

## *Tribunale di Tempio Pausania*

---

PROCEDURA 217/2016 R.G.E.

Promossa da: "[REDACTED]";

rappresentata da: Avv. Michela Perciu

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

### *Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

CTU: Ingegnere Roberto Domenico Privitera



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 27/03/2024, 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 217/2016 R.G.E., promossa da [REDACTED] " contro [REDACTED].

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 inadeguati 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:**

Il Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] imprenditore, in qualità di socio e legale rappresentante della società [REDACTED] iscritta al registro delle società del Tribunale di Tempio Pausania al numero [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] divenne proprietario:

- per diritti pari a 1/1 di quota di proprietà, dell'unità immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "Villaggio I [REDACTED]" sito in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), località Porto San Paolo Mare, in via del Corallo, ubicata al piano primo destinato a ristorante-pizzeria, bar e cucina, confinante per tre lati con parti condominiali, distinto al catasto fabbricati al foglio 235 mappale 507, sub 199, cui è graffiato il sub. 217, categoria C1, classe 1, consistenza 358 m<sup>2</sup>, superficie catastale 396 m<sup>2</sup> in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 04/04/1995, rep. 149362/19314, rogante Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 1868/2815 il 21/04/1995, con il quale la società "[REDACTED]". iscritta al registro delle società del Tribunale di Ferrara al numero 5936, con sede legale a Ferrara in Via Armani n.28, codice fiscale [REDACTED] vende a "[REDACTED]".

#### **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:**



- **Compravendita**

Atto di compravendita del 04.04.1995, rogante Notaio Giuliani Gianfranco in Olbia (SS), rep. n. 149362/19314, trascritto il 21.04.1995 ai nn. 2815/1868, **a favore** [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], **contro** [REDACTED] con sede a Ferrara (FE), codice fiscale 00655070381, relativamente all'intera proprietà della unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo, al foglio 235, mappale 507, sub 199 cui è graffato il sub 217, categoria C1, classe 1, consistenza 358 m<sup>2</sup> e superficie catastale di 396 m<sup>2</sup>.

*Si riporta al quadro D*

*"È compresa nella presente vendita la quota di comproprietà in ragione complessivamente di 42,52 (quarantaduevirgolacinquantadue) millesimi- di cui 36,76 per il ristorante e la cantina e 5,76 per l'appartamento – su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 del codice civile ma con esclusione del terreno circostante il fabbricato individuato in catasto al foglio 235, mappale 273 che rimane in piena proprietà della società venditrice e sul quale verranno edificate altre unità immobiliari. La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare il regolamento di condominio che disciplina il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari comprevendute fanno parte ed in particolare dichiara di essere a conoscenza del contenuto dell'art 27 del regolamento stesso che trovasi allegato all'Atto autenticato nelle firme dal notaio Luigi D'Alessandro in data 20.10.1987 rep 17865, reg.to a Tempio Pausania il 30.10.19.*

- *Mod.2 La parte acquirente conferisce alla Società venditrice anche nell'interesse della stessa, il seguente mandato irrevocabile apportare alla tabella millesimale allegata al regolamento di condominio di cui sopra, quelle variazioni che dovessero intervenire a seguito di una diversa consistenza dei fabbricati ancora da realizzare nel complesso immobiliare. La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare la convenzione stipulata tra il signor Decandia, dante causa della società venditrice ed il Comune di Loiri Porto san Paolo, a rogito notaio Gianfranco Giuliani di Olbia del 27.03.1980 rep. N. 15600, reg.to a Tempio Pausania il 14.04.1980 al n. 884 e trascritto a Tempio Pausania il 14.04.1980 al n. 1326 di formalità e si rispettarla a tutti gli effetti di legge.*

- **Ipoteca Legale**

Ipoteca legale di € 212.665,82 iscritta in data 10.09.2007 ai nn. 11195/12139 a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. con sede in Sassari codice fiscale 01667270928 e contro la società [REDACTED]

