPALE 505 (ORIGINATO DAL 147), FOGLIO 8, MAPPALE 506 (ORIGINATO DAL 147). PER L'ESECUZIONE DELL' ISCRIVENDO CONTRATTO LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: - LA BANCA IN CAGLIARI, NELLA PROPRIA SEDE IN VIALE BONARIA, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART.39, PRIMO COMMA, T.U. N.385/93; LA PARTE MUTUATARIA ED IL TERZO DATORE COME IN COMPARIZIONE, LOCALITA' "IGNAZIONI", CON SEDE IN CALANGIANUS VIA MAZZINI N°28, OVVERO PRESSO IL SEGRETARIO PRO TEMPORE, RISPETTIVAMENTE DEI COMUNI DI SANTA TERESA GALLURA E DI GOLFO ARANCI.

- **Conferimento in società**

Atto di costituzione della società del 13.10.2014, rogante Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania (SS), rep. n. 80827/35026, trascritto il 28.10.2014 ai nn. 7281/5286, **a favore**

, **contro**

Si riporta al quadro D

"CORRENTE IN CALANGIANUS, LOCALITA' "IGNAZIONI", ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SASSARI CON CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE ED AL N SS-63864 DEL R.E.A., PARTITA IVA N. LA QUALE E' PROPRIETARIA, TRA L'ALTRO, DEL RAMO DI AZIENDA AVENTE PER OGGETTO L'ATTIVITA' DI "LAVORAZIONE DEL SUGHERO; PRODUZIONE CERAMICA ARTISTICA, LEGNO, FERRO E PELLETTERIA; COMMERCIO AL DETTAGLIO DI PRODOTTI ARTIGIANALI - CERAMICHE". E' STATO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO, L'ELENCO DEI BENI IMMOBILI SOTTO LA LETTERA "A".

- **Domanda Giudiziale**

Domanda Giudiziale, trascritta il 15.10.2019 ai nn. 9371/6651, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 02.10.2019, Tribunale Civile di Tempio Pausania, rep. n° 1647/2019, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro il signor

e la società

Si riporta al quadro D

Procedura iscritta presso il Tribunale civile di Tempio Pausania in data 07/10/2019 al n. R. G. 1647/2019. Intesa Sanpaolo s.p.a., con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, codice fiscale 00799960158 - partita iva 1199150 001 rappresentata e difesa dall' avv. Loredana Ricciotti del foro di Sassari ,con studio in Alghero, via XX Settembre n. 3 tel 079 9776 59 cita

8, in proprio e quale titolare della ditta individuale con sede in Calangianus- località Ignazioni, pec: pasella.domenico@pec.it;- artigianato pasella s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore e amministratore unico con sede in 07023 Calangianus-

a comparire nanti il Tribunale di Tempio Pausania, Sezione e Giudice Designandi, all'udienza che ivi si terrà il giorno 18/02/2020, ore 9:00 e segg., con invito a costituirsi ne l termine di 20 giorni prima dell'udienza indicata, ai sensi e nelle forme dell'art. 166 c.p.c. ed a comparire davanti al Giudice designato ex art. 168 bis c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini importa le decadenze di cui agli articoli 38 e 167 c.p. c. ovvero che, in difetto di costituzione, si procederà in loro contumacia per sentir deliberare sul seguente: accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2901 cc, per l'effetto, dichiararsi l'inefficacia, nei confronti della Intesa Sanpaolo spa, in persona del legale rappresentante p.t., dell'atto di conferimento in società dei beni immobili stipulato con atto pubblico del 13/10/2014, a rogito. dott. Papaccio Fabio notaio in Tempio Pausania, repertorio n. 8082 7/35026, a

, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Sassari -Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 2 8/10/2019 ai nn. 7281 / 5286 avente ad oggetto, gli immobili di proprietà di così censiti negli atti del catasto fabbricati dei Comuni di: Calangianus - Arzachena-Palau -Santa Teresa di Gallura ed Olbia:01):immobile in Calangianus (SS) al foglio 44, particella 2598, categ.:D/1, località Funtaneddi; 02):immobile in Calangianus (SS) al foglio 44, particella 1723, subalterno 1, , cat eg.:D/7, località Funtaneddi; 03):immobile in Arzachena (SS) al foglio 10, particella 1593, subalterno 2, categ.: C/1, di mq 95, località Baia Sardinia;04):immobile in Arzachena (SS) al foglio 9, particella 259, subalterno 35, categ.: C/1, di mq 62 località Tanca Manna;05i):immobile in Palau (SS) al foglio 6, particella 2661, subalterno 132, categ. C/1, di mq 773 via Nazionale n. 148;06):immobile in Palau (SS) al foglio 6, particella 2661, subalterno 133, categ. C/1, di mq 32 via Nazionale n. 148;07: immobile in Palau al foglio 6 particella 2661, subalterno 129, catg C/6. : immobile in Santa Teresa di Gallura, al foglio 8, particella 998, sub. 1, categ. D/8, località Li Lucianeddi;09):immobile in Santa Teresa di Gallura al foglio 8, particella 998, sub alterno 2, categ. a/3, località Li Lucianeddi;10):immobile in Santa Teresa di Gallura al foglio 8, particella 998, subalterno 3, categ. C/2, mq 28, località Li Lucianeddi;11i): immobile in Santa Teresa di Gallura al foglio 8, particella 998, subalterno 4, categ. A/3, località Li Lucianeddi;12):Immobilie in Santa Teresa di Gallura al foglio 8, particella 998, subalterno 5, categ. C/2, mq 48, località' Li Lucianeddi;13):immobile in Santa Teresa di Gallura al foglio 8, particella 998, subalterno 6, categ. C/6, mq 770, localitàLi Lucianeddi;14):immobile in Santa Teresa di Gallura al foglio 8, particella 998, subalterno 7, categ. C/2, mq 35, località Li Lucianeddi;15i):immobile in Olbia al foglio 2, particella 743, subalterno 4, categ. C/1, mq 35, località Porto Rotondo;16)immobile in Arzachena al foglio 17, particella 1003, subalterno 1, categ. A3,frazione Cannigione via Nazionale n. 64;/

