



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tempio Pausania, li 23.12.2024

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna





INDICE

PREMESSA	4
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI	8
3. QUESITI	11
4. RISPOSTE AI QUESITI	14
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	14
3.1.1 LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	14
3.1.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI	16
3.1.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	20
3.1.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	23
3.1.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	26
3.1.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	29
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	32
3.2.1 LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	32
3.2.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI	38
3.2.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	45
3.2.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	49
3.2.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	53
3.2.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	58
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO	63
3.3.1 LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	63
3.3.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI	63
3.3.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	63
3.3.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	64
3.3.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	64
3.3.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	65
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	66
3.4.1 LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	66
3.4.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI	66
3.4.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	67
3.4.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	68
3.4.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	68
3.4.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	68
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	70
3.5.1 LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	70
3.5.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI	70
3.5.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	72
3.5.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	74
3.5.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	77
3.5.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	77
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’	78
3.6.1 LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	78
3.6.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI	86
3.6.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	92
3.6.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	92
3.6.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	92
3.6.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	96
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	102
3.7.1 LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	102





3.7.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	102
3.7.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	102
3.7.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	102
3.7.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	103
3.7.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	103
3.8	QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....	104
3.8.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	104
3.8.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	104
3.8.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	104
3.8.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	104
3.8.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	105
3.8.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	105
3.9	QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	106
3.10	QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA	107
3.10.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	107
3.10.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	107
3.10.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	107
3.10.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	107
3.10.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	107
3.10.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	107
3.11	QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	108
3.11.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	108
3.11.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	108
3.11.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	109
3.11.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	110
3.11.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	111
3.11.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	111
3.12	QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	113
3.12.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	113
3.12.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	113
3.12.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	113
3.12.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	113
3.12.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	113
3.12.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	113
3.13	QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	114
3.13.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	114
3.13.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	114
3.13.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	115
3.13.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	115
3.13.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	116
3.13.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	117
3.14	QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	118
3.14.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	118
3.14.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	122
3.14.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	129
3.14.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	133
3.14.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	135
3.14.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	139
VALORI LOTTI		143
CONCLUSIONI		144
ALLEGATI		144





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 141/2022

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente *Arch. Giovanni Pinna*, C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 2 marzo 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. [REDACTED]**, iniziato ad istanza dal [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Il giorno 6 marzo 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI
3. QUESITI
4. RISPOSTA AI QUESITI

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI





Si evidenzia che i beni immobili descritti nell'Atto di pignoramento del 03.11.2022 sono i seguenti sette:

“Comune di Luras (SS) piena proprietà di [REDACTED]”

- 1) *Immobile in Via Carlo Alberto di Savoia n. 18, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424 A/3 vani 9 Mq. 178*

Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) piena Proprietà di Cabras Salvatore

- 2) *Immobile in Via Stazzo Jameddha, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 A/3 vani 4,5 Mq. 118, al Catasto Terreni Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387*
- 3) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57*
- 4) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*
- 5) *Immobile censito al Catasto Terrei al Foglio 6, mappali 1265 e 1266*
- 6) *Immobile Via Lu Catteru censito al Catasto al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 A/2 vani 4,5*
- 7) *Immobile Via Roald Amundsen censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11 A/3, vani 6*

Si osserva che nell'Istanza di Vendita in relazione al bene “*censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*” il creditore precedente richiede la vendita dei soli mappali distinti al Foglio 7, mappale 54, 190, 191, 192, 193, escludendo i beni distinti al foglio 7, mappali 140, 141, coerentemente con quanto riportato nella Nota di Trascrizione del Pignoramento nn. 112/185 del 09.01.2023.

Inoltre si evidenzia che i beni distinti al foglio 7 mappali 140 e 141 in realtà sarebbero dovuti essere indicati come afferenti al foglio 5 mappali 140 e 141, in accordo con l'Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] e dalle risultanze delle visure catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale e Allegato C – Documentazione Ipotecaria*)

Per tali ragioni lo scrivente C.T.U. non considererà nel corso del suo elaborato peritale i beni immobili coincidenti con il foglio 7 mappali 140, 141.

Si aggiunge che per quanto concerne la suddivisione in lotti, lo scrivente C.T.U. ha deciso di accorpate il bene precedentemente distinto al punto 3 con i beni descritti al punto 4 in quanto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, essi fanno tutti parte di un lotto di terreno adibibile alla edificazione di un parco acquatico e, viste le esigue dimensioni del bene citato al punto 3 in confronto alle dimensioni dei beni citati al punto 4, la loro frammentazione non comporterebbe un vantaggio ma viceversa comporterebbe una presumibile invendibilità del bene citato al punto 3, qualora proposto in vendita come lotto a se stante.

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
06.03.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
06.03.2023	Estrazione copia fascicolo
12.10.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali, approfondito in data 13.10.2023, in data 17.10.2023 ed in data 11.12.2023
12.10.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, approfondito in data 13.10.2023 ed in data 07.11.2023
16.10.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
17.10.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Luras (SS)
17.10.2023	Richiesta C.D.U. c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
23.10.2023	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Luras (SS)
27.10.2023	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC
08.11.2023	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
14.11.2022	Accesso ai luoghi in Luras (SS)
15.11.2022	Accesso ai luoghi in Santa Teresa di Gallura (SS)
17.11.2023	Ricevimento C.D.U. dal Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
22.11.2023	Richiesta atti di Compravendita Notaio Fabio Papaccio
23.11.2023	Richiesta atti di Compravendita Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
13.12.2023	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 6 marzo 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 141/2022 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 6 marzo 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 12 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al bene da staggire, approfondendo le ricerche in data 13.10.2023, in data 17.10.2023 ed in data 11.12.2023 (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 12 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, approfondendo le ricerche in data 13.10.2023 ed in data 7.11.2023 (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 16 ottobre 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).





In data 17 ottobre 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Luras (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (*Cfr. Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 17 ottobre 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), protocollando istanza di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (*Cfr. Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 23 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luras (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobili oggetto di procedura.

In data 27 ottobre 2023 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (*Cfr. Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 14 novembre 2023 e per il giorno 15 novembre 2023 presso i beni immobili oggetto della procedura.

In data 8 novembre 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura.

In data 14 novembre 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi in Luras (SS) effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobili oggetto di procedura (*Cfr. Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 15 novembre 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi in Santa Teresa di Gallura (SS) effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobili oggetto di procedura (*Cfr. Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 17 novembre 2023 lo scrivente riceveva dall'Uffici Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) il Certificato di Destinazione Urbanistica in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura (*Cfr. Allegato O – Certificato di Destinazione Urbanistica*).

In data 22 novembre 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso il Notaio Fabio Papaccio sede Tempio Pausania ricevendo quanto richiesto in data 13 dicembre 2023 (*Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 23 novembre 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari ricevendo quanto richiesto in data 7 dicembre 2023 (*Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 13 dicembre 2023 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras ed in Santa Teresa di Gallura oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (*Cfr. Allegato H – Argea*).





2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobiliari ubicati nel Comune di Lura e nel Comune di Santa Tersa di Gallura così sinteticamente distinti presso il Catasto dei Terreni e il Catasto dei Fabbricati:

Comune di Luras (SS) piena proprietà di [REDACTED]

- Immobile in Via Carlo Alberto di Savoia n. 18, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424 A/3 vani 9 Mq. 178

Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) piena Proprietà di [REDACTED]

- Immobile in Via Stazzo Jambeddha, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 A/3 vani 4,5 Mq. 118, al Catasto Terreni Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387
- Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57
- Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141
- Immobile censito al Catasto Terrei al Foglio 6, mappali 1265 e 1266
- Immobile Via Lu Catteru censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 A/2 vani 4,5
- Immobile Via Roald Amundsen censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11 A/3, vani 6

Facendo sempre seguito a quanto già espresso in premessa, lo scrivente C.T.U. non considererà nel corso del suo elaborato peritale i beni immobili coincidenti con il foglio 7 mappali 140, 141 in quanto in sintesi presenti nell'atto di pignoramento ma non nella sua trascrizione e nell'istanza di vendita.

I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e, se del caso, singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobiliare indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione le caratteristiche geografiche ed intrinseche di ogni bene ed è sostanzialmente analoga a quella riportata nell'istanza di vendita.

L'unica eccezione alla definizione dei lotti proposta dallo scrivente rispetto alla numerazione dei beni riportata nell'istanza di vendita riguarda i terreni afferenti al foglio 7 e quello afferente al foglio 5; infatti, come già osservato, lo scrivente C.T.U. ha deciso di accorpare il bene precedentemente distinto al punto 3 con i beni descritti al punto 4 in quanto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, essi fanno tutti parte di un lotto di terreno adibibile alla edificazione di un parco acquatico e, viste le esigue dimensioni del bene citato al punto 3 in confronto alle dimensioni dei beni citati al punto 4, la loro frammentazione non comporterebbe un vantaggio ma viceversa comporterebbe una presumibile invendibilità del bene citato al punto 3, qualora proposto in vendita come lotto a se stante.





Per quanto riguarda dunque i lotti di vendita, lo scrivente ha definito i seguenti lotti:

1. Il bene immobile ubicato in Via Carlo Alberto di Savoia n. 18, a Luras (SS), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424 A/3 vani 9 Mq. 178, è costituito da un singolo fabbricato da terra a cielo di due piani fuoriterza adibito ad abitazione;
2. I beni immobili ubicati in Via Stazzo Jambeddha, a Santa Teresa di Gallura (SS) censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 A/3 vani 4,5 Mq. 118, e censiti al Catasto Terreni Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387, sono costituiti da una casa colonica con relativi terreni di pertinenza ricadenti, come da piano Urbanistico Comunale, in Zona E2 – Zone agricole normali;
3. I beni immobili ubicati a Santa Teresa di Gallura (SS) censiti al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57 e al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, sono costituiti da terreni ricadenti nel Piano Urbanistico Comunale in Sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi;
4. I beni Immobili ubicati a Santa Tera di Gallura (SS) censiti al Catasto Terrei al Foglio 6, mappali 1265 e 1266 sono costituiti da terreni ricadenti nel Piano Urbanistico Comunale in Sottozona E2* – Campi da Golf;
5. Il bene immobile ubicato a Santa Teresa di Gallura (SS) in Via Lu Catteru censito al Catasto al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 A/2 vani 4,5 è costituito da una abitazione al piano terra inserita all'interno del condominio Li Pini
6. Il bene immobile ubicato a Santa Teresa di Gallura (SS) in Via Roald Amundsen censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11 A/3, vani 6 è costituito da una abitazione al piano terra inserita all'interno della frazione comunale di Ruoni.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto. Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste in premessa e nel presente capitolo, i lotti di vendita definiti dallo scrivente sono in sintesi seguenti:

LOTTO	Ubicazione	Catasto	Foglio	Mappale, sub.	Definizione
Lotto 1	Luras	Fabbricati	27	424	Abitazione
Lotto 2	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	14	388/389	Casa Colonica
		Terreni	14	222	Agricolo
		Terreni	14	224	Agricolo
		Terreni	14	328	Agricolo
		Terreni	14	387	Agricolo
Lotto 3	Santa Teresa di Gallura	Terreni	5	57	Servizi sportivi
		Terreni	7	54	Servizi sportivi
		Terreni	7	190	Servizi sportivi
		Terreni	7	191	Servizi sportivi
		Terreni	7	192	Servizi sportivi
		Terreni	7	193	Servizi sportivi
Lotto 4	Santa Teresa di Gallura	Terreni	6	1265	Campi da Golf
		Terreni	6	1265	Campi da Golf
Lotto 5	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	2	947, 20	Abitazione
Lotto 6	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	9	580, 11	Abitazione

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti.





Si evidenzia che la suddivisione in lotti è stata basata anche sugli atti di provenienza in quanto ognuno dei 6 lotti è pervenuto nella sua interezza agli esecutati grazie ad altrettanti distinti atti di compravendita

Come nota finale del presente capitolo si precisa che la definizione data nella tabella riportata alla pagina precedente alla relativa colonna si riferisce a quella indicata nella visura catastale coordinata con le indicazioni fornite dal Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa di Gallura per ciò che contiene prevalentemente i terreni.

Si osserva a tal proposito che le conclusioni a cui lo scrivente C.T.U. è giunto nella stima dei valori dei beni in alcuni casi si discostano dalle indicazioni riportate nel P.U.C. a seguito delle osservazioni espresse compiutamente al paragrafo dedicato alla valutazione dei beni e al quale si rimanda.





3. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, 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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO N. 9 – “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;

QUESITO N. 10 – “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 la 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;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “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** 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;

QUESITO N. 14 – “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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





4. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

3.1.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]**
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] acquistava da [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Luras (SS) al Foglio 27 mappale 424.**





Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visura per soggetto
 - b. Visura storica per immobile presso Catasto Fabbricati
 - c. Estratto di Mappa
 - d. Planimetria Catastale
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T146533 su foglio 24 particella 424, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 1

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato, [REDACTED] coniugata con l'esecutato [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Luras al Foglio 27, mappale 424.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





3.1.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]**
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Costituzione di Servitù Coattiva emesso da Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna rep. n. [REDACTED]**
A favore del Demanio Comunale sede [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante per il diritto di acquedotto sul solo bene distinto al catasto al foglio 14 mappale 387
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] il sig. [REDACTED] acquistava dalla società G [REDACTED] con sede In Tempio Pausania (SS) C.F. 00355260902 i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come soli beni al Foglio 14 mappali 222, 224 e 226. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 14 mappali 328, 387 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 14 mappale 226 e che le unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al Foglio**





14 mappali 388 e 389 sono state costituite nel 28.10.2008 insistendo sugli omonimi terreni anch'essi derivanti da quello un tempo distinto al Foglio 14 mappale 226

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - e. Visura per soggetto
 - f. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Fabbricati F.14 mapp.388 e 389
 - ii. Catasto Terreni F.14 mapp.222
 - iii. Catasto Terreni F.14 mapp.224
 - iv. Catasto Terreni F.14 mapp.226
 - v. Catasto Terreni F.14 mapp.328
 - vi. Catasto Terreni F.14 mapp.387
 - vii. Catasto Terreni F.14 mapp.388
 - viii. Catasto Terreni F.14 mapp.389
 - g. Estratti di Mappa
 - h. Planimetria Catastale
 - Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
2. Ispezione Ipotecaria n. T211414 su foglio 14 particella 388, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 3. Ispezione Ipotecaria n. T215835 su foglio 14 particella 389, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 4. Ispezione Ipotecaria n. T218497 su foglio 14 particella 222, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili





- b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
5. Ispezione Ipotecaria n. T223834 su foglio 14 particella 224, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
6. Ispezione Ipotecaria n. T225298 su foglio 14 particella 328, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
7. Ispezione Ipotecaria n. T226677 su foglio 14 particella 387, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Costituzione servitù coattiva
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
8. Ispezione Ipotecaria n. T233723 su foglio 14 particella 388, catasto terreni
9. Ispezione Ipotecaria n. T234401 su foglio 14 particella 389, catasto terreni
10. Ispezione Ipotecaria n. T234991 su foglio 14 particella 83, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
11. (N.B. la ricerca sul foglio 14 particella 83 è stata effettuata in quanto terreno precursore del terreno distinto al foglio 14 mappale 226 ma le risultanze acquisite non sono significative riguardo ai beni attuali oggetto di procedura)





Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 2

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'**esecutato**,

[REDACTED]
coniugato con l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva ubicati in Santa Teresa di Gallura e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 e al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Considerando l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.





3.1.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED].**
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], il sig. [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED], con sede in Santa Teresa di Gallura (SS) Sede In Tempio Pausania (SS) C.F. [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come beni al Foglio 5 mappali 57 e 31 (mappale 31 non oggetto di procedura) e Foglio 7 mappali 26, 54, 2. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 190 e 191 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 2 e che quelli attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 192 e 193 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 26.**





Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - i. Visura per soggetto
 - j. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Terreni F.5 mapp.57
 - ii. Catasto Terreni F.7 mapp.54
 - iii. Catasto Terreni F.7 mapp.190
 - iv. Catasto Terreni F.7 mapp.191
 - v. Catasto Terreni F.7 mapp.192
 - vi. Catasto Terreni F.7 mapp.193
 - k. Estratti di Mappa
 - Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
12. Ispezione Ipotecaria n. T80787 su foglio 5 particella 57, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
13. Ispezione Ipotecaria n. T103822 su foglio 7 particella 54, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
14. Ispezione Ipotecaria n. T105859 su foglio 7 particella 190, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
15. Ispezione Ipotecaria n. T106425 su foglio 7 particella 191, catasto terreni, comprensiva di:





- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
16. Ispezione Ipotecaria n. T107035 su foglio 7 particella 192, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
17. Ispezione Ipotecaria n. T107617 su foglio 7 particella 193, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
18. Ispezione Ipotecaria n. T109414 su foglio 7 particella 26, catasto terreni
19. Ispezione Ipotecaria n. T110356 su foglio 7 particella 2, catasto terreni

Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 3

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato,**

coniugato con l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED], ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 5, mappale 57 e Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Considerando l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*





3.1.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri**

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Costituzione di Diritti reali a Titolo Oneroso emesso da Segretario Comunale rep. n. [REDACTED]
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266)**
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Costituzione di Servitù Coattiva emesso da Responsabile Opere Pubbliche ed Informatico rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266).**

(N.B. le precedenti due trascrizioni riportate riguardano i beni oggetto di procedura nella loro precedente definizione catastale. Da quando nel 2011 il mappale 51 ha dato origine ai mappali 1265 e 1266 oggetto di pignoramento non risultano trascritte nelle rispettive visure le servitù indicate in precedenza per il mappale 51)

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura**





Atto di provenienza:

- Con **atto di compravendita** del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] il sig. [REDACTED] **acquistava dalla sig.ra** [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza. A tal proposito si rileva che i beni attualmente distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 derivano per frazionamento dal bene distinto fino al 19.05.2011 al foglio 6 mappale 51. Nelle visure catastali relative a quest'ultimo terreno viene indicato l'atto di compravendita qui riportato ma nell'atto stesso, acquisito dallo scrivente, in sede del foglio 6 mappale 51 viene indicato il foglio 12 mappale 51 (ex 51/a). Nello stesso atto risulta compravenduto un bene distinto al tempo al foglio 12 mappale 666 (ex 51/b). Dalle visure storiche catastali acquisite in relazione ai beni distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 non si ha risultanza di tale foglio 12 ma solo del foglio 6 mappale 51 e del foglio 6 mappale 666 (variato a seguito di frazionamento del 22.05.1991). Al fine di approfondire la ricerca lo scrivente ha anche estratto la visura catastale storica del bene distinto al catasto terreni al foglio 12 mappale 51 il quale risulta attualmente soppresso ed in precedenza di proprietà differente dagli attori dell'atto di compravendita su menzionato ed indicato anche nella Relazione Notarile in atti. L'unica conclusione che lo scrivente possa ipotizzare è che il Notaio abbia indicato il foglio 12 in sede del foglio 6 nell'atto di compravendita a seguito di mero errore materiale visto anche che nelle visure catastali storiche tale atto è attribuito alla continuità tra foglio 6 mappale 51 e foglio 6 mappali 1265 e 1266.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - i. Visura per soggetto
 - m. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Terreni F.6 mapp.1265
 - ii. Catasto Terreni F.6 mapp.1266
 - iii. Catasto Terreni F.6 mapp.51
 - iv. Catasto Terreni F.12 mapp.51
 - n. Estratto di Mappa
 - Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
20. Ispezione Ipotecaria n. T138284 su foglio 6 particella 1265, catasto terreni, comprensiva di:





- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
21. Ispezione Ipotecaria n. T138675 su foglio 6 particella 1266, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
22. Ispezione Ipotecaria n. T139762 su foglio 6 particella 51, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Costituzione servitù coattiva
23. Ispezione Ipotecaria n. T148612 su singola nota R.P. 1443 anno 1988

Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 4

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato, [REDACTED] coniugato con l'esecutato [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 6, mappali 1265, 1266

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Considerando l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.