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 17.12.2008 ai nn. 15061/9876, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.12.2008, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 1160, a favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED]

- **Ipoteca Legale**

Ipoteca legale di € 35.008,12 iscritta in data 31.03.2029 ai nn. 3442/527 a favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. con sede in Sassari codice fiscale 01667270928 e contro la società [REDACTED]

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 26.07.2012 ai nn. 6768/4955, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.07.2012, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 532, a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.con sede in CAGLIARI (CA)- codice fiscale 01564560900 e contro la società [REDACTED]



[REDACTED]

- **Ipoteca in rinnovazione**

Ipoteca in rinnovazione di quella iscritta il 18.01.1995 ai nn. 80/462, iscritta in data 12.01.2015 ai nn. 98/10, a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede in CAGLIARI (CA)- codice fiscale 01564560900, domicilio ipotecario eletto in Sassari Via Moleschott n. 16 e contro la società [REDACTED] e contro la società [REDACTED], per un montante ipotecario di € 599.007,37 ed un capitale di € 239.602,95 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Negozio e bottega (C1) in Olbia foglio 235 particella 507 sub.199 e sub.217 graffato.

*Si riporta, tra le altre, al quadro D*

L'IPOTECA VIENE RINNOVATA CONTRO LA SOCIETA' [REDACTED] CHE HA ACQUISTATO GLI IMMOBILI CON ATTO A ROGITO NOTAIO GIULIANI GIANFRANCO IN DATA 04.04.1995 REP. 149362, TRASCRITTO IL 21.04.1995 AL N.PART. 1868 L'IPOTECA NON VIENE RINNOVATA SULL'IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 235 MAPPALE 507 SUB 236 PERCHE' CANCELLATA DA DETTO IMMOBILE CON ANNOTAZIONE N. PART.2190 DEL 09.12.2009.

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 26.09.2021 ai nn. 7241/5102, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.12.2021, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 1358, a favore di [REDACTED] con sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS) - codice fiscale [REDACTED] e contro la società [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Negozio e bottega (C1) in Loiri Porto San Paolo foglio 235 particella 507 sub.199 graffato sub. 217

**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 19/09/2016
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 26/09/2016

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

- Copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari in Comune di Loiri Porto San Paolo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 235, mappale 507, subalterni 199 e subalterno 217 graffato, dove la Società [REDACTED] acquista dalla società [REDACTED] S.r.l. con sede in Ferrara (FE), Notaio rogante Gianfranco Giuliani in Olbia (SS), atto di compravendita in data 04/04/1995, rep. 149362, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 1868 il 21/05/1995. (**ALLEGATO A**)
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 235, mappale 507, sub 475 ( ex sub. 217-199 (**ALLEGATO B**)



- Visure storiche catastali (**ALLEGATO C**)
- Elaborato planimetrico (**ALLEGATO D**)
- Copia titoli edilizi: Concessione n. 162 del 16.06.1982, Concessione n.589/35 del 19.05.1988, Autorizzazione per piccoli lavori di modifiche interne e grafici recante il prot.23.00 del 01/06/1988, Abitabilità pratica edilizia n. 1373 anno 1988 del 25.07.1988 (**ALLEGATO E**)
- Estratto di mappa (**ALLEGATO F**)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 28/08/2024 (**ALLEGATO G**)

## **QUESITO DUE**

***descriv**a, 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 30/05/2024 il sottoscritto CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite pec al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.**

In data 13/06/2024, alle ore 15.30 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza del sottoscritto, Ing. Roberto D. Privitera, del rappresentante dell'IVG, Sig. [REDACTED] e dell'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante della società [REDACTED]

### **Descrizione dettagliata del bene:**

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), a Porto San Paolo in Via Corallo n.4, ed è costituito da una unità immobiliare appartenente ad un corpo di fabbrica del villaggio turistico denominato [REDACTED] di quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare interessata si trova al piano primo Sub. 475 (ex sub 217-199) censito al foglio 235, mappale 507.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla via del Corallo n. 4, attraverso un area parcheggio condominiale si accede ad una piazzetta condominiale sulla quale si affacciano diversi fabbricati costituenti il villaggio.

