

Perito

Arch. Anna Maddalena Pattitoni

Via Campania 1 - 07029 Tempio P. (OT)

annamaddalena.pattitoni@archiworldpec.it

architettopattitoni@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ - RG.113/2014

DIVISIONE IMMOBILIARE - R.G. n° 1294/2018

Integrazione e aggiornamento valore di mercato

Relazione di stima

Immobile condominio "Smeralda"

Via A. Moro Porto Pozzo (SS)



TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Nell'esecuzione fallimentare n. RG 113 del 2014 - Divisione immobiliare - RG n°



PREMESSO

che la scrivente Dott. Arch. Anna Maddalena Pattitoni, con studio tecnico in Tempio Pausania, via Campania n°1, iscritta all'Albo degli degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Sassari al n. 424, in data 02/02/2015 era



- Con provvedimento del 21.1.2020 la scrivente è stata nominata C.T.U. nel procedimento di cui all'oggetto e se ritenuto opportuno integrare la precedente

relazione. In data 29.4.2021 dopo il giuramento di rito per via telematica dava seguito alle risposte ai seguenti quesiti:

1. *confermi o integri quanto esposto nel proprio elaborato tecnico in ordine al bene oggetto del giudizio, all'indicazione della titolarità e della provenienza con riferimento al ventennio precedente, ai dati catastali, all'ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, alla presenza o meno di irregolarità edilizie e alle eventuali opere di sanatoria da porre in essere nonché ai costi da sostenere, all'elenco delle formalità pregiudizievoli e a quanto altro già ivi precisato;*
2. *determini il valore attuale di mercato dell'immobile identificato al lotto unico;*
3. *accerti se tale bene sia comodamente divisibile in natura o meno, e*
- in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione delle porzioni immobiliari corrispondenti alle quote di rispettiva spettanza e degli eventuali conguagli monetari,
- in caso negativo predisponga un piano di vendita”).

ciò premesso

il perito esaminati gli atti di causa procedeva con l'effettuare le verifiche relativamente allo stato dell'immobile rispetto alla precedente relazione depositata in data 19/02/2015.

Verificato che l'immobile non aveva subito alcuna trasformazione e/o modifica rispetto alla stima precedente fatta eccezione per i lavori attualmente in corso sulla facciata, il perito procedeva quindi ad effettuare le visure catastali e ipotecarie aggiornate e a dare risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Quesito n° 1 - Confermi o integri quanto esposto nel proprio elaborato tecnico del 19/02/2015;

Quesito n° 2 - Determinazione del valore;

Quesito n° 3 - Divisibilità in natura.

QUESITO N°1

VERIFICA E AGGIORNAMENTO DEI DATI SALIENTI CONTENUTI NELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 19/02/2015

1.1 Documentazione allegata:

- Licenza Edilizia e Abitabilità (All.n°2) - INVARIATE;
- Estratto di mappa, visure catastali del 25/11/2015 e visure dei registri immobiliari del 15/12/2015 (All.n°3) - Aggiornate al 2022;
- Certificato ipotecario storico-ventennale - Aggiornato dal 15/12/2015;
- Planimetria immobile (elaborata dal perito - All. n°4);
- Ricerca presso l'agenzia di servizi Mannoni dei dati inerenti i millesimi condominiali (All.3) INVARIATA;

1.2 Quota di pignoramento - INVARIATA

Il pignoramento risulta per la quota di 2/9 dell'immobile appresso descritto.

1.3 Descrizione del bene - INVARIATO

Il bene oggetto di pignoramento fallimentare si trova all'interno di un complesso residenziale e più precisamente nel condominio "Smeralda" in Comune di Santa Teresa Gallura in Località "Porto Pozzo" via Aldo Moro lungo la strada statale 133 bis .

Il bene pignorato è composto da un appartamento e più precisamente:

- **Appartamento** posto al piano secondo contraddistinto al N.C.E.U. Comune Santa Teresa Gallura , località "Porto Pozzo" via A. Moro al Foglio 23, mappale 312 subalterno 10.

Si accede all'appartamento attraverso una scala condominiale aperta che parte dal giardino condominiale (All. 1 - foto 2-3).

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 30/06/2015 .

Il fabbricato è situato nel centro abitato di "Porto Pozzo" in via A. Moro (Santa Teresa Gallura) ben servito dai principali servizi commerciali e negozi; la zona risulta completamente urbanizzata.

La via su cui si trova l'immobile oggetto di causa è lungo la strada statale 133 bis direzione Santa Teresa - Palau, che attraversa tutta la frazione di Porto Pozzo.

Dal sopralluogo effettuato non risultano differenze tra la distribuzione interna

dell'appartamento e la mappa concessionata e accatastata come si evince dalla pianta allegata (All.n°4).

L'appartamento risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

• Soggiorno - pranzo	mq. 18,00;
• Servizio igienico	mq. 3,00;
• Letto 1	mq. 11,00;
• Corridoio	mq. 5,30;
Totale	mq. 37,30;
• Balcone 1	mq. 9,13;
• Balcone 2	mq. 2,51;

L'altezza utile dell'appartamento è di metri 2,70.

Il servizio igienico è dotato di finestra (All. 1 - foto 8).

Lo stato di manutenzione del condominio è sostanzialmente buono nel suo complesso, così come le infrastrutture primarie e secondarie.

Il fabbricato, edificato con strutture in cemento armato, solai in laterocemento e blocchi di tamponamento, risulta finito con intonaci interni ed esterni al civile e tinteggiatura ad oggi in buono stato.

La porta d'ingresso all'appartamento è un portoncino in legno (All. 1 - foto 3), le finestre sono in legno con persiana esterna; lo stato di conservazione è buono.

Le porte interne sono in legno (tamburate), i pavimenti in gress porcellanato, placcaggi e pavimenti del bagno in piastrelle ceramiche (All. 1 - foto 8).

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione, essendo realizzato sotto traccia non è possibile verificarne la coerenza a norma di legge.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto acqua calda risulta con scaldacqua elettrico e l'impianto fognario è collegato alla rete condominiale.

E' presente l'impianto di condizionamento nel solo soggiorno con terminali split (All. 1 - foto 5).

Per quanto attiene le pertinenze, graficamente descritte nelle planimetrie allegate, trattasi di due balconi, uno con superficie pari a mq 9.13 (All. 1 - foto 9) con accesso dal soggiorno e l'altro più piccolo con accesso dalla camera da letto di mq. 2.51 (All.

1 - foto 10).

Dati di classamento:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	classe	Consistenza	Rendita catastale
23	312	10	1	A/3	2	Vani 3	€ 185,92

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi in modo seguente:

Appartamento suddiviso in un soggiorno/pranzo, letto matrimoniale, servizio igienico e veranda. La superficie **COMMERCIALE** totale di tale appartamento è pari a mq 44,95 secondo tabella allegata UNI EN 15733 (All. 4).

1.4 Accatastamento - INVARIATO

L'immobile risulta correttamente accatastato, è identificato esattamente in planimetria, la classe categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di appartamento visionato.

1.5 Certificato ipotecario storico-ventennale - AGGIORNATO AL 2022

~~L'acquirente dell'immobile, avendo acquisito il bene per successione testamentaria~~

Trascrizioni a favore

Provenienza particella n. 312 del Foglio 23 sub 9 Porto Pozzo - Comune di Santa Teresa Gallura:

- 1) Nota del 10/06/1985 - Reg. Part. n. 2200 - Reg. Gen. 2714 - Atto pubblico di vendita in data 21/05/1985 repertorio n° 40.984 rogato dal Dott. MARIO CAMPUS

Notaio in Olbia , registrato a Tempio in data 04/06/1985 al n° 1329 Vol. 209 Mod.



- 2) Provenienza particella n. 312 del Foglio 23 sub 9 Porto Pozzo - Comune di Santa Teresa Gallura:



- 3) Provenienza particella n. 312 del Foglio 23 sub 9 Porto Pozzo - Comune di Santa Teresa Gallura:



4

5

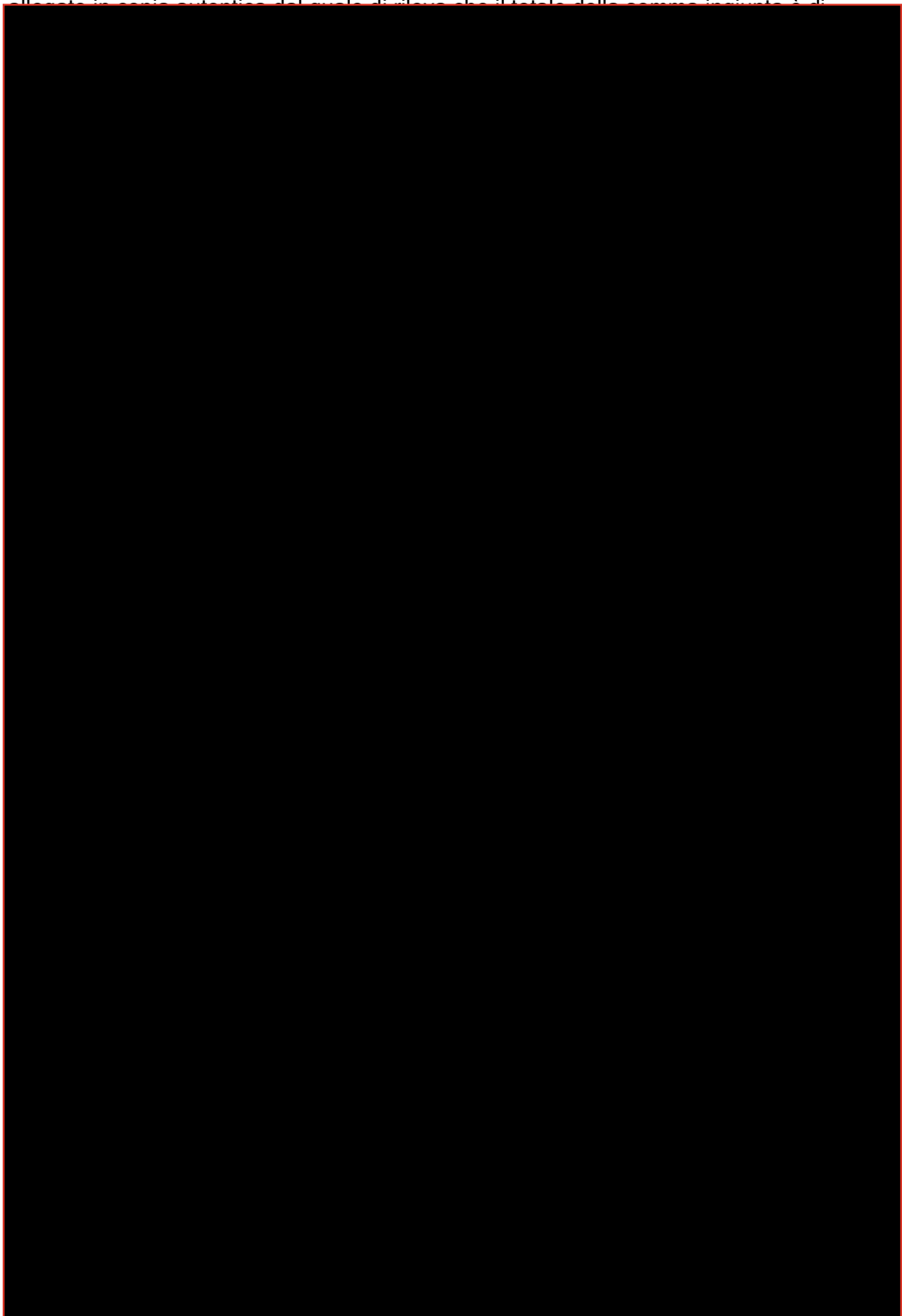
6

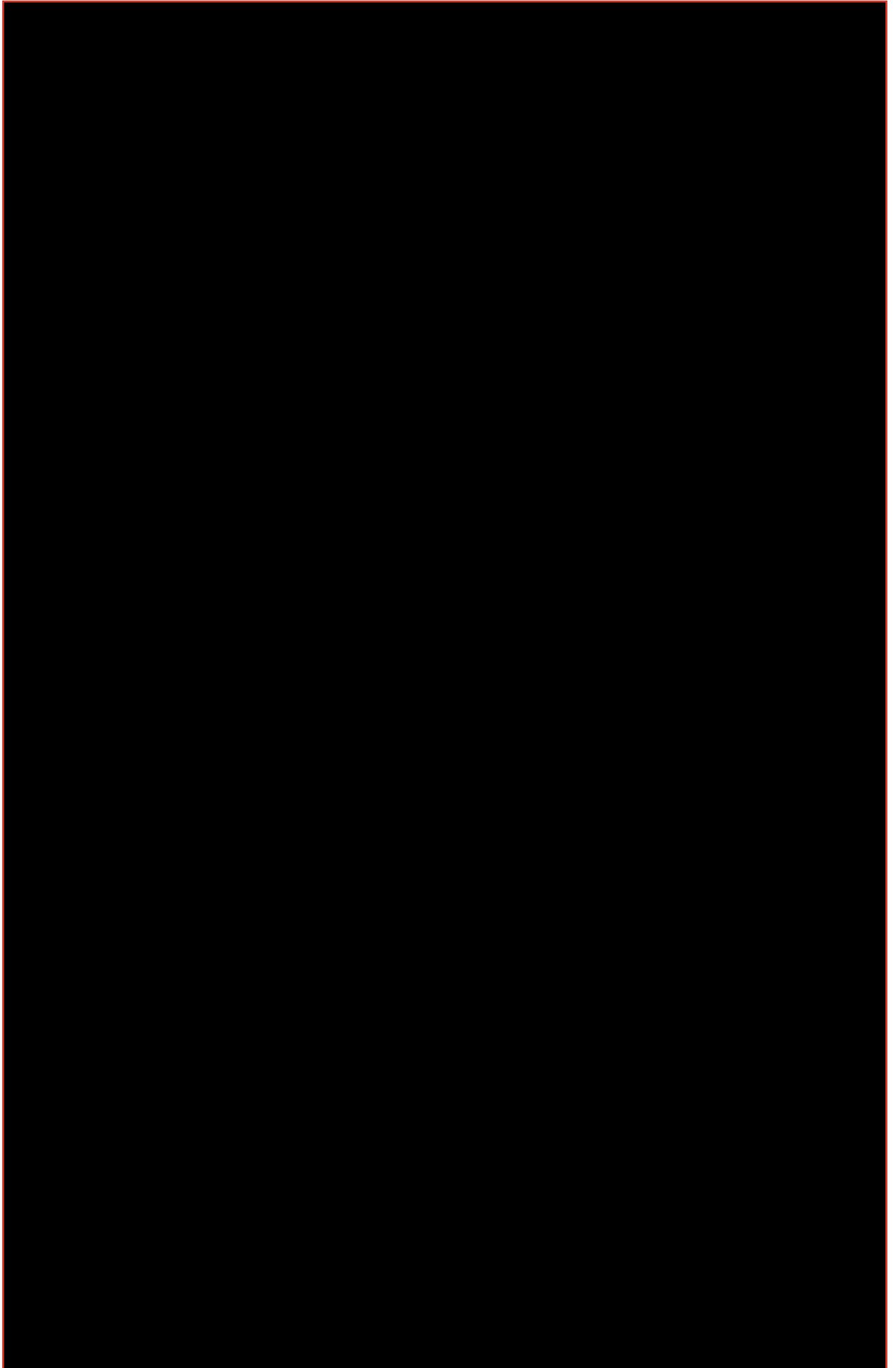
7)

8)

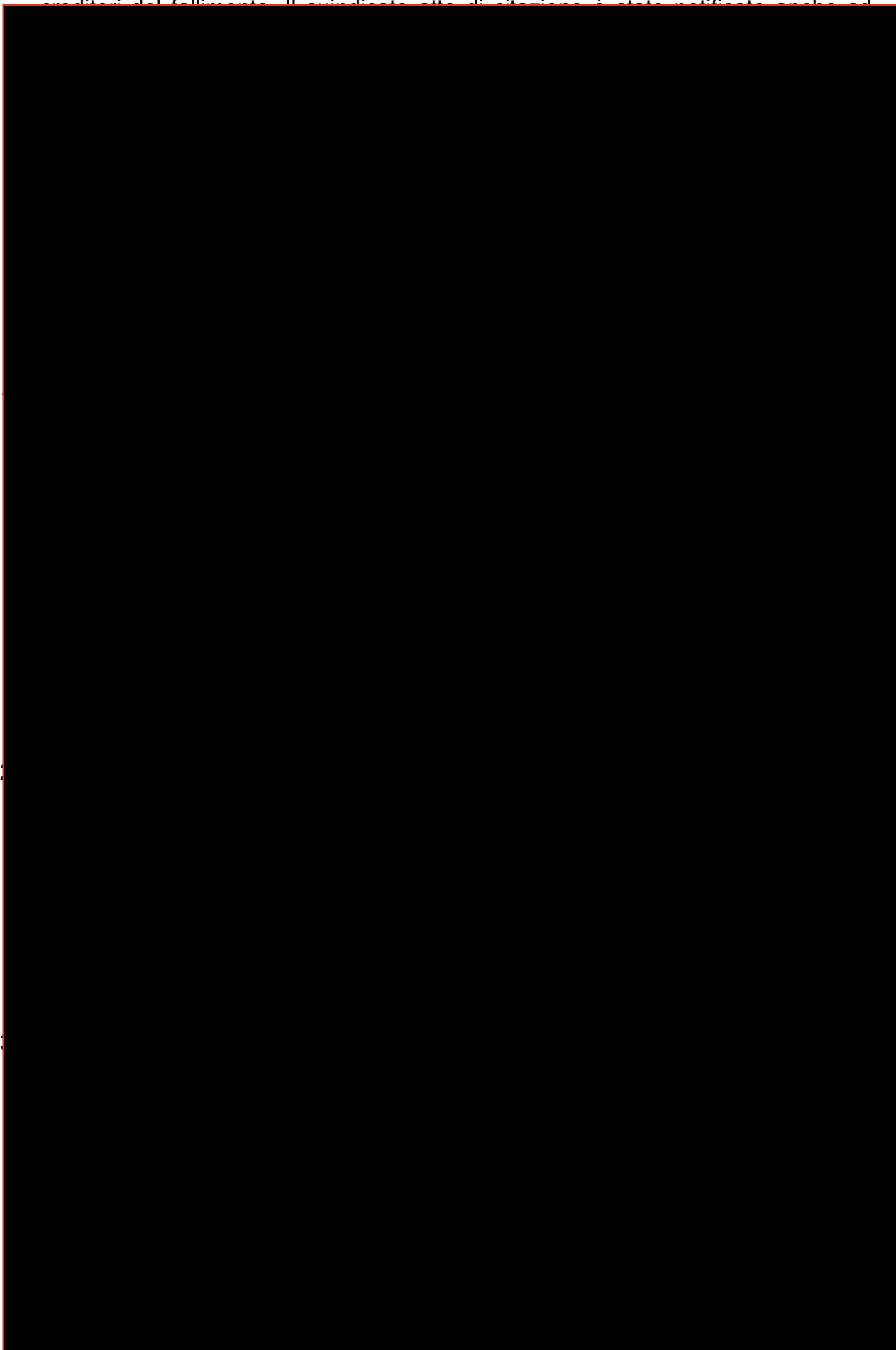
all'importo in corso d'ordine del quale si dichiara che il totale delle somme incassate è di

9)





creditori del fallimento. Il quindicesimo atto di citazione è stato notificato anche ad



1.6 Destinazione Urbanistica / di Piano - INVARIATA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Santa Teresa prevedono che:

*“l'immobile facente parte del condominio **Smeralda**, risulta in area edificata, non ha necessità di richiesta di certificazione di destinazione urbanistica”* L'immobile ricade comunque in zona di completamento, denominata Zona “B”.

1.7 Conformità alla Normativa - sanabilità - INVARIATA

Detto immobile risulta costruito in Zona classificata come “Zona B - di completamento” secondo quanto rilevato presso il Comune di Santa Teresa Gallura, Ufficio Tecnico - sezione edilizia privata.

La posizione amministrativa risultante dalla documentazione visionata è la seguente:

Appartamento piano secondo, complesso residenziale in località “Porto Pozzo” Via

Aldo Moro:

- Concessione Edilizia n. 728 del 29/01/1979 (pratica n. 2000 anno 1979);
- Voltura Concessione Edilizia n. 784 del 05/03/1982 (pratica n. 2000 anno 1979);
- Abitabilità/agibilità n. 1214 del 10/02/1988 (pratica n. 2000 anno 1979);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3 del 28/03/1986.

Non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato;

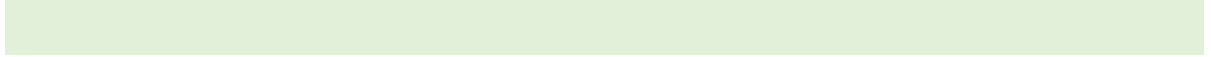
1.8 Stato del bene - INVARIATO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità

dell'esecutato e dei suoi eredi.

- A tutt'oggi l'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari.

- L'immobile risulta libero, non è locato.



1.9 Regime vincolistico - INVARIATO

Sull'immobile in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili.
- Non esistono fondi patrimoniali a carico del bene.

QUESITO N° 2

DETERMINAZIONE DEL VALORE;

1.10 Determinazione del valore - AGGIORNATO AL 2022

All'analisi di tutte le caratteristiche dell'immobile, va aggiunto il conteggio dei millesimi per quanto concerne le spese condominiali inerenti la gestione dei luoghi in comune, di cui si allega la tabella (All.3 - millesimi). L'importo di previsione annua da considerare in base ai millesimi, 28.13 calcolati dall'amministratore condominiale [REDACTED]

[REDACTED] con agenzia a Santa Teresa Gallura, è pari ad € 332,59 e tale importo è rimasto invariato alla data di consegna del presente elaborato.

L'immobile risulta essere classificato nella classe energetica "G", così come si evince dall'Attestazione Prestazione Energetica allegata (All.5) che ha validità di anni 10 dal momento della registrazione presso il portale regionale, pertanto con scadenza il 30/11/2025. Al fine di migliorarne l'efficienza si può procedere alla sostituzione degli infissi con caratteristiche isolanti superiori a quelli attualmente presenti e un diverso sistema di impianto termico.

Attualmente è in corso la tinteggiatura delle facciate ma senza interventi di efficientamento energetico come il cappotto.

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di causa procediamo ora alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Ritengo che questa rappresenti la strada più agevole per giungere ad una attendibile stima del valore del bene in oggetto.



1.11 Conteggio estimativo - AGGIORNATO AL 2022

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq", dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Premesso che, rispetto alla precedente valutazione del 2015, il mercato immobiliare ha subito un'importante inflessione dovuta alla pandemia e all'inflazione in genere, si è proceduto quindi ad interpolare i valori desunti dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (di cui si allega la pagina visualizzata) con l'indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo.

Purtroppo i due riferimenti di mercato (Omi e Agenzie immobiliari) presentano notevoli differenze.

Per immobili di nuova o recente costruzione con livelli di finitura medio-buoni siti nella zona dell'abitato di Porto Pozzo (Santa Teresa Gallura) si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.350,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq. in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di

riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole - mercati - edifici pubblici - etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno);

la posizione dell'immobile è senz'altro buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo:

$$K_l = 1,10$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano buoni mentre le prospicienze dell'appartamento risultano apprezzabili; Avremo

$$K_p = 1,10$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio su cui insiste il nostro appartamento risulta di non recente realizzazione ma con discrete finiture e dettagli; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono buone; Avremo

$$K_t = 1,00$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

La presenza di una regolare concessione edilizia, fa sì che ci sia la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche; non esistono servitù; La presenza di una ampia

veranda lo rende più facilmente commercializzabile come casa per vacanze e ne rende altrettanto semplice e altamente redditizia la locazione; avremo:

$$K_{pr} = 1,30$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,30 = 1,573;$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$V_M = V_m \times K = \text{€ } 1.350,00 / \text{mq} \times 1,573 = 2.123,55 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore V_M così determinato all'effettiva superficie lorda dell'unità se ne otterrà il valore venale V .

La superficie commerciale lorda totale dell'appartamento, calcolata è pari a mq 44,95.

VALORE DEL BENE INTERA PROPRIETA'

$$V = V_M \times S = 2.123,55 \text{ €/mq} \times \text{mq } 44,95$$

$$V = \text{€ } 95.453,57$$

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno.