• **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto 09.02.2023 ai nn. 1343/949, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.01.2023 Tribunale di Tempio Pausania, rep. n° 1472 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 05277610266 e contro la società

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di.

- Fabbricato per attività (D8) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.1
- Abitazione di tipo economico (A3) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.2
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.3

- Abitazione di tipo economico (A3) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.4
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.5
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.6
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.7
- Fabbricato da accatastare in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.8
- Fabbricato da accatastare in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.9
- Fabbricato da accatastare in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.10
- Terreno in Tempio Pausania Sezione TEMPIO foglio 8 particella 998

• **Ipoteca in rinnovazione**

Ipoteca in rinnovazione di quella iscritta il 15.06.2005 ai nn. 6739/1145, iscritta in data 21.05.2025 ai nn. 5931/754, a favore **favore** della BANCA CIS SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cagliari - codice fiscale 00232340927, e **contro** la società

e **contro** il sig.

, avente per oggetto

quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.2
- Abitazione di tipo economico (A3) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.4
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.5
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.11
- Fabbricato per attività (D8) in Santa Teresa Gallura foglio 8 particella 998 sub.12.

Si riporta, tra le altre, al quadro D

IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. - D.P.R. 29.09.1973 N. 601.RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI:ANN. RP 1283 RG 5955 DEL 09-05-2007 EROGAZIONE A SALDOANN. RP 1873 RG 12491 DEL 17-11-2010 RESTRIZIONE DI BENIANN. RP 808 RG 6138 DEL 30-07-2013 ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE****

E' DIVEUNUTA PROPRIETARIA PER CONFERIMENTO IN SOCIETA' TRASCRITTO IL 28.10.2014 AI NN.7281/5286****CON ATTO PUBBLICO DI TRASFERIMENTO D'AZIENDA DEL 10/01/2003REDATTO DAL NOTAIO MISEROCCHI LUIGI AUGUSTO CON REPERTORIO N. 79.491IN MILANO (MI) E REGISTRATO IN DATA 21/01/2003 IN MILANO 1 (MI) LABANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. CODICE FISCALE 00232340927 E' STATA TRASFERITANEL GRUPPO BANCA INTESA SPA CODICE FISCALE 00799960158.CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 28 DICEMBRE 2006, A ROGITO NOTAIO ETTORE MORONE,ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI TORINO E PINEROLO, REPERTORIO N.109.563 E RACCOLTA N.17.118, 'BANCA INTESA S.P.A.', CON SEDE INMILANO, PIAZZA PAOLO FERRARI 10, CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE AL REGISTRODELLE IMPRESE-UFFICIO DI MILANO N.00799960158, HA INCORPORATO 'SANPAOLO IMIS.P.A.', CON SEDE IN TORINO, PIAZZA SAN CARLO 156, CODICE FISCALE ED ISCRIZIONEAL REGISTRO DELLE IMPRESE-UFFICIO DI TORINO N.06210280019 ED IN FORZA DELMEDESIMO ATTO LA SOCIETA' INCORPORANTE, 'BANCA INTESA S.P.A.', E' STATAMODIFICATA IN 'INTESA SANPAOLO S.P.A.'.AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE NUMERO 130 DEL 30 APRILE 1999, CORREDATO DALL'INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE N. 679/2016, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE IN DATA 19/04/2022, ORGANA SPV S.R.L. (SEDE LEGALE IN CONEGLIANO, C.F. 05277610266) HA