Guardando il fabbricato, l'accesso al 475 (ex sub 217-199) avviene attraverso la piazza condominiale tramite una gradinata sul lato sinistro che conduce all'accesso del locale adibito a ristorante-pizzeria-bar ( sub. 199) con annessa terrazza all'aperto (sub 217).

### **SUB 475 (ex SUB 217graffatoal SUB 199)**

Si tratta di un locale di categoria catastale C1 (Negozi e Botteghe, compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, ecc) ubicato al piano primo dell'edificio, raggiungibile dalla piazza condominiale (mappale 507 sub. 112 BCNC).



Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi

la difformità rispetto al titolo edilizio consiste nel fatto l'unità immobiliare è stata concessionata con un porticato e un'area scoperta a servizio del ristorante contraddistinto al sub 217, nella realtà il porticato della superficie di 31.66 mq è stato chiuso con vetrate e trasformato di fatto in una sala adibita a ristorazione, mentre l'area antistante è stata dotata di una pergola in legno con copertura in teli, inoltre sono stati realizzati alcuni tratti di muratura in cartongesso nel locale pizzeria-bar. Nessuno dei titoli edilizi presenti in comune sono indicati la realizzazione di una pergola in legno a copertura del piazzale antistante e la chiusura del porticato. L'agibilità riporta i titoli edilizi e la descrizione degli ambienti, i quali coincidono con le planimetrie catastali, tale circostanza induce a ritenere che le difformità riscontrate sono state realizzate in epoca successiva al rilascio dell'agibilità datata 25.07.1988. Di fatto lo stato dell'unità immobiliare, seppure provvista di agibilità, è difforme dai titoli edilizi.

L'ingresso al locale ristorante, avviene tramite una piccola gradinata dalla piazza condominiale attraverso una porta vetrata di legno.

L'unità immobiliare è completamente arredata e attualmente è libera da contratti di locazione a seguito di ordinanza di liberazione emesso dal Giudice, sono presenti arredi e attrezzatura per l'esercizio dell'attività di ristorazione.

Dalla porta di ingresso si entra direttamente nella sala ristorazione, sul fondo della sala attraverso una porta si accede alla cucina, ed ai locali dispensa con relativa cella frigo, nonché allo spogliatoio e al bagno del personale. Sempre all'interno della zona cucina è presente una porta che conduce ad un locale deposito ubicato al piano terra, non si è proceduto ad effettuare rilievi in quanto tale pianoterra è escluso dal presente pignoramento, si renderà pertanto necessario procedere alla chiusura del foro scala per evitare l'accesso all'immobile e recuperare tale area a servizio dell'immobile.

Infondo alla sala ristorazione, sulla destra tramite un corridoio si accede ai bagni per i clienti, adiacente al corridoio sulla destra si accede ad un'area dove sono ubicati la cassa e la zona bar con annesso una zona destinata alla preparazione delle pizze. Sempre sulla destra è presente un porticato di 31.66 mq il quale risulta chiuso in difformità dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, con delle vetrate dove sono ubicati ulteriori tavoli a servizio del locale. Tramite il porticato si accede alla porzione di piazza oggetto di pignoramento, dove è presente una pergola di forma rettangolare sempre adibita a sala ristorazione all'aperto, anche di tale pergola presso gli uffici Comunali non è presente nessuna autorizzazione.

La sala ristorazione di forma rettangolare si affaccia sulla piazza condominiale con vista sul golfo.

I bagni, divisi per sesso sono dotati di lavabo e vaso.

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale tramite l'abbattimento di una porzione di parete a confine con la zona bar il locale è stato reso comunicante con un'altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento, per la realizzazione di una ulteriore saletta denominata "*angolo della pasta fresca*", pertanto si provvederà alla determinazione dei costi di ripristino anche di tale difformità.