Si dà pertanto ora risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

QUESITO N° 3

DIVISIBILITÀ IN NATURA

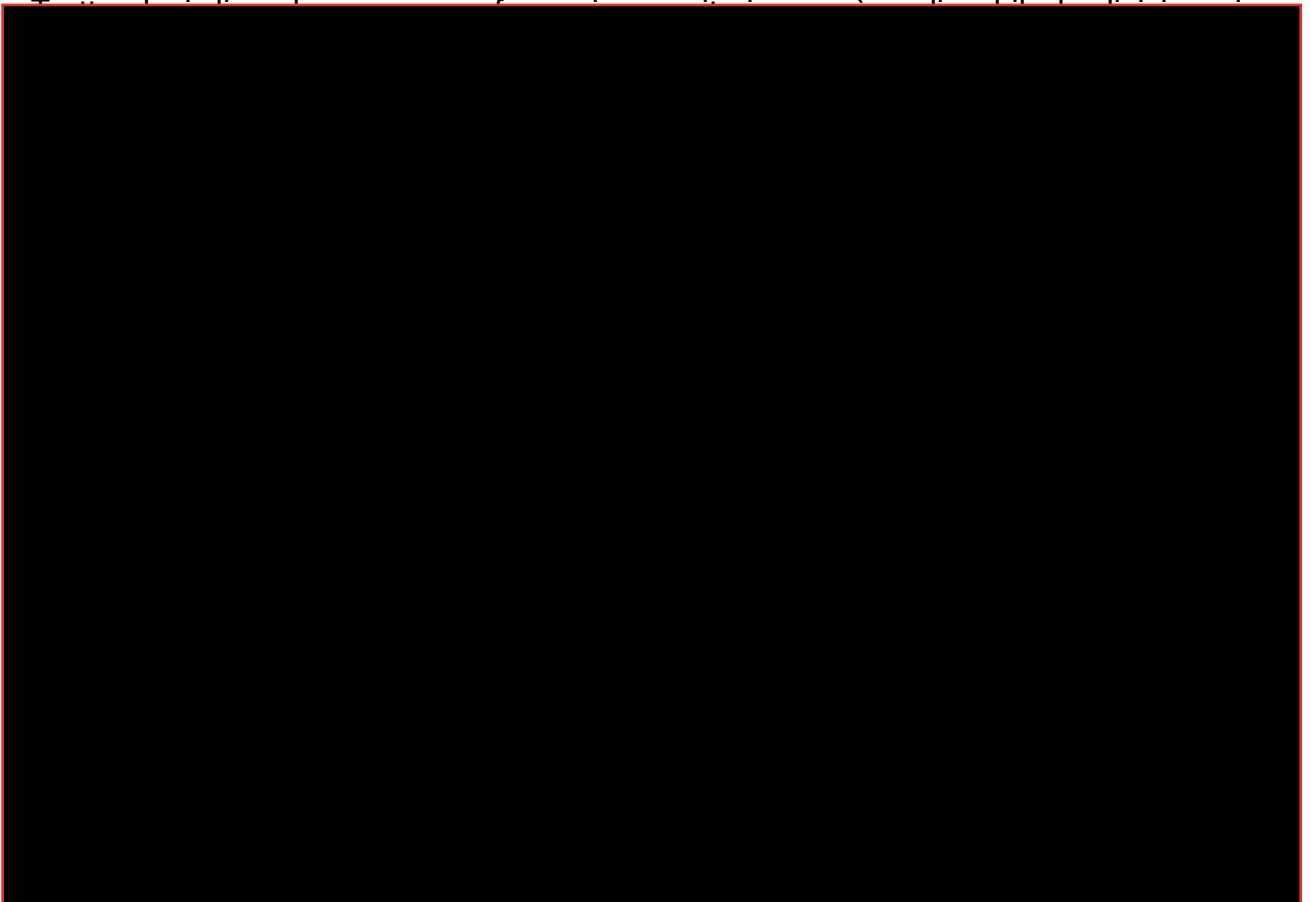
1.1 Divisione in lotti - INVARIATA

La conformazione della pianta dell'immobile (appartamento) rende impossibile il frazionamento .

L'ipotetica divisione in due unità non consente di ottenere alloggi monolocale la cui superficie minima comprensiva dei servizi, non può essere inferiore a mq 28 per una persona così come disposto dalla *Legge 27 maggio 1975, n. 166 Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia*.

L'immobile pertanto deve essere venduto in un unico lotto.

1.2 Divisibilità in natura - INVARIATA





CONCLUSIONI

Si può concludere che viste le caratteristiche del bene in oggetto esso è sicuramente trasferibile e può essere venduto.

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati firmati digitalmente.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.

Il C.T.U.

Dott.Arch. Anna Maddalena Pattitoni

ALLEGATI

AII.N°1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA;

AII.N°2 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE;

AII.N°3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE E PLANIMETRIA,
DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE , DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA;

AII.N°4 - FOTO AEREA E PIANTE APPARTAMENTO E CALCOLO SUPERFICIE
COMMERCIALE REDATTE DAL PERITO;

AII.N°5 - APE.

AII.N°1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Prospetto principale su via A. Moro



Foto 2 - Ingresso comune agli appartamenti

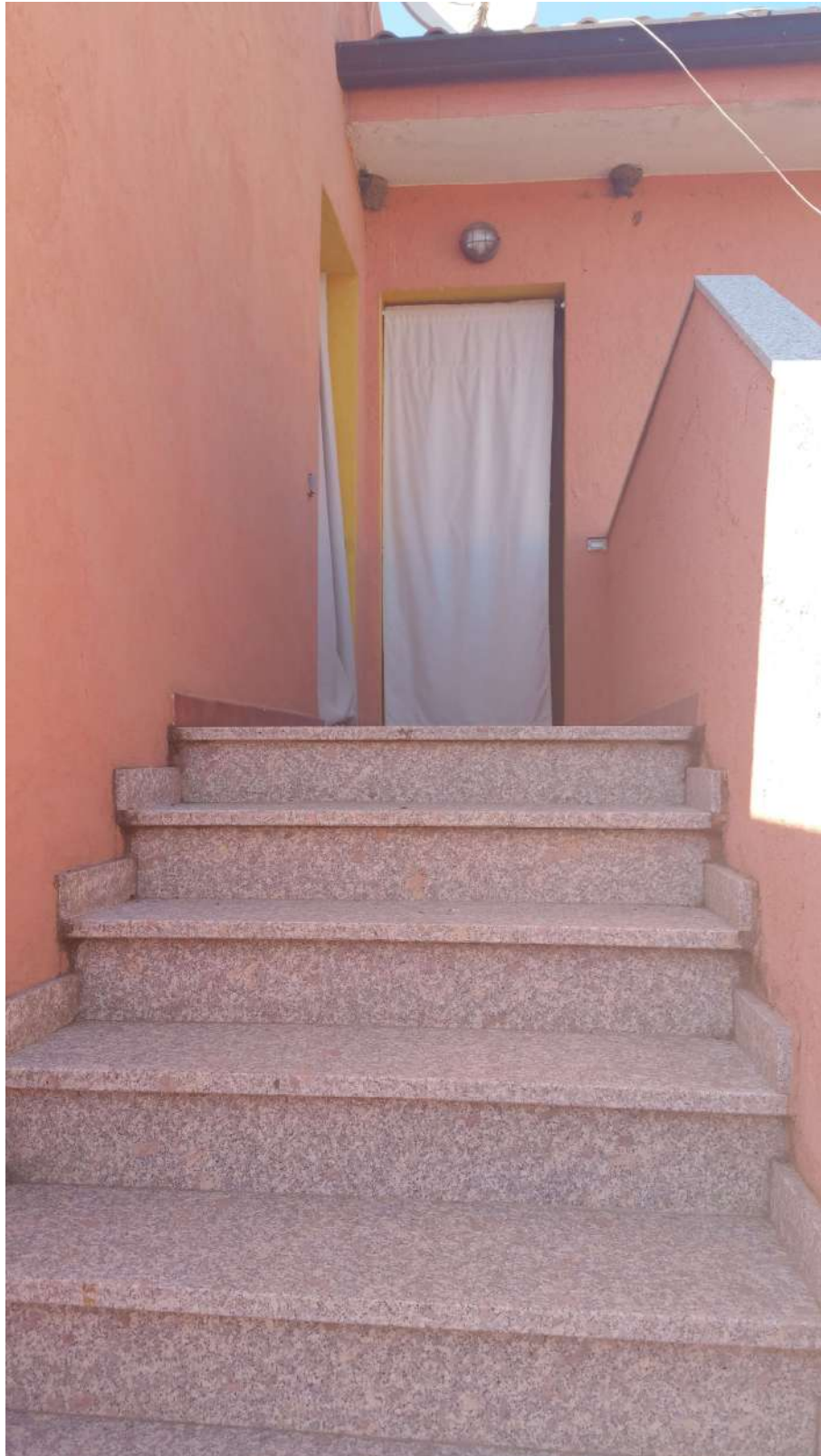


Foto 3 - Ingresso all'appartamento



Foto 4 - Corridoio e ingresso



Foto 5 - Soggiorno /cucina



Foto 6 - Angolo cottura



Foto 7 - Camera da letto



Foto 8 - Bagno



Foto 9 - Balcone soggiorno

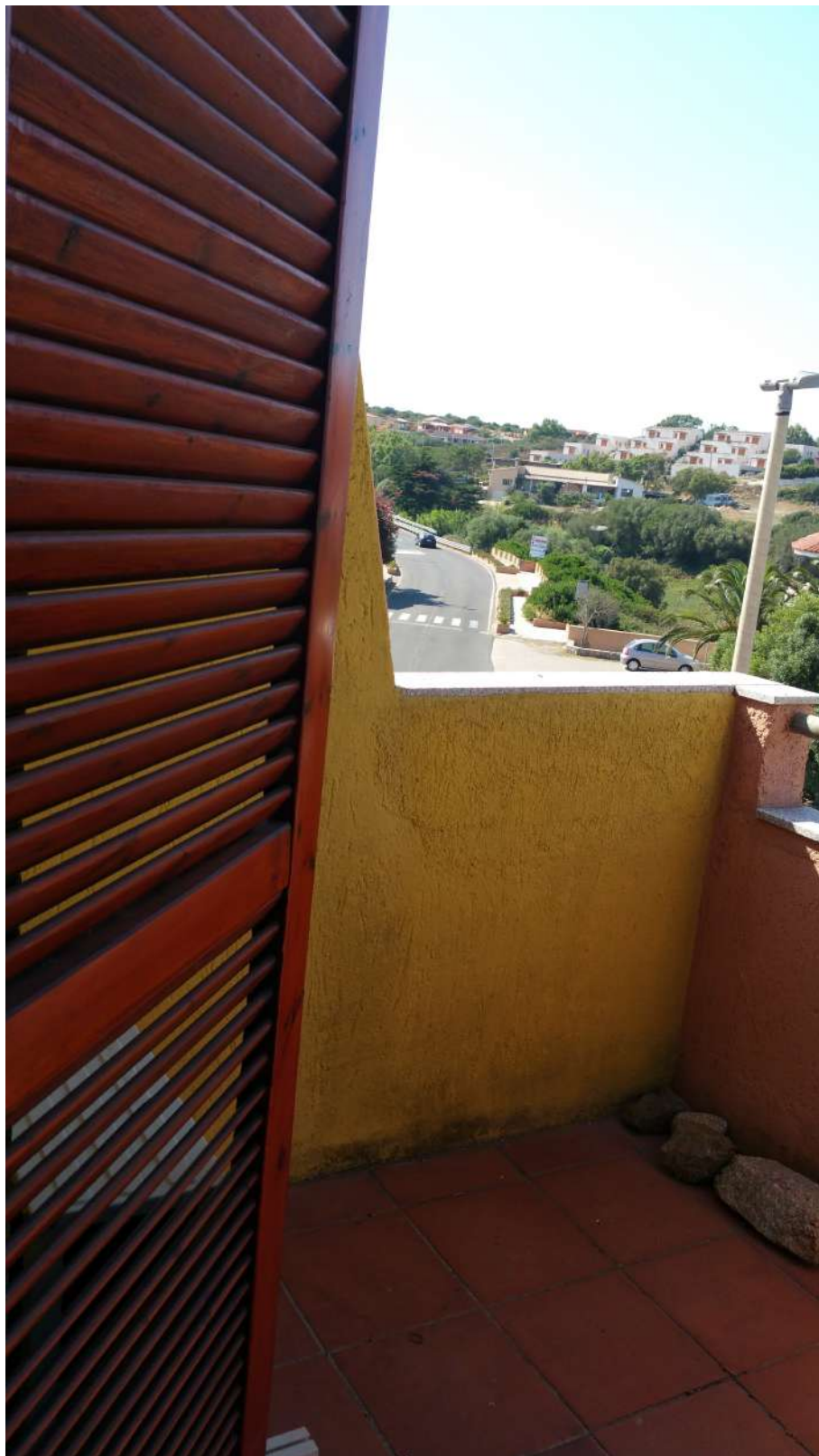


Foto 10 - Balcone camera da letto

RELAZIONE FOTOGRAFICA (aggiornata al 2022)



Foto 1 - Prospetto principale su via A. Moro dove sono evidenti gli interventi di tinteggiatura facciate.

AII.N°2 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE;

Concessione edilizia 784 - Voltura a Soc. Smeralda immobiliare srl.

Pratica N. 2000	Anno 1979
-----------------	-----------

Comune di SANTA TERESA DI GALLURA

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE 784

Prot. n. _____ IL SINDACO PRATICA N. _____

Vista la domanda in data 5/3/1982 presentata da (1) Soc. Smeralda Immobiliare srl

registrata il 8/3/1982 al Prot. generale n. 1789, con la quale viene chiesta la ~~concessione edilizia~~ voltura a proprio nome della concessione edilizia n° 728 del 18/11/1981, intestata Marina Dorenic, relativa alla costruzione di appartamenti per civile abitazione e negozi in loc. Porto Pozzo

sull' area distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio n. 23 particell.
immobile terreni
n. 27/ parte della superficie complessiva di mq. _____ post _____
in S. Teresa di Gallura via loc. Porto Pozzo

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. _____ in data 27/4/1979;
Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. 624 in data (3) 29/10/79;
Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1957, n. 765;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;
Viste le leggi regionali (4) _____;
Visto il parere n. _____ della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 27/4/1979;
Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data _____;
Visto (5) l'atto di compravendita registrato a Tempio il 19/2/1982 al n° 423.-

(1) Indicare la generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.
(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).
(3) Cancellare se il caso non ricorre.
(4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, n. 16 e 17, 28-5-1975, n. 36 e successive modificazioni.
(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:
Visto che ricorrere le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.
Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idrogeologici-forestali, scrivere:

Abitabilità 1214 - Soc. Smeralda immobiliare srl.

COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

5/17



N. _____ prot. _____

PRATICA EDILIZIA N. 2.000

ANNO 1979

R. 10/2/1988

AUTORIZZAZIONE DI (1) ABITABILITA' / AGIBILITA' n° 1214

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. Soc. Smeralda Immobiliare srl

codice fiscale 01663110177

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di (1) abitabilità

per (2) costruzione fabbricato per appartamenti e negozi

sita a S.Teresa Gallura in loc. Porto Pozzo

(mappale r. 2372 foglio n. 23) da servire ad uso civ.abit. e negozi

Accertato che i lavori vennero autorizzati con concessione n. 728 del 18/11/1981
e variante a sanatoria n° 3 del 21/9/1987.
Esaminato il verbale dell'ispezione tecnico-sanitaria in data 2/2/1988

Considerato che la costruzione ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie vigenti approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta n. 104-531 del 15/2/85 - 1/2/88
per il versamento di L. 265.000- 113.000 quale tassa di concessione comunale;

Vista la copia del certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio, regolarmente vistata per ricevuta dall'Ufficio del Genio Civile di Sassari del 6/1/1983 PROT. 5494.

AUTORIZZA

(1) l'abitabilità del (2) fabbricato per civile abitazione e negozi
sito in loc. Porto Pozzo

DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANI	Vani abitabili	ALTRI VANI
Inferiore		n° Tavernetta - 4 loc. Magaz. deposito
Torreno		n° 3 locali commerciali (esclusi 3 - 4 piani)
Primo	21 + 21	n° 9 appartamenti
Secondo	21 + 11	n° 9 appartamenti
Terzo		
Quarto		
Quinto		
Sottotetto		
TOTALE N.		

I lavori di costruzione del fabbricato suindicato hanno avuto inizio il 23/11/1981

come risulta dal verbale

e furono ultimati il mese di Ottobre 1982

come da verbale

UFFICIO TECNICO COMUNALE

VISIO: IL CAPO AREA TECNICA



Il Sindaco

Variante 1072 - Soc. Smeralda immobiliare srl.

Pratica N. <u>2749</u>	Anno <u>1982</u>
------------------------	------------------

Comune di SANTA TERESA GALLURA

Bollo

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE n° 1072

Prot. n. IL SINDACO PRATICA N.

Vista la domanda in data 16.2.1982 presentata da (1) Manna Domenico per
Soc. Smeralda Immobiliare srl

registrata il 16.2.1982 al Prot. generale n. 1328; con la quale viene chiesta la
concessione per (2) variante in corso d'opera Residence e negozi in loc. Porto
Pozzo

sull' area distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio n. 23 particell.
immobile terreni
n. 27 parte della superficie complessiva di mq. post.
in S. Teresa Gallura Via loc. Porto Pozzo

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. in data 27.4.1982;

Visto il nulla-osta della Sopraintendenza ai Monumenti n. 2841 in data (3) 2.4.1982;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Viste le leggi regionali (4) ;

Visto il parere n. della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 27.4.1982;

Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data ;

Visto (5) ;

(1) Indicare le generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.

(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

(3) Cancellare se il caso non ricorre.

(4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, n. 16 e 17, 25-5-1975, n. 56 e successive modificazioni.

(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:

Visto che ricorrere le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.

Nel caso di interventi in zone soggette a vincoli idrogeologici-architettonici, scrivere:

Sanatoria 3 - Soc. Smeralda immobiliare srl.

- COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA -
Provincia di Sassari

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 3
(Legge 28/2/1985 n° 47 - L.R. 11/10/85 n° 23 - condono edilizio)

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 28/3/1986 presentata da Soc. Immobiliare Smeralda

registrata il 28/3/1986 al Prot. n° 3521, con la quale viene richiesta la concessione edilizia in sanatoria per varianti interne ed esterne abbricato per civile abitazione e negozi sito in loc. Porto Pozzo l'area distinta in Catasto al P° 23 Mapp. 372

VISTO il progetto delle opere da sanare nonché tutta la documentazione legata e prevista dall'Art. 35 della L. 47/85;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 28/3/1986;

VISTO il nulla-osta dell'Ufficio Tutela Paesaggio n° 4330 del 6/5/1985;

VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 15/9/1987;

CONSTATATO che il concessionario ha ottemperato al saldo del versamento l'oblazione all'erario per un importo di £. 3.013.760, effettuando i seguenti versamenti: 1° rata £. 941.800 Ric. 932 del 28/3/86; 2° rata £. 1.035.980 Ric. 328 del 14/5/86; 3° rata £. 1.035.980 Ric. 401 del 30/9/86 SP. Post. Olbia;

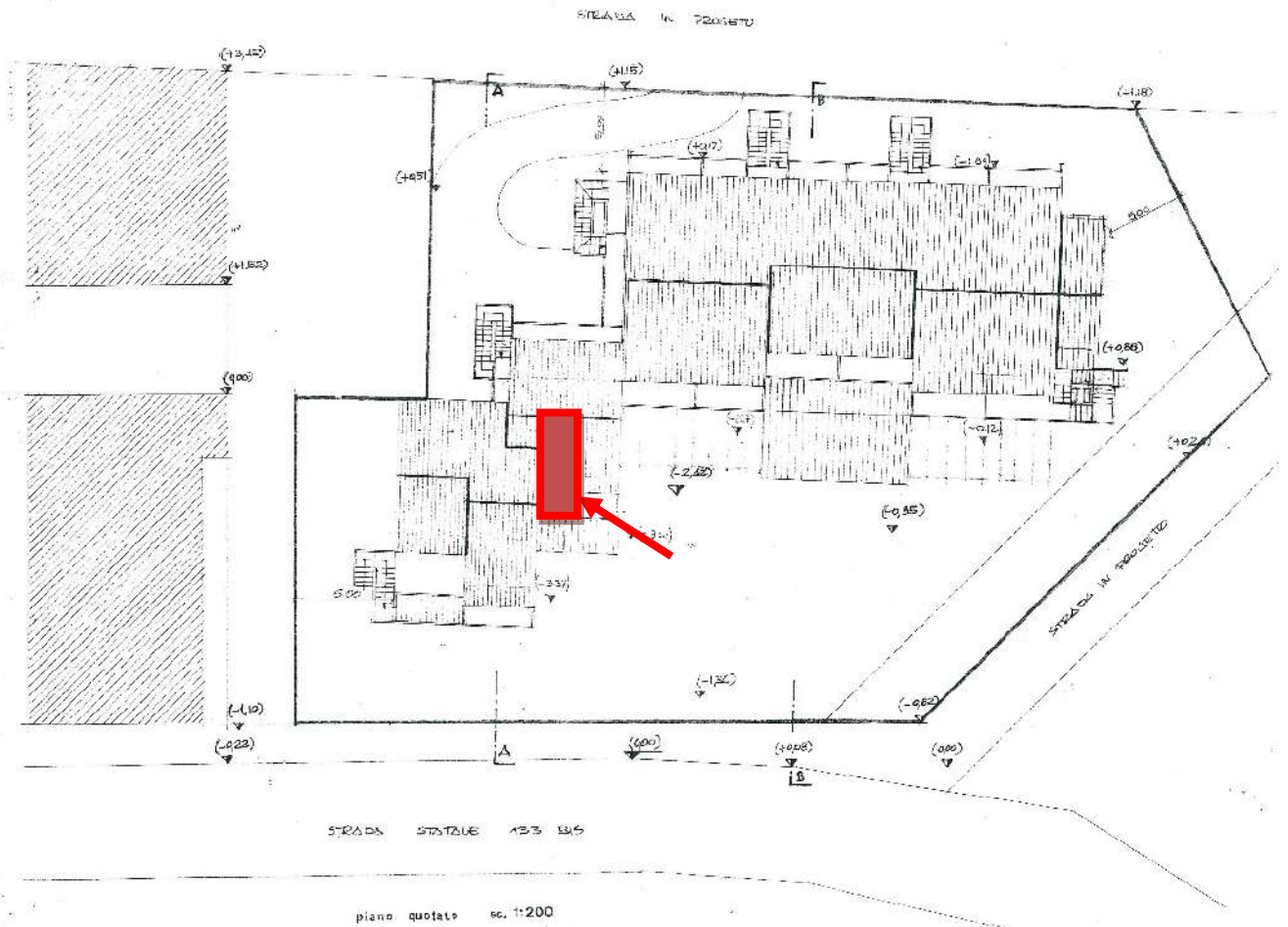
CONSTATATO che il concessionario ha provveduto al pagamento degli oneri previsti dalla Legge 26/1/1977 n° 10, determinati in £. 882.565 versati come segue: 1° rata £. 150.000 Ric. 901 del 28/3/1986; 2° rata £. 732.565 Ric. 536 del 16/9/1987;

che la concessione viene rilasciata a titolo gratuito trattandosi di caso previsto dall'Art. 9 della L. 28/1/1977 n° 10, ovvero non dovuta in quanto le opere oggetto di sanatoria sono state realizzate antecedentemente all'anno 1970;

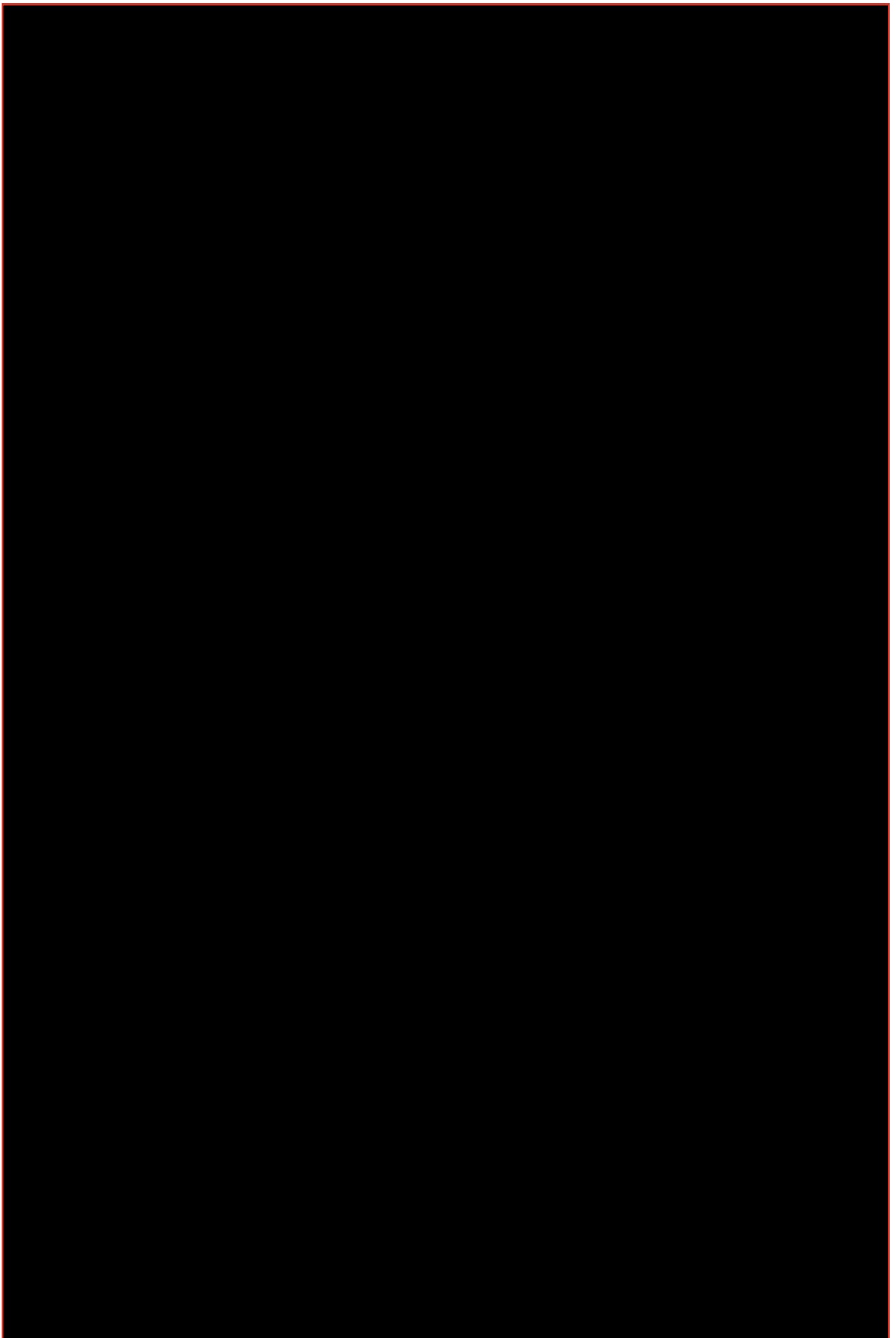
VISTA la legge n° 47 del 28/2/1985;