ACQUISTATO PRO-SOLUTO I CREDITI, UNITAMENTE A DIRITTI E GARANZIE E INDIVIDUATI COME SPECIFICATO NEL CONTRATTO STESSO, CEDUTI DA INTESA SANPAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158). TUTTI I DETTAGLI DELLA CESSIONE SONO PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE, PARTE SECONDA, N. 45 DEL 19/04/2022 ANNUNZI COMMERCIALI.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- atto di pignoramento in data 09/02/2023
- Istanza di vendita, ex art. 567 c.p.c.; data di deposito: 15/02/2023
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, in data 09/02/2023, sui beni ubicati in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) - Località Li Lucianeddi snc, e identificati in catasto al foglio 8
 - Mappale 998 Sub. 1 piano T-1 Categoria D/8;
 - Mappale 998 Sub. 2 piano T Categoria A/3 vani 3;
 - Mappale 998 Sub. 3 piano T Categoria C/2 mq.28;
 - Mappale 998 Sub. 4 piano 1 Categoria A/3 vani 3;
 - Mappale 998 Sub. 5 piano 1 Categoria C/2 vani mq.48;
 - Mappale 998 Sub. 6 piano S1 Categoria C/6 vani mq.770;
 - Mappale 998 Sub. 7 piano S1 Categoria C/2 vani mq.35;
 - Mappale 998 Sub. 8 BCNC;
 - Mappale 998 Sub.9 BCNC;
 - Mappale 998 Sub. 10 BCNC;
 - Corrispondenza CT: Foglio 8 Mappale 998 ente urbano di mq.2092).
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- contratto di mutuo.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in Comune di Santa Teresa di Gallura, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8, mappale 998, subalterno da 1 a 10, dove il sig. _____, è titolare della ditta individuale denominata " _____ " con sede a Calangianus (SS), Località "Ignazioni" iscritta al Registro delle Imprese di Sassari con codice fiscal e numero di iscrizione _____ ed al n°SS-63864 del R.E.A., partita IVA n. _____ Notaio rogante Fabio Papaccio in Tempio Pausania (SS), atto di COSTITUZIONE DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA " _____ " in data 13/10/2014, rep. 80827 racc. 35026, registrato a Tempio Pausania il 23/10/2014 n. 996 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro ai nn. 8911/ 7418 il 27/10/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, ai nn. 7281 / 5286 il 28/10/14, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari , ai nn. 11583 / 9114 il 27/10/14. **(ALLEGATO A)**
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 8:
 - Mappale 998 Sub. 12 piano T-1 Categoria D/8, (ex sub. 1 e 3);
 - Mappale 998 Sub. 2 piano T Categoria A/3;
 - Mappale 998 Sub. 4 piano 1 Categoria A/3;
 - Mappale 998 Sub. 5 piano 1 Categoria C/2;
 - Mappale 998 Sub. 11 piano S1 Categoria C/6 (ex Sub. 6 e 7);

(ALLEGATO B)

- Visure storiche catastali u.i.u. foglio 8:
 - Mappale 998 Sub. 12 piano T-1 Categoria D/8, (ex sub. 1 e 3);
 - Mappale 998 Sub. 2 piano T Categoria A/3;
 - Mappale 998 Sub. 4 piano 1 Categoria A/3;
 - Mappale 998 Sub. 5 piano 1 Categoria C/2;
 - Mappale 998 Sub. 11 piano S1 Categoria C/6 (ex Sub. 6 e 7);
 - Mappale 998 Sub. 8 BCNC;
 - Mappale 998 Sub.9 BCNC;
 - Mappale 998 Sub. 10 BCNC;
 - Catasto Terreni: Foglio 8 Mappale 998 ente urbano di mq.2092.

(ALLEGATO C)

- Elaborato Planimetrico **(ALLEGATO D)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Copia titoli edilizi:
 - Concessione Edilizia n. 1757 del 13/10/1992,
 - Concessione Edilizia n. 3022 del 20/08/2003,
 - Autorizzazione Edilizia n. 95 del 16/11/2005,
 - Autorizzazione Edilizia n. 36 del 23/05/2006,
 - Autorizzazione Edilizia n. 03/07 del 09/01/2007, **(ALLEGATO F)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 21/08/2025 **(ALLEGATO G)**

QUESITO DUE

descrive, 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;

In data 13/07/2024 Il sottoscritto CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 12/12/2024, alle ore 10.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza del sottoscritto, Ing. Roberto D. Privitera, del rappresentante dell'IVG, Sig. Maurizio Satta, si è presentato l'esecuto il sig. _____, pertanto si è proceduto alla individuazione dei beni oggetto di pignoramento, i quali risulterebbero occupati dalla società _____, si è pertanto proceduto alle operazioni peritali sui sub1-2-3-4-5-8-9-10, non è strato possibile procedere all'accesso dei sub 6 e 7 a causa della assenza delle chiavi di accesso, pertanto l'accesso a detti immobili è stata rinviata al 27.12.2024.

In data 27.12.2027 alle ore 10:30 si è proceduto al proseguo delle operazioni

peritali in presenza del sottoscritto, Ing. Roberto D. Privitera, e dell'esecutato il sig. _____ sui sub. 6 e 7 del compendio immobiliare

Delle operazioni è stato redatto verbale che si allega (**ALLEGATO H**)

Descrizione dettagliata del bene:

I beni immobili oggetto del pignoramento sono ubicati in Comune di Santa Teresa di Gallura in Località "Li Licianeddi snc" in Via dell'Artigianato nella zona industriale, costituito da un capannone a destinazione commerciale con annessi magazzini, unità residenziali ed autorimessa interrata.

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone a destinazione commerciale composto da un piano interrato, un piano terra e un piano primo.