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

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso



il sopralluogo e dal certificato di collaudo, e sono i seguenti: struttura portante intelaiata mista in cemento armato e muratura in blocchetti da 20 di calcestruzzo dello spessore di 20 cm con cordolo di ripartizione all'imposta del solaio, composta da plinti, pilastri, travi rovesce e setti di sostegno, i solai sono in travetti prefabbricati con traliccio a bausta e pignatte in laterizio di altezza 20 cm, tramezzature interne in mattoni laterizi forati ed in parte in cartongesso. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana. Gli infissi ed i serramenti sono di legno, le porte di legno tamburato. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo economico.

Al sopralluogo le utenze risultano non allacciate, pertanto si è potuto prendere visione solo visiva dell'impianto elettrico il quale risulta dotato di un quadro generale e sotto-quadri di zona, per lo stesso non sono stati reperiti il progetto/dichiarazione di conformità in quanto non allegati alla pratica di agibilità.

Non è stata reperita neanche la dichiarazione di conformità relativamente all'impianto idrosanitario per le medesime motivazioni.

La sala ristorante è riscaldata da due condizionatori, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo.

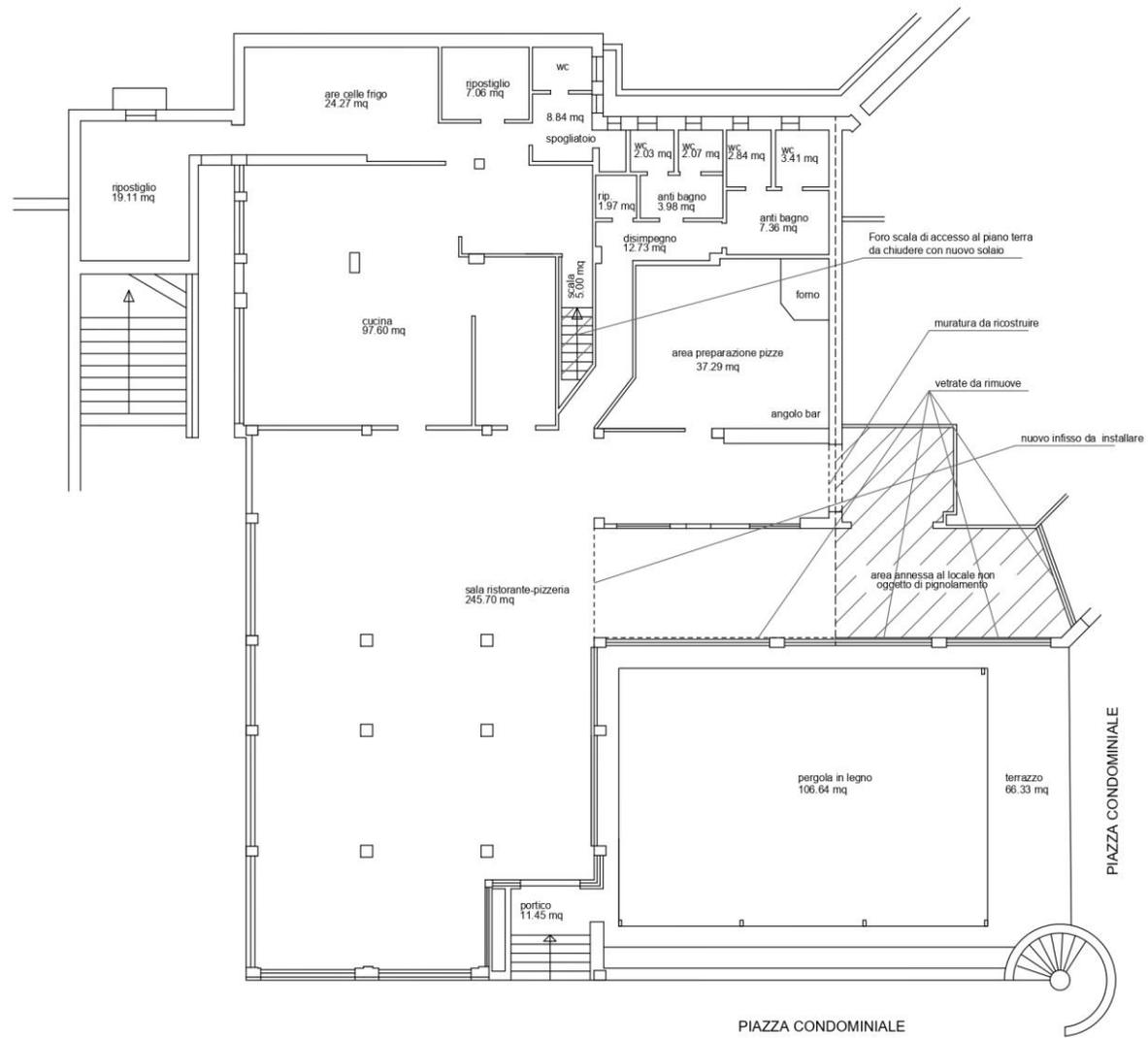
L'unità immobiliare confina per tre lati con parti condominiali (BCNC), e per un lato con altre unità appartenenti al complesso turistico.