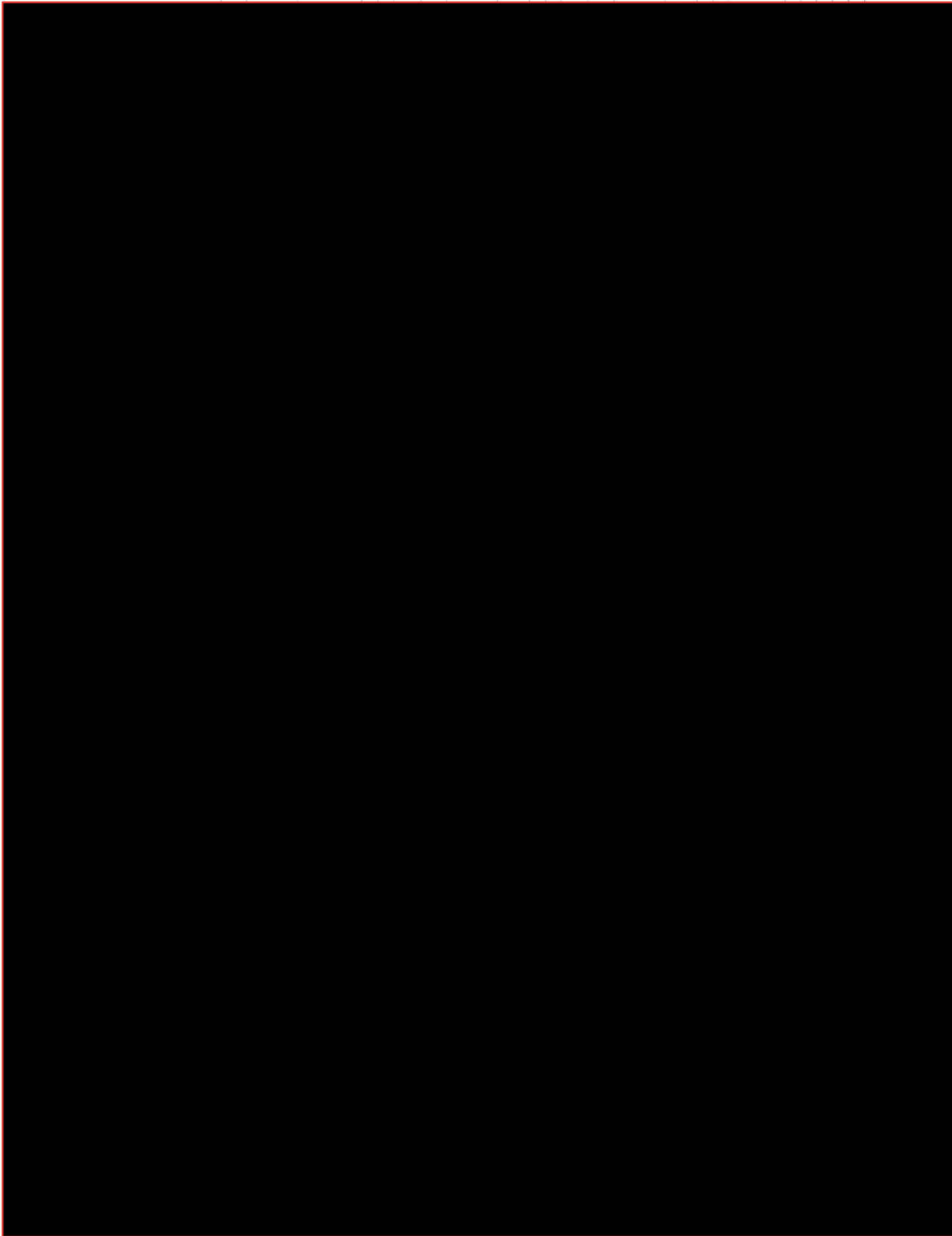
VISTA la L.R. n° 23 dell'11/10/1985;

Planimetria generale - immobile oggetto di stima



**AII.N°3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, IPOTECARIA,VISURE E
PLANIMETRIA, DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;**







Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/11/2015 - Ora: 16.08.51 Fine
Visura n.: T249943 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2005 n. 9734, 1/2006 in atti dal 03/10/2006 (protocollo n. SS0140390) Registrazione: UR Sede: FORLÌ Volume: 733 n. 2 del 08/06/2006 SUCCESSIONE+CAPACCI MARINO
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 07/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPACCI Marino nato a GALEATA il 08/04/1952	CPCMRN52D08D8670*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 13/06/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 4700, 1/2003 in atti dal 26/05/2003 Repertorio n.: 176910 Rogante: FAVONI MICCOLI GIANCARLO Sede: FORLÌ Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 01/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAVIA Italo Sandro nato a MILANO il 28/07/1953	PVATSN53L28F205D*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2003
2	PAVIA Luca Dagoberto Giacomo Maria nato a MILANO il 08/07/1968	PVALDG68L08F205O*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 07/05/2003
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2000 Trascrizione n. 4448, 1/2000 in atti dal 05/02/2001 Repertorio n.: 40152 Rogante: ROSSETTI PIERLUIGI ALBERT Sede: DESIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SMERALDA IMMOBILIARE S.R.L.	01663110177	(1) Proprietà fino al 01/08/2000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

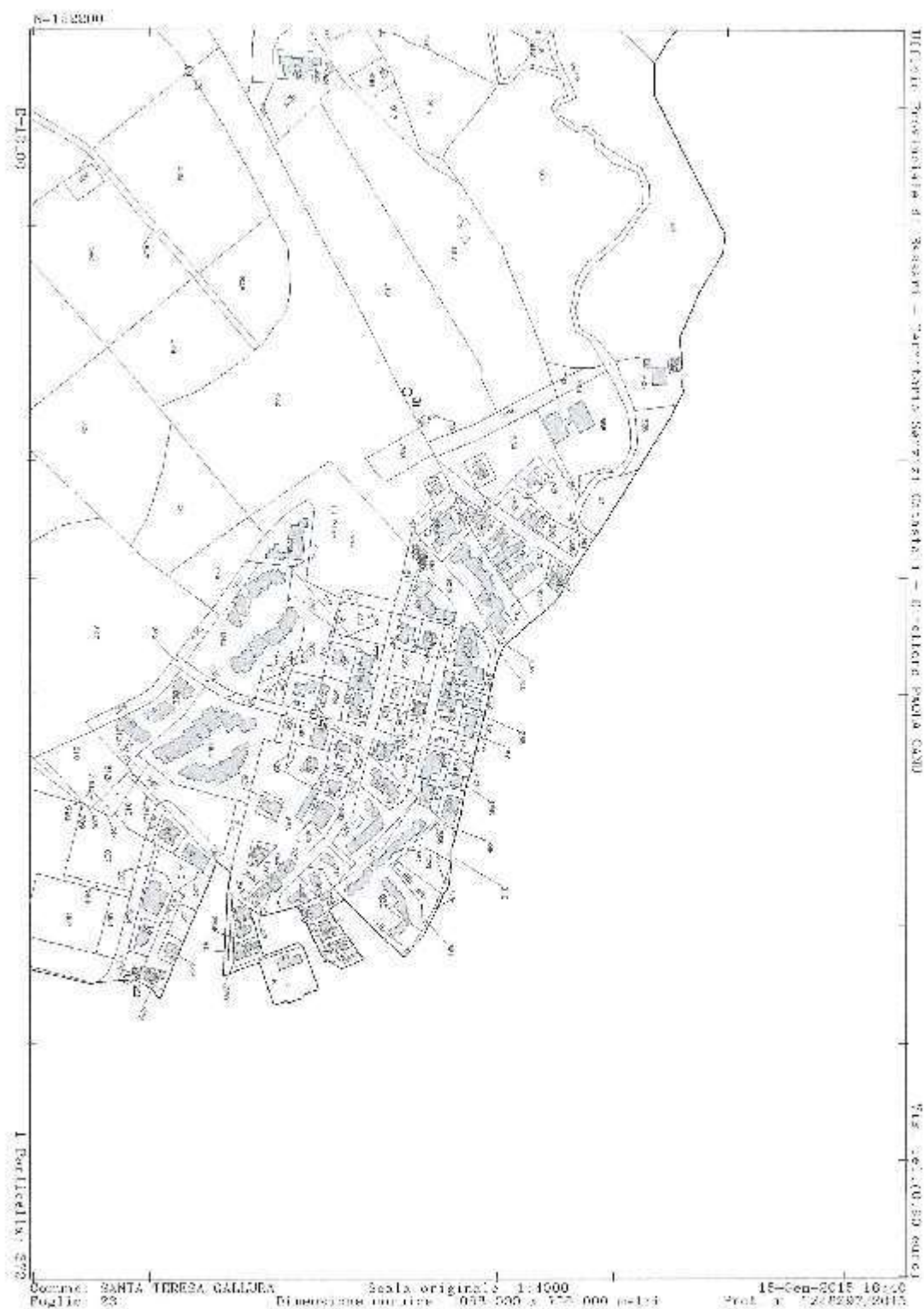
Unità immobiliari n. 1

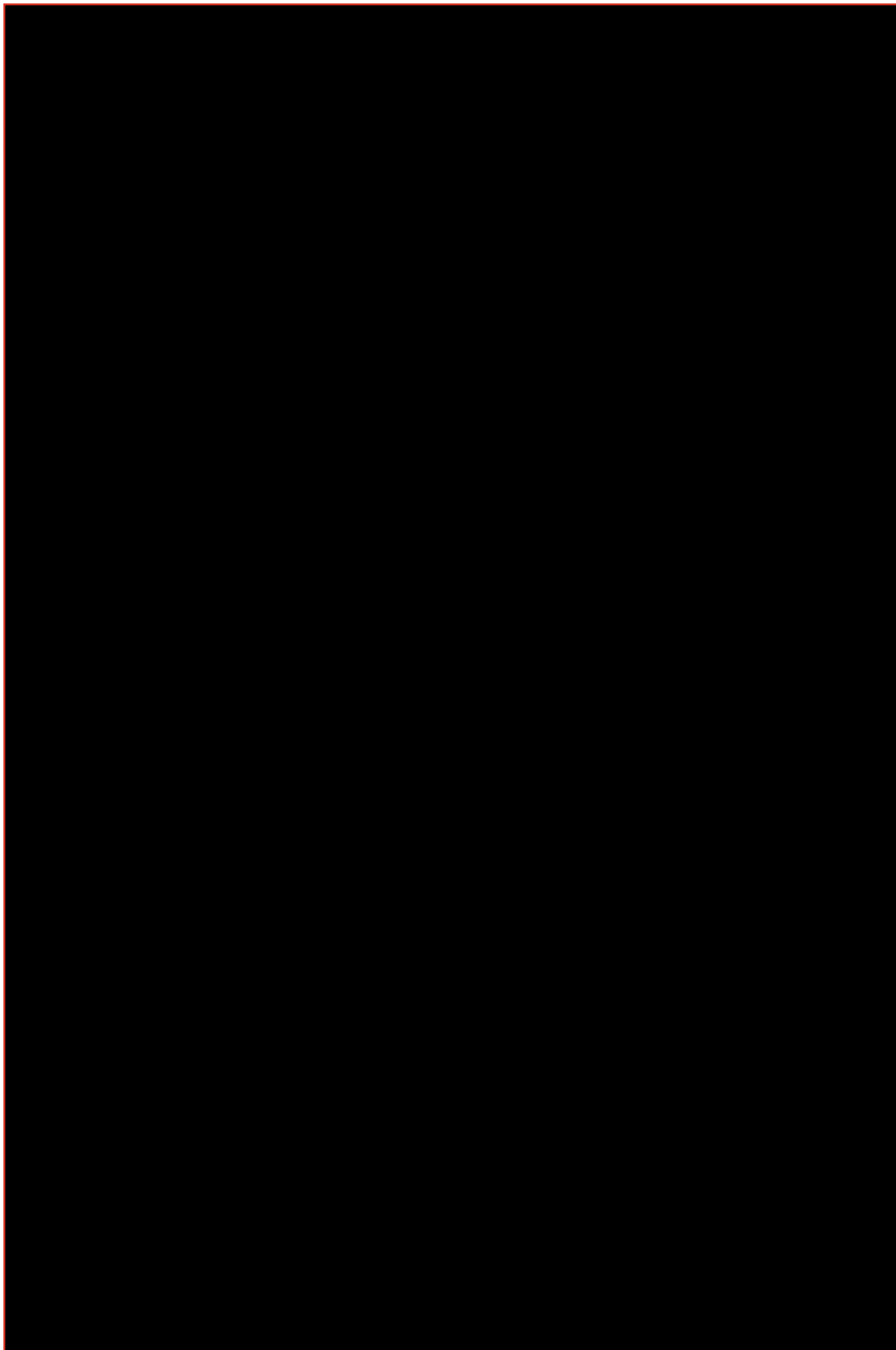
Tributi erariali: Euro 0,90

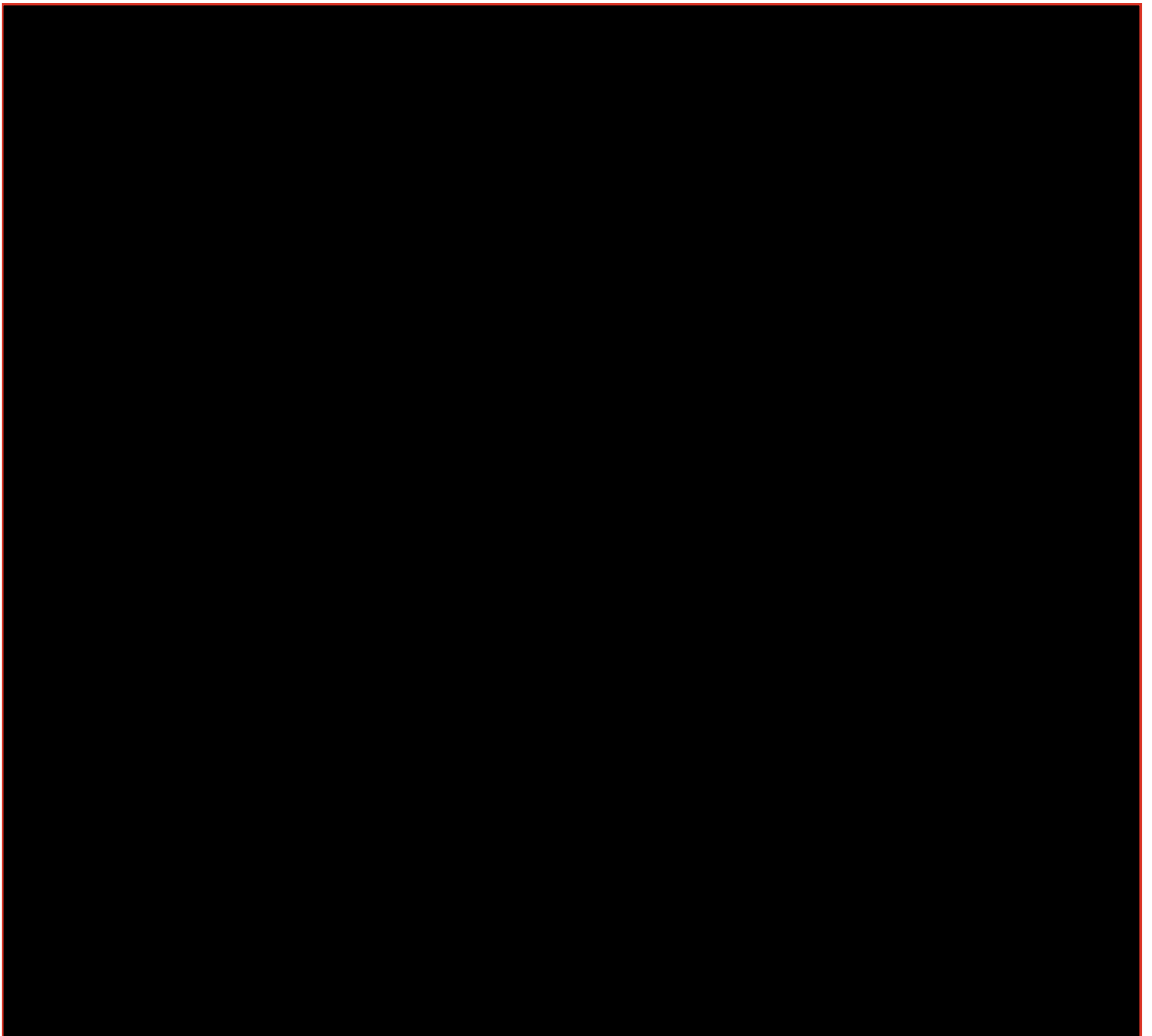
Visura telematica

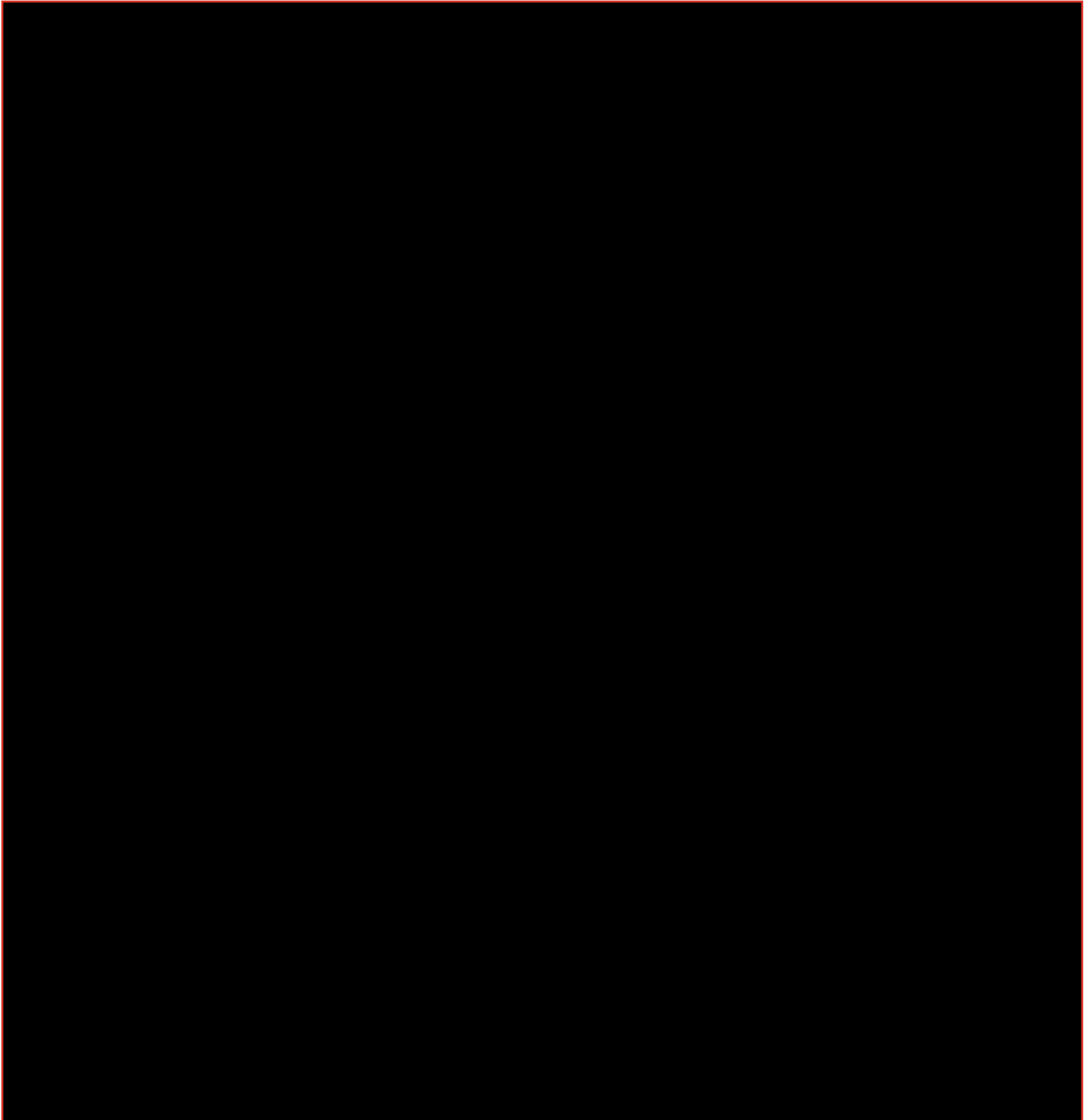
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

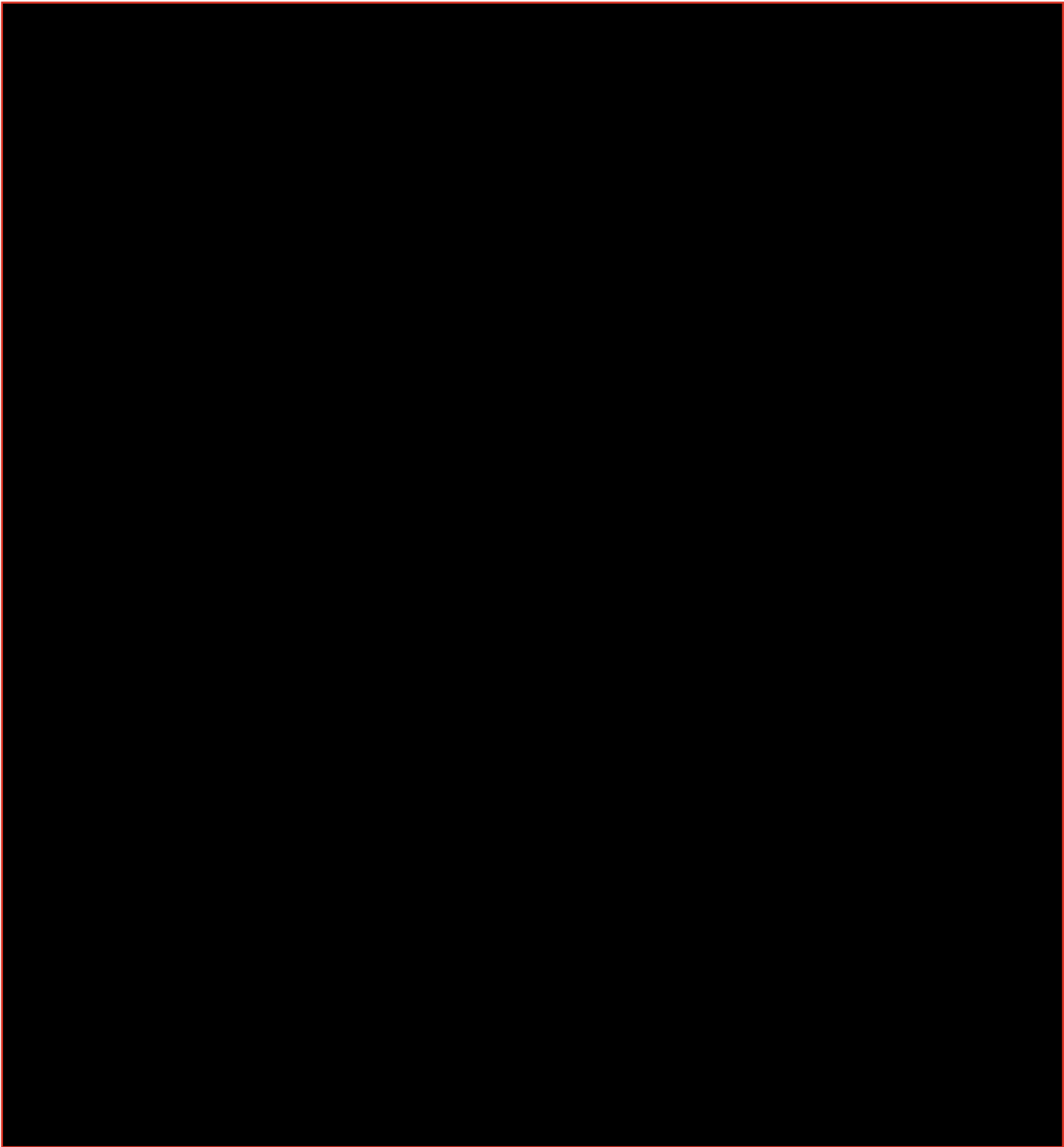
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