Al piano interrato si trovano un parcheggio con annesso locale tecnico e locale di sgombero identificati in pignoramento rispettivamente con i sub n.6 e 7, al piano terra e piano primo sono ubicati un locale commerciale, magazzini e appartamenti identificati in pignoramento con i sub 1, 2, 3, 4 e 5 ai quali si accede attraverso scala interna identificata ai sub 8 e 9, con annessa corte di pertinenza identificata in pignoramento con il sub 10.

Constatato che la situazione catastale non corrisponde allo stato di fatto si è proceduto ad eseguire le opportune variazioni catastali.

Al momento dell'accesso all'interno del compendio immobiliare si è riscontrato che la stessa risulta occupata dalla ditta oggetto di pignoramento, la quale vi svolge la sua attività commerciale con apertura al pubblico solo nella stagione estiva.

Il lotto su cui insiste il fabbricato, confina per due lati con via dell'Artigianato e per due lati con altre proprietà, risulta delimitato su tre lati con muri di recinzione, mentre sul fronte si trova un'ampia area adibita a parcheggio per i clienti confinante con la su detta via.

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla via dell'Artigianato attraverso la corte privata si giunge alla porta d'accesso.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente al locale commerciale (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 **sub. 12**, ex sub. 1*) il quale si dispone su due piani collegati da un'ampia scala scenografica, attraverso una porta si accede direttamente ad un magazzino ubicato al piano terra (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 **sub. 12**, ex sub. 3*).

Il locale commerciale è dotato di n. 2 corpi di servizi igienici, tutti ubicati al piano terra, i primi sono accessibili direttamente dal locale commerciale attraverso una porta tagliafuoco che conduce al corpo scale comune a tutti i sub dove sono ubicati n. 2 servizi igienici, mentre al secondo corpo di servizi igienici si accede attraverso la corte esterna.

Il locale commerciale è dotato di una grande cupola vetrata in corrispondenza della scala di collegamento tra i due piani che insieme alla facciata d'ingresso costituita da grandi vetrate, rendono il locale particolarmente luminoso.

Sul retro del fabbricato sono ubicate due porte, una conduce ad un'unità residenziale costituita da una zona giorno, un bagno ed una camera (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 **sub. 2***), l'altra conduce al corpo

scale (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 sub. 8*) attraverso il quale si accede al piano interrato adibito a parcheggio e al piano primo dove sono ubicati una unità residenziale e un magazzino.

Sempre sul retro è ubicata una scala esterna in ferro di accesso al lastrico solare sul quale è installato un impianto fotovoltaico da 19.8 Kwh a servizio dell'intero compendio immobiliare.

L'unità residenziale al piano primo (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 sub. 4*) è costituita da un disimpegno sul quale si affacciano una cucina, un servizio igienico e una camera da letto, sempre al piano primo è ubicato un locale magazzino costituito da un unico ambiente (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 sub. 5*).

Al piano interrato è presente una grande area parcheggi (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 sub. 11, ex sub. 6*) con accesso un locale tecnico e locali di sgombero, (*identificata in catasto al foglio 8 mappale 998 sub. 11, ex sub. 7*), al quale si accede tramite una rampa di accesso e tramite la scala interna comune a tutti i sub.

Il compendio immobiliare in generale appare al suo interno in condizioni di manutenzione buone, sono presenti nel solaio del piano secondo del locale commerciale e nella camera da letto dell'appartamento sempre al piano secondo dei segni di vecchie infiltrazioni dovute alla posa dell'impianto fotovoltaico, ma come dichiarato dal titolare sono già stati eseguiti i dovuti interventi ripristino delle impermeabilizzazioni, è necessario pertanto procedere ad un intervento di tinteggiatura del solaio.

Diversamente per quanto riguarda le finiture esterne, in quanto sono presenti microlesioni degli intonaci e le tinteggiature sono evidentemente deteriorate.

La struttura portante dell'unità immobiliare, così come indicato nel certificato di collaudo, è realizzata per il piano interrato con plinti e travi rovesce, muri e pilastri in cemento armato e solaio di tipo predalle, mentre per il piano terra e primo con una struttura intelaiata costituita da pilastri e solai di tipo predalle, le tamponature esterne sono costituite da blocchetti di cls, le partizioni interne sono presumibilmente del tipo in blocchi di laterizio e forati.

Le pareti esterne sono state rivestite con un cappotto in sughero, intonacate al civile e tinteggiate.

Internamente il compendio immobiliare presenta i seguenti materiali di finitura:

- piano interrato, muri parte in cemento armato a vista, parte intonacati al civile, pavimento in battuto di cemento elicotterato, le finestre sono prive di infissi con posa di inferriate, l'accesso carrabile è chiusa da una cancellata in ferro, l'accesso alle scale è delimitato da una porta tagliafuoco;
- intonaci al civile, pavimenti in lastre di granito per il locale commerciale, pavimenti monocottura, rivestimenti ceramici, porte in alluminio per i bagni;
- intonaci al civile, pavimenti monocottura, rivestimenti ceramici, porte in alluminio per i bagni per le unità residenziali e i magazzini;

Gli infissi esterni sono di in acciaio per la facciata principale in alluminio bianco per il resto del fabbricato e al momento non necessitano di manutenzione.