### **Calcolo della consistenza immobiliare SUB 475**

*(ex SUB 199 graffato SUB 217)*

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente di applicazione</b>	<b>Superficie raggugiata</b>
<b>Ristorante</b>	<b>mq 502.34</b>	<b>1/1</b>	<b>mq 502.34</b>
<b>Porticato</b>	<b>mq 43.11</b>	<b>0.3</b>	<b>mq 12.93</b>
<b>Terrazza/Pergola</b>	<b>mq 172.97</b>	<b>0.3</b>	<b>mq 51.89</b>
<b>TOTALE</b>			<b>mq 567.13</b>





PIANO PRIMO

### **Descrizione del fabbricato a cui appartiene l'immobile:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un corpo di fabbrica del villaggio turistico denominato "I ■■■■■", l'immobile è parte di un fabbricato della tipologia in linea distribuito su quattro piani fuori terra.

Al fabbricato si accede attraverso un'area parcheggio condominiale posta lungo Via Del Corallo al civico n.4 a Porto San Paolo, nel comune di Loiri Porto San Paolo, attraversato il parcheggio si giunge ad una gradinata che conduce alla piazzetta condominiale con vista sul golfo, tramite un'altra gradinata si accede al locale commerciale adibito a ristorante.

Tutto il fabbricato versa in condizioni manutentive medie, necessitando evidentemente di interventi di manutenzione degli infissi in legno.

### **Descrizione delle caratteristiche della zona:**

Il fabbricato a destinazione mista, residenziale e commerciale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Loiri Porto San Paolo, in Via Del Corallo n. 4 a Porto San Paolo, in centro città. Il fabbricato è raggiungibile in macchina dalla rotonda sulla SS 125 imboccando via Pietro Nenni dirigendosi verso la spiaggia, svoltando a sinistra subito dopo il campo sportivo si imbecca via Del Corallo, dopo circa 250 metri si giunge all'area parcheggio a servizio del villaggio turistico.

Il fabbricato è ubicato nel centro del Borgo di Loiri Porto San Paolo, a circa 400 metri dalla spiaggia e del molo di imbarco per l'isola di Tavolara in una zona dalla quale sono raggiungibili a piedi tutti i punti di interesse cittadino, sia per quanto riguarda i servizi che il commercio, che per quanto riguarda le varie attrattive che il borgo di Porto San Paolo offre, in special modo durante la stagione estiva.