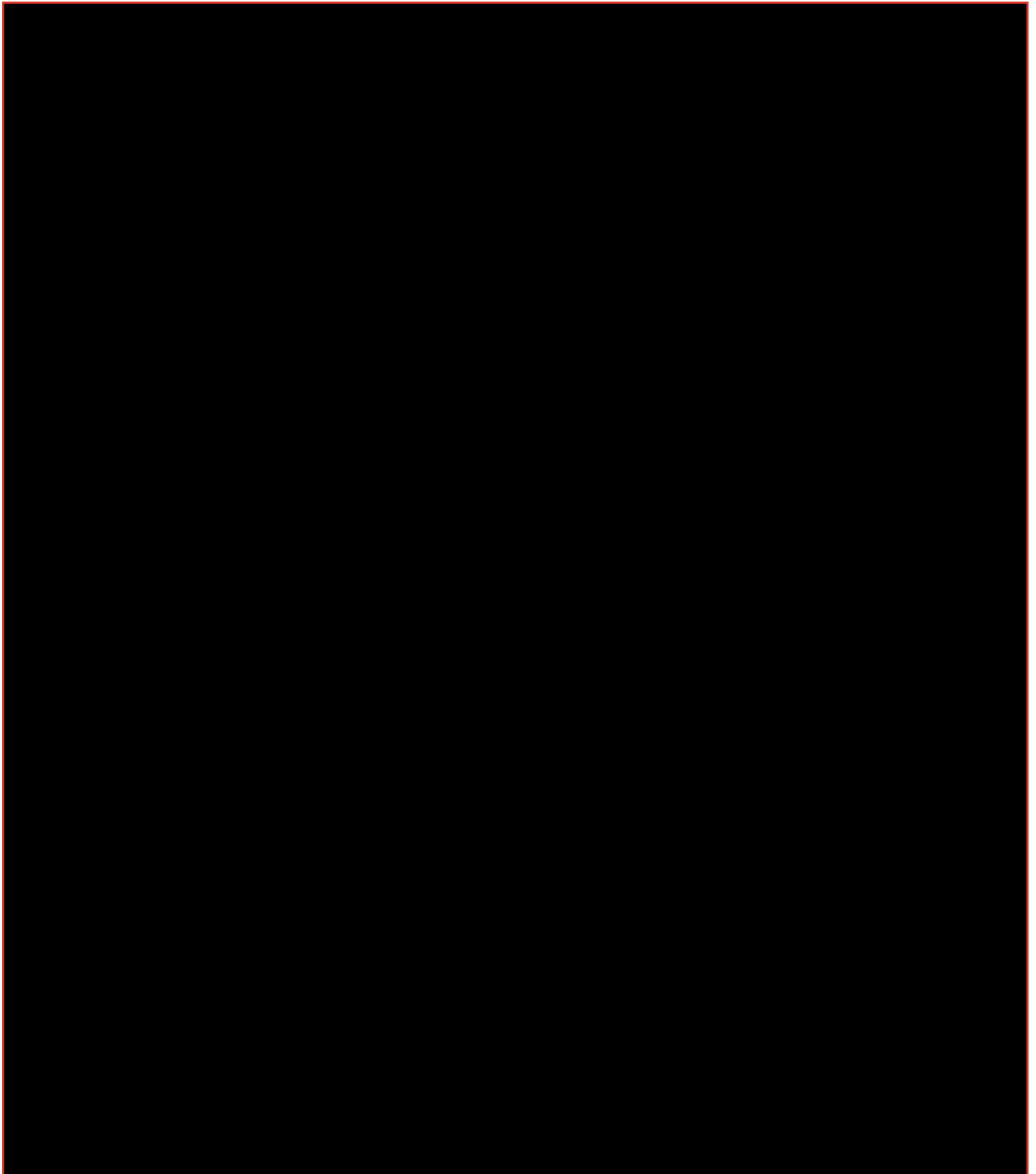


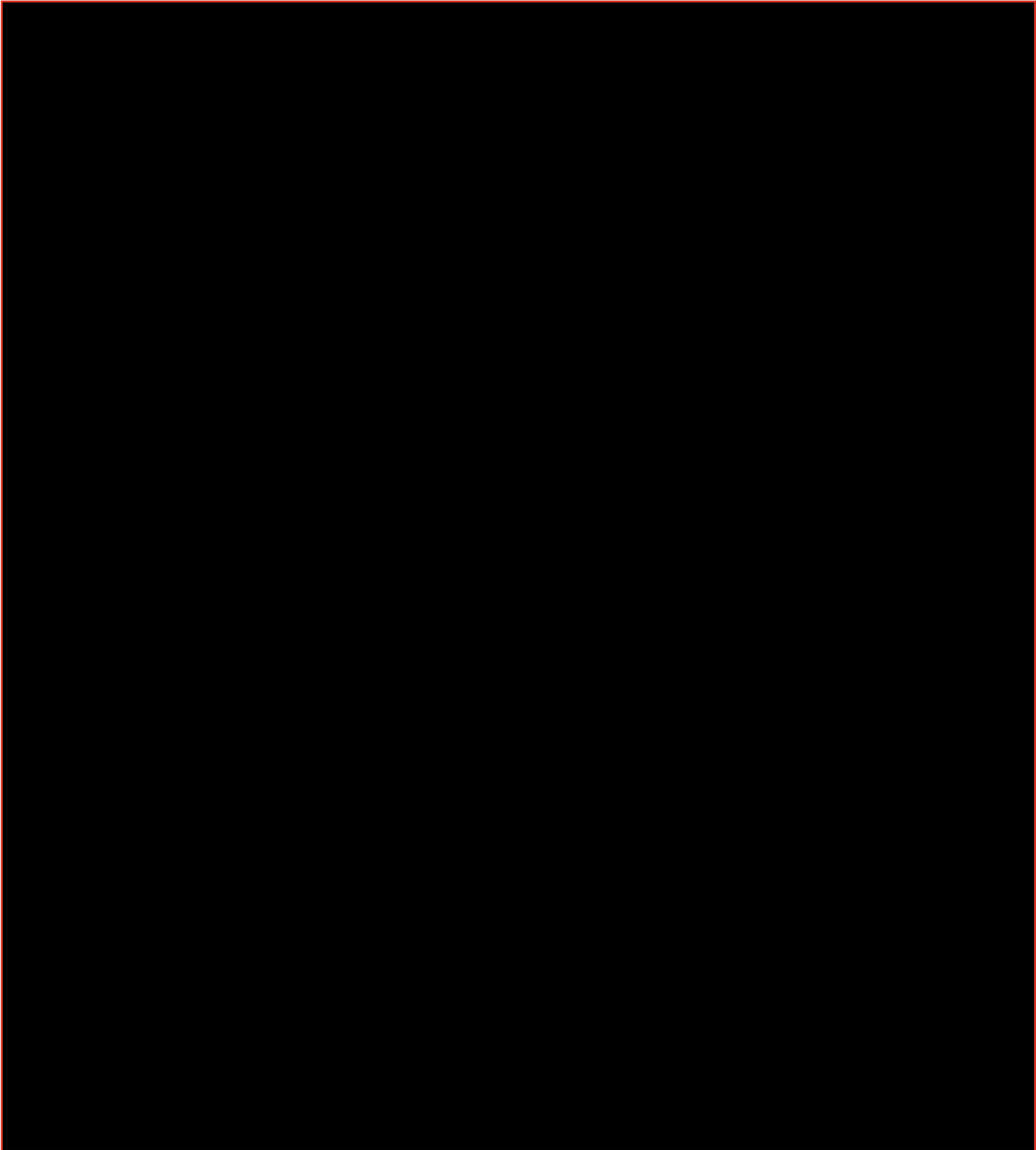


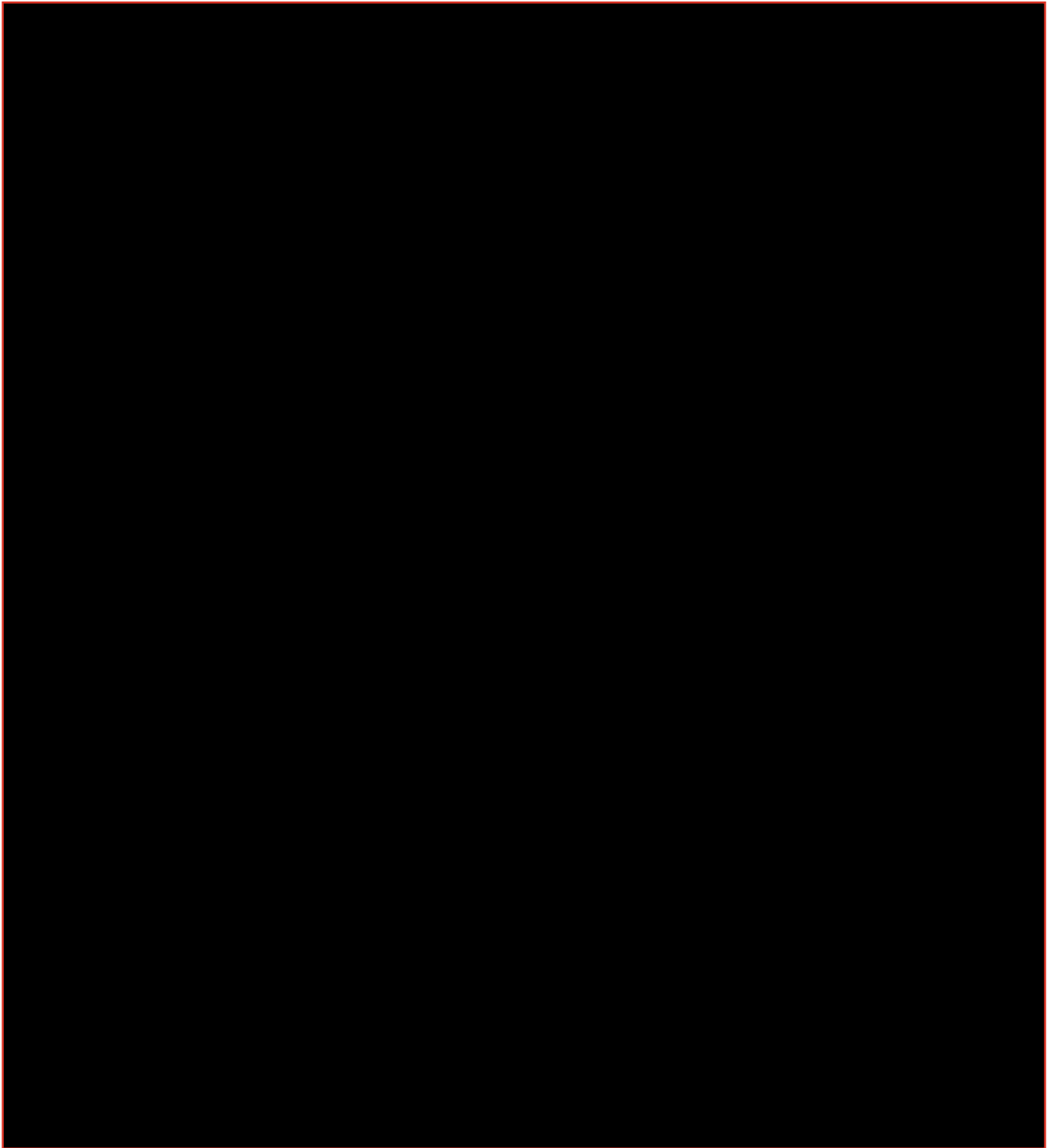


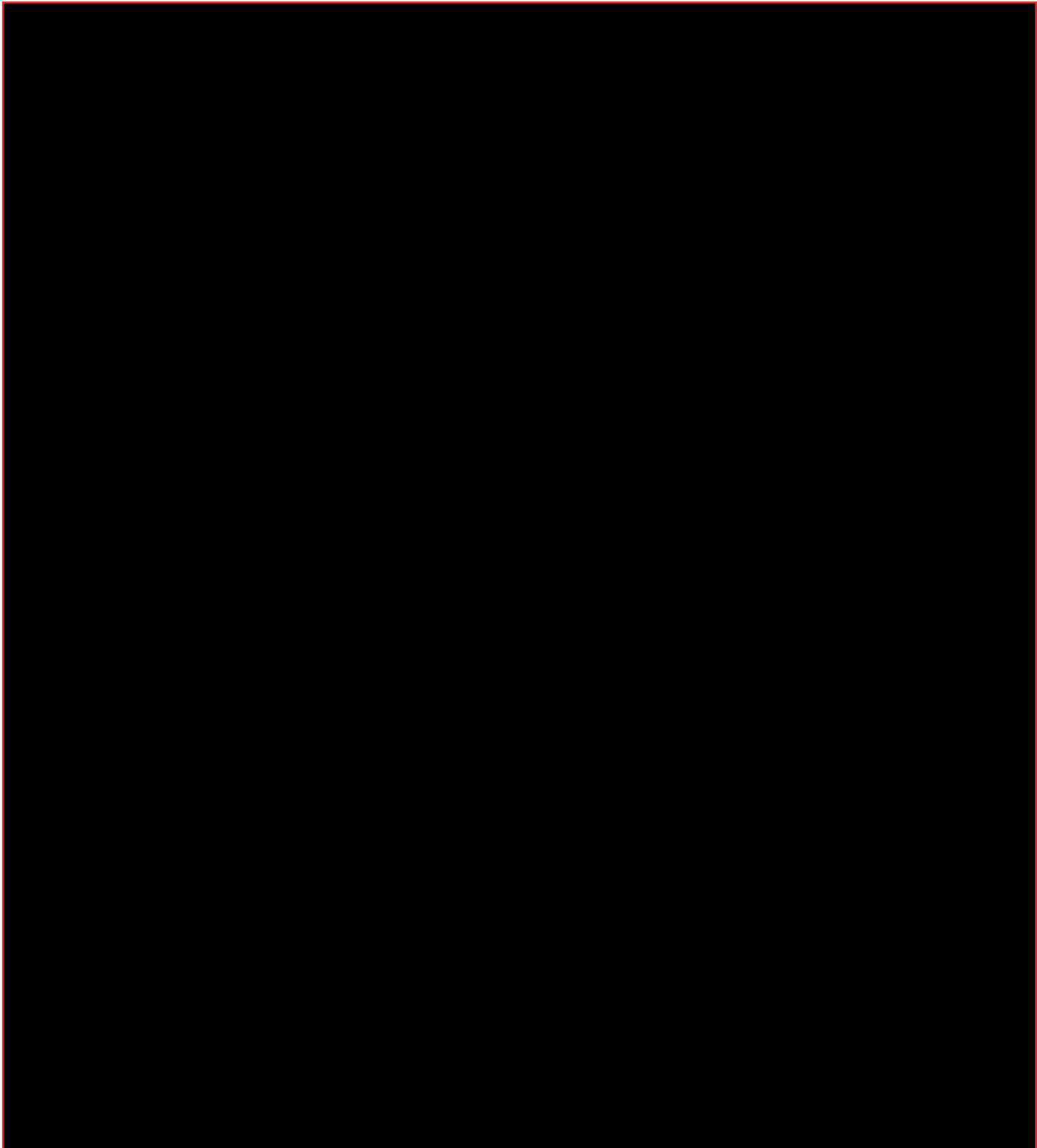


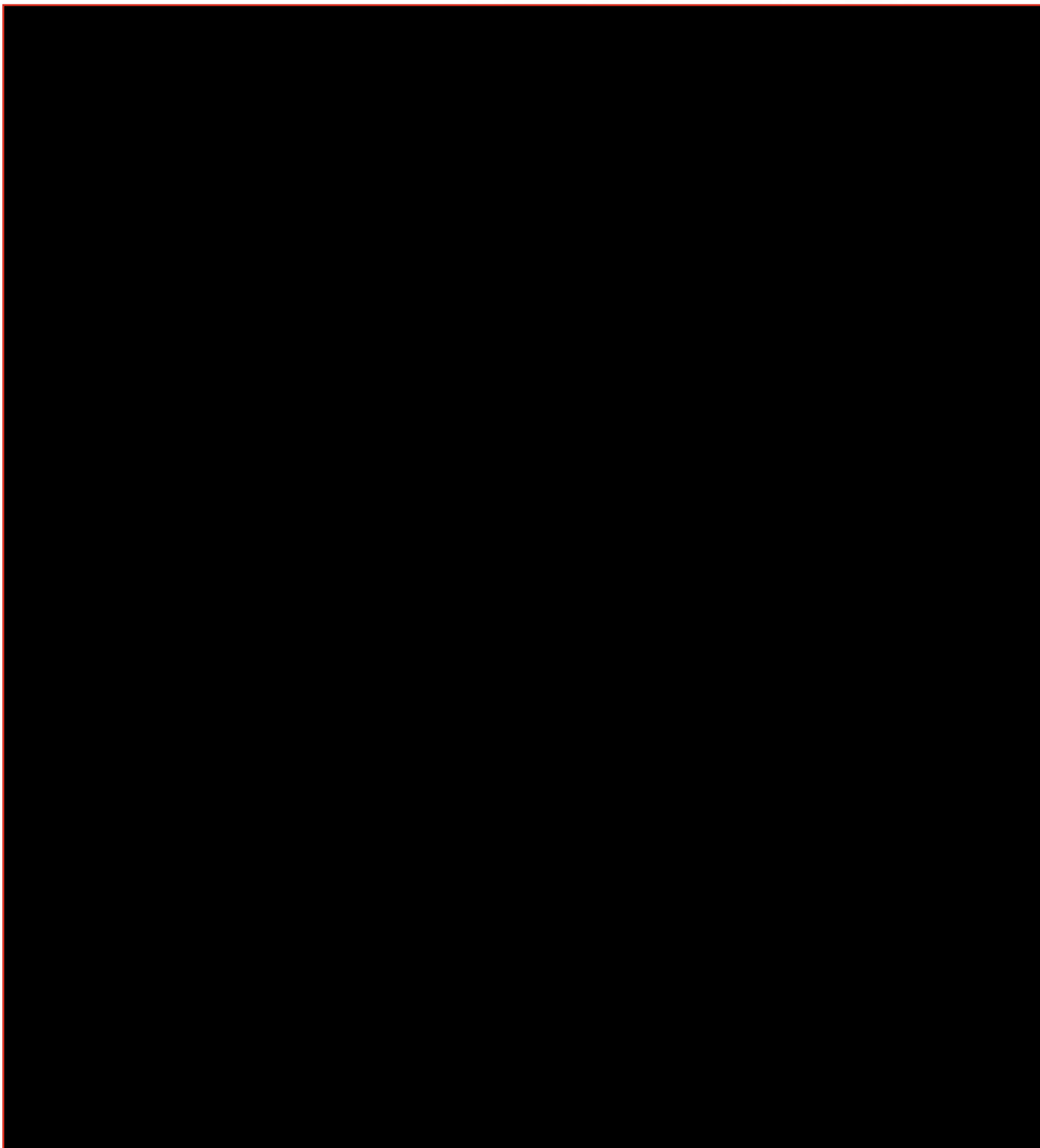


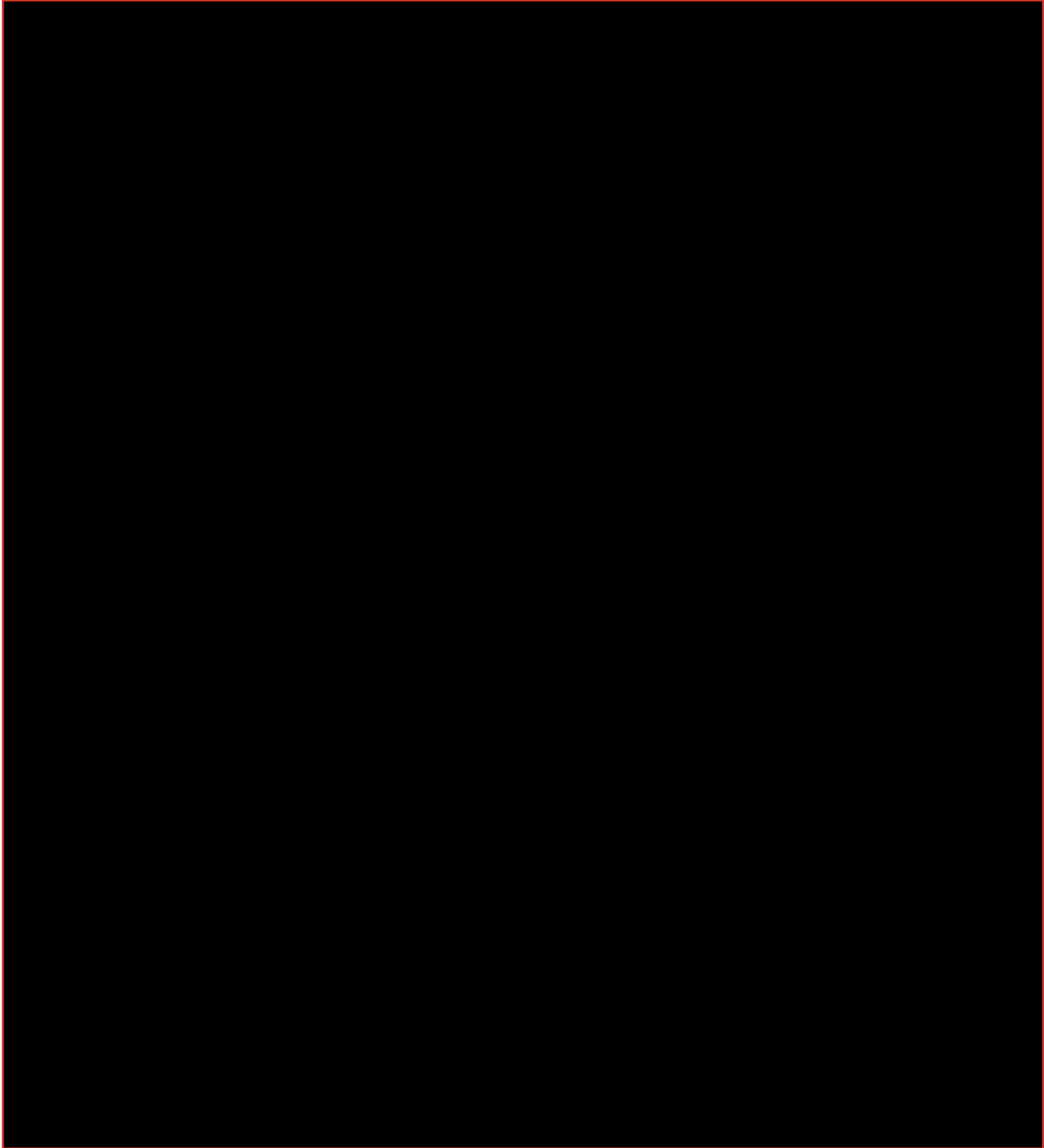