L'impianto elettrico, unico per l'intero edificio è di tipo standard, così come i frutti, il quadro elettrico generale è ubicato al piano terra all'interno del corpo scala comune, mentre il contatore e gli inverter dell'impianto fotovoltaico sono ubicati al piano primo del medesimo corpo scale.

Nella corte esterna è ubicata una cisterna prefabbricata a servizio dell'impianto antincendio.

Il locale commerciale è dotato di un impianto di condizionamento a fan coil.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- il compendio immobiliare non è conforme alle planimetrie catastali
- il compendio immobiliare non è conforme ai titoli edilizi

le difformità rispetto al titolo edilizio "Concessione Edilizia n. 3022 del 20/08/2003" consistono nel fatto che alcuni sub riportati in progetto come unità autonome di fatto sono stati fusi con altre unità adiacenti, nello specifico;

- il magazzino al piano terra, identificato in pignolamento con il sub. 3, è stato realizzato come parte integrante del locale commerciale identificato in pignolamento con il sub. 1, pertanto si è proceduto alla relativa variazione catastale, con soppressione dei suddetti sub e costituzione del sub 12, inoltre sono presenti variazioni delle partizioni interne e degli infissi;
- il magazzino al piano primo, identificato in pignolamento con il sub. 5, presenta è costituito da un unico vano, differentemente da quanto concesso, pertanto si è proceduto alla relativa variazione catastale;
- il magazzino al piano interrato, identificato in pignolamento con il sub. 7, è stato realizzato come parte integrante dell'autorimessa identificata in pignolamento con il sub. 6, inoltre è presente un locale tecnico anche non presente nel titolo edilizio, pertanto si è proceduto alla relativa variazione catastale, con soppressione dei suddetti sub e costituzione del sub 11, inoltre sono presenti variazioni degli infissi;
- è stato nel fatto l'unità immobiliare è stata concessa come da ultimo titolo, la DUAAP presentata in data 09/07/2009 con prot. n. 8766 e dalla dichiarazione di agibilità prot. n. 6720 del 28/05/2009, con una destinazione ad uso ufficio, così come anche riportato in catasto dove viene identificata al foglio 236 mappale 2067 sub 15 categoria A/10 vani 4,5, nella realtà risulta interamente arredata ed attrezzata per un esclusivo uso residenziale.

Per il compendio immobiliare è stata presentata in data 04/07/2005 con prot. n.12208 la Domanda per ottenere il Certificato di Agibilità, alla quale è conseguita in data 22/07/2005 una richiesta di integrazione documentale, la quale non ha avuto riscontro, pertanto l'immobile è allo stato attuale sprovvisto di Agibilità.

L'unità immobiliare in generale appare in buone condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di realizzazione.

Al sopralluogo, pertanto si è potuto prendere visione solo visiva dell'impianto elettrico, dell'impianto di condizionamento, dell'impianto antincendio e di rilevamento fumi, è inoltre presente un impianto di videosorveglianza, degli

impianti sono presenti le certificazioni allegate alla domanda di agibilità presentata.

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 12 (ex sub.1 e 3)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Commerciale	mq 1395.16	1/1	mq 1395.16
TOTALE			mq 1395.16

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 2

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Residenziale	mq 41.84	1/1	mq 41.84
TOTALE			mq 41.84

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 4

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Residenziale	mq 52.83	1/1	mq 52.83
TOTALE			mq 52.83

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 5

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Magazzino	mq 56.81	1/1	mq 56.81
TOTALE			mq 56.81

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 11 (ex sub.6 e 7)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Autorimessa	mq 805.34	0.5	mq 402.67
TOTALE			mq 402.67

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 8-9 (BCNC)