3.1.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973), pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [REDACTED]**
Capitale [REDACTED] Totale € [REDACTED]
A favore [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11
- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]**
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], il sig. [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 2 particella 947 subalterno 20**





Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - o. Visura per soggetto
 - p. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Fabbricati F.2 mapp.947 sub.20
 - ii. Catasto Terreni F.2 mapp.947
 - iii. Catasto Terreni F.6 mapp.37
 - q. Estratto di Mappa
 - r. Planimetria catastale
 - Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
24. Ispezione Ipotecaria n. T192715 su foglio 2 particella 947 subalterno 20, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)
 - e. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - f. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 5

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato**, ovvero [REDACTED]

coniugato con l'esecutato [REDACTED], ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 2, mappale 947, subalterno 20.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza





medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno inedificato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





3.1.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973), pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [REDACTED]**
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11
- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]**
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio Fabio Papaccio rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], il sig. [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED]**
[REDACTED] l'unità immobiliare in argomento nella sua precedente definizione castale, oltre altri beni. Nell'atto di compravendita venivano infatti indicati, tra gli altri, i beni al tempo distinti al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 9 particella 580 subalterni 2 e 3 dai quali deriva per fusione del 17.05.2012 il bene oggetto di procedura attualmente distinto al foglio 9 particella 580 e subalterno 11.





Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - s. Visura per soggetto
 - t. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Fabbricati F.9 mapp.580 sub.11
 - ii. Catasto Fabbricati F.9 mapp.580 sub.2
 - iii. Catasto Fabbricati F.9 mapp.580 sub.3
 - u. Estratto di Mappa
 - v. Elaborati planimetrici
 - w. Elenco subalterni
 - x. Planimetria catastale
 - Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
25. Ispezione Ipotecaria n. T205272 su foglio 9 particella 580 subalterno 11, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
26. Ispezione Ipotecaria n. T206038 su foglio 9 particella 580 subalterno 2, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
27. Ispezione Ipotecaria n. T170026 su foglio 9 particella 580 subalterni 2 e 3, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita





Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 6

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato**, [REDACTED], **coniugato con l'esecutato** [REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mappale 580, subalterno 11.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.



3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

3.2.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Luras, via Carlo Alberto n. 18, distinta al N.C.E.U. al foglio 27, mappale 424 (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come abitazione di tipo economico, è ubicata nel centro storico del Comune di Luras.

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa area del Comune di Luras palazzotti storici dalle forme quadrilatera di due o tre piani disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale e destinati prevalentemente alla residenza oltre che, occasionalmente ed al piano terra, ad attività commerciali.

Rispetto al Municipio del Comune tale fabbricato trova ubicazione a Est, distando da esso circa 100 metri; in direzione Sud rispetto al bene e a distanza di circa 200 metri si trova il Museo etnografico Galluras; ad Est rispetto al bene e a distanza di circa 270 metri trova collocazione il Cimitero comunale; infine, a Sud del bene a distanza di circa 280 metri trova ubicazione un supermercato.

La sua posizione centrale permette inoltre di raggiungere agevolmente e facilmente anche a piedi tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 2.600 abitanti, quale quello per l'appunto di Luras.

Da Luras è facilmente raggiungibile la città di Tempio Pausania (distante circa 15 km).

Un altro centro abitato di rilievo prossimo a Luras è rappresentato dalla Città di Olbia (distante 40 km) che, grazie all'aeroporto ed al porto, rappresenta un punto di snodo fondamentale di questa porzione della Sardegna.

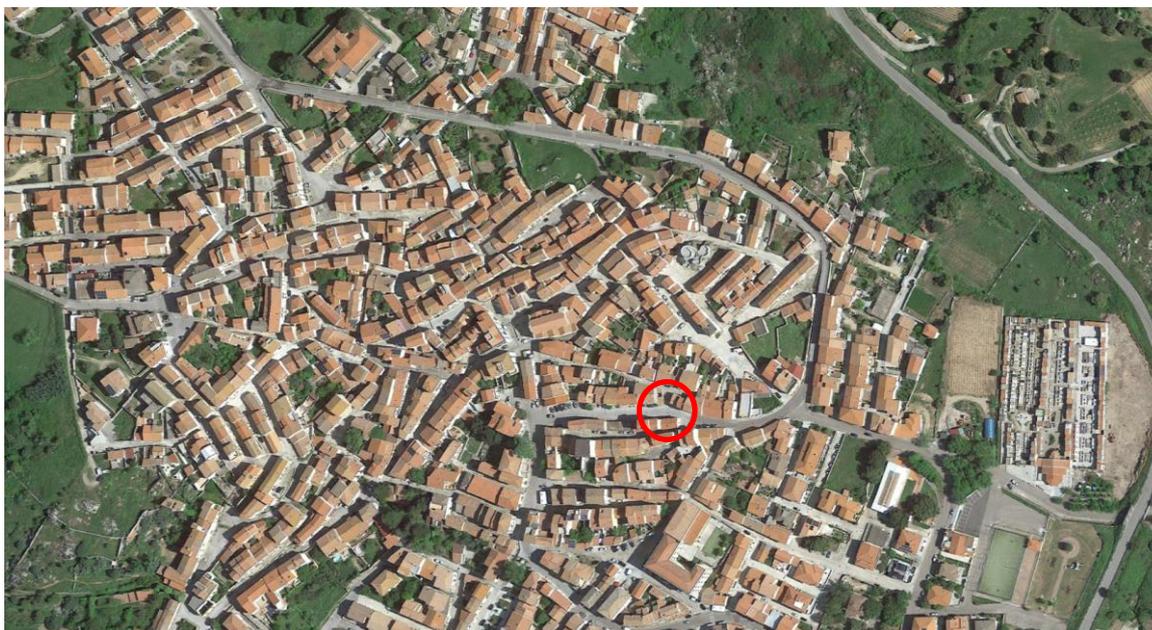


Figura 1 – Ubicazione – Luras - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva





Figura 2 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 14 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutata, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione su due livelli che si sviluppa al piano terra e al piano primo con accesso da via Carlo Alberto oppure da una via laterale pedonale (dalla quale si ha accesso dal retro a un cortile posteriore di proprietà).

Si precisa che l'accesso dal retro sul cortile posteriore di proprietà non è ad uso esclusivo ma è in condivisione con diversa unità immobiliare non oggetto di procedura.

Il piano terra è caratterizzato da un ampio soggiorno con caminetto e scala di collegamento con il primo piano, una cucina, un servizio igienico dotato di WC e lavandino, un cortile di proprietà posteriore, un locale deposito con ingresso dal cortile ed un volume tecnico realizzato per collocare la cisterna del gas.

Il piano primo è costituito da un disimpegno, 3 camere da letto, una camera dalle piccole dimensioni (non adatta ad essere utilizzata come camera da letto), un ampio servizio igienico completo di due lavandini, un wc, un bidet, una vasca da bagno e una doccia, un ripostiglio, un piccolo balcone sul fronte strada ed una terrazza sul fronte posteriore.





3. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure proposte nelle pagine a seguire (Cfr. Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta compiutamente tutte le quote (Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Piano terra	
Cortile	13,52 mq
Piano Primo	
Balcone	1,44 mq
Terrazza	9,89 mq
Totale spazi esterni	24,85 mq
Piano terra	
Soggiorno	52,58 mq
Cucina	12,68 mq
Ingombro scala piano terra	2,96 mq
w.c.1	2,73 mq
Deposito	2,46 mq
Piano Primo	
Disimpegno	5,41 mq
Ripostiglio	2,81 mq
Ingombro scala piano primo	2,56 mq
Bagno 1	5,28 mq
Camera 1	13,41 mq
Camera 2	13,74 mq
Camera 3	13,79 mq
Camera 4	8,53 mq
w.c.2	7,22 mq
Totale spazi interni	146,16 mq
TOTALE	171,01 mq



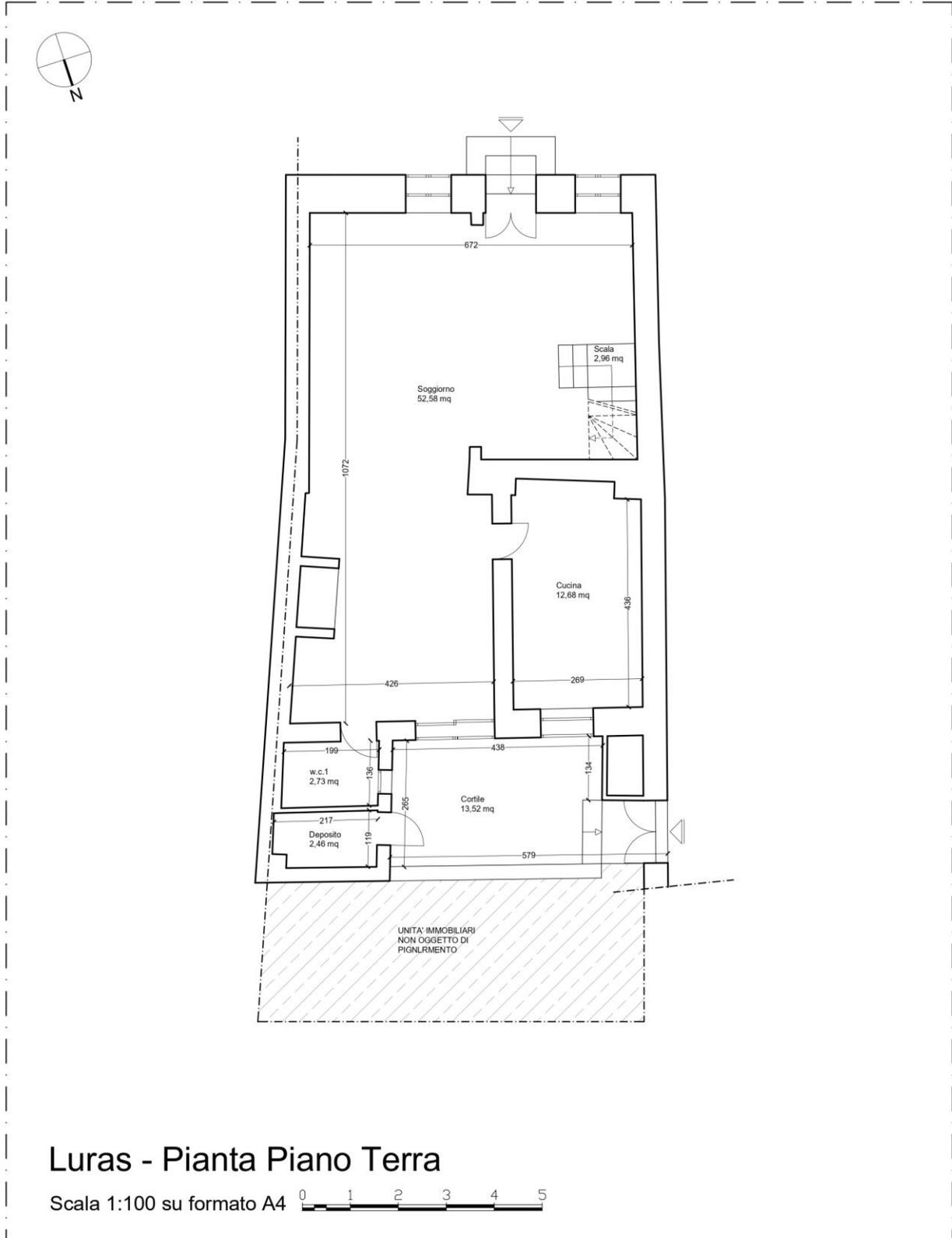


Figura 3 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra



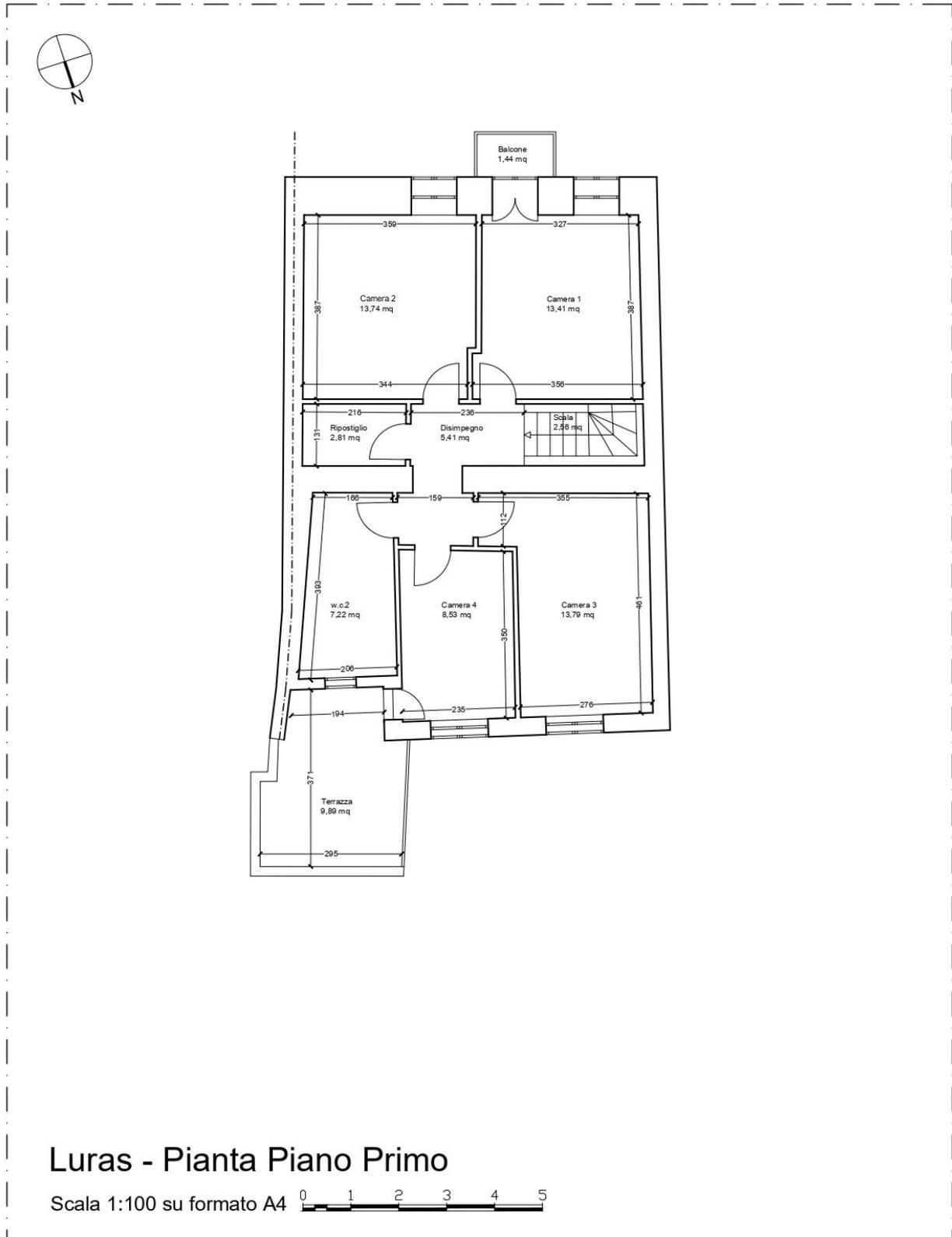


Figura 4 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano primo





4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, **si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione**, risultando di fatti pari al nuovo e necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto dei muri portanti perimetrali;
- **Strutture portanti:** in muratura con possibili inserzioni di elementi in cemento armato;
- **Solai di interpiano:** in legno con sovrastante struttura in travi di ferro e tavelloni in laterizio e getto in cls (tale informazione è stata riferita allo scrivente dalla proprietà in quanto la struttura in ferro è occultata dalla sottostante struttura in legno) ;
- **Muratura:** esterna in facciata principale con granito faccia a vista;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in coppi;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio per gli elementi non strutturali;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera e persiane;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura ed elementi decorativi in marmo;
- **Rivestimenti della zona cucina:** in piastrelle;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** a gasolio tramite caldaia e termosifoni interni
- **Servizi igienici:** al piano terra di dotato di wc e lavandino e doccia; al piano primo di dotato di wc, bidet, doppio lavandino, vasca da bagno e doccia; rivestiti entrambi in piastrelle fino ad altezza porta;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo fornitura Enel;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo con fornitura Abbanoa;



3.2.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Bene oggetto di procedura esecutiva: abitazione su un livello ubicata in via Stazzo Jambeddha a Santa Teresa di Gallura (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 e dotata di un locale esterno di deposito e dei terreni ad essa afferenti distinti al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da una abitazione con locale esterno di deposito, accatastata come abitazione di tipo economico, ed una serie di terreni agricoli destinati al pascolo e alla semina ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS).

L'area di sedime dell'abitazione e dei terreni trova ubicazione nella porzione di territorio a Sud rispetto all'edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, attestandosi sulla Strada Li Cumandanti Saltara a distanza di circa 7,4 km dal centro del Comune.

La zona di ubicazione dei beni è destinata in generale prevalentemente al pascolo e alla semina e sono presenti sporadiche abitazioni distanziate reciprocamente di una dimensione compatibile con quella dei rispettivi terreni di afferenza.

Dai beni si possono facilmente raggiungere la località di Porto Pozzo (distante circa 8 km), la spiaggia di Rena Majori (distante circa 9 km), la spiaggia di Cala Piscina (distante circa 12 km), la località di Porto Pollo (distante circa 17 km), oltre ad altre varie località e spiagge caratteristiche di questa porzione di territorio della Sardegna.