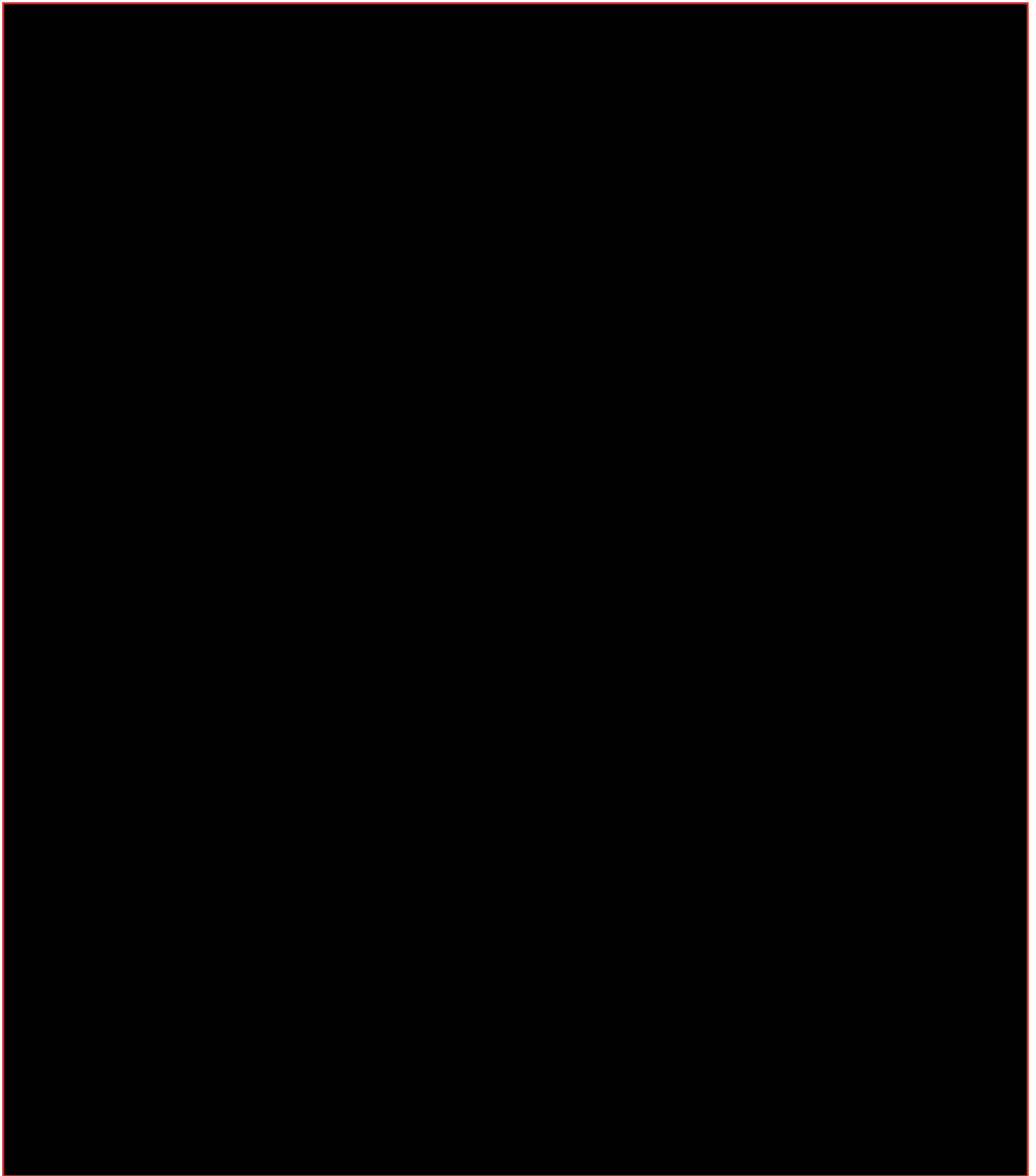


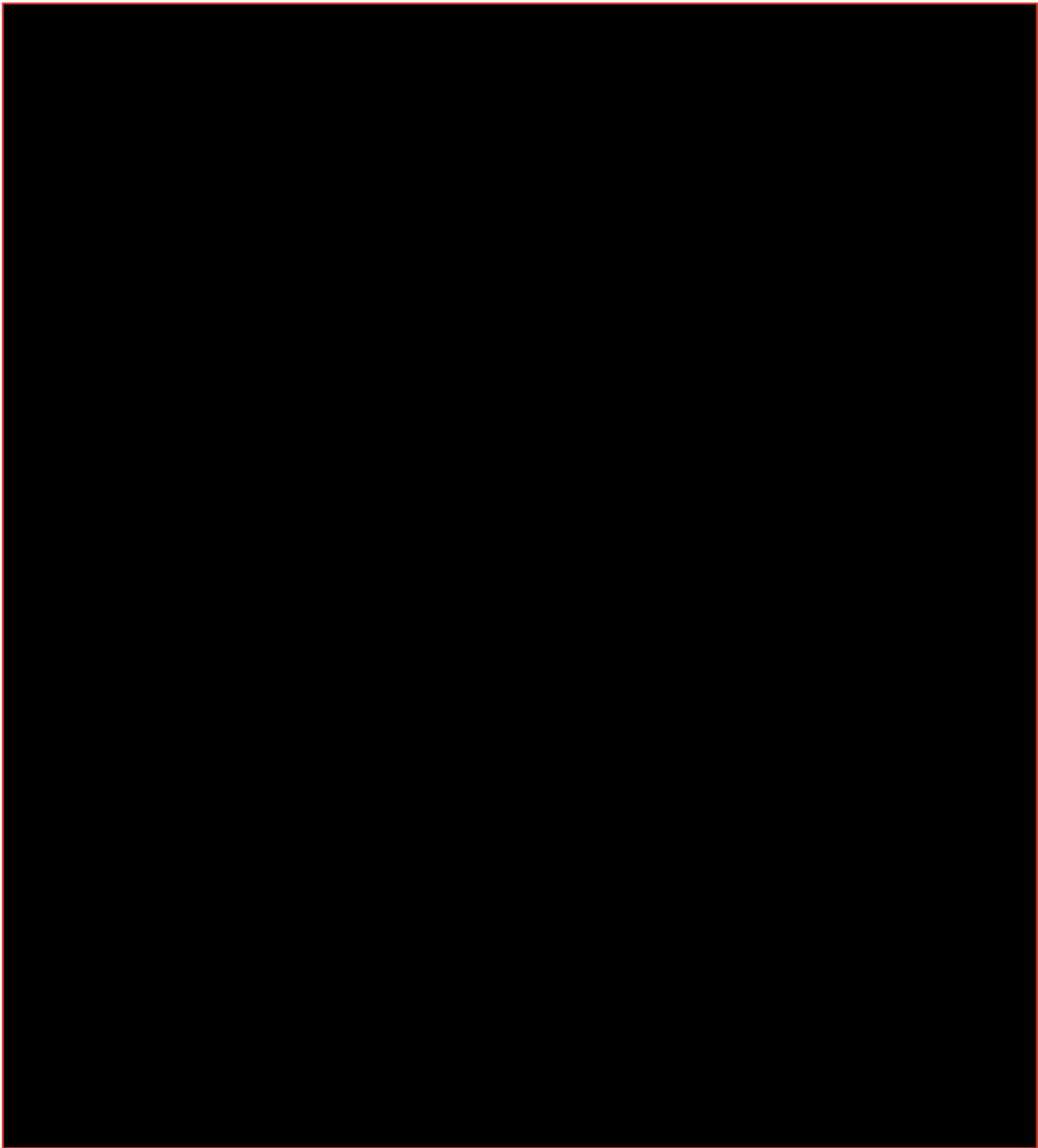


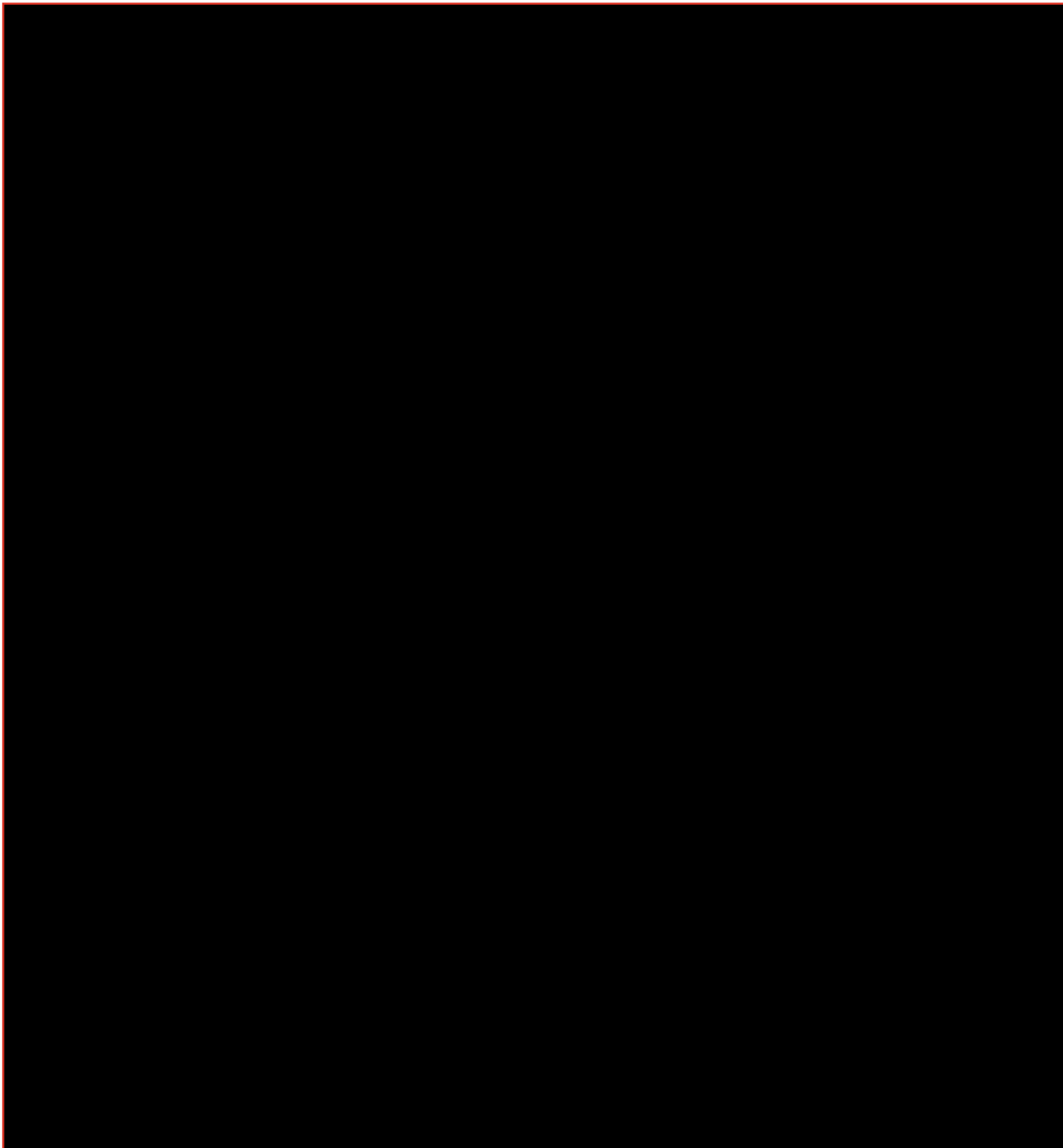














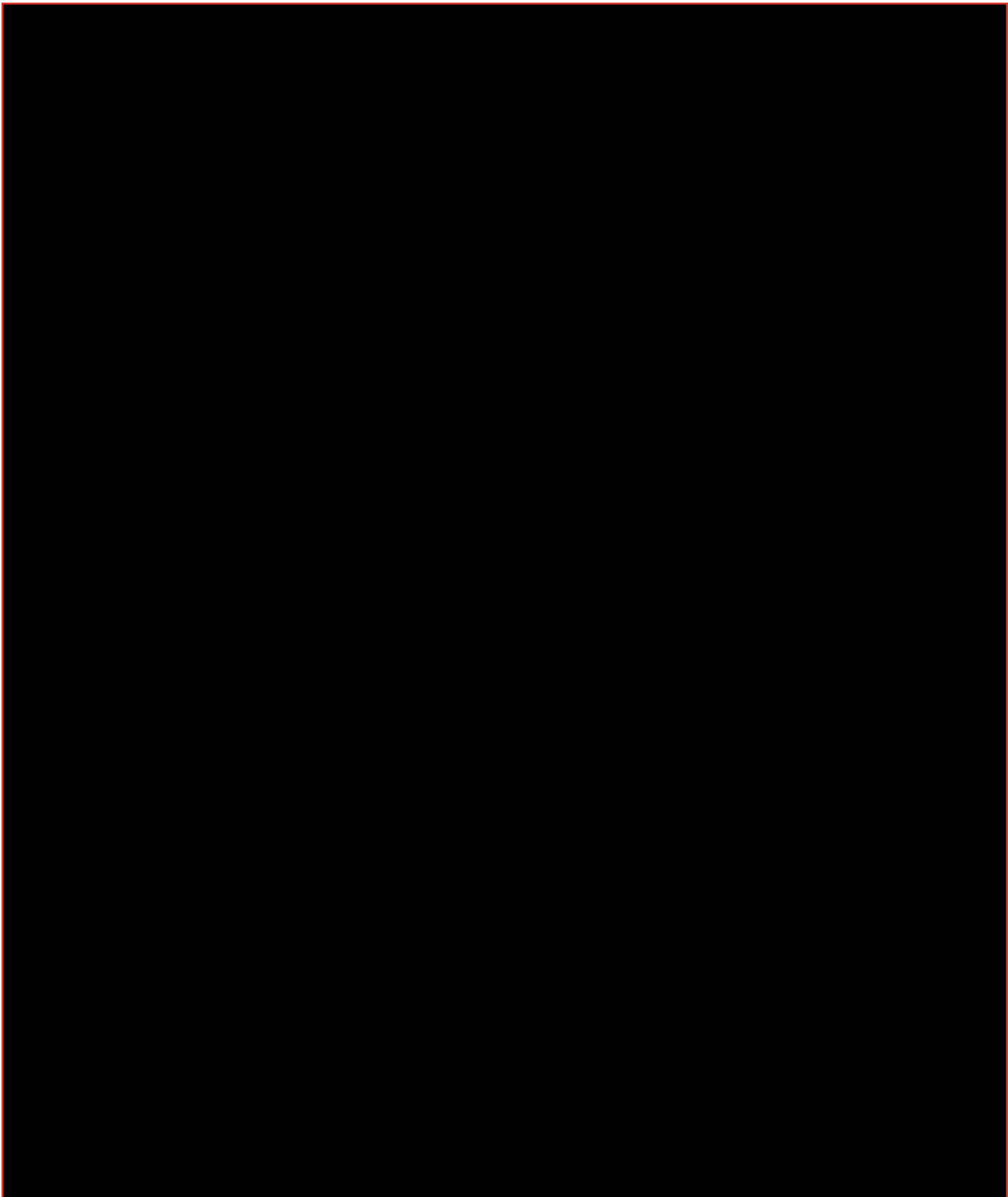
Ufficio Provinciale di SASSARI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPPIO PAUSANIA