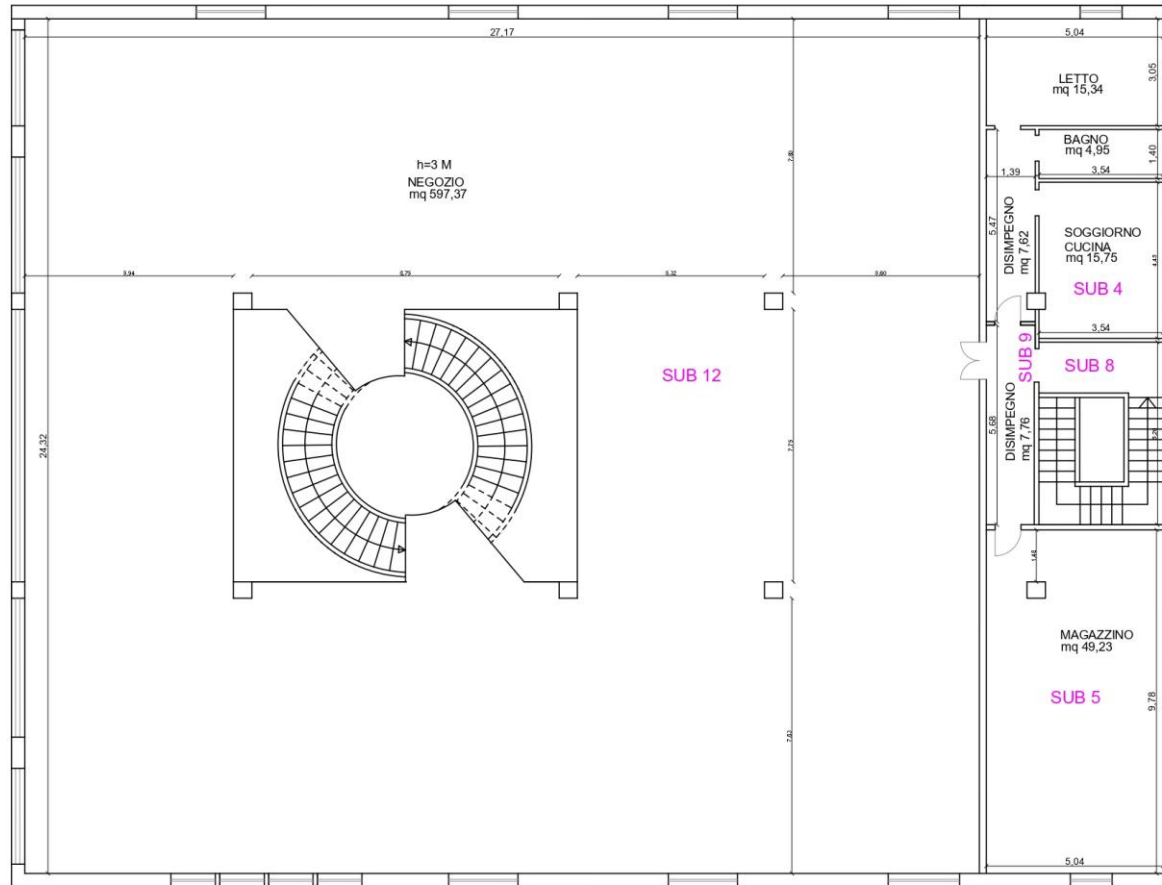
	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Sub. 8 -scala	mq 21.05	1/1	mq 21.05
Sub. 9 – pianerottolo scala	mq 7.6	1/1	mq 7.6
TOTALE			mq 28.65

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 10 (BCNC)

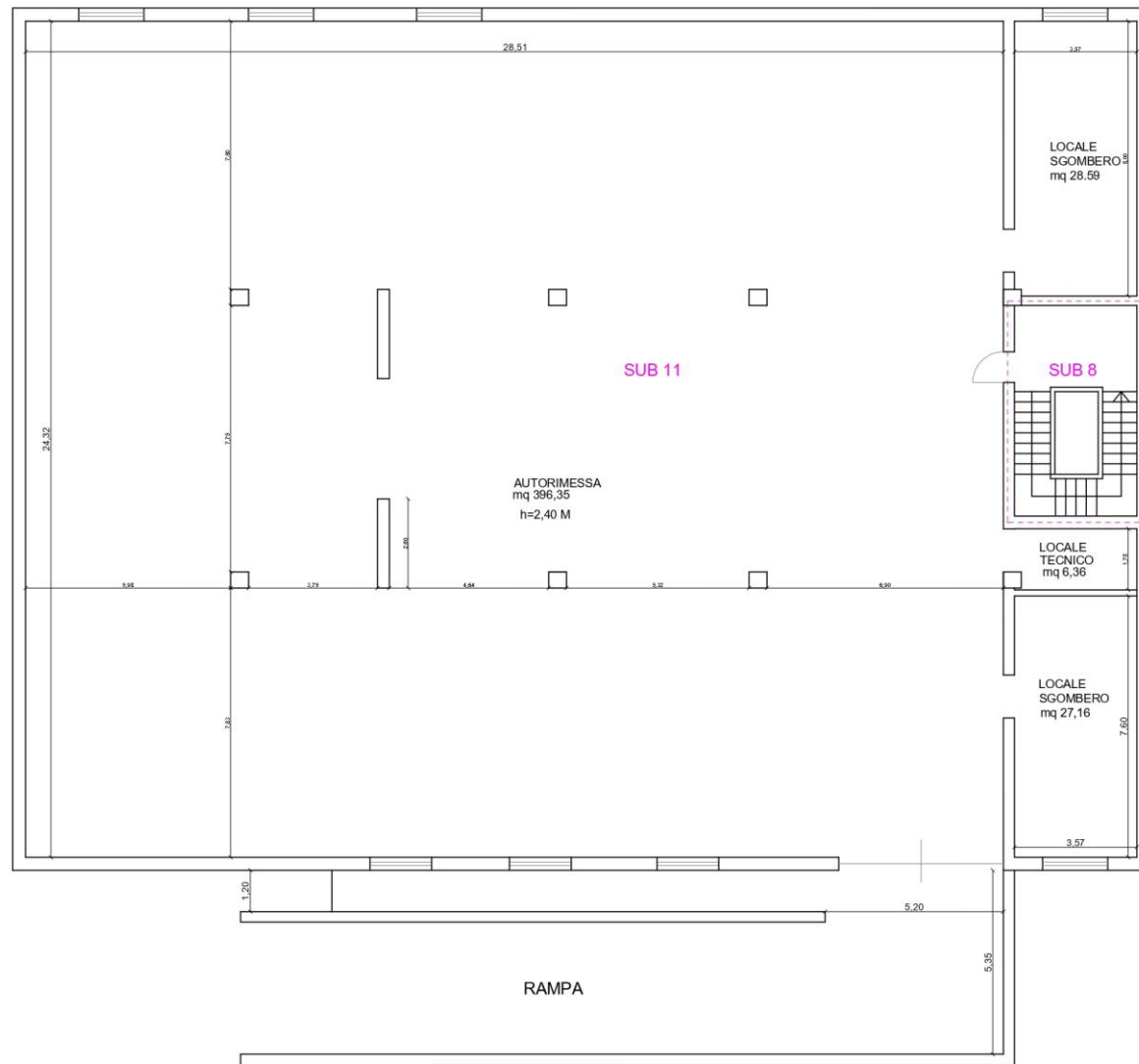
	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Corte	mq 1254.00	0.1	mq 125.40
TOTALE			mq 125.40