Infatti Via del Corallo è situata nel centro cittadino della borgata e da questa è possibile raggiungere, con una camminata di pochi minuti, il lungo mare, la Piazza sulla spiaggia a ridosso dell'Hotel San Paolo, il porto turistico con imbarco per l'isola di Tavolara, lungo il quale si trovano negozi e locali e ristoranti. Sempre con pochi minuti di cammino si raggiunge l'ingresso della borgata dove sono ubicati i servizi, quali supermercato, farmacia e banca.

### **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 l'unità immobiliare risultava modificata nella destinazione d'uso di alcune aree di pertinenza (da porticato ad sala ristorante), nel terrazzo di pertinenza è stata realizzata una pergola da adibire a sale ristorante all'aperto, nonchè resa comunicante con altri sub facenti parte del complesso immobiliare ma esclusi dalla presente CTU; tali opere sono state eseguite in assenza di regolare titolo edilizio.



I dati catastali indicati sono corretti per quanto riguarda il foglio, mappale e la categoria, e unitamente alle planimetrie e alle mappe permettono l'univoca individuazione del bene.

La consistenza ed il numero di subalterni invece non corrispondono alla situazione attuale, pertanto si è provveduto ad eseguire variazione catastale per riallineare i dati catastali a quanto rilevato durante il sopralluogo.

#### **QUESITO QUATTRO**

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*

L'unità immobiliare risulta così censita al catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo:

Foglio 235, mappale 507, sub 199-217, categoria C/1, classe 1, consistenza 358 m<sup>2</sup>, rendita € 4'622,29.



Mod. presentazione: 20/07/1988 - Data: 04/05/2024 - n. T79591 - Richiedente: PRVRF74520E281X

MODULARIO F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Com. Port. S. Paolo (Toscani) via Pietro Nenni CIV.....

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

*Pianta Piano Primo h=2.70*

Nome: Massimo Ventroni - Zona: Area B10 - P.A.

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal Geom. Massimo Ventroni  
Ultima planimetria di variazione  (Titolo, cognome e nome)

PROVINCIALE N. 1833  
FIRMA MASSIMO VENTRONI

24/28/23

Chiusura del Fabbricato - Situazione al 04/05/2024 - Comune di LOREI PORTO SAN PAOLO (AN 275) - < Foglio 235 - Particella 507 - Subalterno 217 - > - Uta grafata  
VIALE PIETRO NENNI Piano 1

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che nell'immobile, sono state eseguite alcune modifiche interne consistenti nella realizzazione di tramezzi in cartongesso per la realizzazione di una zona bar e cucina adibita alla produzione di pizze, nella chiusura con vetrate del porticato di 31.66 mq e nella realizzazione di una pergola nel terrazzo di pertinenza. Il tutto in assenza di titolo edilizio.

Il sottoscritto CTU provvede, come dal quesito, a disporre la regolarizzazione presso il catasto, eseguendo il tipo mappale per variazioni di modesta entità dell'unità immobiliare e la variazione catastale di quanto rilevato in sede di accesso.