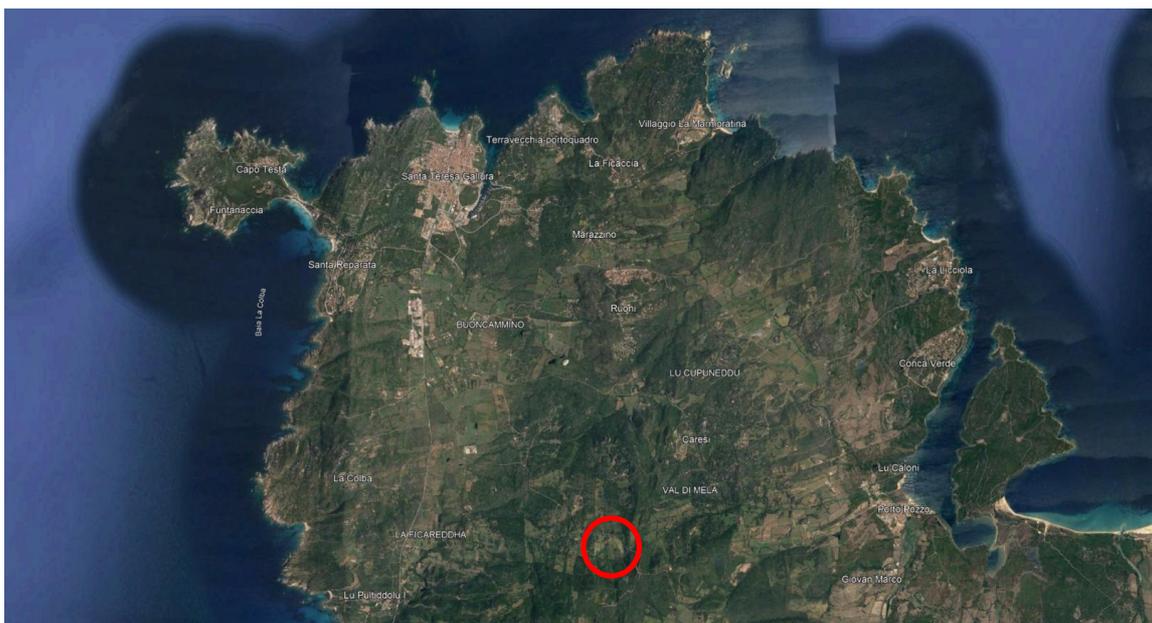


Figura 5 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva





Figura 6 – Ubicazione – i beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu



Figura 7 – Ubicazione – All'interno dei terreni oggetto di procedura sono presenti una abitazione, evidenziata da un perimetro rosso, ed un locale deposito, evidenziato da un perimetro giallo

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutato, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i terreni si riporta quanto segue:





Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	222	AA	Seminativo	U	3 49 13	153,26 €	126,22 €
		AB	Pascolo	5	09 22	0,14 €	0,05 €
		AC	Pascolo Arb.	U	4 69 33	24,24 €	16,97 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	224	AA	Seminativo	U	06 10	2,68 €	2,21 €
		AB	Pascolo	5	10 59	0,16 €	0,05 €
		AC	Pascolo Arb.	U	04 99	0,26 €	0,18 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	328		Fabbricato Dirutto		00 50		

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	387		Pascolo	5	20 52 87	31,81 €	10,60 €

Per quanto riguarda i terreni si osserva che essi ricadono nella sottozona E2 - Zona Agricola Normale - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa di Gallura e in sede del sopralluogo effettuato l'esecutato ha riferito che *i terreni nella loro interezza in parte sono occupati per 1,5 ettari da un vigneto delle tenute [REDACTED] mentre la restante porzione di terreno è adibita di fatto a pascolo.*

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato tali zone sono caratterizzate da suoli con scarsa profondità e rocciosità, da media ad elevata. Nelle zone con pendenze superiori al 30% possono insorgere pericoli di erosione. La morfologia è caratterizzata da forme ondulate e pendenza da media a moderata; erosione areale da moderata a debole.

Attualmente i suoli sono interessati da vegetazione arbustiva della macchia mediterranea, da poco a mediamente degradata, pascolo cespugliato o pascolo nudo.

Si evidenzia inoltre che il bene distinto al foglio 14 mappale 224 ricade in parte in sottozona E2 ed in parte in Viabilità Pubblica; inoltre, il bene distinto al foglio 14 particella 387 è caratterizzato dalla presenza di un fabbricato dirutto che non apporta alcun valore aggiuntivo se non quello del terreno sul quale è costruito.

Per quanto riguarda l'abitazione e il locale di deposito esterno in questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionario (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione al solo piano terra, accatastata al mappale 388, ed un deposito esterno non comunicante, accatastato al mappale 389, entrambi ubicati all'interno del terreno distinto al mappale 387.





L'accesso ai beni avviene tramite una strada interna al terreno denominata via Stazzo Jambeddha che si attesta sulla via Li Cumandanti Saltara.

L'abitazione è costituita da una zona giorno principale con caminetto (definita come *Soggiorno 1* nella planimetria dello stato di fatto rilevato) che si attesta frontalmente su di un ulteriore ambiente destinato sempre a zona giorno con cucina a vista e caminetto (definita come *Soggiorno 2* nella planimetria dello stato di fatto rilevato). Dalla zona giorno principale si giunge, attraverso un corridoio a due camere da letto di cui una dotata di caminetto e, tramite un disimpegno, ad un servizio igienico. Esternamente è presente una veranda coperta in legno che si attesta sull'ambiente definito nella planimetria dello stato di fatto come *Soggiorno 2*.

Il deposito esterno non comunicante è collocato a Nord dell'abitazione e ha una superficie calpestabile di circa 9,00 mq.

3. Calcolo superficie calpestabile

Abitazione e locale deposito:

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto, per quanto riguarda l'abitazione ed il deposito, alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure proposte nelle pagine a seguire (*Cfr. Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta compiutamente tutte le quote (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Veranda	31,35 mq
Totale spazi esterni	31,35 mq
Soggiorno 1	40,96 mq
Soggiorno 2	67,33 mq
Corridoio	6,43 mq
Camera 1	13,61 mq
Camera 2	14,70 mq
Disimpegno	4,60 mq
Bagno	8,66 mq
Deposito Esterno	8,92 mq
Totale spazi interni	165,21 mq
TOTALE	196,56 mq

Terreni

La superficie calpestabile dei terreni in metri quadri corrisponde a quanto segue:

- Mappale 222: 34.913,00 + 922,00 + 46.933,00 mq = 82.768,00 mq
- Mappale 224: 610,00 + 1.059,00 + 499,00 mq = 2.168,00 mq
- Mappale 328: 50,00 mq
- Mappale 387: 205.287,00 mq
- **TOTALE:** **290.273,00 mq**



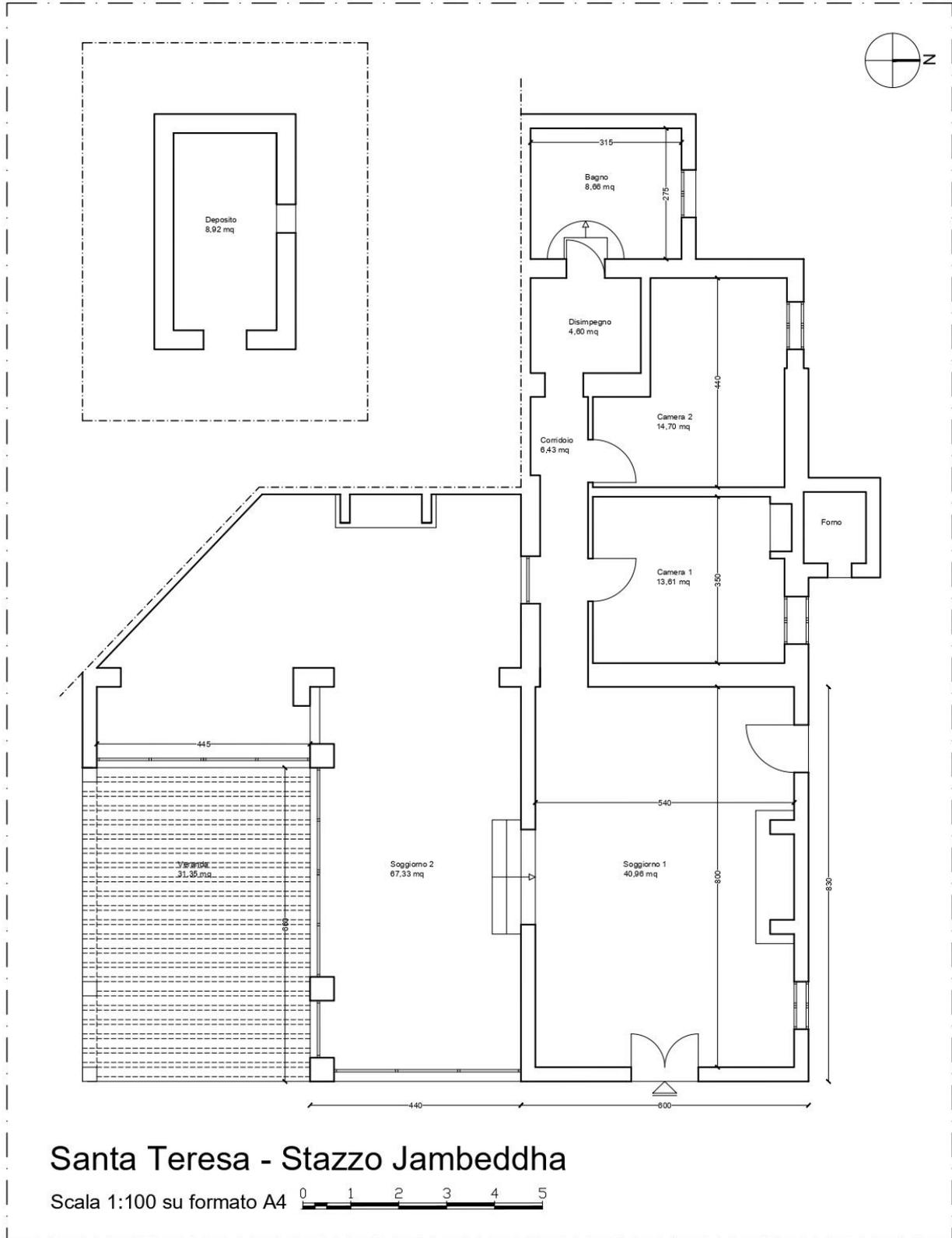


Figura 8 – Planimetria dello stato di fatto – abitazione



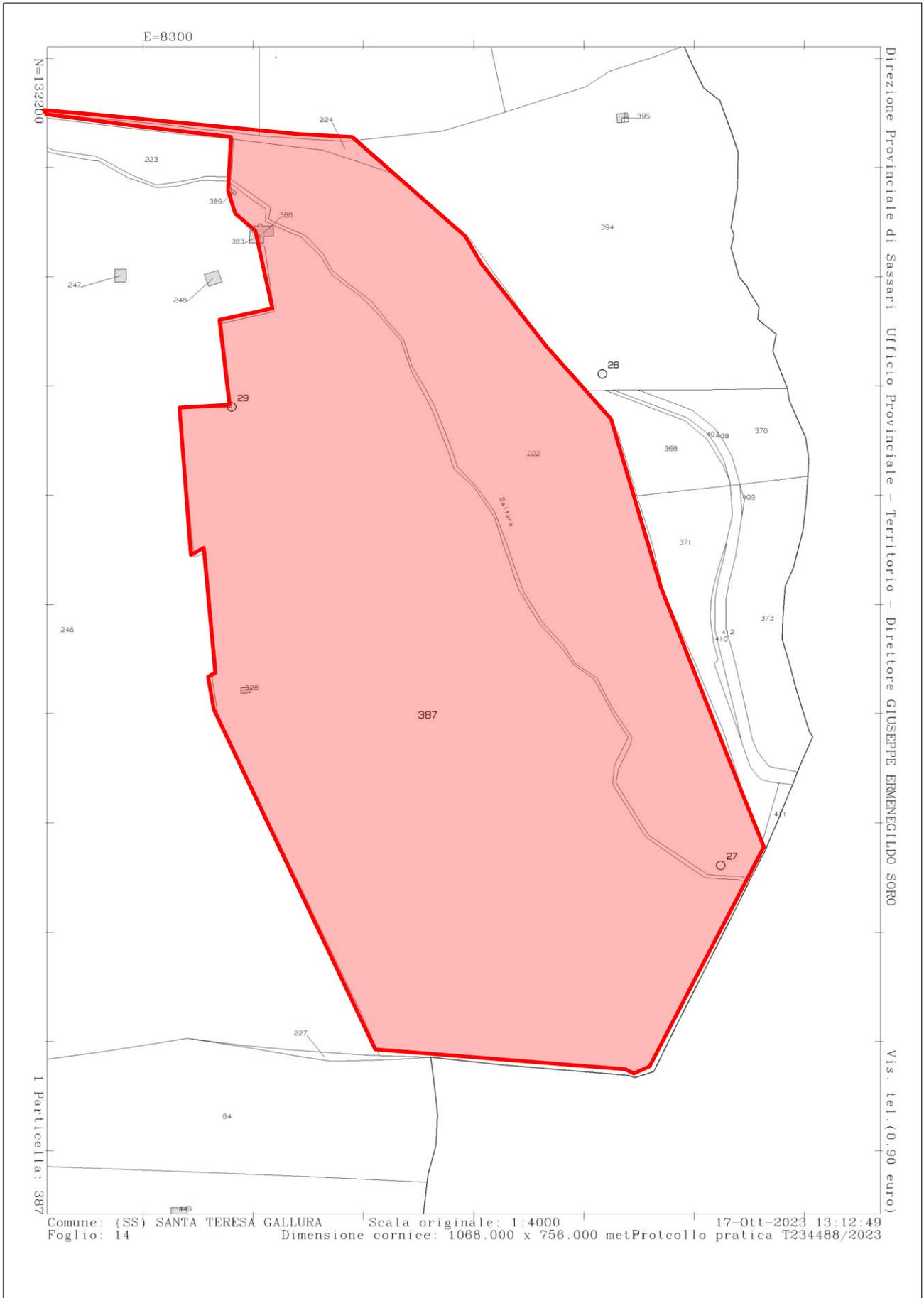


Figura 9 – Estratto di mappa del foglio 14 con evidenziati da un perimetro rosso i terreni oggetto di procedura





4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, **si presenta in non idonee condizioni i conservazione e di manutenzione**. Infatti, sebbene la compagine muraria non presenti gravi stati di degrado ad eccezione di distacchi localizzati di intonaco della presenza di umidità e la pavimentazione risulti assente solo in alcuni punti, in generale l'immobile risulta in uno stato di trascuratezza e di semiabbandono che ne compromette il valore.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto dei muri portanti perimetrali;
- **Strutture portanti:** in muratura;
- **Muratura:** esterna in blocchetti in cls di 30 cm;
- **Copertura:** tetto a falde inclinate con capriate e arcarecci in legno e rivestimento i coppi;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in legno vetro singolo;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura 30 x 30 cm;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** presenti camini in tre ambienti e stufa a pellet;
- **Servizi igienici:** dotato di lavello doppio, w.c., bidet e doccia, rivestito in piastrelle per circa un metro di altezza;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite scaldabagno elettrico
- **Fognature:** realizzata tramite fossa asettica;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo fornitura Arges;
- **Approvvigionamento idrico:** tramite pozzo artesiano;



3.2.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Bene oggetto di procedura esecutiva: terreni ubicati in Località Lu Muntigghioni nel Comune di Santa TERSA di Gallura (SS) distinti al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57, e al Foglio 7 mappali 54, 190, 191, 192, 193 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

5. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da una serie di terreni agricoli adibiti al pascolo ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS).

L'area di sedime terreni trova ubicazione nella porzione di territorio a Est rispetto all'edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, in prossimità della SS133bis a distanza di circa 7 km dal centro del Comune.

La zona di ubicazione dei beni è destinata in generale prevalentemente al pascolo e alla semina e sono presenti sporadiche abitazioni distanziate reciprocamente di una dimensione compatibile con quella dei rispettivi terreni di afferenza.

I terreni distano circa 6 km da Porto Pozzo, circa 7 km dal Villaggio la Marmoratina, circa 14 km dalla spiaggia di Rena Majori e circa 17 km da Porto Pollo. L'edificato urbano più vicino ai terreni coincide con la località nota come Ruoni in Comune di Santa Teresa di Gallura da cui i terreni distano circa 1.5 km.

Si evidenzia che per poter giungere ai beni si deve percorrere circa 1 km di percorso sterrato difficilmente carrabile passante peraltro su terreni di diversa proprietà (vedasi immagine alle pagine seguenti)

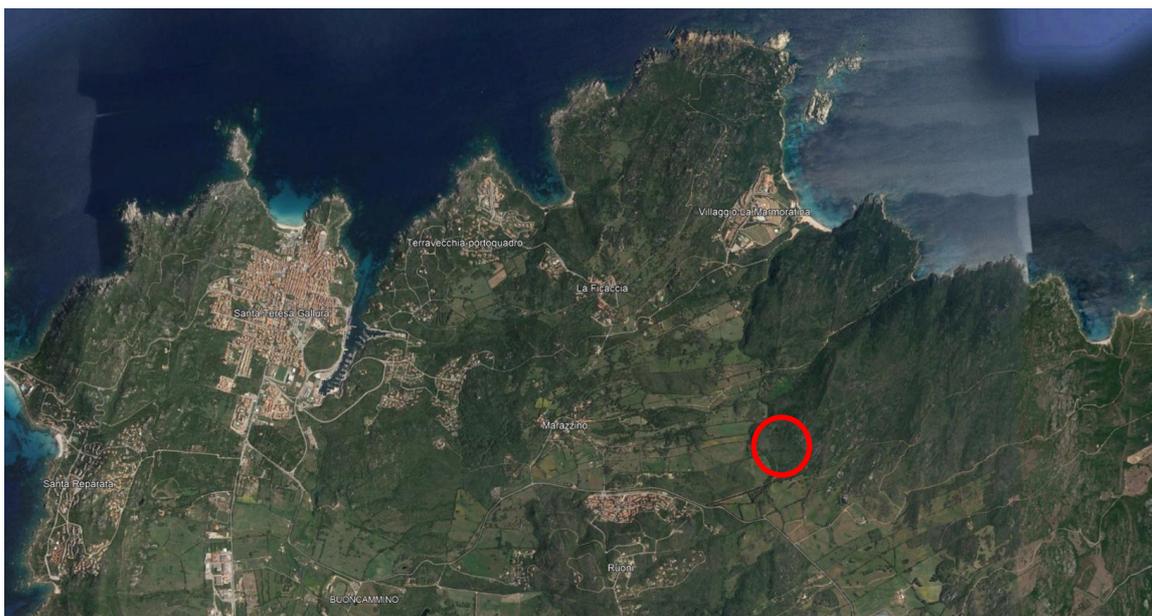


Figura 10 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insistono i beni oggetto di procedura esecutiva



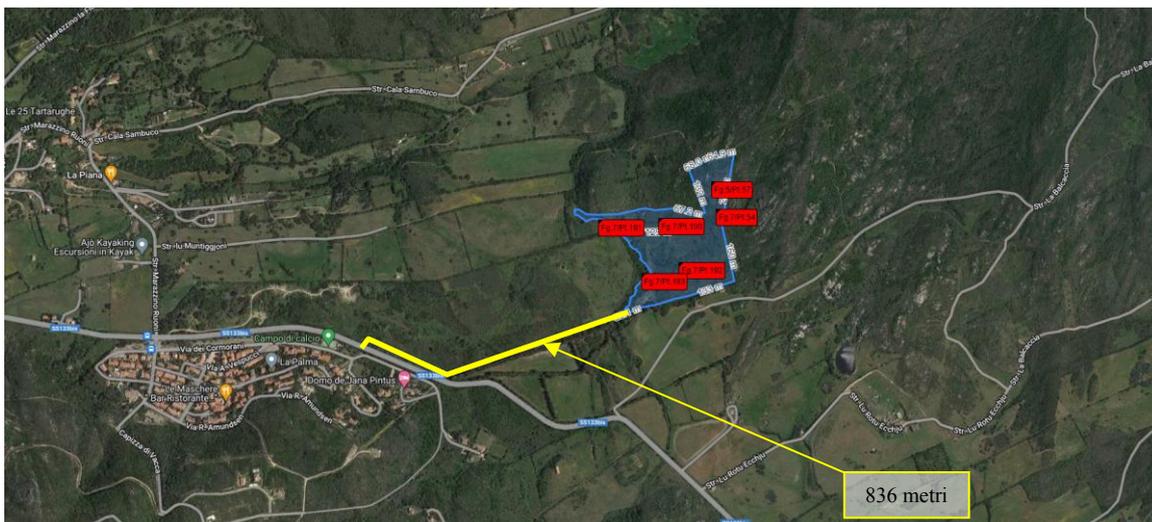


Figura 11 – Ubicazione – i beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu. In giallo è riportato il percorso sterrato attraverso cui giungere ai beni

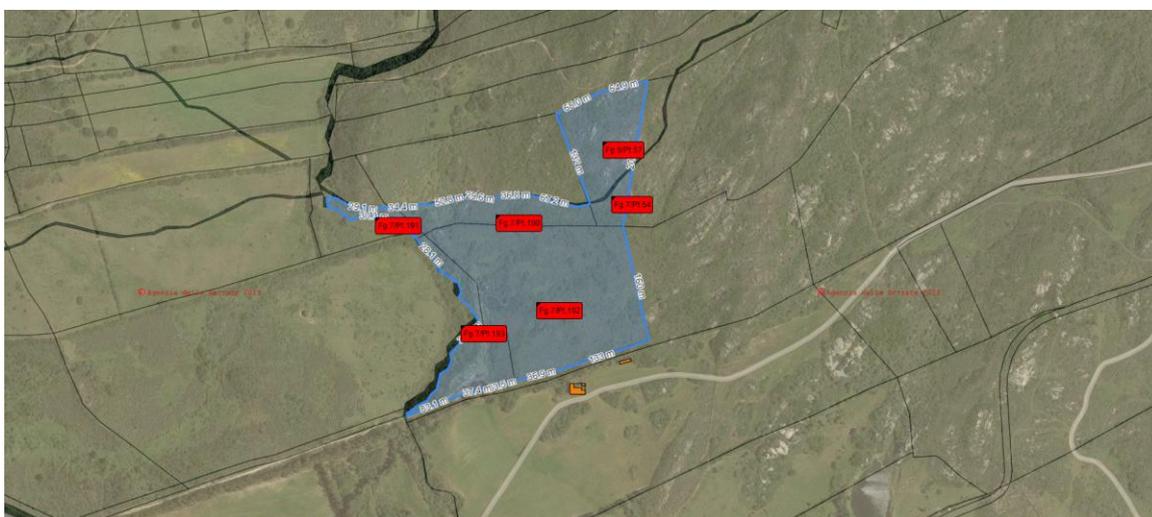


Figura 12 – Ubicazione – zoom - beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu

6. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutato, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verballi Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Si evidenzia che i terreni manifestano una pendenza significativa e sono caratterizzati dalla presenza delle tipiche culture arboree della macchia mediterranea e di una percentuale considerevole di rocce affioranti che ne pregiudicano puntualmente l'uso.