La superficie raggugliata dell'intero compendio immobiliare è di **mq 2103.36**

Si riporta di seguito lo stato di fatto come meglio rappresentato nell'elaborato Grafico **(ALLEGATO M)**.



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Santa Teresa di Gallura in Località "Lucianeddi snc", in Via dell'Artigianato, all'interno della zona industriale ubicata nella periferia della comune. L'immobile è raggiungibile in macchina percorrendo SS 90 in direzione Castelsardo, superata la rotonda di accesso al comune si procede per circa per 1,5 km sulla SP90, poi si svolta a destra esi imbocca via dell'artigianato a circa 150 m si trova il compendio immobiliare.

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale del comune di Santa Teresa Di Gallura, a circa 2500 metri dal centro cittadino dove sono ubicati tutti servizi e il porto d'imbarco per la Corsica e a circa 3200 metri dalla spiaggia. Sono facilmente raggiungibili tutti i servi presenti nel centro sia per quanto riguarda i servizi che il commercio, che per quanto riguarda le varie attrattive che il comune offre, in special modo durante la stagione estiva.

QUESITO TRE

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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, ma non corrispondono allo stato attuale dei luoghi in quanto al momento dell'accesso alcuni sub indicati in progetto come unità autonome sono stati accorpati con altri sub, mentre per altri è risultata una diversa partizione interna con conseguente variazione dei vani catastali, tali opere sono state eseguite in assenza di regolare titolo edilizio.

I dati catastali indicati sono corretti per quanto riguarda il foglio e mappale, mentre i sub non determinano l'esatta identificazione e consistenza dei beni, pertanto si è provveduto ad eseguire variazione catastale per riallineare i dati catastali a quanto rilevato durante il sopralluogo.

QUESITO QUATTRO

proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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;

I dati catastali non risultano corretti, al momento del sopralluogo si è potuto constatare che alcuni sub sono stati fusi e in alcuni sono presenti differenti partizioni interne. Il tutto in assenza di titolo edilizio.

Il sottoscritto CTU provvede, come dal quesito, a disporre la regolarizzazione presso il catasto, eseguendo la variazione catastale secondo quanto rilevato in sede di accesso.

Il compendio immobiliare a seguito di variazione catastale è così censito al catasto Fabbricati del Comune di Santa Teresa di Gallura:

- Foglio 8, mappale 998, sub 12, categoria D/8, rendita € 8'888,04;
- Foglio 8, mappale 998, sub 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 755 mq, rendita € 2'027,61;
- Foglio 8, mappale 998, sub 10, BCNC;
- Foglio 8, mappale 998, sub 9, BCNC;
- Foglio 8, mappale 998, sub 8, BCNC;
- Foglio 8, mappale 998, sub 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita € 182,21;
- Foglio 8, mappale 998, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22;
- Foglio 8, mappale 998, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 224,66.

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa.

L'attuale situazione catastale è riportata negli **(ALLEGATO B)**, **(ALLEGATO C)**, **(ALLEGATO D)**. **(ALLEGATO E)**

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Santa Teresa Di Gallura individuano l'immobile in zona D2 / Insediamenti produttivi commerciali, artigianali e industriali.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte 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;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, 1989-2006).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione Edilizia n. 1757 del 13/10/1992,
- Concessione Edilizia n. 3022 del 20/08/2003,
- Autorizzazione Edilizia n. 95 del 16/11/2005,
- Autorizzazione Edilizia n. 36 del 23/05/2006,
- Autorizzazione Edilizia n. 03/07 del 09/01/2007, **(ALLEGATO F)**

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Santa Teresa di Gallura, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/Autorizzazioni e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che le unità immobiliare in oggetto non risultano conformi ai titoli edilizi emessi, in quanto il progetto regolarmente autorizzato prevedeva la realizzazione di n. 7 unità indipendenti, con differente

destinazione d'uso, mentre nella realtà ne sono state realizzate n.5, sono state riscontrate inoltre differenze che riguardano con modifiche interne e variazioni negli infissi.