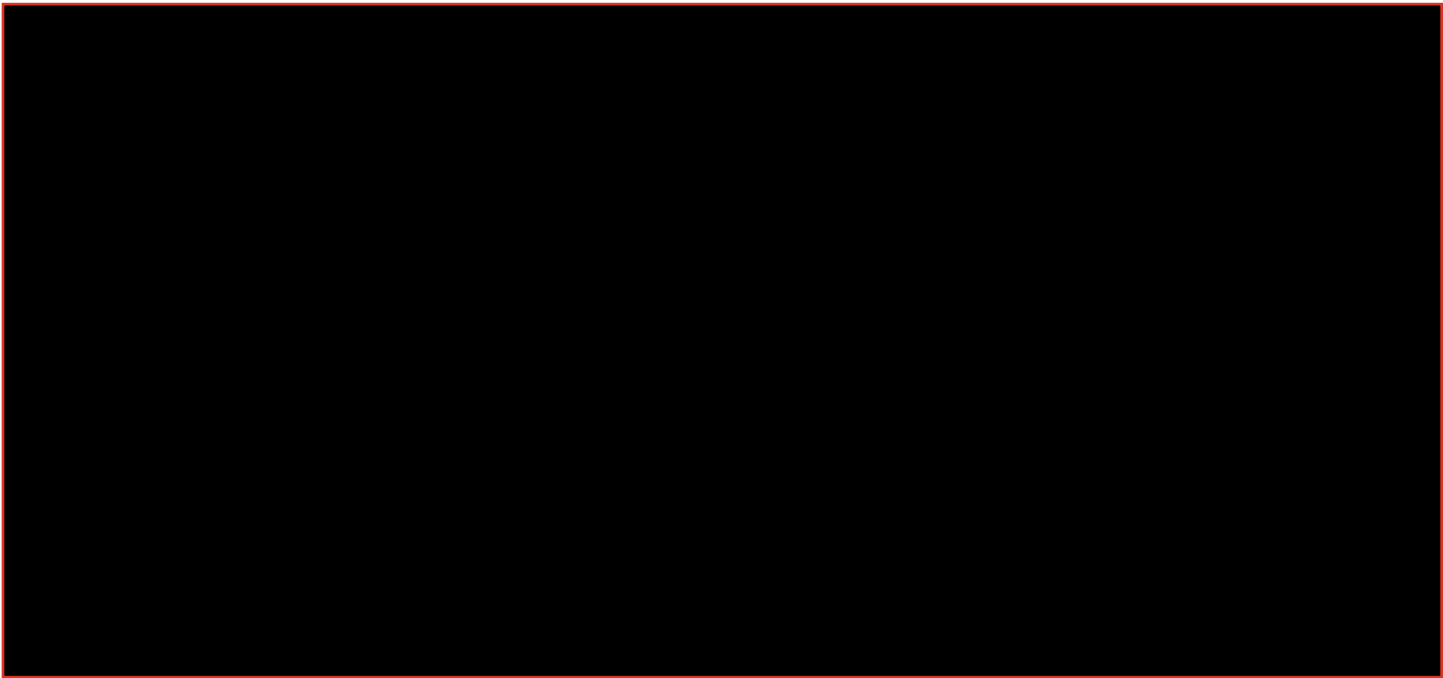
Ispezione ipotecaria

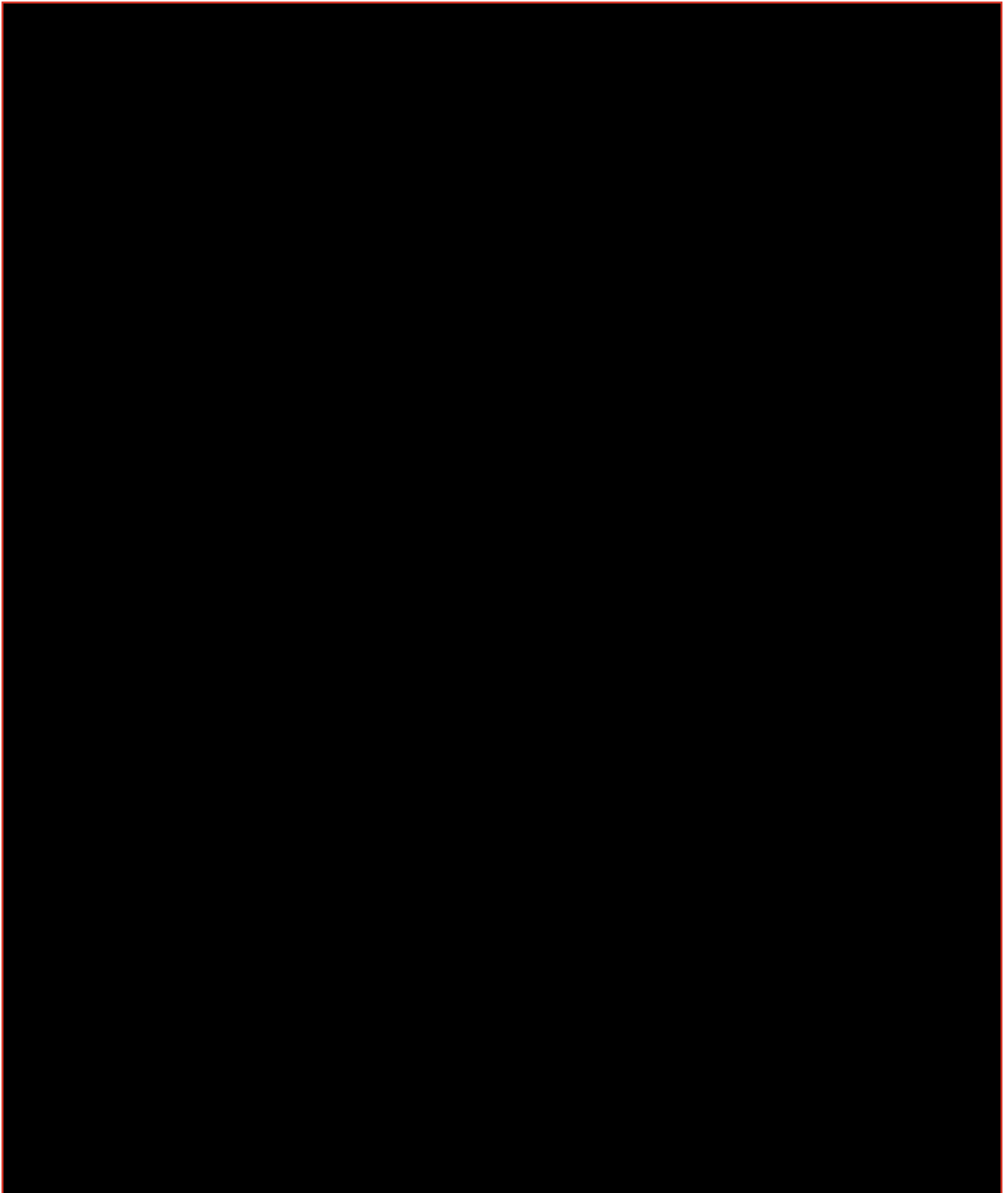
Data 15/01/2015 Ora 15:58:10

Pag. 1 - segue

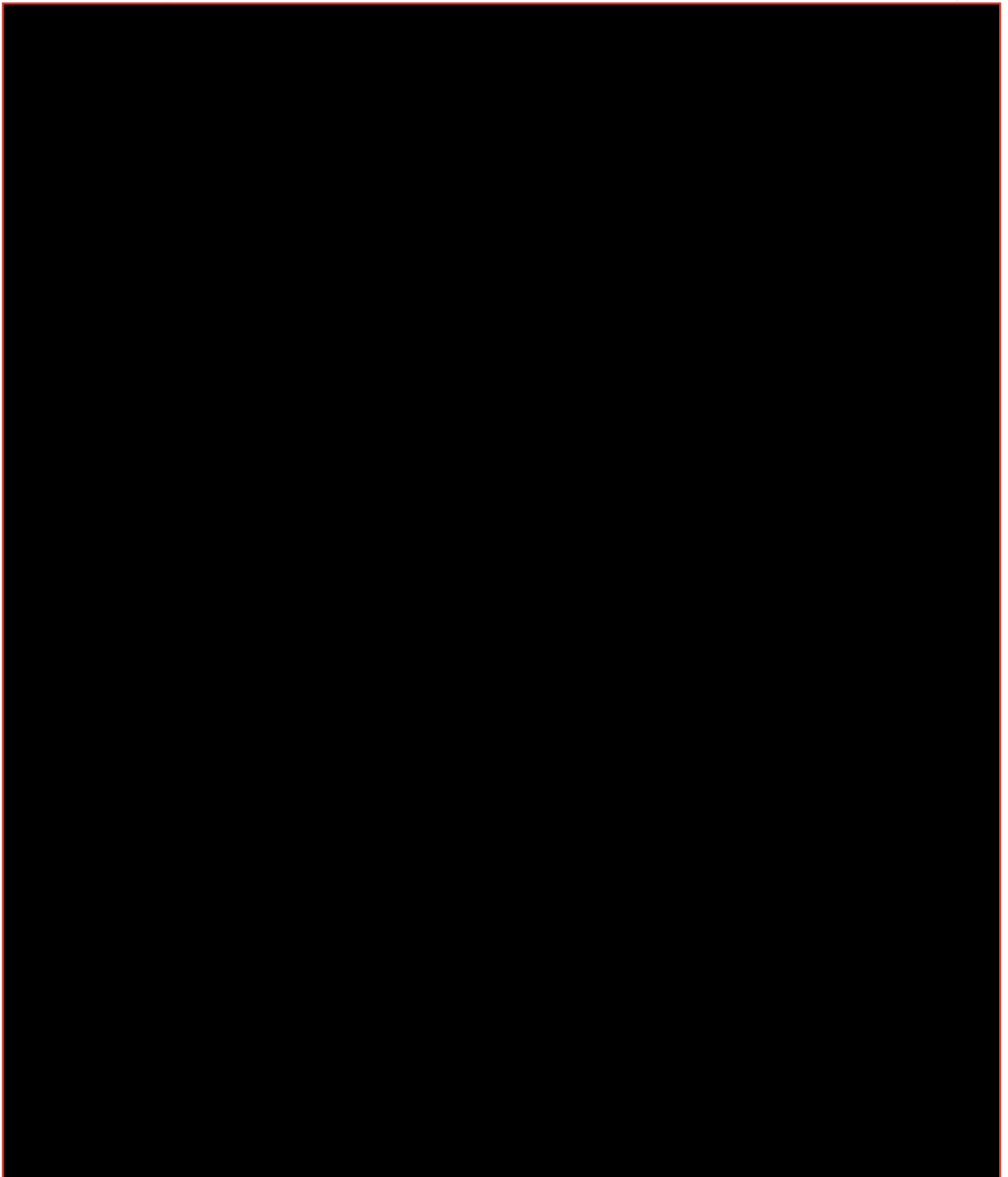


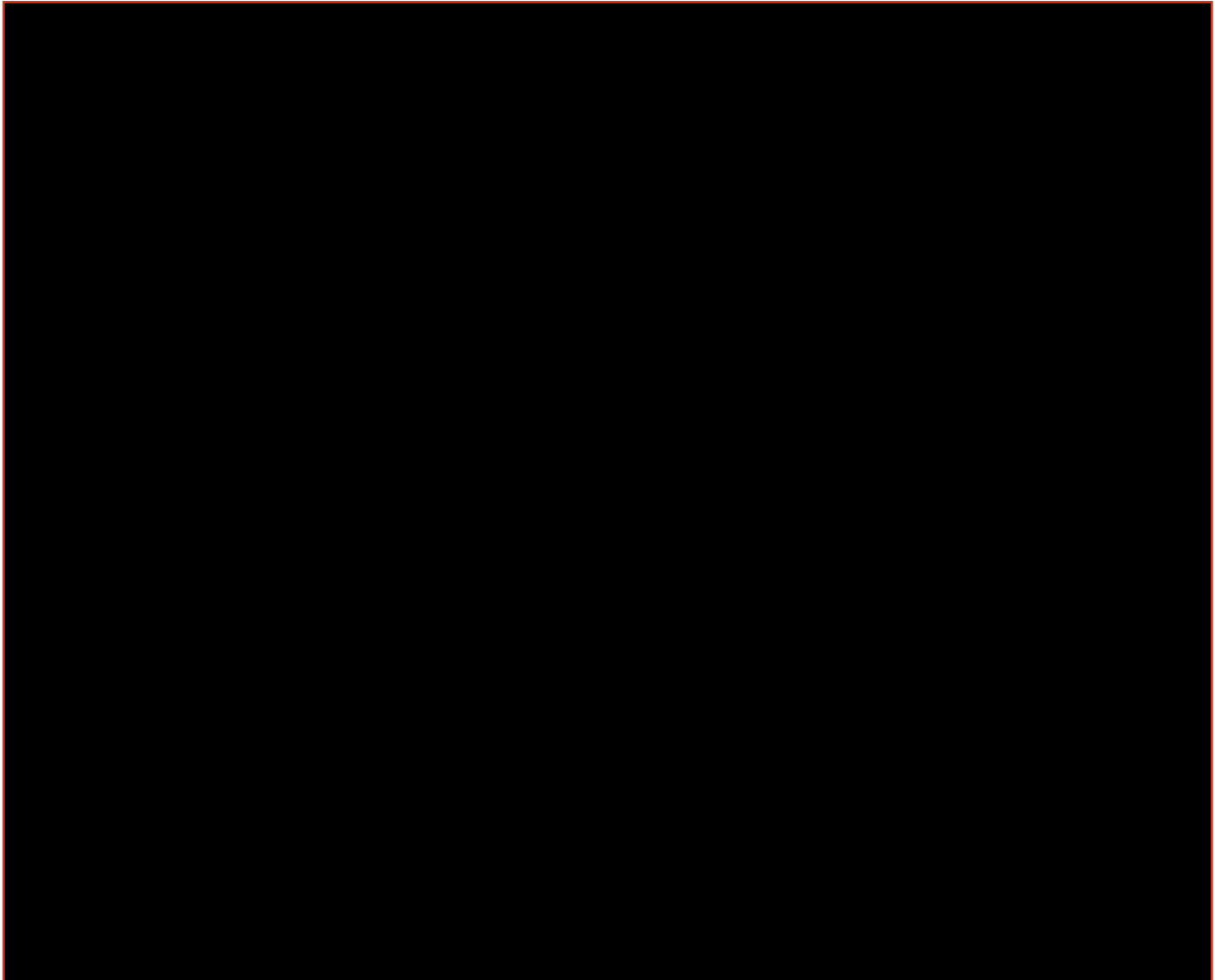


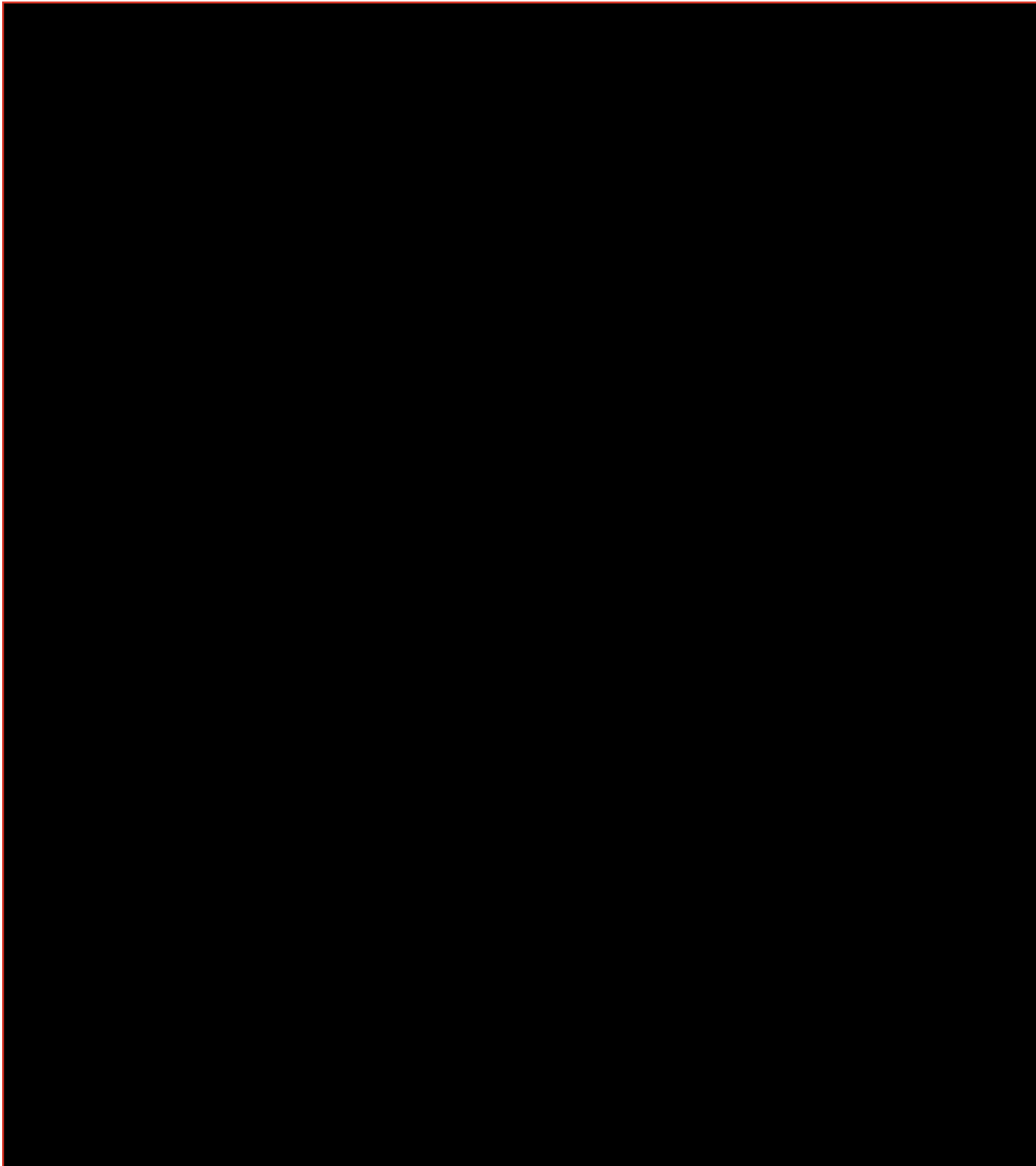


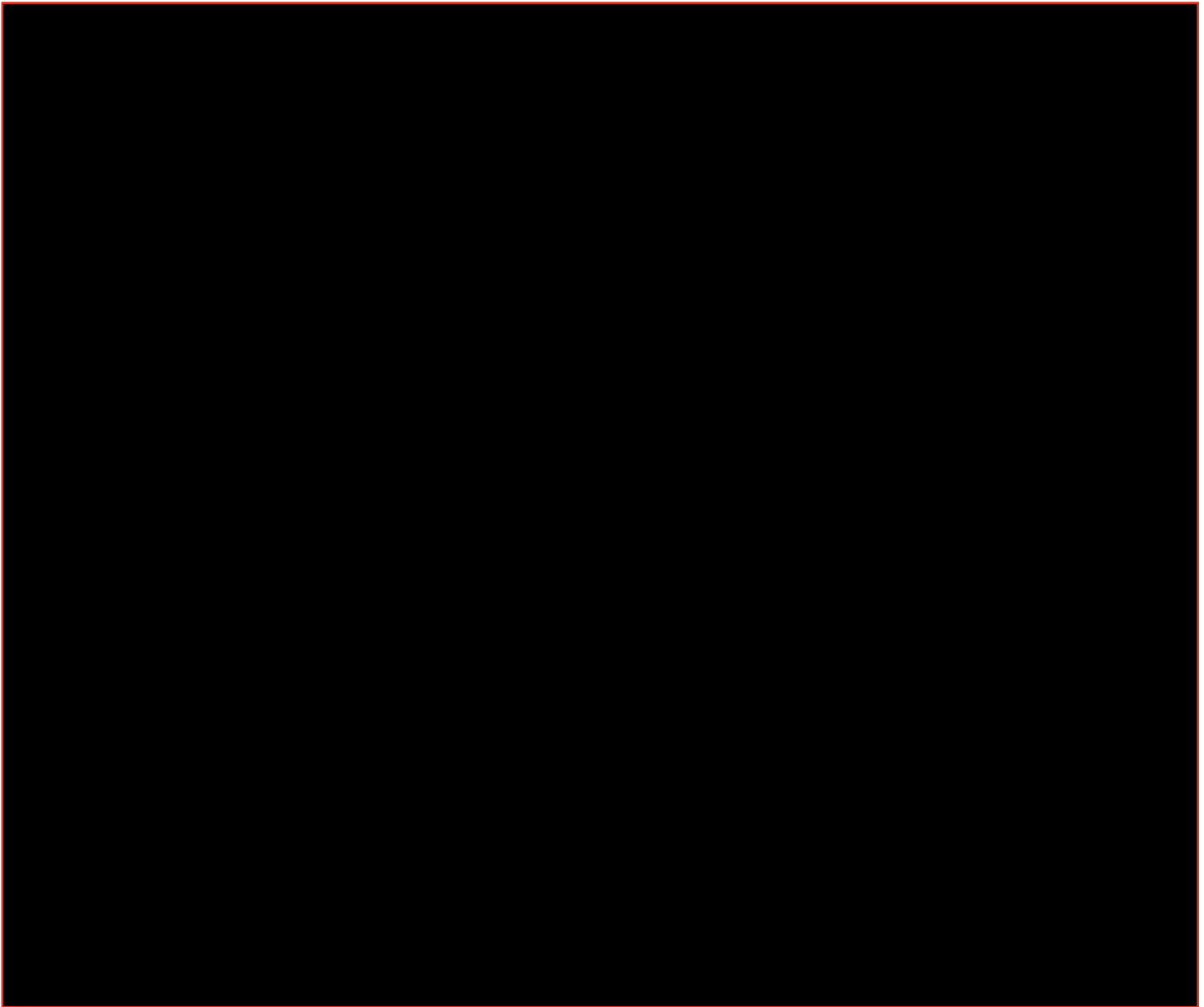


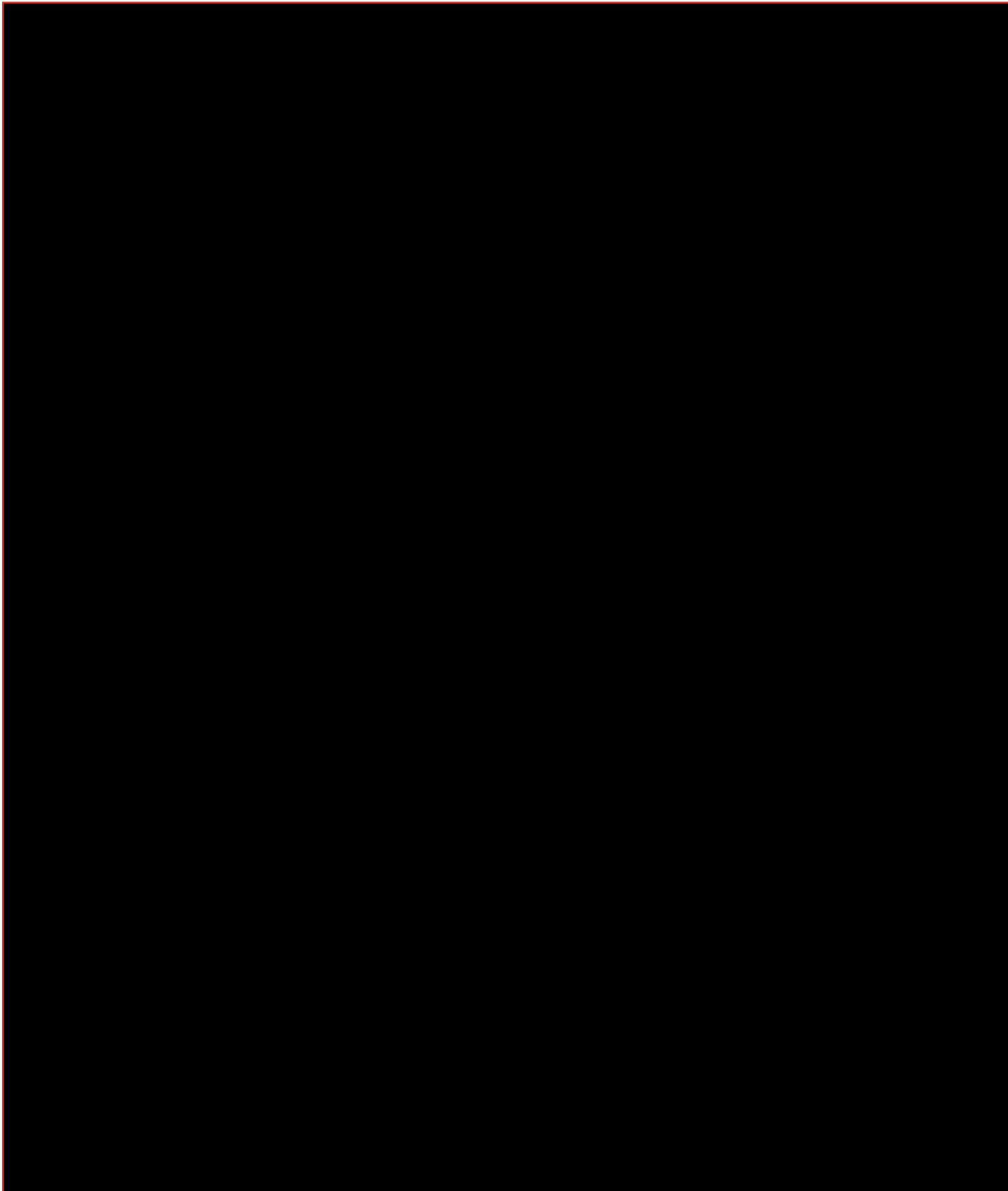




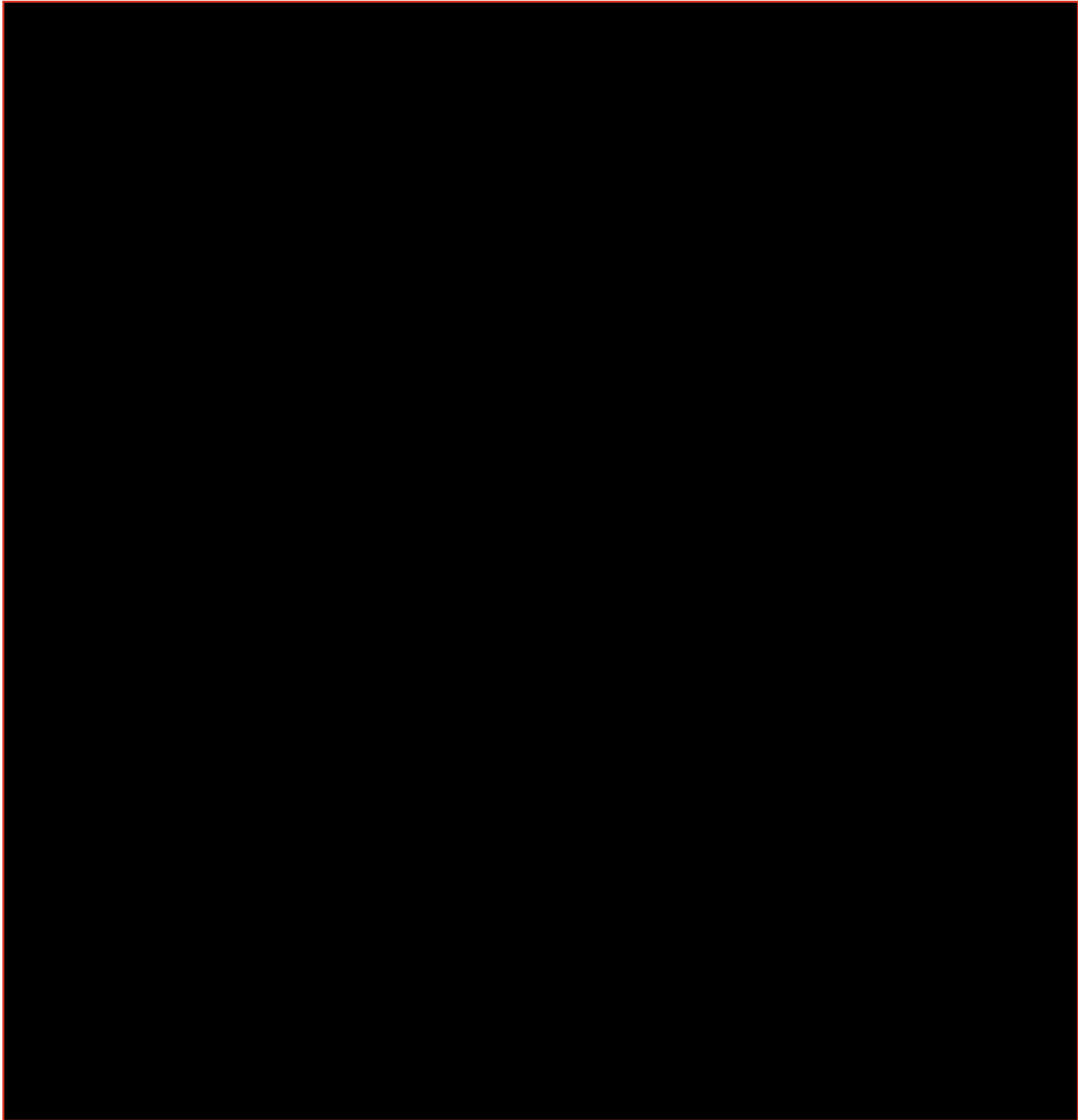


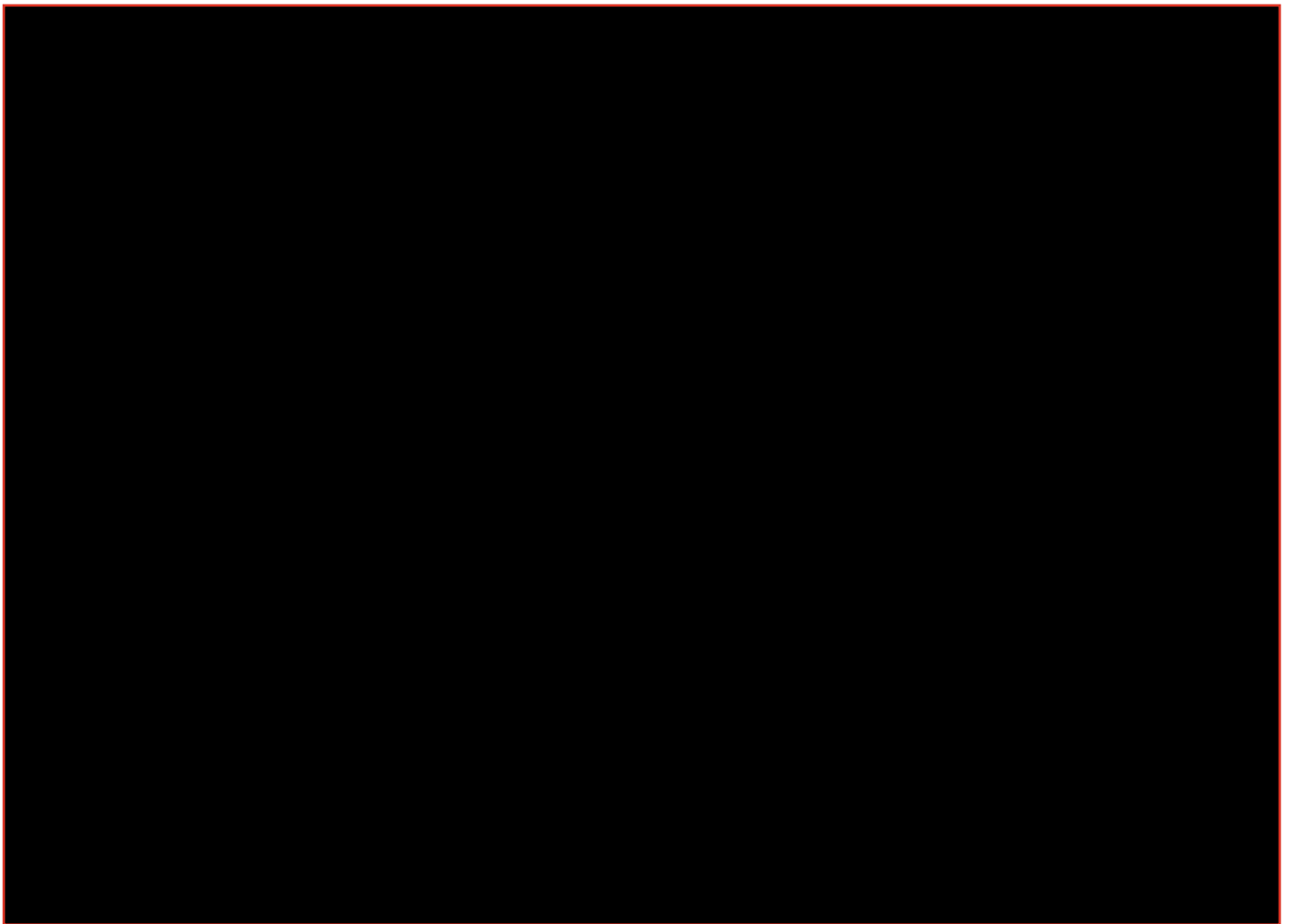


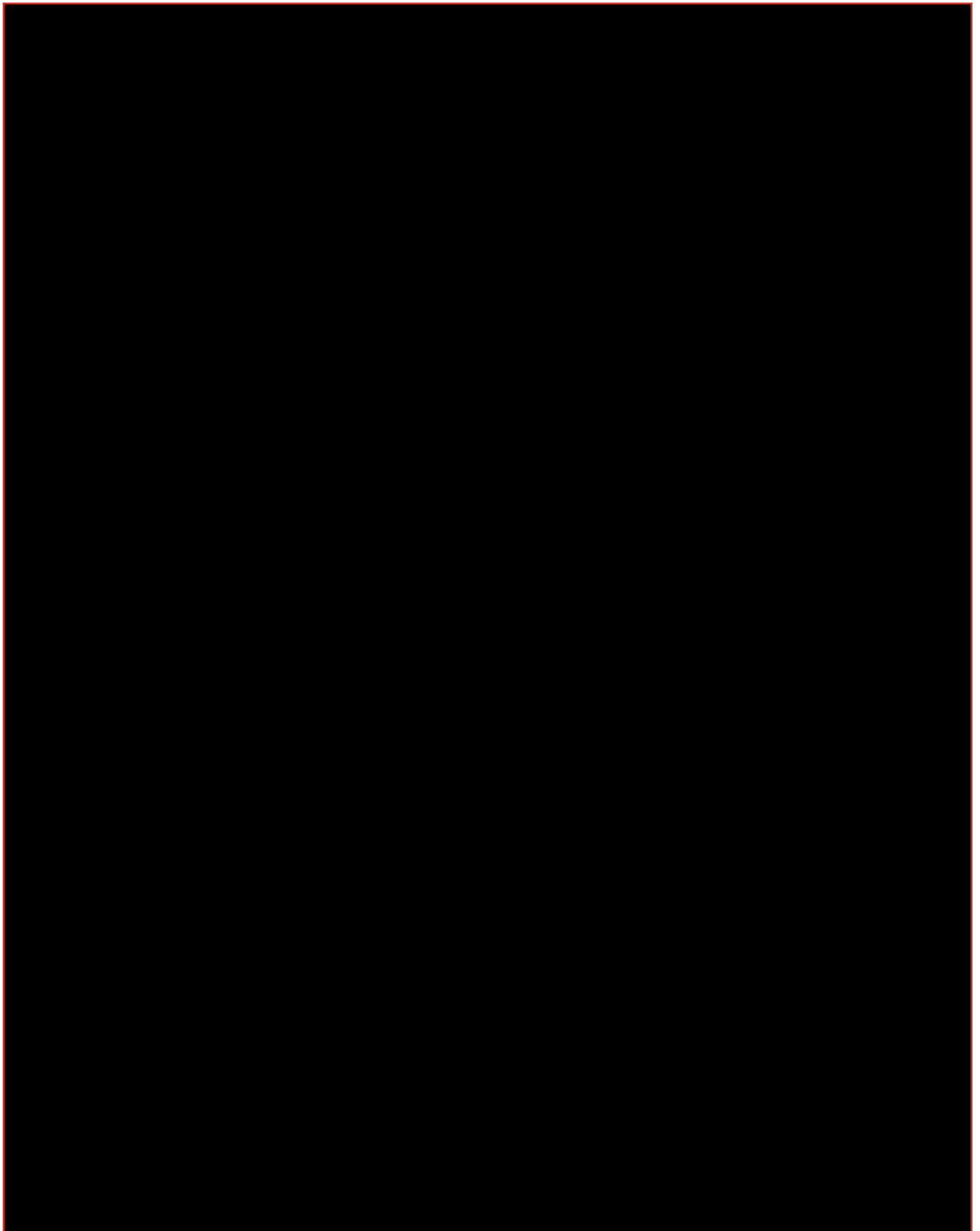


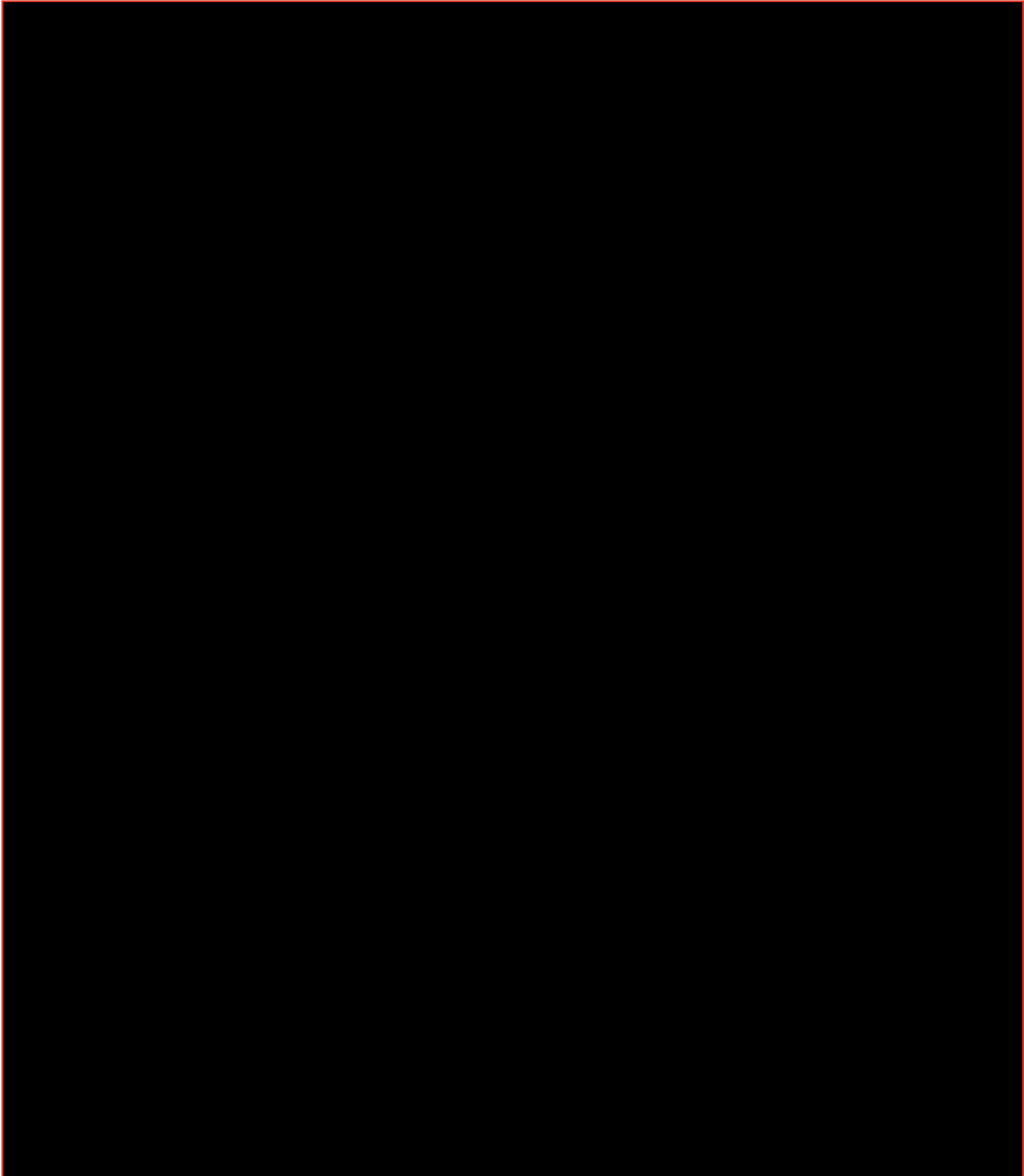


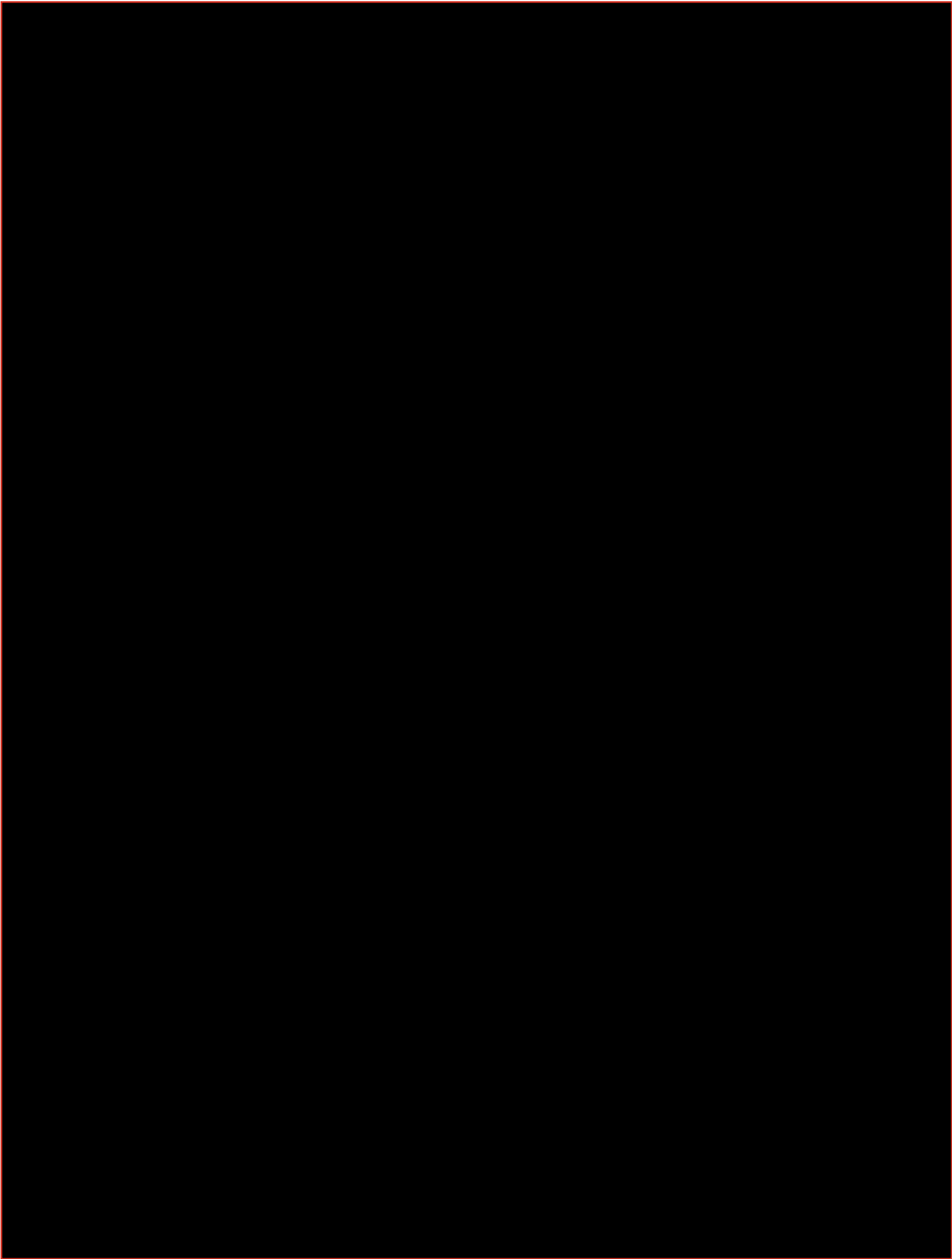


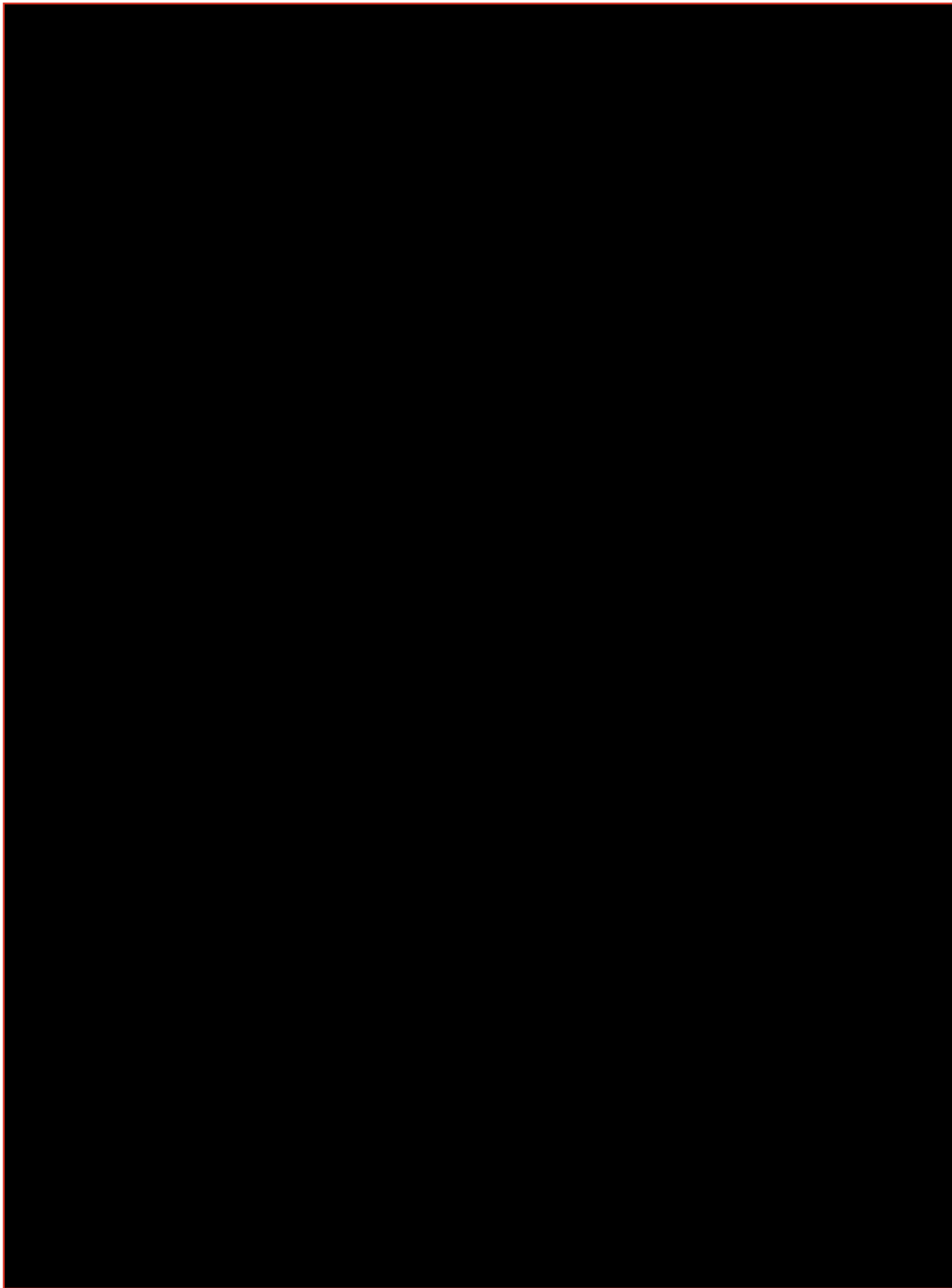














Ufficio Provinciale di SASSARI - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Ispezione ipotecaria

Data 08/03/2022 Ora 09:30:36

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 65183 del 08/03/2022

Inizio ispezione 08/03/2022 09:29:18

Richiedente PTTNMD

Tassa versata € 3,60

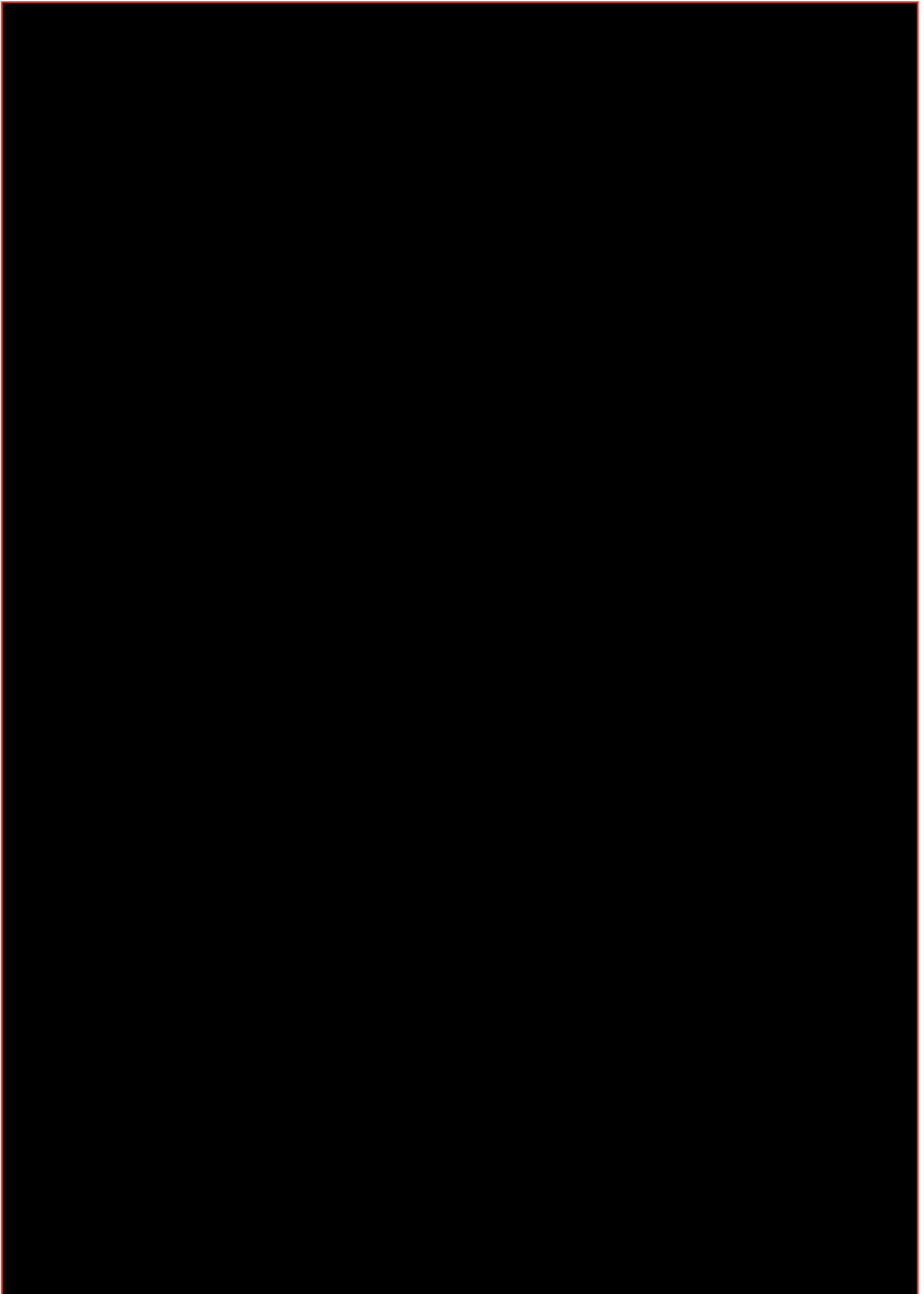
Nota di trascrizione

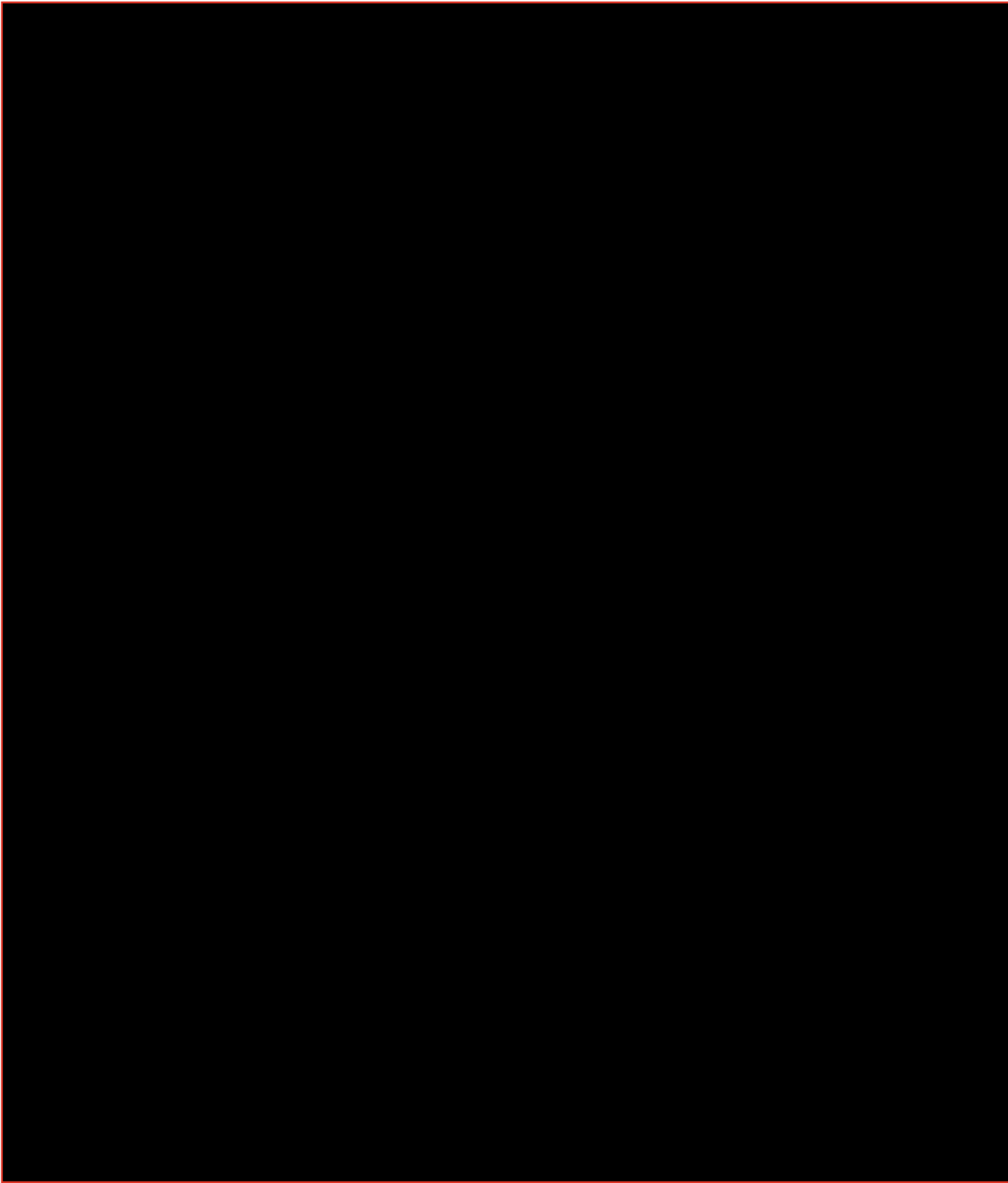
Registro generale n. 6450

Registro particolare n. 4680

Presentazione n. 7 del 26/07/2018

INVECE, SIA NECESSARIA LA VENDITA, CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SPETTANTE AI CONDIVIDENTI. SPESE A CARICO DELLA MASSA E, IN CASO DI OPPOSIZIONE, A CARICO DELL'OPPOSENTE". SI PRECISA CHE CON SENTENZA N° 113/2014, DEPOSITATA IN DATA 24/12/2014, IL TRIBUNALE DI FORLÌ HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ LIBRINCONTRO DI EREDI