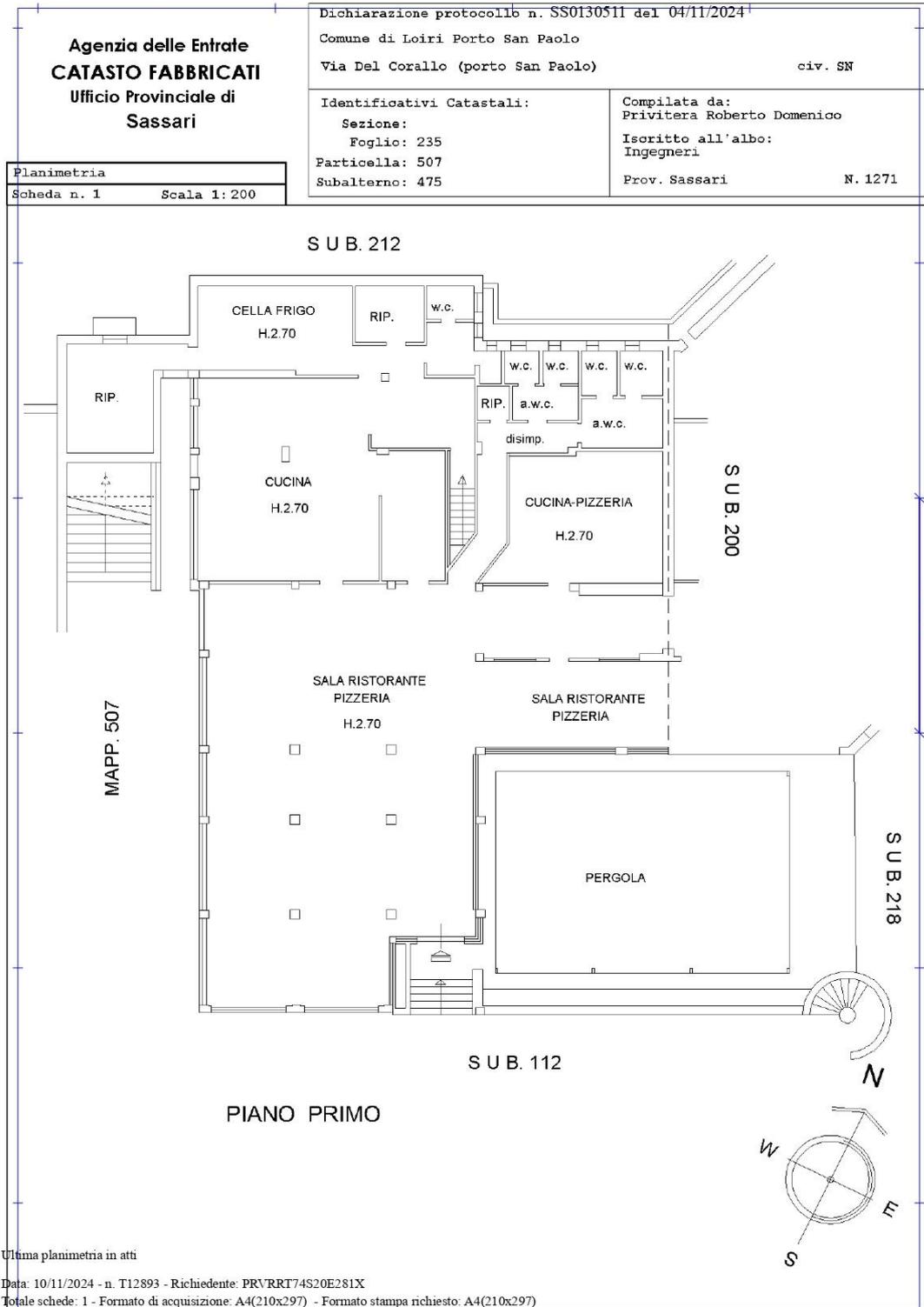
A seguito della suddetta variazione catastale l'immobile risulta così censito in catasto:

Foglio 235, mappale 507, sub 475, categoria C/1, classe 1, consistenza 425 m<sup>2</sup>,



rendita € 5'487,35.

Data: 10/11/2024 - n. T12893 - Richiedente: PRVRR74S20E281X



## **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lori Porto San Paolo individuano l'immobile in zona F1/Insediamenti turistici pianificati del PUC adottato.

## **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, modifiche ecc.).

La costruzione è stata realizzata in base a:

- Concessione n.162 del 10/06/1982
- Concessione n.586/35 del 19/05/1988
- Autorizzazione del 01/06/1988(**ALLEGATO E**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Lori Porto San Paolo, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/Autorizzazioni e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme all'ultima Autorizzazione emessa in quanto il progetto regolarmente autorizzato prevedeva la realizzazione di una unità immobiliare a destinazione Ristorante-Pizzeria-Bar con annesso porticato e terrazzo di pertinenza, mentre al momento dell'accesso sono state rilevate, una differente distribuzione interna degli ambienti, la chiusura del porticato di 31.66 mq con infissi realizzando una ampliamento della sala ristorazione e la realizzazione di una pergola in legno nel terrazzo di pertinenza.