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare gli opportuni rilievi e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i terreni si riporta quanto segue:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
5	57		Pascolo	5	1 25 00	1,94 €	0,65 €





Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	54		Pascolo	4	22 45	0,81 €	0,35 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	190		Pascolo	4	86 96	3,14 €	1,35 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	191		Pascolo	4	21 84	0,79 €	0,34 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	192		Pascolo	4	4 11 26	14,87 €	6,37 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	193		Pascolo	4	1 01 91	3,68 €	1,58 €

I Terreni ricadono nella sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa di Gallura e in sede del sopralluogo effettuato l'esecutato ha riferito che *i terreni nella loro interezza sono destinati alla futura realizzazione di un parco acquatico.*

Effettivamente, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, tali zone sono destinate ad un futuro uso turistico e gli usi previsti comprendono infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi ed in particolare la realizzazione di parchi acquatici e di strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.) servizi igienici, uffici direzione.

Attualmente i terreni sono di fatto destinati a pascolo.

7. Calcolo superficie calpestabile

Terreni

La superficie calpestabile dei terreni in metri quadri corrisponde a quanto segue:

- F. 5 Mapp. 54: 12.500,00 mq
- F. 7 Mapp. 57: 2.245,00 mq
- F. 7 Mapp. 190: 8.696,00 mq
- F. 7 Mapp. 191: 2.184,00 mq
- F. 7 Mapp. 192: 41.126,00 mq
- F. 7 Mapp. 193: 10.191,00 mq
- **TOTALE :** **76.942,00 mq**



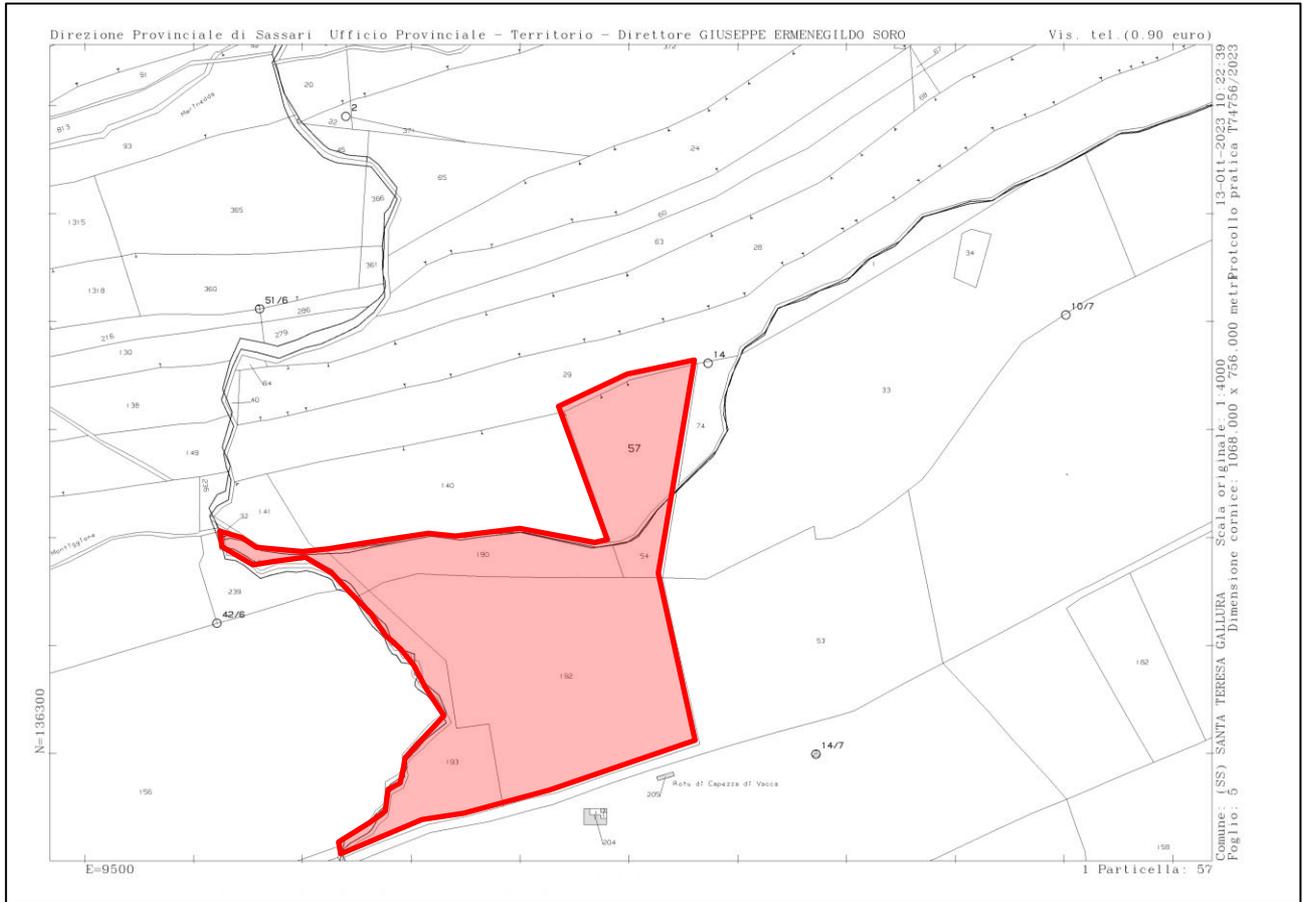


Figura 13 – Estratto di mappa dei fogli 5 e 7 con evidenziati da un perimetro rosso i terreni oggetto di procedura



3.2.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Bene oggetto di procedura esecutiva: terreni ubicati in Località Li Capritaggi nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinti al Catasto Terreni al Foglio 6, mappali 1265 e 1266 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

8. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da una serie di terreni agricoli adibiti al pascolo ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS).

L'area di sedime dei terreni trova ubicazione nella porzione di territorio a Est rispetto all'edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, in prossimità della SS133bis distanza di circa 4 km dal centro del Comune.

La zona di ubicazione dei beni è destinata in generale prevalentemente al pascolo e alla semina e sono presenti sporadiche abitazioni distanziate reciprocamente di una dimensione compatibile con quella dei rispettivi terreni di afferenza.

I terreni distano circa 7 km da Porto Pozzo, circa 4 km dal Villaggio la Marmoratina, circa 10 km dalla spiaggia di Rena Majori e circa 18 km da Porto Pollo. L'edificato urbano più vicino ai terreni coincide con la località nota come Ruoni in Comune di Santa Teresa di Gallura da cui i terreni distano circa 1 km.

Si evidenzia che i beni si attestano direttamente sulla SS131bis ma, per potervi avere accesso, è necessario passare attraverso un piccolo appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 6 mappale 150 di proprietà di altri sul quale si attesta un cancello metallico di ingresso al lotto (vedasi immagine alle pagine seguenti)

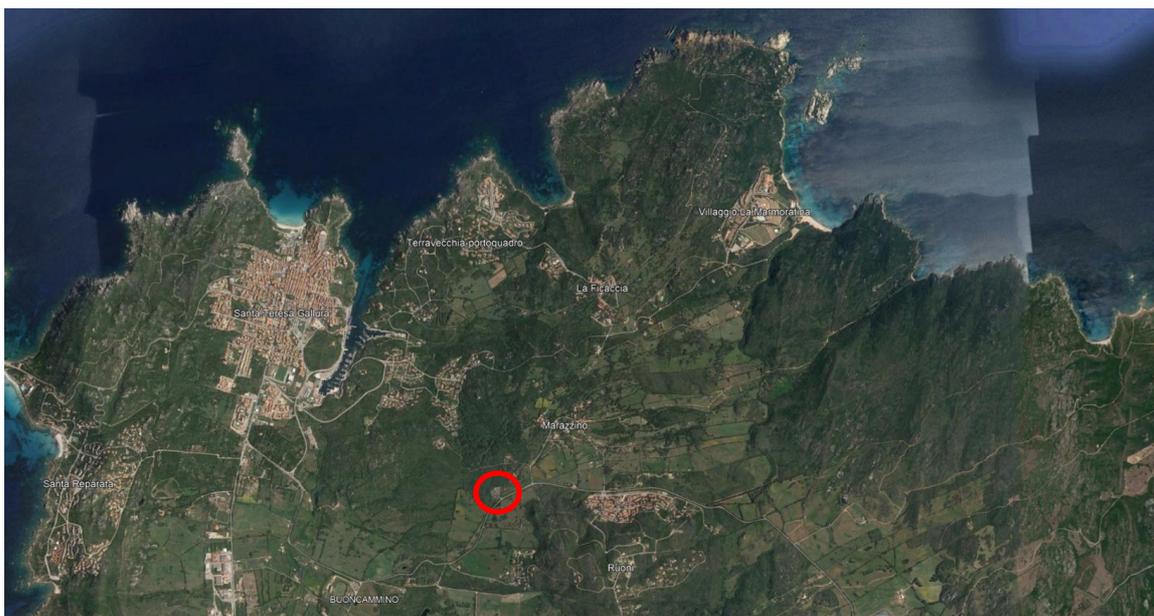


Figura 14 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insistono i beni oggetto di procedura esecutiva





Figura 15 – Ubicazione – i beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu.



Figura 16 – Ubicazione – zoom - beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu. In giallo è riportato il terreno distinto al foglio 6 mappale 150 di proprietà di terzi che costituisce di fatto la attuale via di accesso al bene

9. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutato, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verbalis Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Si evidenzia che quasi la totalità del terreno distinto al mappale 1265 manifesta la presenza di abbondanti quantità di massi di granito di dimensioni più o meno consistenti derivanti da scavi ed ivi depositati che ne inficiano significativamente il valore in quanto terreno difficile da utilizzare per il pascolo; il terreno distinto al mappale 1266 manifesta invece le tipiche culture arboree della macchia mediterranea.

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare gli opportuni rilievi e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.





Per quanto riguarda i terreni si riporta quanto segue:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
6	1265		Pascolo	2	1 04 21	10,76 €	9,69 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
6	1266		Pascolo	2	1 04 21	10,76 €	9,69 €

I Terreni ricadono nella sottozona E2*, sottozone che, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa di Gallura, sono indicate come di particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale poiché individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di altrettanti campi da golf, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Nello specifico, a seguito di un eventuale stipula di Accordo di Programma, le sottozone E2* saranno destinate alla realizzazione dei campi da golf in sé e per sé mentre attualmente, in assenza di Accordo di Programma, sono da considerarsi come sottozone E2 – zone agricole normali

Attualmente i terreni sono di fatto destinati a pascolo.

10. Calcolo superficie calpestabile

Terreni

La superficie calpestabile dei terreni in metri quadri corrisponde a quanto segue:

- F. 6 Mapp. 1265: 10.421,00 mq
- F. 6 Mapp. 1266: 10.421,00 mq
- **TOTALE :** **20.842,00 mq**



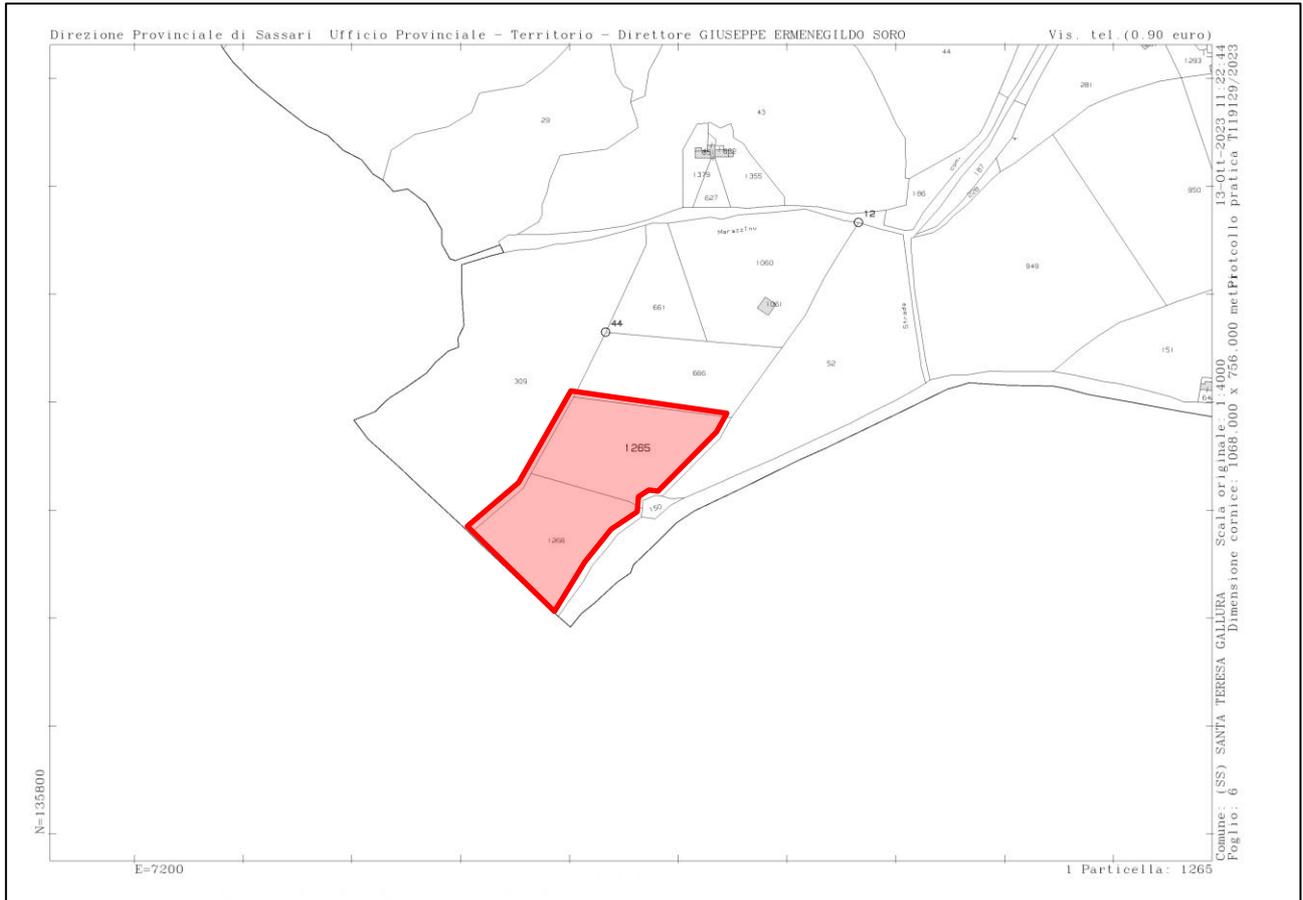


Figura 17 – Estratto di mappa del foglio 6 con evidenziati da un perimetro rosso i terreni oggetto di procedura





3.2.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Santa Tersa di Gallura, via Brigata Sassari n. 5, condominio Li Pini, distinta al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 947, subalterno 20 con mappale terreni correlati foglio 2 mappale 37 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

5. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

Il condominio, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura (accatastata come abitazione di tipo civile), è ubicato nel comune di Santa Tersa di Gallura nell'area afferente al centro urbano e si attesta in via Brigata Sassari, strada perpendicolare a via Lu Calteri, occupando una porzione di territorio rettangolare circondato da strade private interne al condominio Li Pini.

Rispetto alla area del centro urbano tale compendio trova ubicazione ad Sud e dista circa 1 km dalla Piazza Vittorio Emanuele I, che può essere raggiunta facilmente anche a piedi in 10 minuti, 1 km dalla spiaggia di Rena Bianca e circa 2 km dal porto cittadino, 1,5. La strada di accesso al comune di Santa Tersa di Gallura è la SS 133 bis che dista circa 200 metri dal compendio.

La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di Santa Tersa di Gallura fabbricati dalle forme quadrilatera in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale è presente l'immobile oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di Santa Teresa di Gallura sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 5.000 abitanti e sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare.



Figura 18 – Ubicazione – Santa Tersa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva





Figura 19 – Ubicazione – l’unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all’interno del complesso immobiliare evidenziato da un perimetro rosso e coincidente con il condominio Li Pini

6. Descrizione dell’immobile pignorato

L’accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell’esecutata, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l’immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione che si sviluppa al piano terra del condominio noto con il nome “*Li Pini*”.

Il bene può essere raggiunto tramite la viabilità pedonale interna al condominio attraverso la quale si giunge all’ingresso dell’abitazione creato direttamente nella zona giorno.

L’abitazione è costituita da una zona giorno con porta finestra sugli spazi comuni del condominio, una cucina, una camere da letto, una stanza che, seppur riportata in concessione come camera da letto, non ha dimensioni tali da essere adibita a tale scopo in quanto di dimensioni inferiori al minimo di legge, un disimpegno ed un bagno completo dotato di lavandino, w.c., bidet, doccia.





7. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta compiutamente le quote (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Soggiorno	19,60 mq
Cucina	8,60 mq
Camera 1	13,70 mq
Camera 2	7,14 mq
Disimpegno	2,46 mq
Bagno	3,20 mq
Totale spazi interni	54,70 mq
TOTALE	54,70 mq



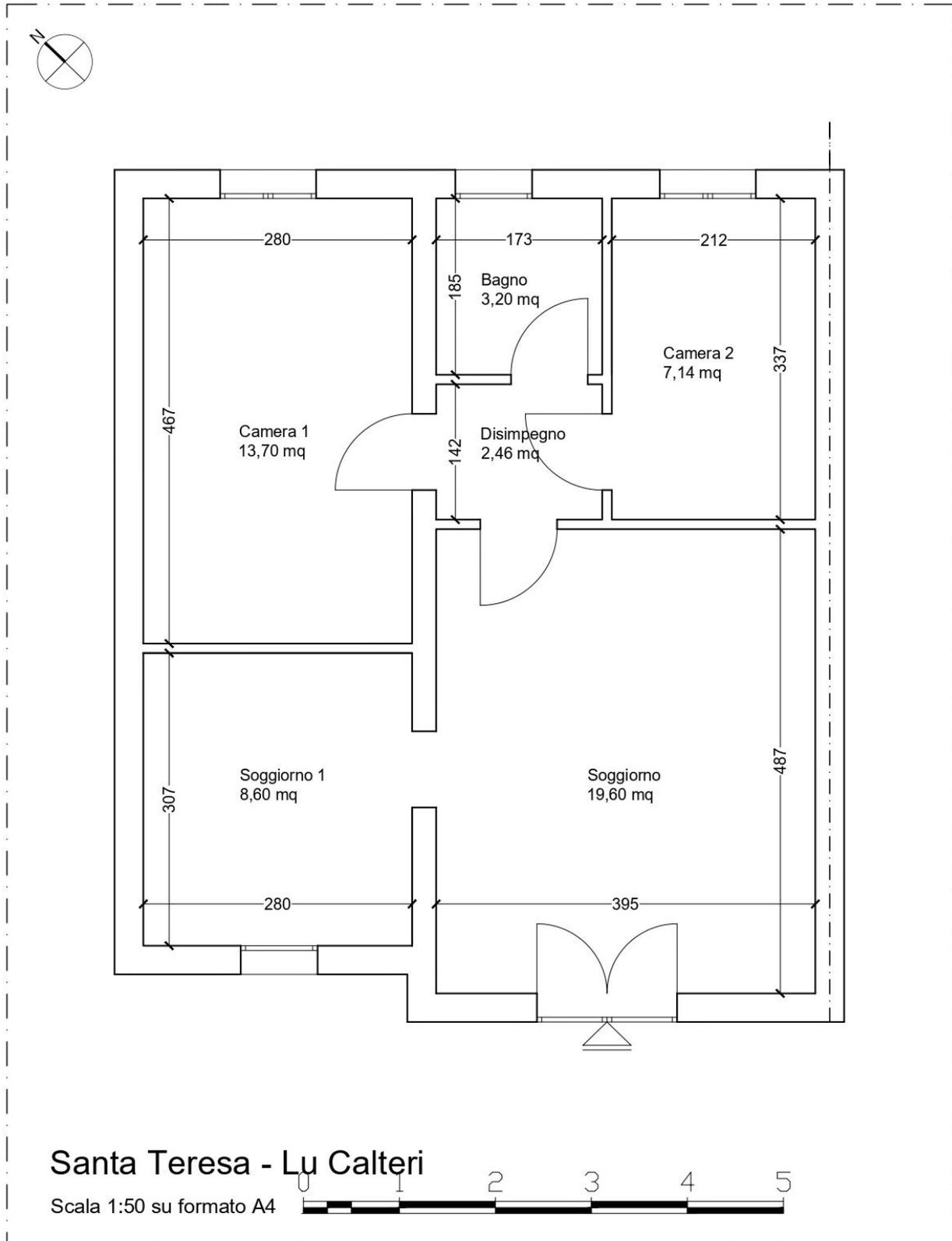


Figura 20 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra





8. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, **si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione**, necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto del piano interrato dell'intero fabbricato;
- **Strutture portanti:** si ipotizzano in struttura intelaiata in cemento armato con possibili inserzioni di muri di spina di irrigidimento;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;
- **Muratura esterna:** si ipotizza in blocchi di sabbia e cemento murata con malta cementizia;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio per gli elementi non strutturali;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in legno a vetro singolo e persiane sulla porta di ingresso;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura;
- **Rivestimenti della zona cucina:** in piastrelle monocottura con altezza 140 cm;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Servizi igienici:** dotato di wc, bidet, lavandino e doccia; rivestiti entrambi in piastrelle fino ad altezza porta;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite scaldabagno elettrico
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo fornitura Enel;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo con fornitura Abbanoa con contatore centralizzato e ripartizione in base ai millesimi.



3.2.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Santa Tersa di Gallura nella località nota con il nome di “*Ruoni*”, via Roald Amundsen n. 35, distinta al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 580, subalterno 11 con mappale terreni correlati foglio 9 mappale 580 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

9. Ubicazione dell’immobile e descrizione della zona

La Località di Ruoni, in cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di procedura accatastata come abitazione di tipo economico, trova ubicazione nella porzione di territorio a Est rispetto all’edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, attestandosi sulla SS133bis ed il bene in oggetto dista circa 5,5 km dal centro del Comune.

Il complesso edificato di Ruoni dista circa 7 km da Porto Pozzo, circa 4 km dal Villaggio la Marmoratina, circa 10 km dalla spiaggia di Rena Majori e circa 18 km da Porto Pollo.

La zona di edificazione è a destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di Santa Tersa di Gallura fabbricati costituiti prevalentemente da villette a schiera su più piani, con anche diverse proprietà all’interno della stessa villetta, che si attestano sul area di sedime assecondando l’andamento irregolare dell’orografia del terreno, disposte in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità rionale.

L’urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l’illuminazione pubblica è presente.

All’interno del comune di Santa Teresa di Gallura sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 5.000 abitanti e sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare.

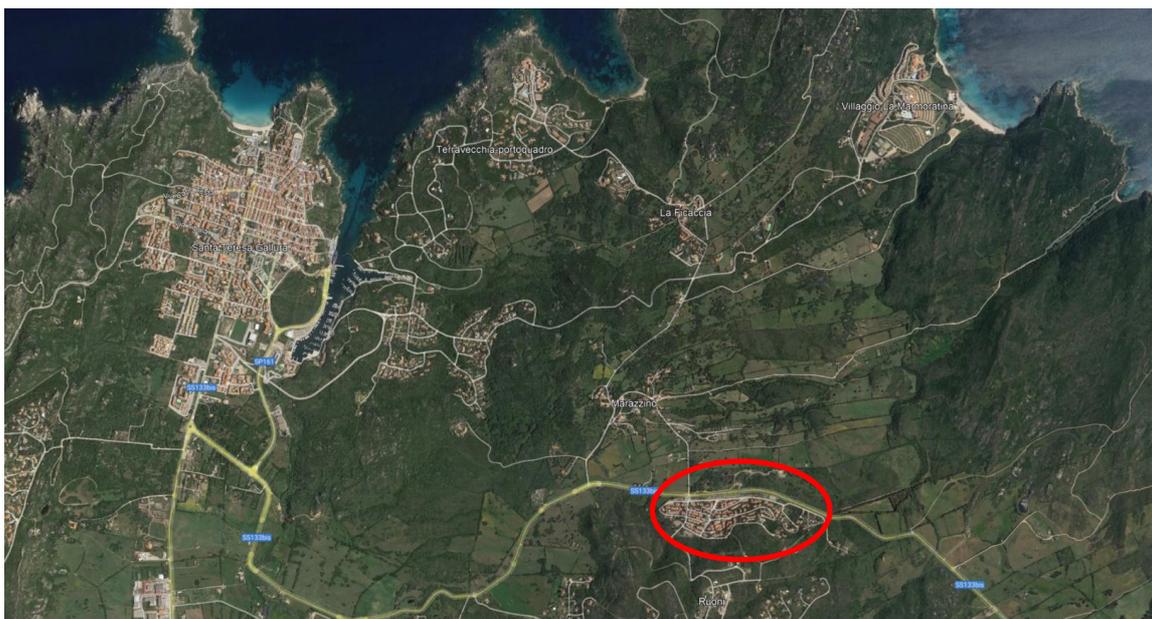


Figura 21 – Ubicazione – Santa Tersa di Gallura - il perimetro rosso segnala la località di Ruoni su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva



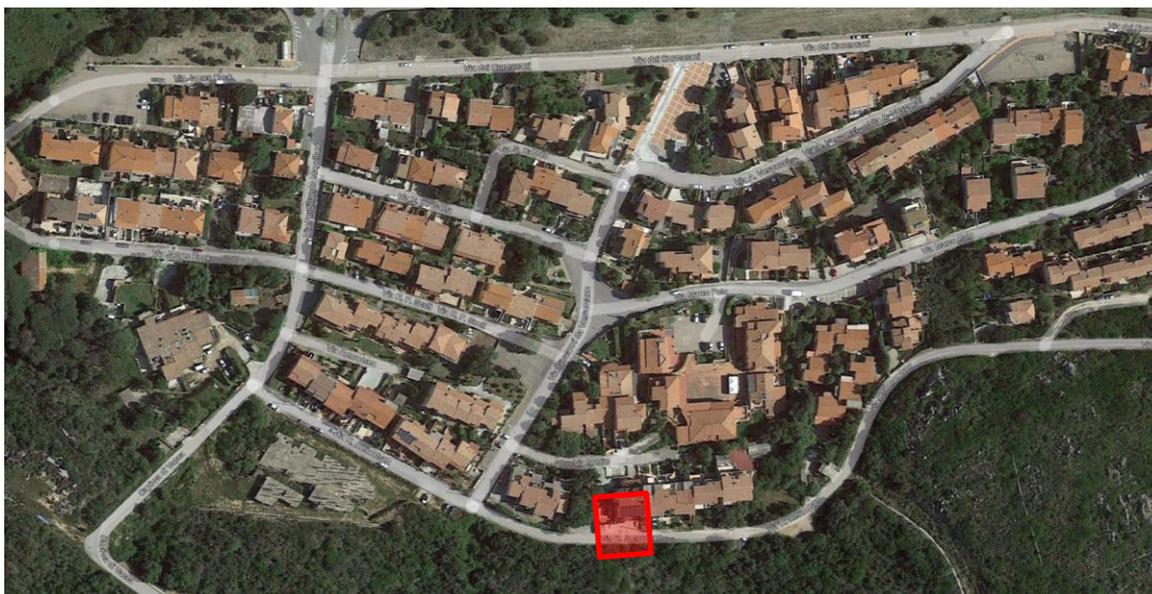


Figura 22 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all'interno dell'edificio a più piani complesso evidenziato da un perimetro rosso

10. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutata, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione che si sviluppa al piano terra di un piccolo fabbricato a due piani fuoriterza più piano seminterrato.

L'accesso al bene avviene tramite un piccolo passaggio sopraelevato rispetto al livello inferiore del fabbricato che dà accesso ad un atrio di ingresso posto in corrispondenza del fronte Sud dell'abitazione.

L'abitazione è costituita da un atrio di ingresso con ampio disimpegno distributivo, una zona cucina-zona pranzo, un ampio soggiorno, uno studio, tre camere da letto, due bagni completi di cui uno con antibagno, una veranda ed un terrazzo posti sul fronte Nord (che offrono una ragguardevole vista sui campi antistanti e di scorcio anche sul mare) ed infine una ampia terrazza collocata ad Ovest che ospita sulla sua superficie tre locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnici necessari al funzionamento e all'accumulo di energia di un impianto fotovoltaico posto sulla copertura dell'intero fabbricato.

A tal riguardo si evidenzia che l'impianto fotovoltaico collegato all'unità immobiliare oggetto di procedura è altresì collegato all'unità sovrastante non oggetto di pignoramento ed è posizionato sulla copertura di quest'ultima; inoltre, come si vedrà più nel dettaglio nel





paragrafo dedicato alla conformità del bene, i volumi tecnici che ospitano gli impianti connessi all'impianto fotovoltaico sono stati realizzati in assenza di concessione e dovranno essere demoliti.

Per tali motivi nella valutazione del bene non si terrà conto del valore aggiunto dovuto alla presenza di un impianto fotovoltaico in quanto di fatto collocato nella copertura di un bene non oggetto della presente procedura e quindi non ad uso esclusivo del bene oggetto di pignoramento; oltretutto i vani tecnici che ospitano gli impianti stessi connessi al fotovoltaico dovranno essere demoliti e senza tali vani gli impianti tecnici stessi non sarebbero messi in condizione di poter operare funzionalmente e in sicurezza in quanto esposti alle intemperie.

11. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Veranda	22,96 mq
Terrazza Nord	13,88 mq
Terrazza Ovest	70,75 mq
Totale spazi esterni	107,59 mq
Atrio e disimpegno	13,91 mq
Cucina – zona pranzo	17,91 mq
Studio	7,10 mq
Bagno 1	3,60 mq
Antibagno	2,85 mq
Bagno 2	4,60 mq
Soggiorno	25,90 mq
Camera 1	10,80 mq
Camera 2	9,36 mq
Camera 3	13,16 mq
L.T.1	2,90 mq
L.T.2	3,44 mq
L.T.3	4,43 mq
Totale spazi interni	119,96 mq
TOTALE	227,55 mq



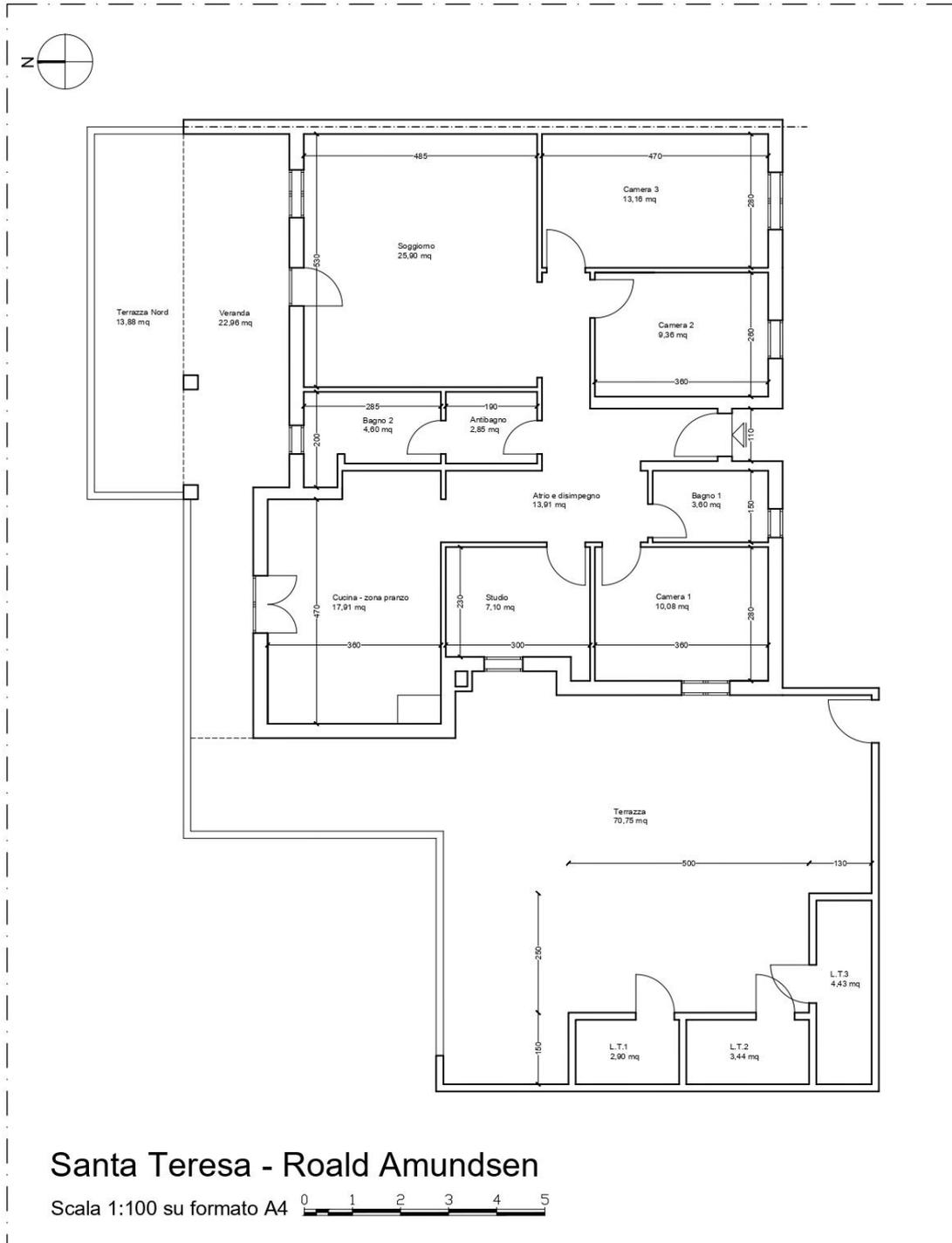


Figura 23 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra





12. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto del piano interrato dell'intero fabbricato;
- **Strutture portanti:** si ipotizzano in struttura intelaiata in cemento armato con possibili inserzioni di muri di spina di irrigidimento;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;
- **Muratura esterna:** si ipotizza in blocchi di sabbia e cemento murata con malta cementizia;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio per gli elementi non strutturali;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in PVC con vetrocamera e persiane;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura;
- **Rivestimenti della zona cucina:** parete in piastrelle monocottura con altezza 2 cm;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** tramite termosifoni alimentati dall'impianto fotovoltaico con serbatoio di accumulo;
- **Servizi igienici:** entrambi dotati di wc, bidet, lavandino e doccia; rivestiti entrambi in piastrelle;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite termosifoni alimentati dall'impianto fotovoltaico con serbatoio di accumulo;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** tramite impianto fotovoltaico e allaccio con contatore autonomo fornitura Enel;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo con fornitura Abbanoa con





contatore centralizzato e ripartizione in base ai millesimi.

3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

3.3.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione su due livelli ubicata in via Carlo Alberto n. 18 a Luras (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – altra unità immobiliare; Ovest – Strada Urbana; Sud – strada urbana; Est – Altre unità immobiliari (mappale 1545).

3.3.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione su un livello ubicata in via Stazzo Jambeddha a Santa Teresa di Gallura (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389, dotata di un locale esterno di deposito e dei terreni ad essa afferenti distinti al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – altre proprietà (mappali 203 e 195); Ovest – Altra proprietà (mappale 246); Sud – Altre proprietà (foglio 21); Est – Altre proprietà (mappali 394, 368, 371).

3.3.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono parzialmente** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ma consentono comunque l'univoca individuazione del bene.

Infatti, come riportato nell'introduzione alla perizia, nell'atto di pignoramento sono indicati, tra gli altri, i beni così definiti:

- 1) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57*
- 2) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*

Tuttavia, nell'Istanza di Vendita in relazione al bene "*censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*" il creditore precedente richiede la vendita dei soli mappali distinti al Foglio 7, mappale 54, 190, 191, 192, 193, escludendo i beni distinti al foglio 7, mappali 140, 141, coerentemente con quanto





riportato nella Nota di Trascrizione del Pignoramento nn. 112/185 del 09.01.2023.

Inoltre si evidenzia che i beni distinti al foglio 7 mappali 140 e 141 in realtà sarebbero dovuti essere indicati come afferenti al foglio 5 mappali 140 e 141, in accordo con l'Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] e dalle risultanze delle visure catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale e Allegato C – Documentazione Ipotecaria*)

Per tali ragioni lo scrivente C.T.U. non ha considerato nel corso del suo elaborato peritale i beni immobili coincidenti con il foglio 7 mappali 140, 141.

In sintesi, dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa al Foglio 5, mappale 57 e Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Altre proprietà (Foglio 5 mappali 140, 141 e 29); Ovest – Altra proprietà (Foglio 5 mappale 74 e Foglio 7 mappali 33 e 53); Sud – Altre proprietà (Foglio 7 mappali 33 e 53); Est – Altre proprietà (Foglio 6 mappali 156 e 239).