CAPACCI MARINO DI FRANCESCO CAPACCI E C. S.A.S. (P.IVA: 03521440408) CON SEDE IN FORLÌ (FC), VIA DEL COMMERCIO N. 14, NONCHÉ DEL SOCIO ACCOMANDATARIO IN PROPRIO SIG. CAPACCI FRANCESCO. NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE SUDETTA È RIMASTA INVENDUTA LA QUOTA DI COMPROPRIETÀ (=2/9) DEL SOCIO ACCOMANDATARIO FALLITO CAPACCI FRANCESCO SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 23, CON LA PARTICELLA N° 312, SUB. N° 10. IL CURATORE FALL.RE DOTT.SSA SARA PENNACCHI CON STUDIO IN CESENA (FC), VIALE CARDUCCI N° 23, È STATO AUTORIZZATO, EX ART. 25, COMMA 1°, N° 6, L. FALL.RE, DAL GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA DEL TRIBUNALE DI FORLÌ CON PROVVEDIMENTO IN DATA 15/01/2018, A PROCEDERE ALLA DIVISIONE GIUDIZIALE DEL PREDETTO IMMOBILE IN COMUNIONE AL FINE DI VENDERE L'INTERA PROPRIETÀ E TUTELARE LE RAGIONI DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO. IL SUINDICATO ATTO DI CITAZIONE È STATO NOTIFICATO ANCHE AD UNICREDIT S.P.A. AI SENSI DELL'ART. 1113, COMMA 3° DEL CODICE CIVILE IN QUANTO CREDITRICE TITOLARE DI IPOTECHE GIUDIZIALI SUL BENE IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE. AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE IMMOBILIARE IL FALLIMENTO DEL SIG. FRANCESCO CAPACCI, SOCIO ACCOMANDATARIO DELLA SOCIETÀ LIBRINCONTRO DI EREDI CAPACCI MARINO DI FRANCESCO CAPACCI E C. S.A.S. HA ELETTO DOMICILIO IN TEMPIO PAUSANIA (OT), CORSO MATTEOTTI N° 9 PRESSO LO STUDIO LEGALE DELL'AVV. MONICA LIGUORI.