Pertanto, rispetto a quanto regolarmente autorizzato con il titolo edilizio del 01/06/1988, si rileva un incremento volumetrico con cambio di destinazione d'uso, non sanabile, e la realizzazione di una pergola sul terrazzo di pertinenza, anch'essa non sanabile in quanto non sono state rispettate le distanze regolamentari di 5 m dal confine, mentre possono essere sanate le altre modifiche rilevate.

Per il ripristino dello stato concesso occorre presentare una pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'art.16, comma 1 della L.R. 23/85 e di contestuale demolizione delle opere non congrue, con conseguente pagamento delle sanzioni pecuniarie.

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.

Inoltre a seguito del rilascio del titolo abilitativo, sarà necessario procedere alla variazione catastale per la denuncia delle opere concessionate.

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%)

Per la presentazione della variazione catastale Variazione catastale le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 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 € 1.032,00 +€ 500,00

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

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Tributi catastali € 50,00

Pertanto, l'importo sarà dato da :

Spese tecniche € 4.000,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 5.075,20

Oneri e diritti pari a € 1.764,00

### **TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE € 6'839,20**

*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 Loiri Porto San Paolo, è stato possibile verificare che esiste una Licenza di Agibilità relativa all'immobile, ma per lo stesso non sono state reperite le certificazioni relative alle leggi 10/91, D.lgs. 192/05, DM 37/08.

### **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;*

Risultano non pagate, sempre sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore, le spese relative alla quota condominiale di competenza, pari a 36.59 millesimi, relative agli ultimi due anni precedenti la perizia, per:



- € 6'251,27 per la gestione anno 2022/2023
- € 7'069,59 per la gestione anno 2023/2024,

per un totale di € 13'320,86, mentre per l'anno in corso gestione 2024/2025 da preventivo ammontano a € 6'802,74

### **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'unica unità immobiliare, non è possibile procedere alla suddivisione 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 235, mappale 507, sub 475 (ex sub 199 graffato sub 217) risulta libera e nella disponibilità dell'IVG, a seguito di ordinanza di liberazione del Giudice del 28.03.2024.

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

Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO M**)

### **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;

Oneri condominiali a carico dell'acquirente € 6'251,27 (anno 2022/2023) + € 7'069,59 (anno 2023/2024), per un totale di € 13'320,86.

### **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 possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

#### **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 2'500,00 e i 3'000,00 €/mq.

Considerata la posizione, la tipologia ed il taglio dell'unità, si può prendere come valore di riferimento 2'600,00 €/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 fine lavori risalente al 1988, è pari all' 77.5%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 0.80.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:

$$€ 2'600,00 \times 0.80 \times 0.775 = \mathbf{1'612.00 \text{ €/mq}}$$

#### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 235, mappale 507, sub 475

Valore al metro quadro € 1'612,00 x 567.32 mq = € 914'519,84

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica in ragione di € 6'839,20, gli oneri per i lavori di ripristino pari a € 21'052,73 + iva 22% = € 25'684,33 come si evince dal computo metrico (**ALLEGATO N**), gli oneri condominiali relativi ai due anni precedenti la redazione della perizia pari a € 13'320,86

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO UNICO: Immobile censito al foglio 235, mappale 507, sub 475**

**PREZZO BASE: € 914'519,84 - € 6'839,20 - € 25'684,33 - € 13'320,86 = € 868'675.45**



## **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visura storica catastale dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO E)**
- 5) Copia Concessioni Edilizie e grafici allegati **(ALLEGATO E)**
- 6) Estratto di mappa **(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) Rilievo **(ALLEGATO M)**
- 12) Computo opere per accertamento di conformità **(ALLEGATO N)**

## **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 Loiri Porto Sanpaolo, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°9 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 11/11/2024

Il C.T.U.

Ing. Roberto D. Privitera