3.3.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa al Foglio 6, mappali 1265 e 1266.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – altra proprietà (Foglio 6 mappale 666); Ovest – Altra proprietà (Foglio 6 mappale 52); Sud – Strada Statale e altre proprietà (Foglio 6 mappale 150); Est – Altra proprietà (Foglio 3 mappale 175).

3.3.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione al piano terra ubicata in via Brigata Sassari a Santa Teresa di Gallura all'interno di un complesso edilizio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 (si rileva che il nome via *Lu Catteru*, riportato nell'atto di pignoramento, è indicato nella visura catastale ma nella toponomastica cittadina attualmente, in prossimità di via Brigata Sassari, esiste la via Lu Calteri)

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Spazi comuni; Ovest – Altra proprietà; Sud – Strada privata e spazi comuni; Est – Altre proprietà.





3.3.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione al piano terra ubicata in via Roald Amundsen a Santa Teresa di Gallura in un comprensorio di villette a schiera distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 580, subalterno 10) ; Ovest – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 581); Sud – Spazi comuni (Foglio 9, mappale 580, subalterno 9); Est – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 579)





3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

3.4.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Luras (SS), via Carlo Alberto n.18, piano T-1 ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 27, particella 424

Foglio	Mappale	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
27	424	A/3	Abitazione	Terra e primo

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà di [REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi** ma l'unità è stata **rappresentata nella planimetria catastale in lieve difformità da quanto realizzato ed in parziale difformità dal progetto approvato.**

La planimetria catastale, recante data 28.09.1993, presenta infatti un ingombro complessivo avente una proiezione in pianta di forma perfettamente rettangolare sebbene nello stato di fatto tale forma non sia perfetta ma assomigliante a un trapezio irregolare.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in considerazione alla dimensione del bene, si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), in via Stazzo Jambeddha e l'abitazione è regolarmente accatastata ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389, dotata di un locale esterno di deposito, e dei terreni ad essa afferenti distinti al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387.

Per quanto riguarda l'abitazione e il deposito esterno si riporta quanto segue:

Foglio	Mappale	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
14	388 e 389	A/3	Abitazione	Terra

Mappali Terreni Correlati: Foglio 14 - Particella 388 e Foglio 14 - Particella 389

Per quanto concerne i dati catastali dei terreni si faccia riferimento a quanto già espresso al paragrafo *Quesito 2 – Descrizione del bene.*





I beni immobili risultano nelle visure catastali tutti di proprietà di [REDACTED]

Per quanto riguarda i terreni i dati contenuti nella scheda catastale **sono completi e corretti** e gli estratti di mappa coincidono nei loro perimetri con la sovrapposizione rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Per quanto riguarda l'abitazione e il deposito i dati contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi ma i dati di superficie e la planimetria catastale non sono interamente corretti** rispetto allo stato di fatto rilevato.

Nello specifico infatti la planimetria catastale dell'abitazione è stata realizzata in accordo con la planimetria concessionata ma in disaccordo con quanto attualmente realizzato. Da questo è derivato che i dati di superficie indicati nella visura catastale sono rappresentativi della superficie concessionata ma non della superficie effettivamente realizzata.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo “3.6 conformità alla normativa – sanabilità”, l'esito più probabile di un accertamento di conformità sarà quello comportante la demolizione e la rimessa in pristino dei volumi abusivamente realizzati e, di conseguenza, una volta demolite le porzioni di fabbricato non autorizzate, la planimetria catastale e la superficie catastale dichiarate in catasto corrisponderanno alla realtà dei fatti. Ad ogni modo, prima di poter effettuare le eventuali correzioni alla planimetria catastale e ai dati di superficie è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in considerazione alla dimensione del bene, si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I terreni oggetto della presente perizia risultano ubicati nel Comune di Santa Tera di Gallura (SS), in via Località Muntigghioni e sono regolarmente accatastati ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57, e al Foglio 7 mappali 54, 190, 191, 192, 193

Per quanto concerne i dati catastali dei terreni si faccia riferimento a quanto già espresso al paragrafo *Quesito 2 – Descrizione del bene*.

I beni immobili risultano nelle visure catastali tutti di proprietà di [REDACTED]

I dati contenuti nella scheda catastale **sono completi e corretti** e gli estratti di mappa coincidono nei loro perimetri con la sovrapposizione rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).





3.4.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I terreni oggetto della presente perizia risultano ubicati nel Comune di Santa Tersa di Gallura (SS), in via Località Li Capritaggi e sono regolarmente accatastati ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 6, mappali 1265 e 1266.

Per quanto concerne i dati catastali dei terreni si faccia riferimento a quanto già espresso al paragrafo *Quesito 2 – Descrizione del bene*.

I beni immobili risultano nelle visure catastali tutti di proprietà di [REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale **sono completi e corretti** e gli estratti di mappa coincidono nei loro perimetri con la sovrapposizione rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), via Brigata Sassari, condominio Li Pini, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 2, mappale 947, sub 20 (si rileva che il nome via *Lu Catteru*, riportato nell'atto di pignoramento, è indicato nella visura catastale ma nella toponomastica cittadina attualmente, in prossimità di via Brigata Sassari, esiste la via Lu Calteri)

Foglio, mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
2, 947	20	A/2	Abitazione	Terra

Mappali Terreni Correlati: Foglio 2 - Particella 37

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà di [REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nella planimetria catastale**, coincidendo con lo stato di fatto ma non con il progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo “3.6 conformità alla normativa – sanabilità”).

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), via Roald Amundsen, località Ruoni, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 580, sub 11.

Foglio, mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
9, 580	11	A/3	Abitazione	Terra

Mappali Terreni Correlati: Foglio 9 - Particella 580





L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nella planimetria catastale**, coincidendo con lo stato di fatto (ad eccezione dei volumi realizzati sulla terrazza in disaccordo con la concessione edilizia) ma non con il progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità").

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).





3.5 **Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO**

3.5.1 **LOTTO 1 – Luras - Abitazione**

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Luras è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in zona "A." così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Le zone "A" comprendono le parti del territorio identificate da insediamenti storici.

Per tali zone si fa riferimento all'art. 30 comma 9 della Legge Regionale n. 8/2015 il quale dispone, per il caso di specie, che *"nella zona urbanistica A o all'interno del centro di antica e prima formazione, in assenza di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, è consentito l'intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente."*

3.5.2 **LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli**

Considerata l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

Si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato quanto segue:

"Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS."

Per tale motivo, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dagli uffici competenti riporti anche i vincoli del P.U.C. del 2014 (visionabili nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*) lo scrivente, dovendo redigere la perizia sulla base delle leggi e regolamenti attualmente in vigore, in questa sede riporterà le destinazioni d'uso e i vincoli indicati nel P.U.C. attualmente vigente e coincidente con quello approvato





definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001

Pertanto, sia dal Certificato di destinazione Urbanistica che dal Piano Urbanistico Comunale vigente, si evince quanto segue:

- I terreni distinti al N.C.T. Foglio 14 mappali: 222-328-387-388-389 ricadono in sottozona E2;
- Il terreno distinto al N.C.T. Foglio 14 mappale 224 ricade in parte in Viabilità Pubblica ed in parte in sottozona E2.

I terreni in argomento rientrano in generale nelle zone agricole definite come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

I criteri generali per l'edificazione nelle zone agricole i seguenti:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) riconversione ed ampliamento fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture terapeutiche per disabili, di tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro con strutture di servizio relative e posti-letto in misura massima di 20.
- f) in tutte le zone agricole è consentito il cambio di destinazione di edifici esistenti non più funzionali all'utilizzo cui erano originariamente destinati, a residenziale, a condizione che il volume dell'edificio, o porzione dello stesso, oggetto della mutazione di destinazione abbia una volumetria tale da presentare il rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq.

In tutte le zone agricole, funzionalmente alla conduzione del fondo ed in presenza di colture in atto (presenza che deve essere opportunamente certificata anche con documentazione fotografica) è consentita la realizzazione di un vano appoggio per ricovero attrezzi della superficie massima di mq. 20 compresi i muri ed altezza massima H = 2.30 mt., sempre nel rispetto della superficie minima prevista dalle stesse norme del P.U.C.

Più nello specifico, per quanto concerne le Sottozone E2 – Zona Agricola Normale, nei quali i terreni in oggetti ricadono, si osserva che esse sono costituite da aree di importanza per la funzione agricola in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni e sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone A2 e A3 della carta delle potenzialità agronomiche.

Gli usi compatibili sono quelli silvo-pastorale e pascolativo zootecnico. Gli interventi possibili coincidono con quelli indicati ai precedenti punti a) b) c) d) e) ed f). I richiedenti, per l'ottenimento della concessione edilizia, per le categorie di intervento che lo richiedano, dovranno documentare il loro stato di addetti all'agricoltura con la seguente





documentazione: domanda del richiedente specificando la propria qualifica, le caratteristiche produttive dell'azienda ed i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Di particolare interesse ai fini della valutazione di stima sono i precedenti punti a), b), c) ed e).

Infatti per le zone a), b) e c) il P.U.C. prevede che:

- Su - superficie utile abitabile = 90 mq incrementabile di 5 mq per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purché in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purché l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario (La dimensione minima della superficie aziendale minima di intervento, per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere: 4 Ha)

Per gli interventi di cui alla lettera e) il P.U.C. prevede all'art. 69 – Punti di Ristoro - che:

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 4 relativa al fondo agricolo. I punti di ristoro sono consentiti nelle sottozone "E1" e "E2", sempre nel rispetto della superficie minima aziendale di Ha 4.

3.5.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Considerata l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

Si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato quanto segue:

“Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS.”





Per tale motivo, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dagli uffici competenti riporti anche i vincoli del P.U.C. del 2014 (visionabili nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*) lo scrivente, dovendo redigere la perizia sulla base delle leggi e regolamenti attualmente in vigore, in questa sede riporterà le destinazioni d'uso e i vincoli indicati nel P.U.C. attualmente vigente e coincidente con quello approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001

Pertanto, sia dal Certificato di destinazione Urbanistica che dal Piano Urbanistico Comunale vigente, si evince quanto segue:

- Il terreno distinto al N.C.T. Foglio 5 mappale 57 ricade in sottozona G10.5;
- I terreni distinti al N.C.T. Foglio 7 mappali: 54-190-191-192-193 ricadono in sottozona G10.5.

I terreni in argomento rientrano dunque nell'Unità Territoriale 5 - Marmorata, Cala Sambuco, Valle Dell'erica, Conca Verde - del Comune di Santa Tresa di Gallura e nello specifico coincidono con la Sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi.

Nello specifico tali zone sono destinate ad un futuro uso turistico e gli usi previsti comprendono infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, ed in particolare la realizzazione di parchi acquatici e di strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.) servizi igienici, uffici direzione.

L'attuazione, di iniziativa privata, dovrà avvenire attraverso predisposizione di Accordo di Programma di cui all'art. 28 della L.R. 45/1989 che fissi modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento. L'Accordo di Programma discende dalla necessita di tarare l'intervento in relazione all'entità dell'investimento: pertanto il potenziale volumetrico, esclusivamente per servizi con esclusione oltre che delle residenze anche della ricettività turistico-alberghiera, potrà essere oggetto di incremento in funzione della tipologia e della caratura dell'infrastruttura sportivo-ricreazionale proposta. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Parametri di intervento:

- St (Superficie territoriale) 109.185 mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) 3.275 mc
- Dc (distacco confini di proprietà) 5.00 mt.
- Df (distacco pareti) 10.00 mt.
- Ds (distacco da viabilità di P.d.L. pubblica) 5.00 mt.
- Dsp (distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti) 2.00 mt.
- Hmax (altezza massima edifici) 6.00 mt.





- Rc (rapporto di copertura) 25 %
- Parcheggi e verde pubblico (15% di St) 16.377 mq

Considerato che la totalità della sottozona G10.5 comprende anche i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 7 mappali 140 e 141 non oggetto di pignoramento, i parametri precedenti riportati all'estensione dei soli terreni pignorati sono dati dai seguenti valori:

- St (Superficie territoriale) **76.942,00** mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) **2.308,26** mc
- Dc (distacco confini di proprietà) 5.00 mt.
- Df (distacco pareti) 10.00 mt.
- Ds (distacco da viabilità di P.d.L. pubblica) 5.00 mt.
- Dsp (distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti) 2.00 mt.
- Hmax (altezza massima edifici) 6.00 mt.
- Rc (rapporto di copertura) 25 %
- Parcheggi e verde pubblico (15% di St) **11.541,30** mq

3.5.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Considerata l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

Si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato quanto segue:

“Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS.”





Per tale motivo, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dagli uffici competenti riporti anche i vincoli del P.U.C. del 2014 (visionabili nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*) lo scrivente, dovendo redigere la perizia sulla base delle leggi e regolamenti attualmente in vigore, in questa sede riporterà le destinazioni d'uso e i vincoli indicati nel P.U.C. attualmente vigente e coincidente con quello approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001

Pertanto, sia dal Certificato di destinazione Urbanistica che dal Piano Urbanistico Comunale vigente, si evince quanto segue:

- I terreni distinti al N.C.T. Foglio 6 mappali: 1265-1266 ricadono in sottozona E2*;

I terreni in argomento rientrano in generale nelle zone agricole definite come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Nello specifico però le Sottozone E2* rivestono particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di altrettanti campi da golf.

I volumi consentiti sono collegati ai servizi connessi con la struttura golfistica (club-house, etc.), strutture ricettivo alberghiere così come definite dalla L.R. 22/1984 e successive modifiche ed integrazioni. L'area oggetto dell'intervento dovrà essere assoggettata a studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Singularità costituisce il sottoambito di E2* contiguo alla sottozona "F4.10" la cui attuazione è subordinata alla stipula di Accordo di Programma ex art. 28 della L.R. 45/89 finalizzato alla realizzazione di una struttura ricettiva interconnessa con tale zona agricola, al fine di ottenere un complesso integrato di attività sportive, ricreative e ricettive connesso con l'allevamento e l'addestramento di cavalli.

I volumi relativi alla struttura ricettiva e servizi andranno realizzati nell'ambito della sottozona "F4.10" secondo le relative norme, nella sottozona E2* si realizzeranno gli interventi agricoli. Fino alla stipula dell'Accordo di Programma si opererà nella sottozona in esame secondo le norme fissate per le zone E2.

Considerato che tale Accordo di Programma alla data attuale non è ancora stato stipulato i terreni oggetto di pignoramento, allo stato attuale, devono considerarsi come ricadenti nella sottozona E2

I criteri generali per l'edificazione nelle zone agricole i seguenti:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) riconversione ed ampliamento fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei





- industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture terapeutiche per disabili, di tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro con strutture di servizio relative e posti-letto in misura massima di 20.
- f) in tutte le zone agricole è consentito il cambio di destinazione di edifici esistenti non più funzionali all'utilizzo cui erano originariamente destinati, a residenziale, a condizione che il volume dell'edificio, o porzione dello stesso, oggetto della mutazione di destinazione abbia una volumetria tale da presentare il rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq.

In tutte le zone agricole, funzionalmente alla conduzione del fondo ed in presenza di colture in atto (presenza che deve essere opportunamente certificata anche con documentazione fotografica) è consentita la realizzazione di un vano appoggio per ricovero attrezzi della superficie massima di mq. 20 compresi i muri ed altezza massima $H = 2.30$ mt., sempre nel rispetto della superficie minima prevista dalle stesse norme del P.U.C.

Più nello specifico, per quanto concerne le Sottozone E2 – Zona Agricola Normale, nei quali i terreni in oggetti ricadono, si osserva che esse sono costituite da aree di importanza per la funzione agricola in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni e sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone A2 e A3 della carta delle potenzialità agronomiche.

Gli usi compatibili sono quelli silvo-pastorale e pascolativo zootecnico. Gli interventi possibili coincidono con quelli indicati ai precedenti punti a) b) c) d) e) ed f). I richiedenti, per l'ottenimento della concessione edilizia, per le categorie di intervento che lo richiedano, dovranno documentare il loro stato di addetti all'agricoltura con la seguente documentazione: domanda del richiedente specificando la propria qualifica, le caratteristiche produttive dell'azienda ed i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Di particolare interesse ai fini della valutazione di stima sono i precedenti punti a), b), c) ed e).

Infatti per le zone a), b) e c) il P.U.C. prevede che:

- Su - superficie utile abitabile = 90 mq incrementabile di 5 mq per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purché in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purché l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario (La dimensione minima della superficie aziendale minima di intervento, per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere: 4 Ha)

Per gli interventi di cui alla lettera e) il P.U.C. prevede all'art. 69 – Punti di Ristoro - che:

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è





incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 4 relativa al fondo agricolo. I punti di ristoro sono consentiti nelle sottozone "E1" e "E2", sempre nel rispetto della superficie minima aziendale di Ha 4.

Si evidenzia che nel caso in esame i terreni hanno una superficie inferiore a Ha 4.

3.5.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

L'area su cui è sito il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ubicato nel "Centro Urbano" del Comune di Santa Teresa Gallura, è inserita nel P.U.C. vigente di predetto comune e ricade in zona omogena "B – Residenziale di completamento" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Le zone "B" sono le zone previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983 destinate prevalentemente alla residenza.

3.5.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

L'area su cui è sito il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ubicato nel "Centro Urbano" del Comune di Santa Teresa Gallura, è inserita nel P.U.C. vigente di predetto comune e ricade nella subzona omogena "C* – Ruoni" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Tale subzona è funzionalmente contigua all'agglomerato urbano di "Marazzino" separato fisicamente da questo dalla strada statale. All'origine il complesso residenziale esistente è sorto su unica concessione edilizia in zona agricola "E" per un volume complessivo di 105.000 mc. Tale volumetria è stata integralmente realizzata pur con diverse modifiche.





3.6 **Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'**

3.6.1 **LOTTO 1 – Luras - Abitazione**

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luras (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'unica concessione edilizia risultante presso gli archivi è la Concessione Edilizia n. 53/90 relativa a modifiche interne ed esterne in una casa di civile abitazione in via Carlo Alberto distinta in catasto al Foglio 27 Mapp. 424.

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 53/90 si sottolinea che la tale concessione riguarda unicamente delle modifiche interne ed esterne su un fabbricato già esistente e pertanto non riguarda una originaria licenza ad edificare di tutto il fabbricato.

Si precisa ulteriormente che, analizzando le foto satellitari storiche ed in base al confronto avuto con i Tecnici del Comune di Luras, tale abitazione è sicuramente antecedente al 1967, mentre le foto storiche non permettono una sua definizione temporale antecedentemente a tale data.

Sempre a seguito di colloquio avuto con i Tecnici del Comune di Luras si riporta che la sua definizione come da Concessione Edilizia n.53/90 appaia come sufficiente a definirne le caratteristiche dimensionali e distributive interne.

Ciò non di meno lo stato di fatto rilevato presenta difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.53/90.

Si è accertato infatti, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra evidenti difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico la planimetria del progetto concesso presenta un ingombro complessivo avente una proiezione in pianta di forma perfettamente rettangolare sebbene nello stato di fatto tale forma non sia perfetta ma assomigliante a un trapezio irregolare.





Tale incongruenza è possibilmente afferibile alla tipologia di strumenti di rilievo utilizzati al tempo, aventi una precisione inferiore a quelli attuali, e comunque, considerato che l'immobile è inserito nel fitto agglomerato storico urbano del comune, sarebbe impossibile riportare lo stato di fatto a quello concessionato in relazione all'ingombro complessivo senza arrecare danni a terzi.