Nello specifico, al piano interrato erano previsti un autorimessa ed un locale magazzino con accessi indipendenti dal corpo scale, nella realtà il magazzino è stato inglobato nell'autorimessa, inoltre nella stessa è stato realizzato un locale tecnico a servizio dell'impianto antincendio, sono state rilevate difformità negli infissi.

Al piano terra erano previsti un locale commerciale ed un magazzino con accessi indipendenti dal corpo scale, nella realtà il magazzino è stato inglobato nel locale commerciale inoltre sono state rilevate una diversa distribuzione e partizione degli ambienti, e difformità negli infissi.

Al piano primo sono state rilevate difformità all'interno del magazzino, il quale risulta costituito da un unico vano.

Per la regolarizzazione delle opere in narrativa deve essere presentata una pratica di accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1 della L.R. 23/85. La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere, è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Santa Teresa di Gallura una pratica di accertamento di conformità (art. 16, comma 1 L.R. 23/85), corredata da elaborati grafici, relazioni e documentazione fotografica. Poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, ma le opere, unicamente interne, non richiedono il Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (DPR 31/2017, allegato A punto A.1), oltre alla parcella del tecnico che si occuperà di redigere la pratica edilizia, sarà necessario corrispondere unicamente la sanzione amministrativa relativa alla comunicazione tardiva di CILA, che corrisponde a 500,00 € (art. 16, comma 4, L.R. 23/85), e la sanzione relativa all'accertamento di conformità, sempre in misura di 500,00 € (art. 11, comma 13 L.R. 23/85).

Per la presentazione della pratica in accertamento di conformità, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 3.500,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare saranno pari a:

Oblazione € 500,00 +500,00

Marche da bollo per istanza € 16,00 + 16,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Spese tecniche € 3'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 4'440,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE € 5'622,80

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Santa Teresa di Gallura, è stato possibile verificare che esiste una Domanda per ottenere il Certificato di Agibilità relativa agli immobili oggetto di perizia presentata in data 04/07/2005 con prot. 12208, con allegato collaudo e certificazioni degli impianti, la quale è stata diniegata causa carenza di integrazione documentale.

QUESITO SETTE

verifici 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;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

QUESITO OTTO

specifici 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;

Non è presente nessun condominio.

QUESITO NOVE - " Divisione in 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 debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di un capannone industriale a destinazione prevalentemente commerciale con annessi locali magazzino e appartamenti per il personale, con presenza di impianti, idrico/elettrico unico e centralizzato, non è possibile procedere alla divisione in lotti.

QUESITO DIECI - "Divisibilità 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 dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI - " Stato del bene"

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare distinta al catasto al foglio 8, mappale 998, sub 2-4-5-8-9-10-11-12 risultava occupata dall'esecutato.

Non sono stati rinvenuti contratti d'affitto relativi all'unità in oggetto.

Si allega comunicazione relativa, da parte dell'Agenzia delle Entrate, nella quale sono citati tutti i contratti d'affitto intestati all'esecutato, i quali sono stati verificati dal sottoscritto CTU nell'accesso atti presso la sede dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania in data 23/07/2025, constatando che nessuno riguarda gli immobili oggetto di perizia (**ALLEGATO I**)

QUESITO DODICI ”

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

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dall'esame degli atti in mio possesso, acquisiti presso gli archivi comunali, notarili, l'immobile non risulta sottoposto ad alcun regime vincolistico.

QUESITO QUATTORDICI – “ Determinazione del valore ”

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 4possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate 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.

Premessa:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 540,00 e i 720,00 €/mq.

Considerata la tipologia, lo stato di conservazione, la qualità delle finiture, il fatto che lo stabile presenta una buona condizione manutentiva, considerata inoltre la posizione, la presenza di un rivestimento dell'involucro con un cappotto in sughero ed l'installazione di un impianto fotovoltaico da 19.8 kw, mi appare corretto prendere come valore di riferimento una valore di 900,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per il quale l'ultima concessione edilizia risale al 2005, è pari all' 86.0%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $900,00 \times 1 \times 0.86 = 774,00 \text{ €/mq}$

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 8, mappale 998, sub 12, sub 11, sub 10, sub 9, sub 8, sub 5, sub 4, sub 2

Valore al metro quadro € 774,00 x 2103,36 mq = 1'625'000,64 €.

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica in ragione di € 5'622,80

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO: Immobile censito al foglio 8, mappale 2998, sub 12, 11, 10, 9, 8, 5, 4, 2.

PREZZO BASE: € 1'625'000,64 - 5'622,80= € 1'622'377,84 arrotondato a € 1'622'378,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare (**ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato Planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie e grafici allegati **(ALLEGATO F)**
- 7) Visure ipocatastali **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO H)**
- 9) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO I)**
- 10) Documentazione fotografica **(ALLEGATO L)**
- 11)) Elaborati Grafici **(ALLEGATO M)**
- 12) Descrizione diritto di vendita

Conclusioni:

Il Sottoscritto, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Santa Teresa di Gallura, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°23 pagine inclusa la presente e 12 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 21/08/2025

Il C.T.U.

Ing. Roberto D. Privitera