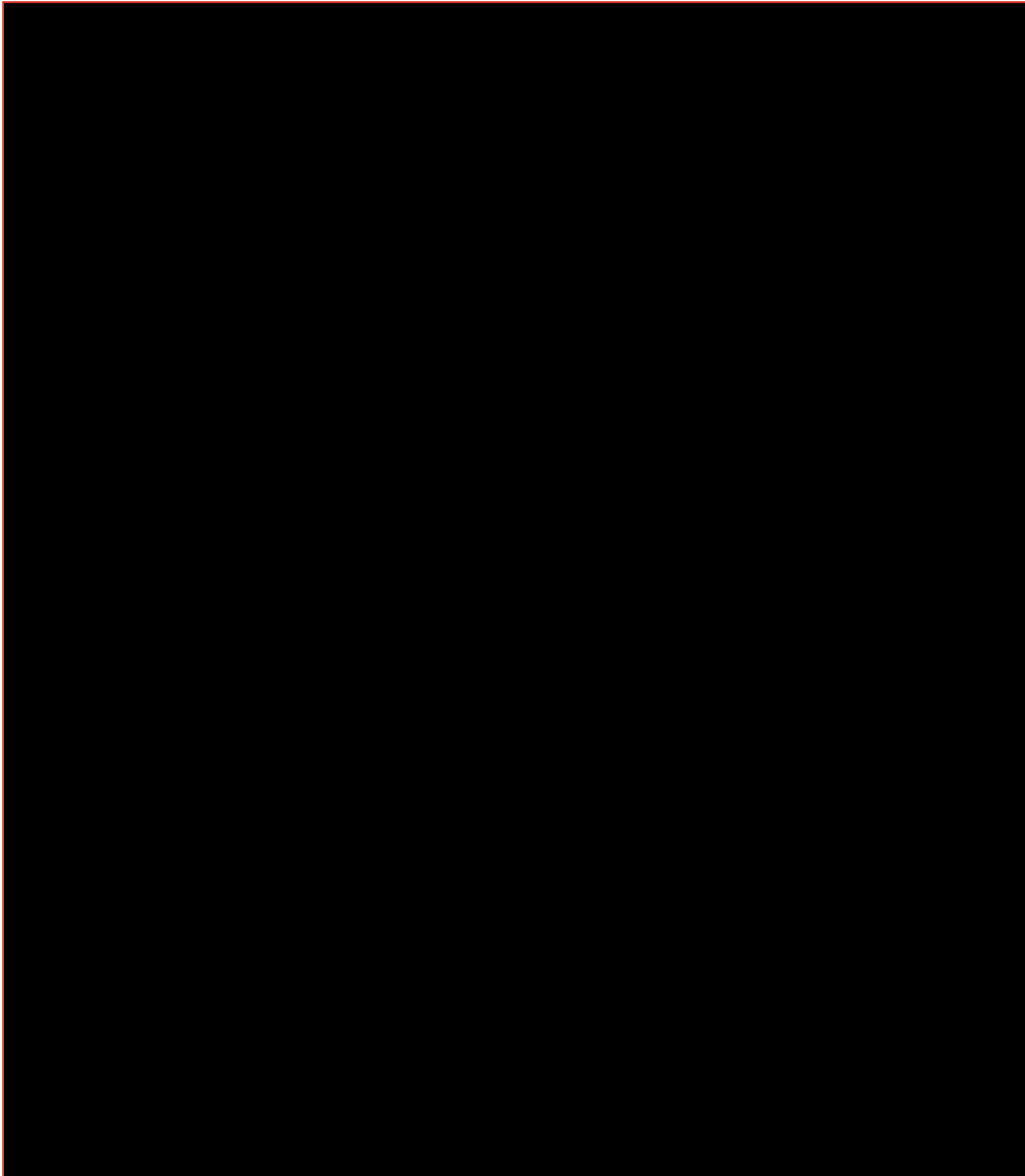


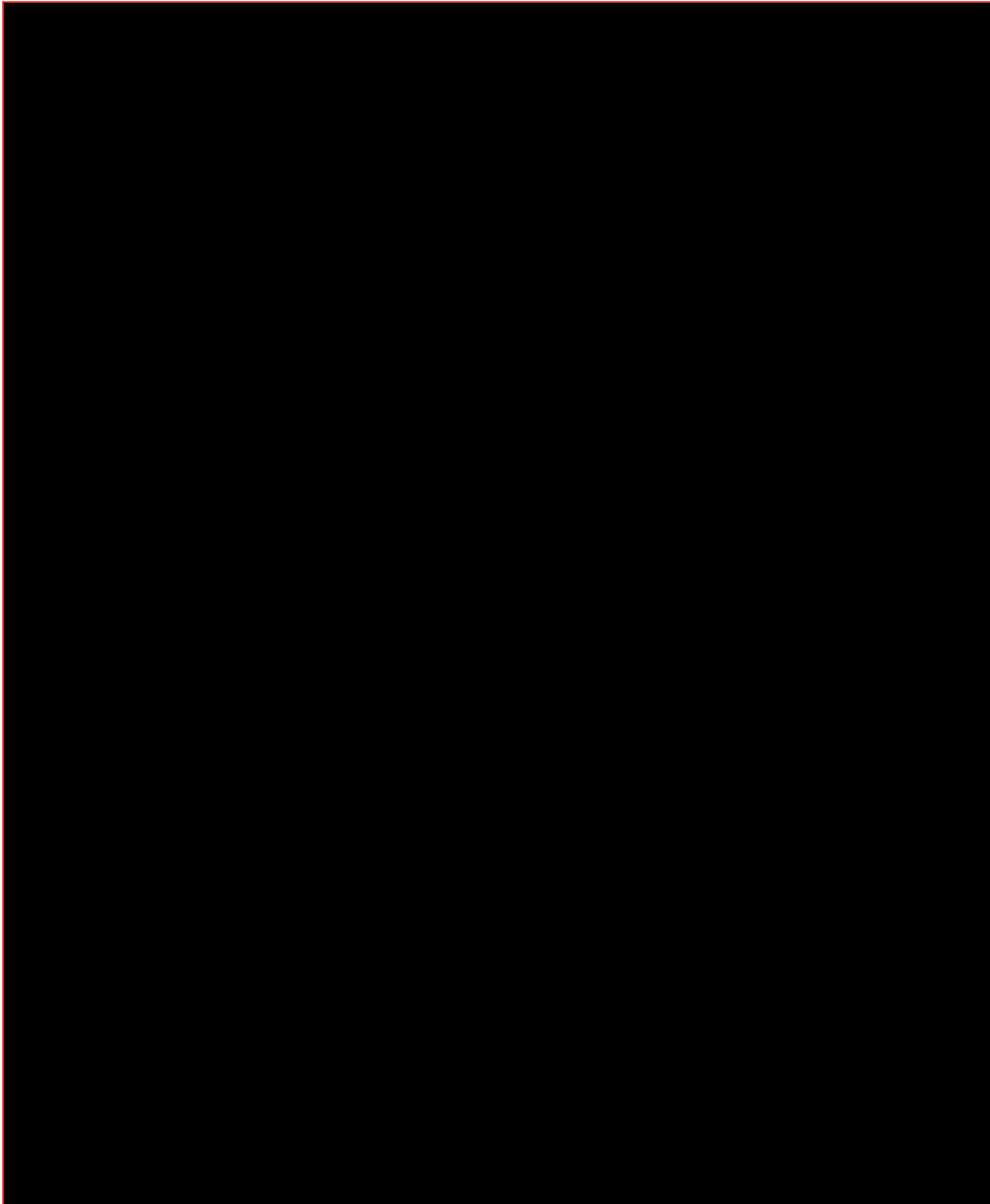


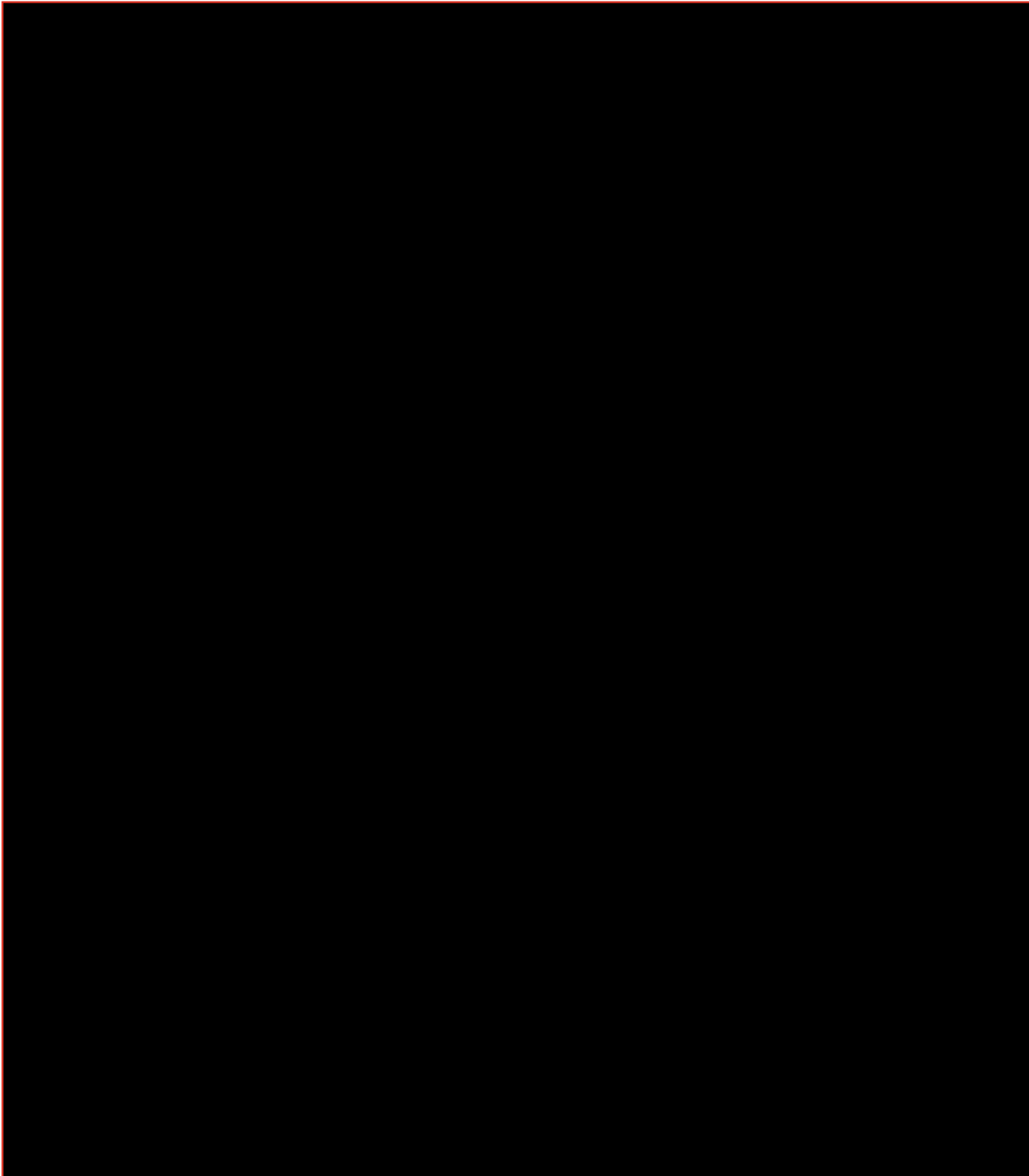
Certificato Ipotecario

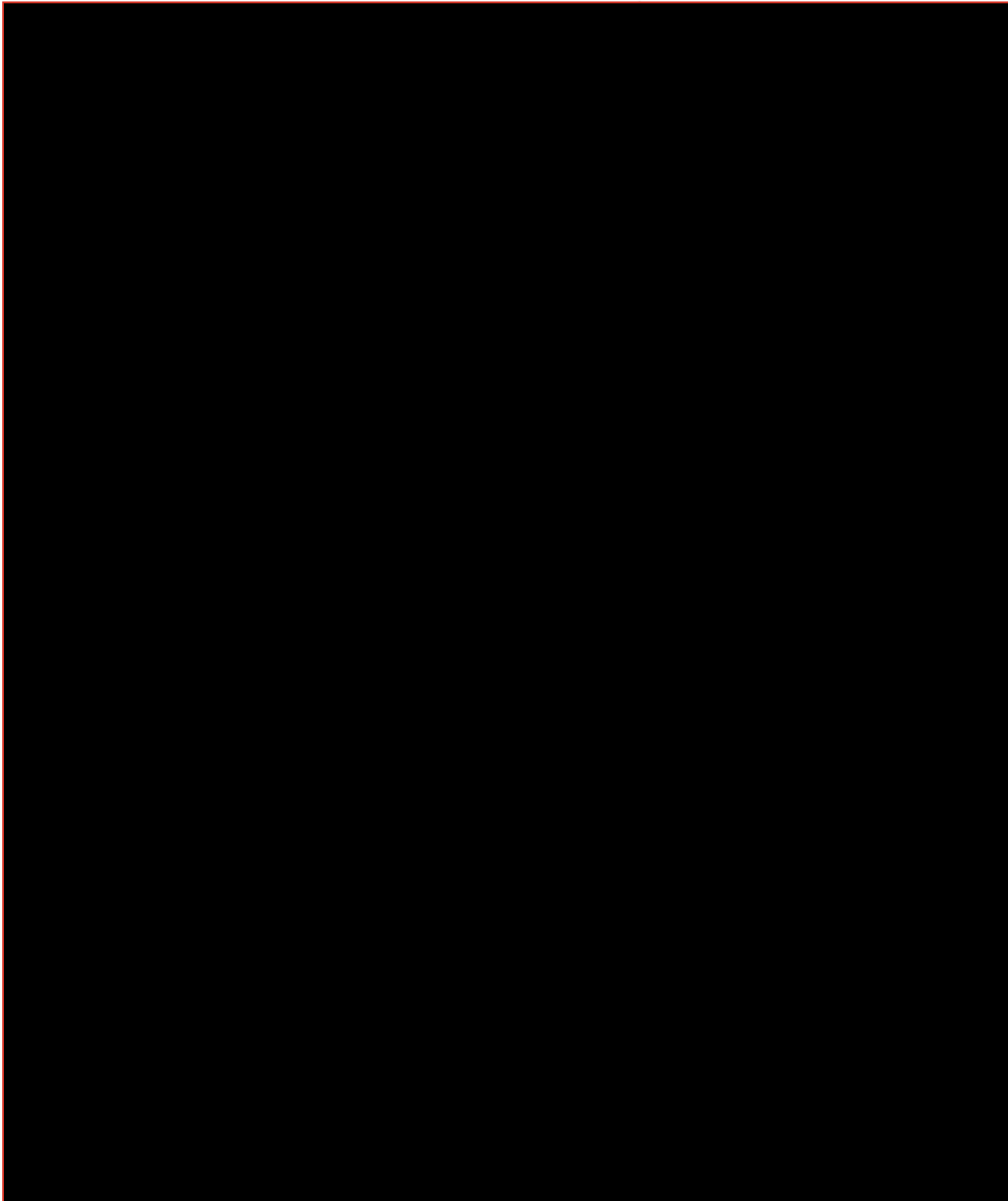
Certificato n.ro SS 145352 anno 2015
Pag. 5 - Segue

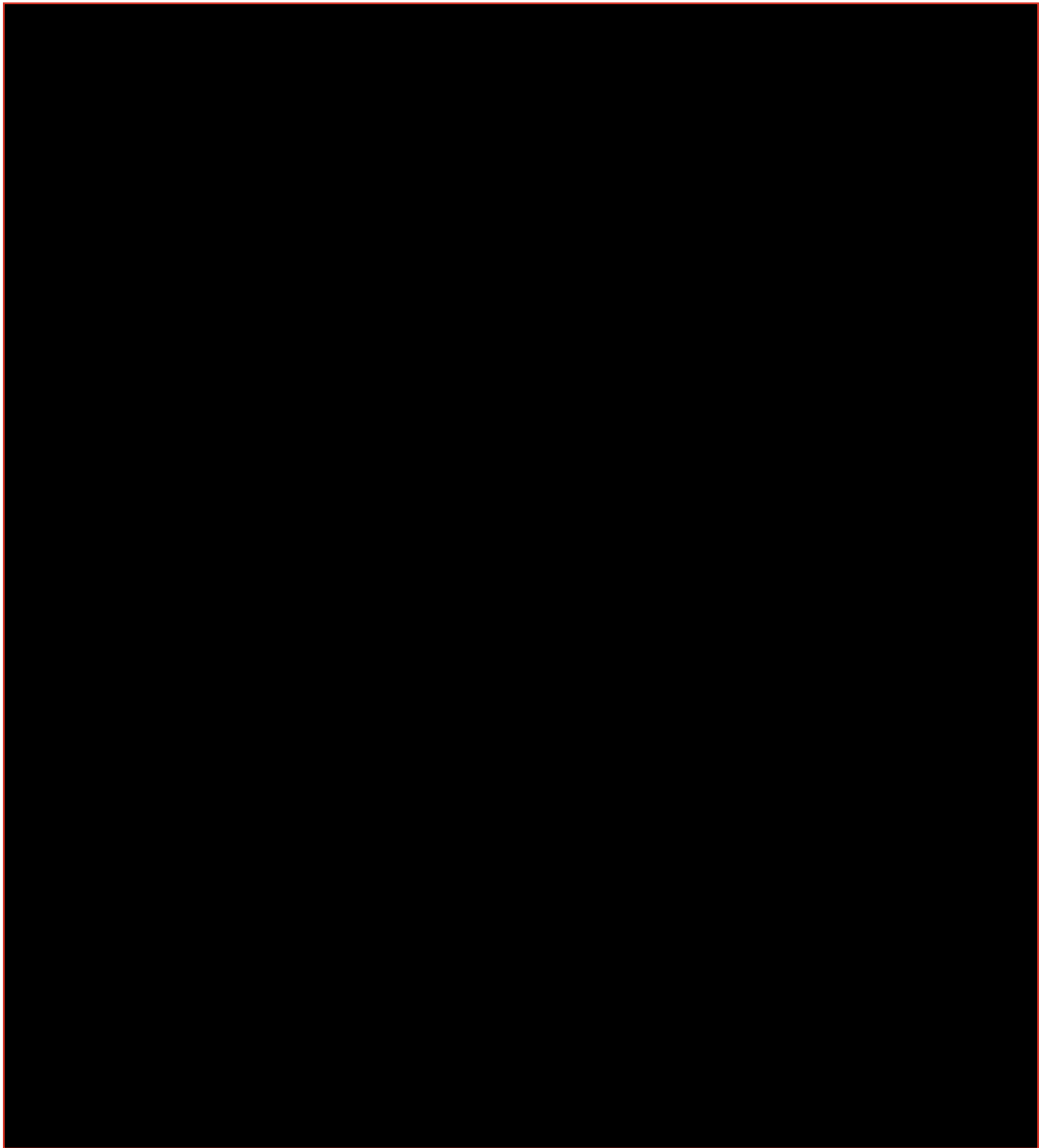


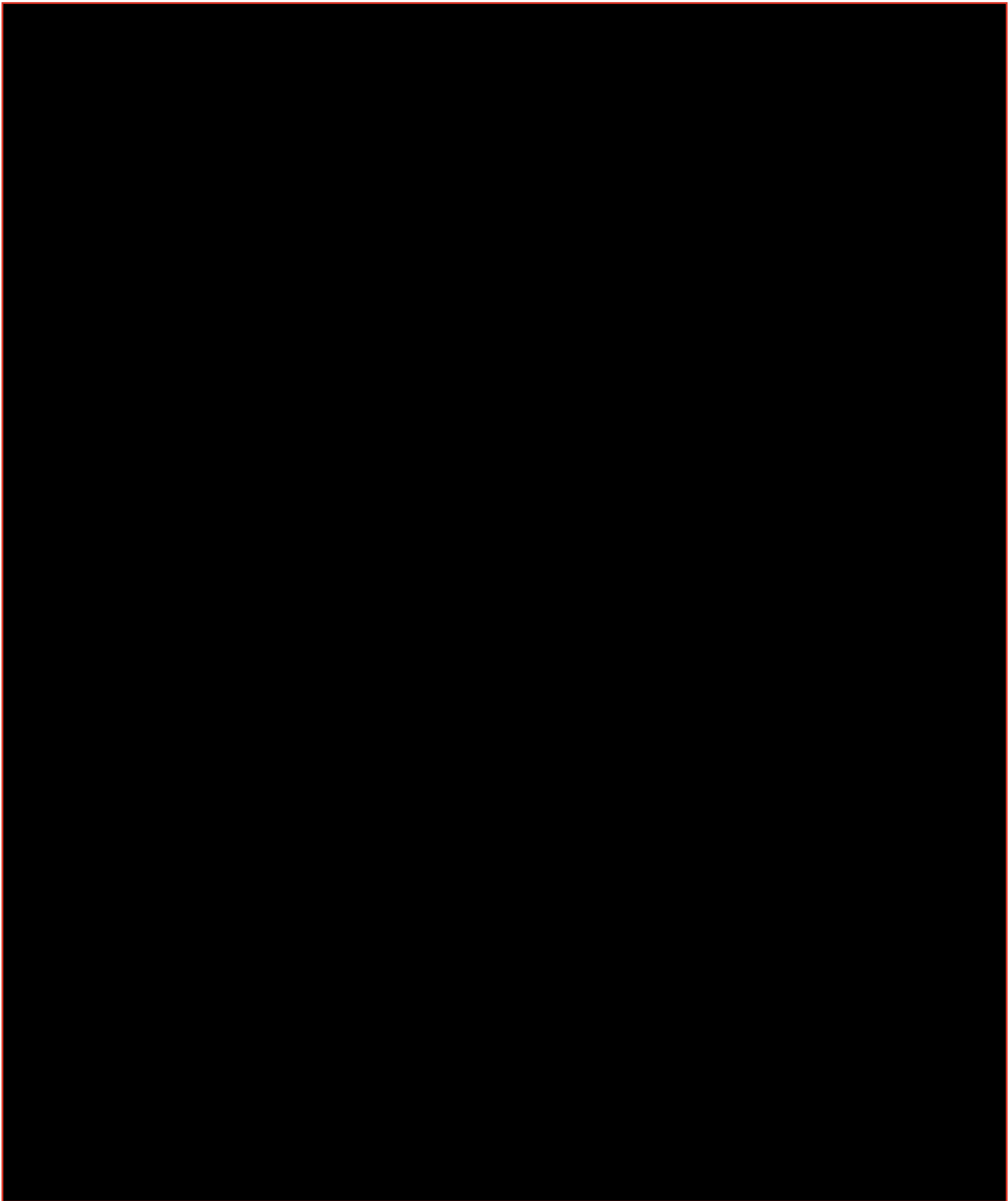


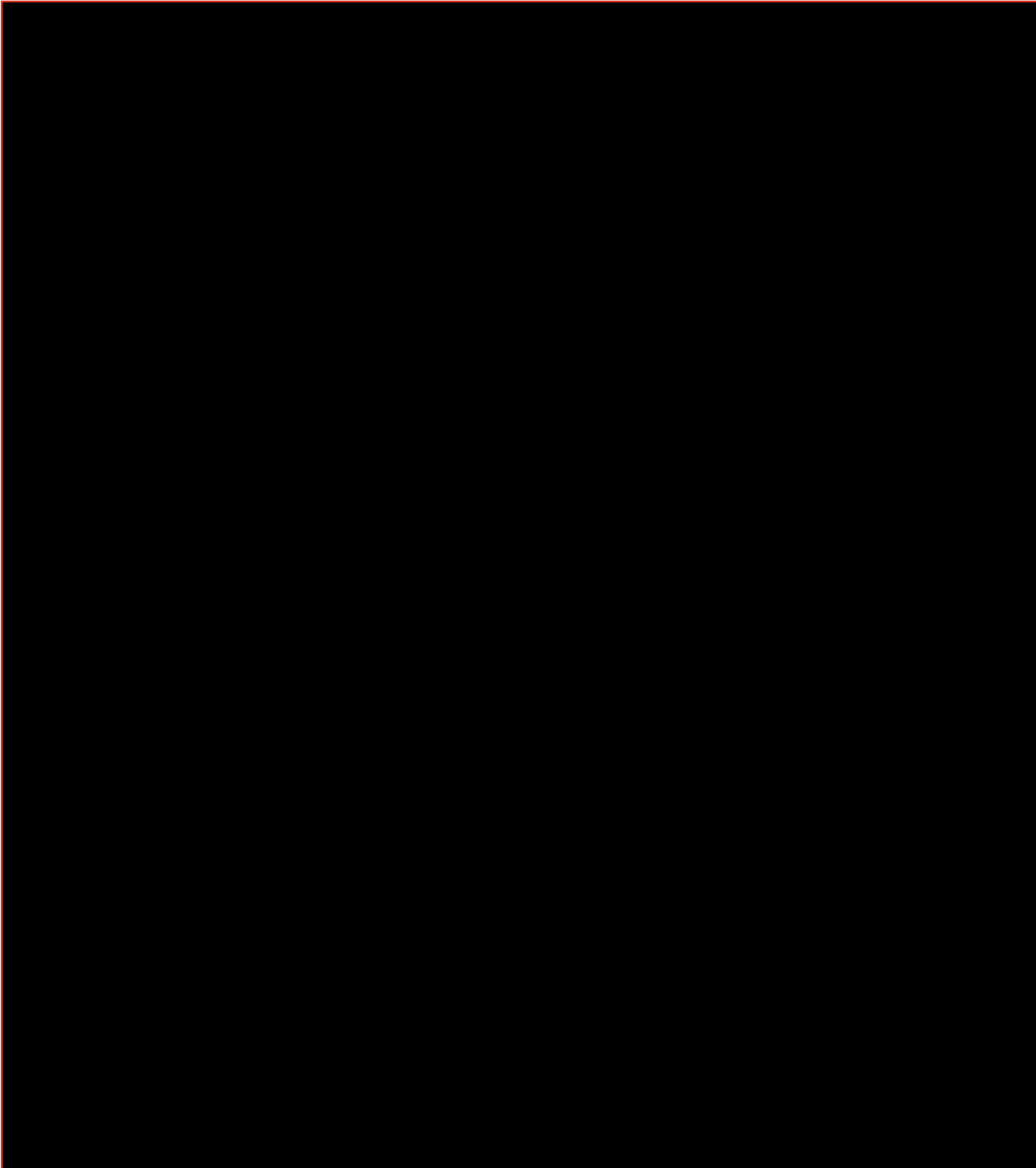












Certificato n.ro 145352 del 201

ale di SASSARI - Territorio
bilità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Entrate - Ufficio provinciale di SASSARI - Territorio
 Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

le n.	6304	
alare n.	781	Presentazione n. 10 del 16/09/2014

FABBRICATI
- Foglio 23
A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO
VIALE ALDO MORO
Particella 312
Consistenza 3 vani
Subalterno 10
N. civico -

C - Soggetti

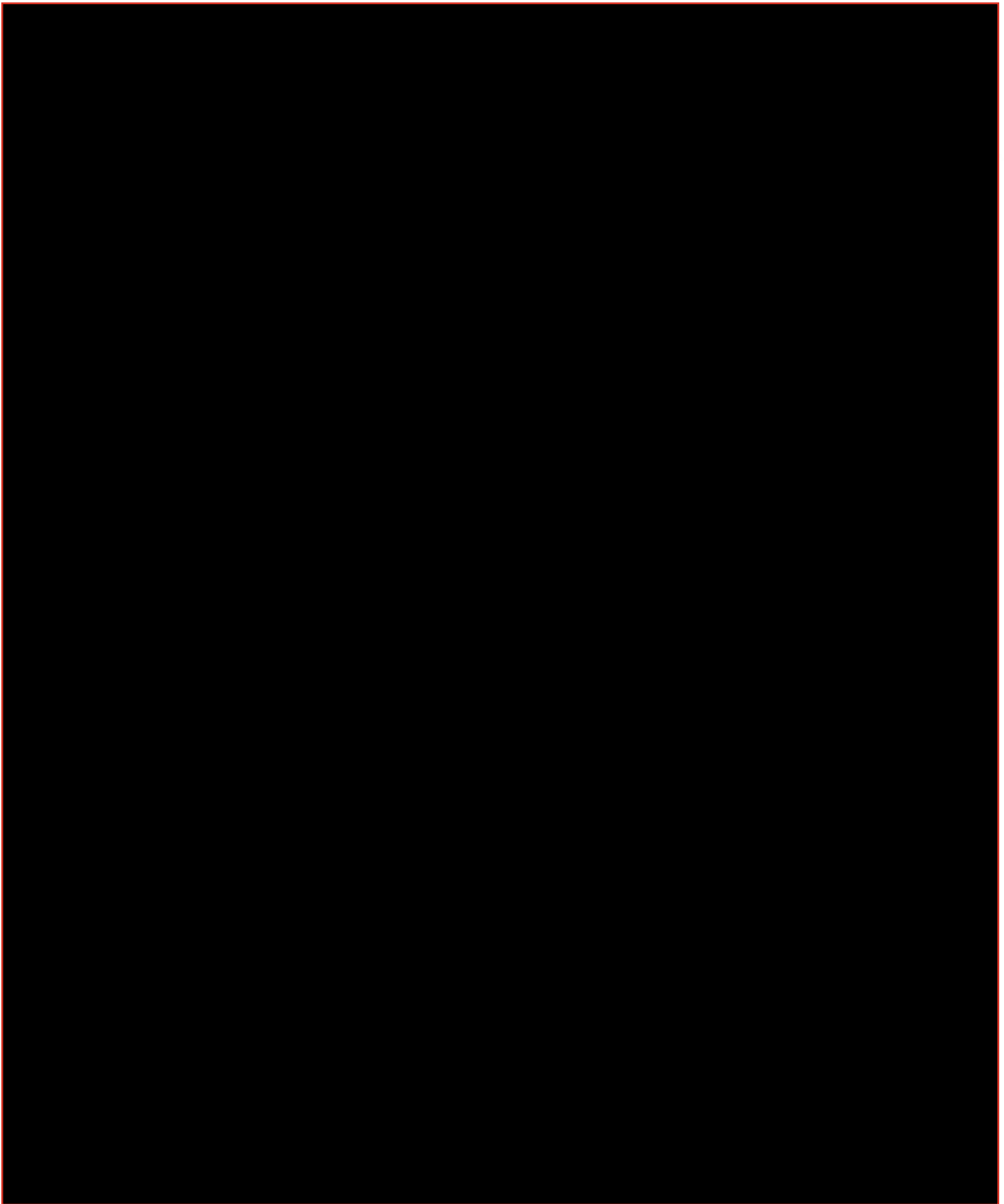
In qualità di titolare o ragione sociale	UNICREDIT SPA	AVV. M. RAFFAELLA TURCO, C.SO CAVOUR, 143 BARI
ROMA (RM)	Domicilio ipotecario eletto	TURCO, C.SO CAVOUR, 143 BARI
00348170101		PROPRIETA'
ente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	
da 2/9		

In qualità di					Nome	FRANCESCO
PAPACCI	a.	FORLI' (FO)				
'10/1984	CPC FNC	84R04 D704 R				
lice fiscale						
nente all'unità negoziale n.	1	per il diritto di				PROPRIETA'
di 2/9						

D - Ulteriori informazioni

condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che pubblicare)

SUL DEBITO PER SOBERTO DEL C/C N. 10542716 E SUL DEBITO RESIDUO RELATIVO AL MUTUO CONCESSO IN DATA 2.8.2010 DI ORIGINARI EURO 156.750,00, CONCESSO IN DATA 2.8.2010 SONO CALCOLATI AL TASSO ANNUALE FISSO DEL 9,5% (TAN) PIU' 0,5% (TAEG), IL TOTALE DEI DEBITI CHE IL PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA IN ESTENSIONE ALL'ARTICOLO 2809 DELLA LEGGE N. 185/1975, COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 130/2003, E' PRESENTATA IN DATA 6.8.2014, PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI VERONA, IN VIA DELL'INDUSTRIA, 10, 37100 VERONA, R.G.E.N. 1693 PART., IN FORZA DEL MEDESIMO PRODUCE IN COPIA AUTENTICA UNITAMENTE AL DICHIARAZIONE DI QUANTANZA.



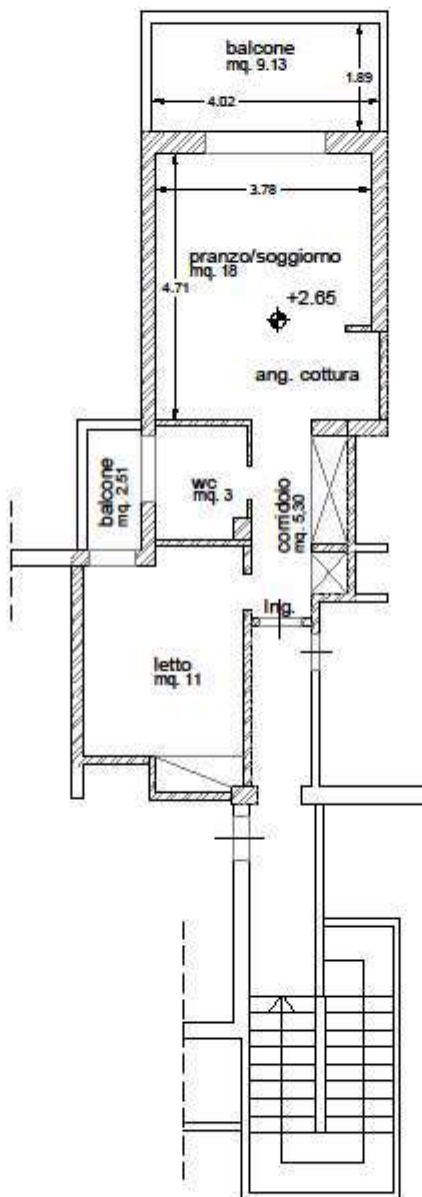


**All.N°4 - FOTO AEREA E PIANTE APPARTAMENTO E CALCOLO SUPERFICIE
COMMERCIALE REDATTE DAL PERITO;**



Foto aerea - immobile oggetto di stima

Planimetria rilevata scala 1:100



Norma UNI EN 15733

Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI EN15733, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".
"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene pertanto effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;
100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
30% delle superfici qualora le .

Per il computo delle superfici delle pertinenze si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione determinati in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile ed ai fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale:
30% delle pertinenze che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25;
10% di cortili

$$S = S_c + S_{mt} + S_{mp} + S_p$$

S_c = Superficie calpestabile = 37,30 mq
 S_{mt} = Superficie muri interni divisori = 0,88 mq
 S_{mp} = superficie muri portanti interni e perimetrali = 6,56/2 mq
 S_p (*) = Superficie pertinenze = mq 11,64
 $*S_p$ = 30% di mq 11,64 = 0,30 x 11,64 = mq 3,49

$$S = S_c + S_{mt} + S_{mp} + S_p$$

$$37,30 + 0,88 + 3,28 + 3,49 = 44,95 \text{ mq.}$$

Superficie Commerciale = mq 44,95