Si procederà quindi adesso ad analizzare singolarmente il piano terra ed il piano primo indicando, per ognuno di essi, le difformità rilevate:

Piano terra

Per quanto riguarda il piano terra si osserva che nel cortile di proprietà posto sul retro è presente, allo stato attuale, un volume chiuso in muratura che contiene la cisterna del gas utilizzato per il riscaldamento che non è stato riportato nella planimetria concessionata.

Piano primo

Per quanto riguarda il primo piano invece si osserva quanto segue:

- Il tamponamento di separazione tra gli ambienti definiti nelle planimetria dello stato di fatto come *Camera 1* e *Camera 2* presenta una rientranza nella *Camera 1* e una sporgenza nella *Camera 2* a differenza del tamponamento rettilineo rappresentato nella planimetria concessionata;
- Nella planimetria concessionata è presente una veranda sul fronte posteriore non esistente nello stato di fatto; la superficie ad essa destinata è stata implementata negli ambienti interni relativi alla *Camera 3* e *Camera 4* comportando un considerevole aumento di volumetria

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne invece le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, come da art. 30 comma 9 della Legge Regionale n. 8/2015 (articolo che permette interventi di ristrutturazione edilizia solo se effettuati *senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente*) al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.





In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie attuali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004, come risulta dalla planimetria catastale del 28.09.1993) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà:

- la demolizione del volume realizzato sul retro per l'alloggiamento della cisterna del gas
- la demolizione e conseguente ripristino in posizione corretta del paramento murario esterno posto sul retro al primo piano in corrispondenza della *Camera 3* e della *Camera 4*
- il ripristino della veranda sul retro come da Concessione Edilizia

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.





Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

Come già osservato i costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **20.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Conclusioni paragrafo 3.6

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici interne abusivamente realizzate, ovvero tutte le superfici eccedenti quelle approvate con il progetto concessionato; pertanto le superfici interne relative alla *Camera 3* e alla *Camera 4* realizzate utilizzando parti della veranda verranno computate come superfici scoperte, così come la superficie sottostante al volume realizzato per ospitare la cisterna del gas nel cortile posto sul retro che verrà anch'essa computata come semplice superficie scoperta (vedasi paragrafo 3.14 – *Determinazione del valore*).



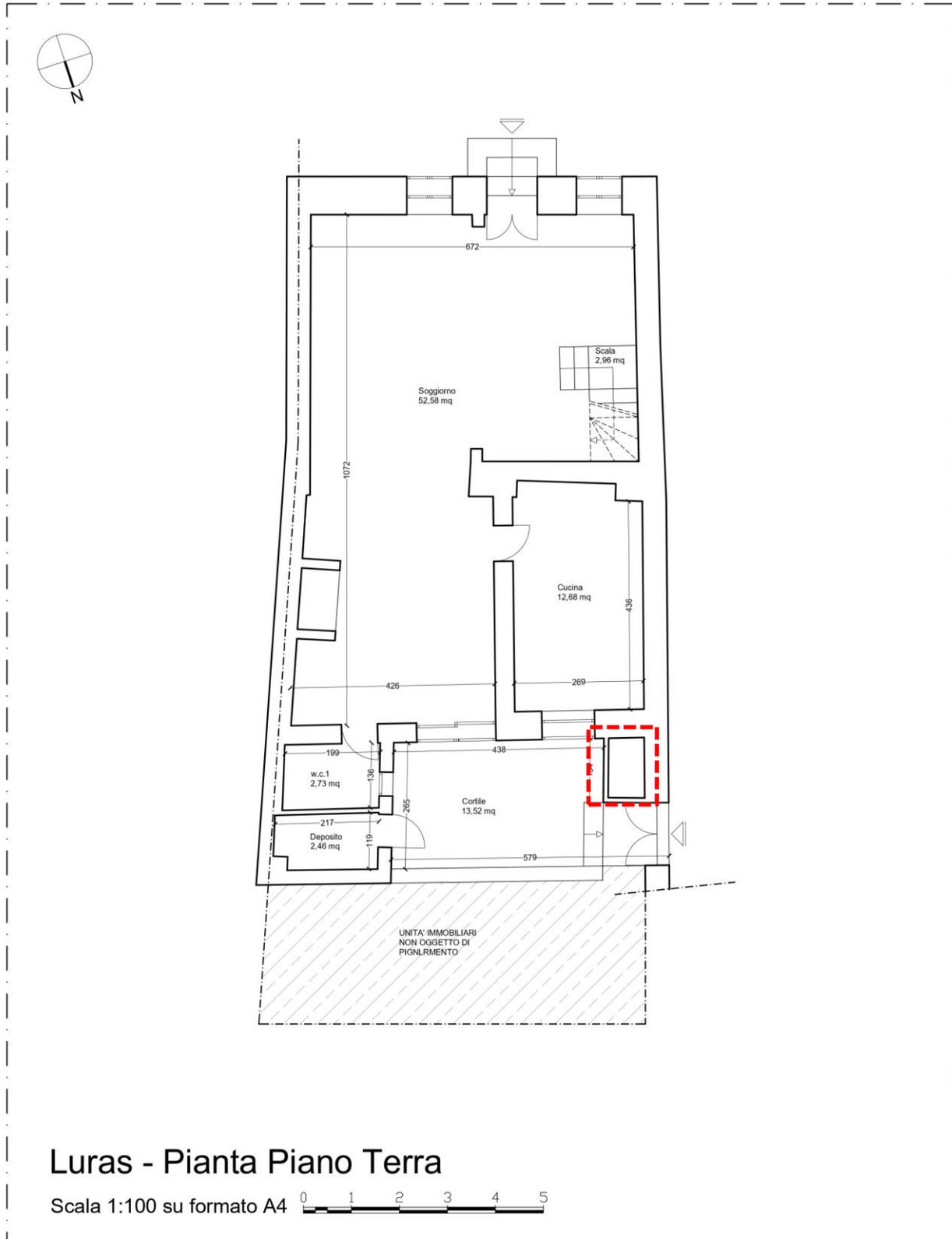


Figura 24 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Volume non indicato nel progetto approvato



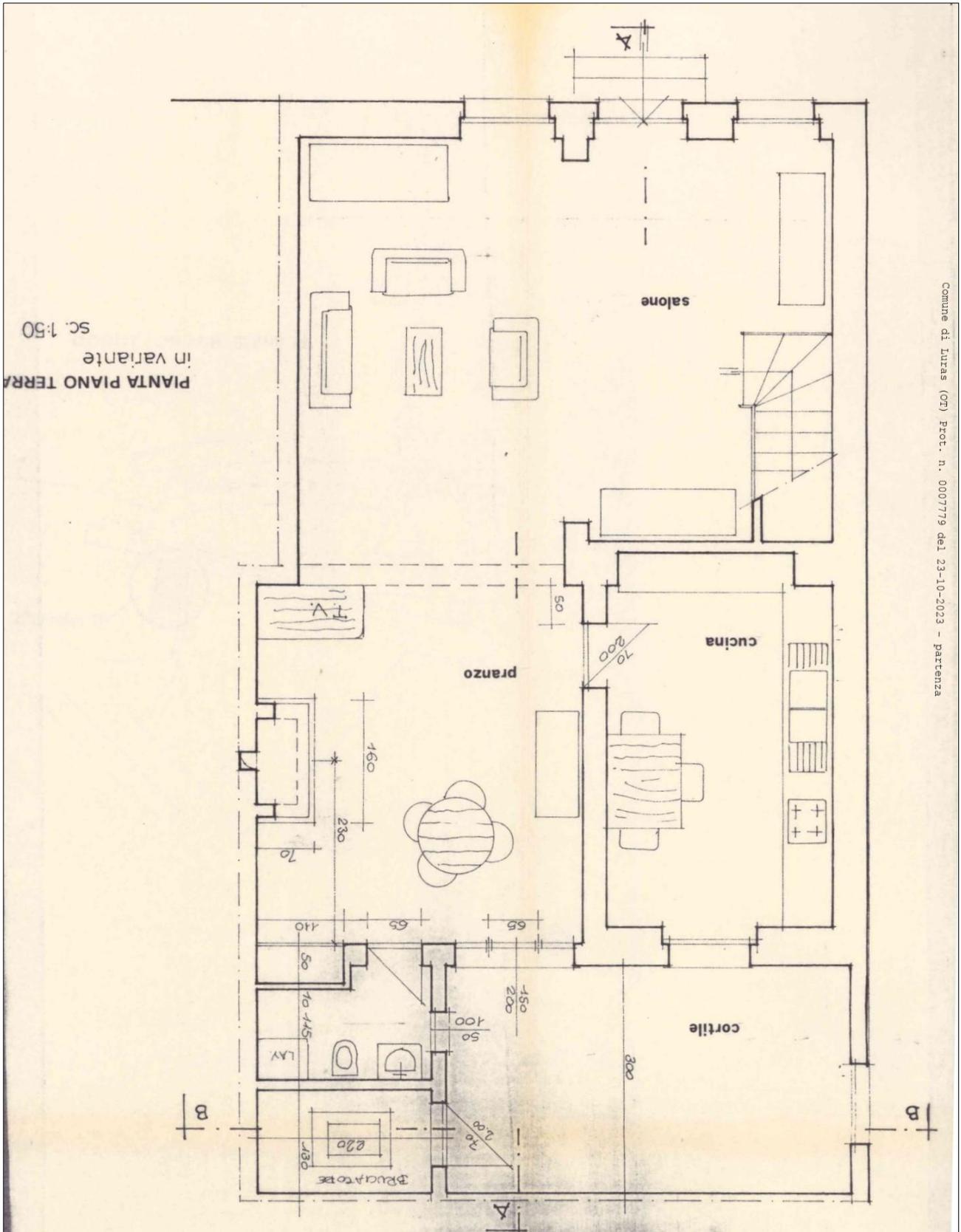


Figura 25 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti



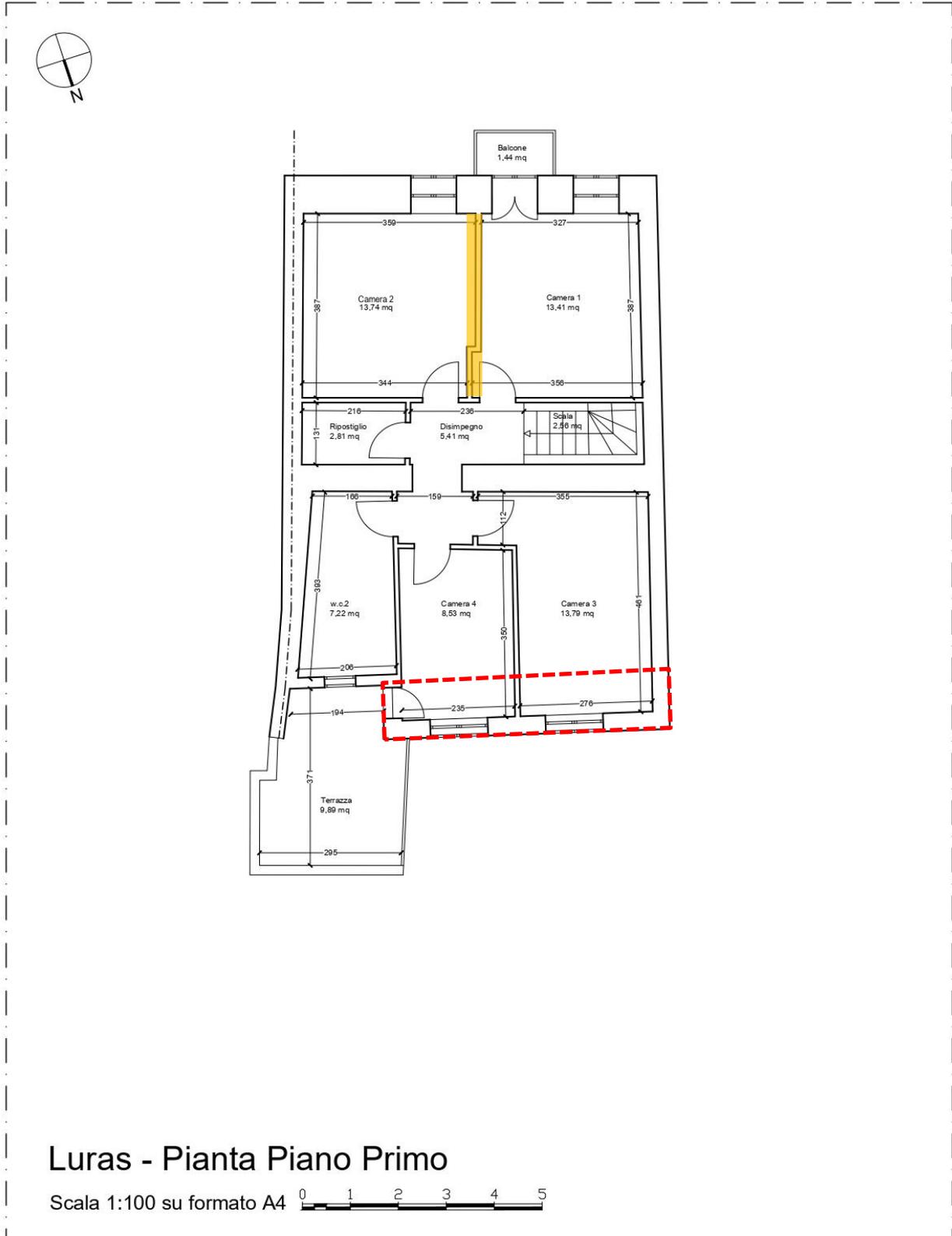


Figura 26 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Volume non indicato nel progetto approvato
- Tamponamenti con un andamento difforme dalle planimetrie approvate



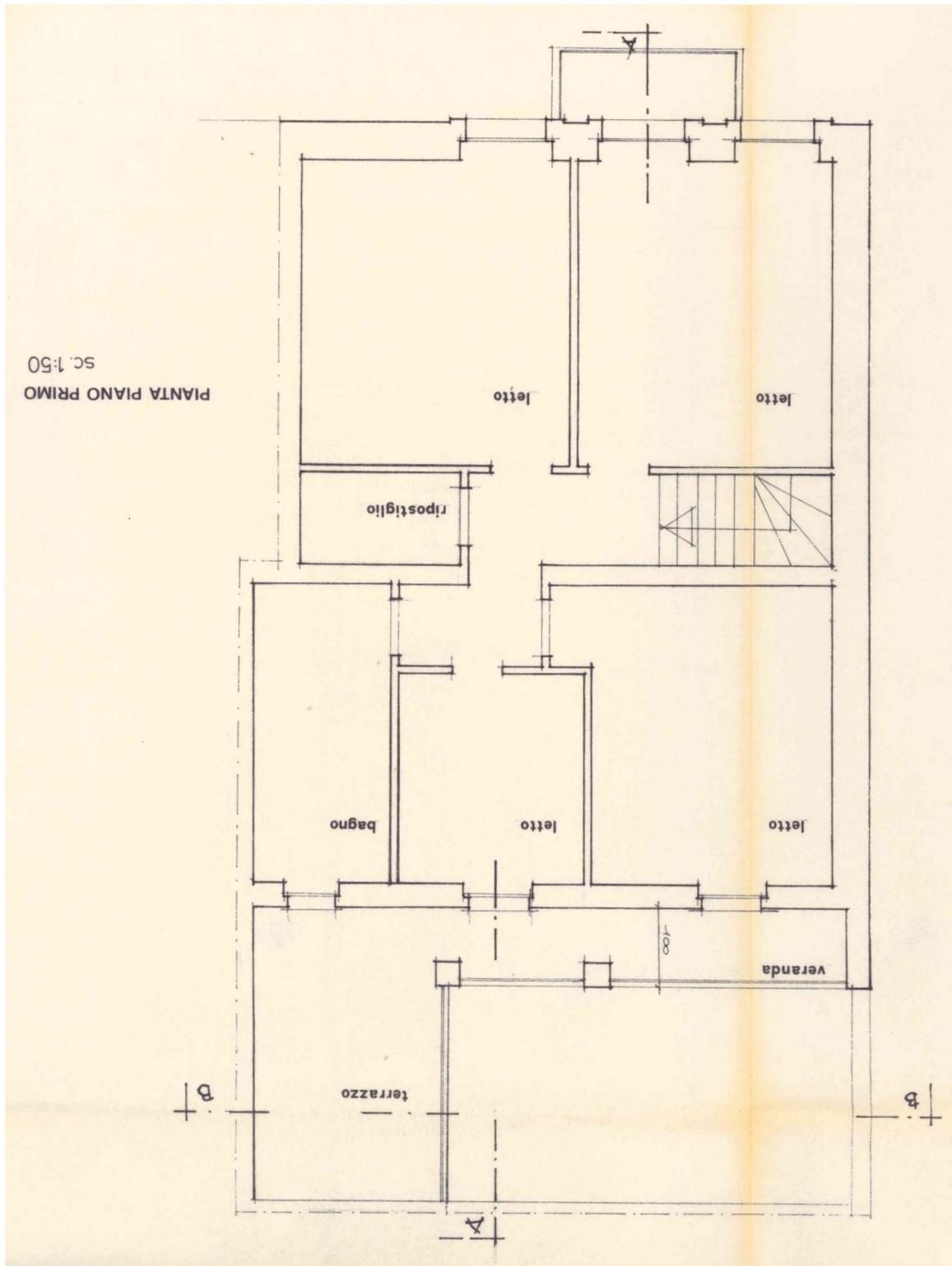


Figura 27 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti





3.6.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Per quanto concerne l'abitazione e il locale deposito esterno, in base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'unica concessione edilizia risultante presso gli archivi è la Concessione Edilizia n. 2166/96 relativa ad un *progetto di modifica e ampliamento di casa colonica in loc. Jambedda*.

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 2166/96 si sottolinea che la tale concessione riguarda unicamente la modifica e l'ampliamento di una "casa colonica" già esistente e pertanto non riguarda una originaria licenza ad edificare della casa in se e per se.

A tal riguardo si evidenzia che nell'atto di provenienza del 02.07.1991, a rogito del Notaio Fabio Papaccio rep. n. 3880, tramite il quale la proprietà del bene è pervenuta all'esecutato, viene riportato quanto segue: *"La parte venditrice, da me Notaio ammonita ai sensi dell'art. 26 della L. 4/1/1968 n°15, attesta che la costruzione in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1°/9/1967 e che sull'immobile compravenduto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L 28 febbraio 1985 n°47."*

Si precisa ulteriormente che analizzando le foto satellitari storiche il deposito esterno appare essere stato realizzato tra il 1978 e il 1997 (questo è l'intervallo temporale delle foto satellitari degli archivi storici).

Ciò non di meno lo stato di fatto rilevato presenta difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 2166/96.

Si è accertato infatti, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra evidenti difformità rispetto al progetto approvato**.

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta le seguenti difformità rispetto al progetto concessionato:

- Nel progetto concessionato era presente una veranda in direzione Sud che allo stato di fatto si presenta come ambiente interno in quanto perimetrata da serramenti e da porzioni murarie all'interno del quale è stata anche realizzata la cucina





- Allo stato di fatto sul lato Ovest è presente un volume destinato a servizio igienico non previsto nella planimetria approvata
- Allo stato di fatto è presente una veranda coperta sul lato Sud eccedente la superficie concessionata nel progetto approvato
- Il locale adibito a deposito presente all'esterno della casa colonica non risulta essere mai stato concessionato
- La porta finestra e la finestra del fronte Nord insistenti sul *Soggiorno 1* sono state invertite nello stato di fatto, ovvero in sede di una finestra è stata collocata una porta finestra ed in sede di una porta finestra è stata collocata una finestra, con conseguente modifica del prospetto concessionato.

Per quanto concerne le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e l'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie attuali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.





Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà:

- La rimozione della perimetrazione creata con serramenti e compagini murarie che ha di fatto creato un ambiente chiuso in sede di una veranda aperta posta a Sud come da progetto approvato
- La demolizione conseguente della cucina esistente e suo successivo collocamento comprensivo di allacci all'interno dei rimanenti spazi chiusi
- La demolizione del volume aggiuntivo realizzato ad Ovest adibito a servizio igienico e conseguente ricollocamento di un servizio igienico all'interno dei rimanenti spazi chiusi
- La demolizione della superficie e della copertura costituenti una veranda non prevista nel progetto approvato posta attualmente nel lato Sud
- La demolizione del locale esterno adibito a deposito non risultante nel progetto concessionato
- La trasformazione della porta finestra sul fronte Nord in finestra
- La Trasformazione della finestra sul fronte Nord in porta finestra

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*





Costi e Sanzioni Pecuniarie

Come già osservato i costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, considerato che una eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie abusivamente realizzate oltre che il ripristino dei prospetti e dei volumi così come approvati comporterebbe anche una necessaria diversa disposizione della cucina e del servizio igienico, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **30.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la complessità del progetto e la necessità di redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **3.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Conclusioni paragrafo 3.6

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici interne abusivamente realizzate, ovvero tutte le superfici eccedenti quelle approvate con il progetto concessionato (vedasi paragrafo 3.14 – *Determinazione del valore*).

Pertanto:

- le superfici realizzate tramite i volumi abusivi di *Bagno* e *Deposito* non saranno valutate come superfici interne;
- le superfici interne relative al *Soggiorno 2* realizzate utilizzando la superficie della veranda esterna autorizzata verranno computate come superfici scoperte;
- non verrà valutata come veranda esterna la superficie esterna occupata dalla *Veranda* attuale.



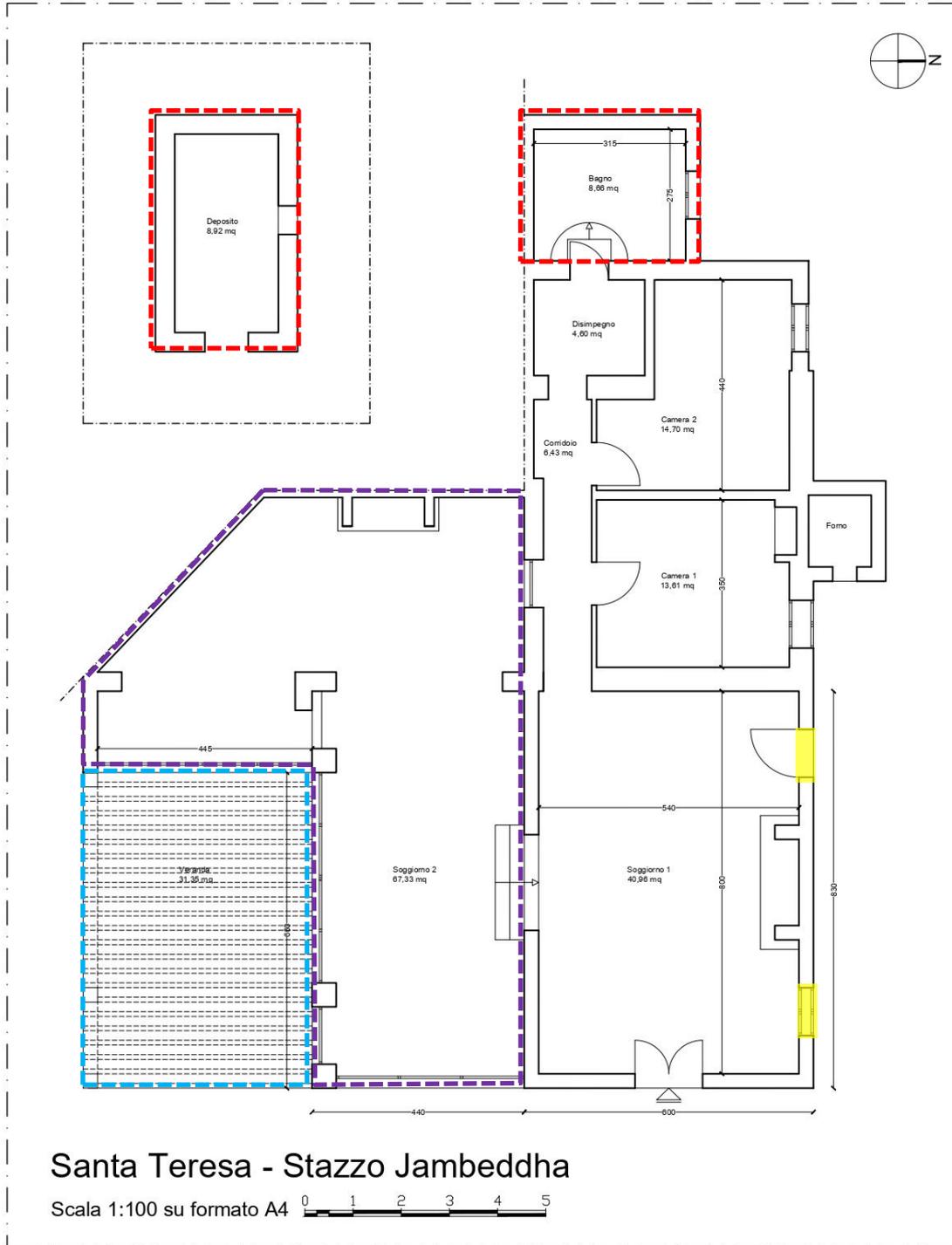
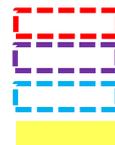


Figura 28 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Volume non previsto nel progetto approvato
- Chiusura di ambiente previsto come esterno nel progetto approvato
- Veranda non prevista nel progetto approvato
- Porta finestra e finestra invertite rispetto al progetto approvato





3.6.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

In relazione alla possibile destinazione d'uso come parco acquatico dei terreni in argomento, l'esecutato aveva presentato in passato un Piano di Lottizzazione che non ha avuto esito positivo.

Infatti, in data 27.05.2015 Protocollo n. 24047, l'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica inviava al Comune di Santa Teresa di Gallura una nota avente oggetto: "Verifica di coerenza ai sensi dell'art.13, 2 comma, della L.R. ottobre 2009, n. 4. Richiedente [REDACTED]. Piano di Lottizzazione Parco Acquatico" nella quale veniva riportato che *"L'eventuale ammissibilità degli interventi dovrà esser verificata dal Comune alla luce delle disposizioni contenute nell'art. 15 della NTA del PPR o, in alternativa, e salvo differenti scelte pianificatorie di competenza del Comune in indirizzo, alla luce delle previsioni di cui all'articolo 20 delle stesse NTA, recanti disposizioni in materia di interventi ammissibili, previa approvazione del PUC in adeguamento al PPR, all'intero della fascia costiera"*.

A seguito di tale nota l'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione si è fermato e non risultano presso il Comune ulteriori richieste relative alla approvazione di un eventuale parco acquatico.

Si riporta ulteriormente che i beni, in accordo con le visure catastali, allo stato attuale sono destinati a pascolo.

3.6.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Non risulta realizzato nei terreni in argomento alcun fabbricato e non risultano presso il comune progetti depositati afferenti ai beni.

3.6.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Tera di Gallura (Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica) il fabbricato sul quale insiste il bene immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in base alle seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 1168 del 10.10.1975
- Concessione edilizia in variante n. 68 del 29.07.1997

E' stata inoltre reperita l'Autorizzazione di Abitabilità, pratica n. 840 del del 03.08.1977

Si osserva che la Concessione edilizia del 1975 era stata rilasciata *"per la costruzione di un complesso residenziale in località "Lu Calteri" in un'area distinta al Catasto al Foglio 2 mappale n. 37 (ovvero il terreno dei mappali terreni correlati su cui insiste l'intero fabbricato), mentre la Concessione edilizia in variante riguardava il solo piano cantinato.*

Si osserva che inoltre è stata reperita l'Autorizzazione di Abitabilità, pratica n. 840 del 1977, che si desume essere tutt'ora valida per il bene in argomento (si riporta che la planimetria catastale coerente con lo stato di fatto realizzato è stata depositata in data 11.07.1997)





Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo (sebbene venga citato nell'autorizzazione di abitabilità come visionato)
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Come già anticipato al paragrafo dedicato all'accatastamento **il bene presenta solo lievi difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta la seguente difformità rispetto al progetto concessionato:

- Il muro interno di separazione tra gli ambienti indicati nella planimetria dello stato di fatto con i nomi di "Cucina" e "Camera 1" risulta attualmente come rettilineo mentre nel progetto approvato presenta delle rientranze in entrambe le stanze

Di conseguenza, considerando che **sono state realizzate suddivisioni degli ambienti interni differenti dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata** pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"- vedasi paragrafo 3.13), trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

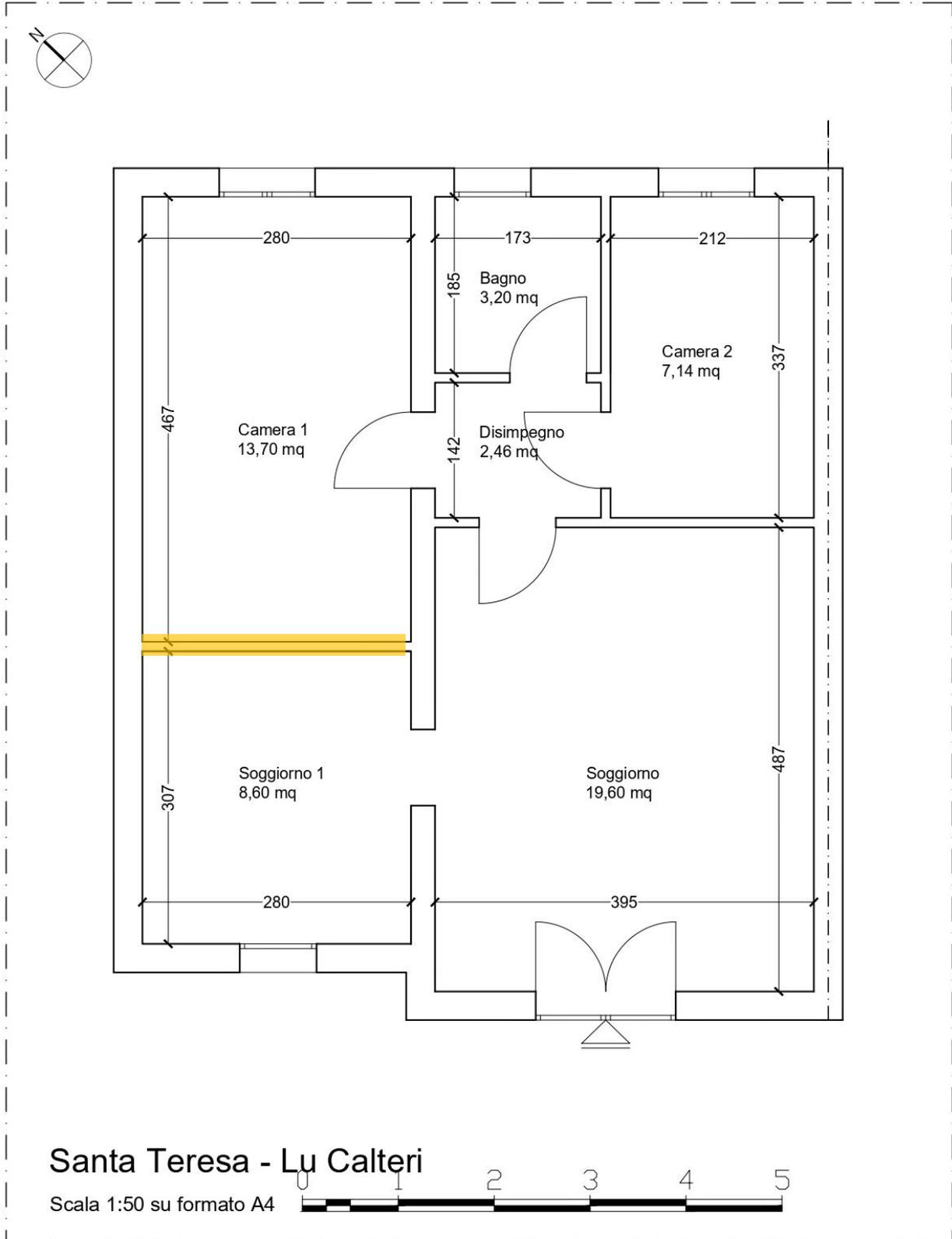
Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*

Costi e Sanzioni Pecuniarie

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**





Santa Teresa - Lu Calteri

Scala 1:50 su formato A4

Figura 30 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato
- Tamponamenti con un andamento difforme dalle planimetrie approvate



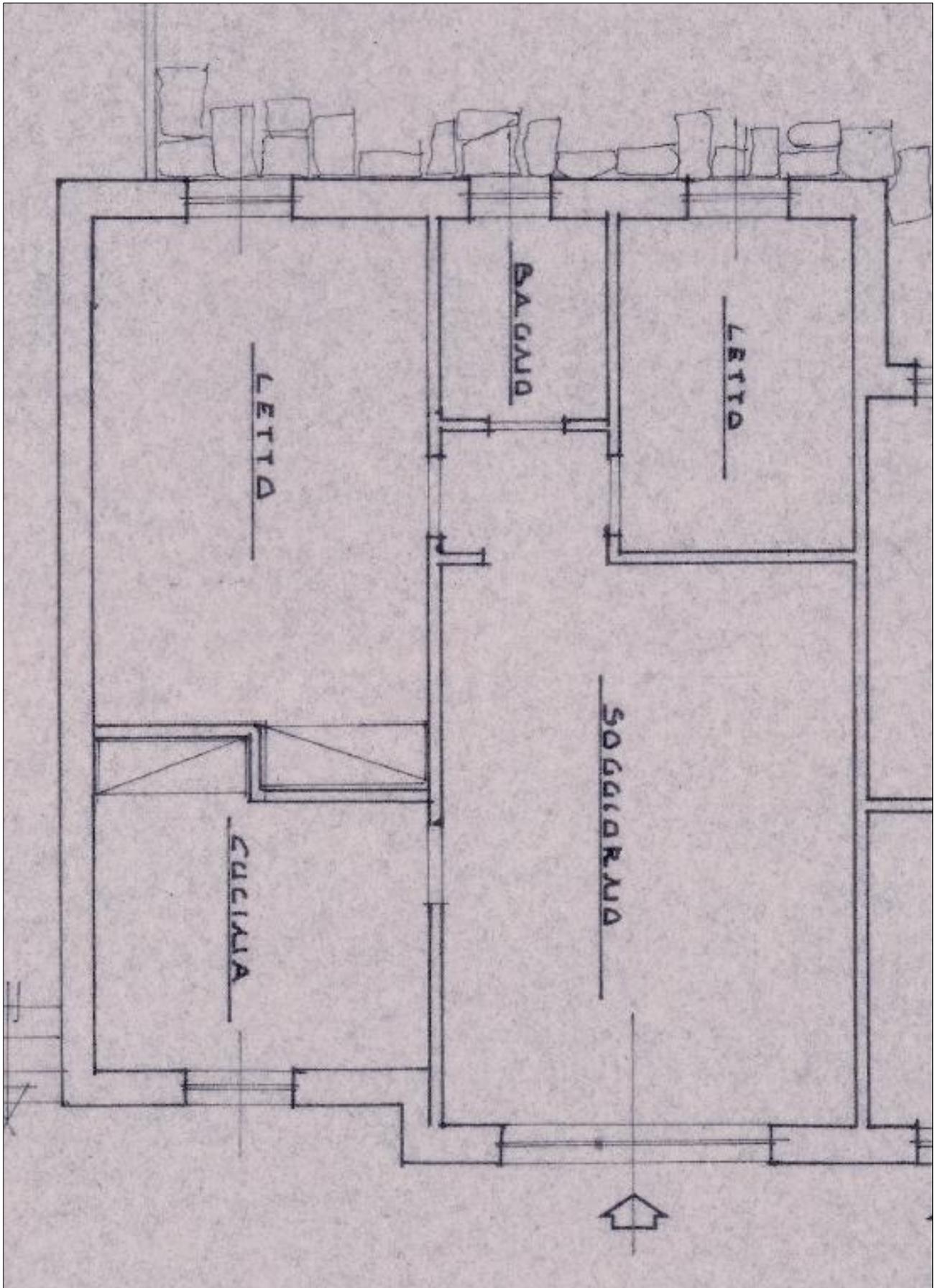


Figura 31 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti





3.6.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Tersa di Gallura (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) il fabbricato sul quale insiste il bene immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in base alle seguenti concessioni:

- Licenza edilizia n. 902 del 16.01.1974
- Concessione edilizia in sanatoria n. 516 del 03.07.2012
- Concessione edilizia in sanatoria n. 543 del 20.09.2012

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Licenza edilizia n. 902 del 16.01.1974

La Licenza edilizia n.902 era stata rilasciata *“per costruire il villaggio residenziale RUONI per un volume complessivo di 105.616 mc”*, villaggio che, come già riportato, comprende al suo interno il bene oggetto di procedura.

Concessione edilizia in sanatoria n. 516 del 03.07.2012

La Concessione edilizia in sanatoria n. 516 era relativa al Condono Edilizio L.47/85 n°1013 per ampliamento del piano seminterrato e la costruzione di un magazzino su fabbricato distinto al Catasto al foglio 9, mappale 580. Tale Concessione riguardava il solo piano interrato, non oggetto di pignoramento, del fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di procedura.

Concessione edilizia in sanatoria n. 543 del 20.09.2012

La Concessione edilizia in sanatoria n. 543 era relativa al Condono Edilizio L.47/85 n°1013 per l'aumento di unità immobiliare su fabbricato distinto al Catasto al foglio 9, mappale 580. Tale Concessione riguardava il piano primo, non oggetto di pignoramento, e il piano terra, ovvero il bene oggetto di procedura.

Facendo dunque riferimento alla Concessione edilizia in sanatoria n. 543 si è accertato infatti, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra difformità rispetto al progetto approvato.**





Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta le seguenti difformità rispetto al progetto concessionato:

- Nel progetto concessionato in sanatoria il piano terra si presenta come costituito da due unità abitative separate (risalenti al tempo al subalterno 2 e subalterno 3, poi unite nel subalterno 11). Il giorno del sopralluogo tali separate unità abitative risultavo unite presentando un unico ingresso e distribuzione dei tramezzi interna nell'atrio di ingresso difforme dal progetto approvato. Tali modifiche sono coerentemente rappresentate nella planimetria catastale ma è necessario provvedere alla loro formalizzazione anche dal punto di vista Edilizio.
- Nella terrazza esposta ad Ovest sono stati realizzati dei locali atti al ricovero degli impianti tecnici afferenti all'impianto fotovoltaico collocato sulla copertura del fabbricato che non risultano rappresentati nelle planimetrie approvate.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"- vedasi paragrafo 3.13), trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e l'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.





In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie attuali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata, e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà:

- La demolizione dei volumi abusivamente realizzati nella terrazza volta ad Ovest

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.





Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

Come già osservato i costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, corrispondente all'eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la complessità del progetto e la necessità di redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Conclusioni paragrafo 3.6

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici interne abusivamente realizzate, ovvero tutte le superfici eccedenti quelle approvate con il progetto concessionato (vedasi paragrafo *3.14 – Determinazione del valore*).

Pertanto:

- le superfici realizzate tramite i volumi abusivi dei locali tecnici non saranno valutate come superfici interne.



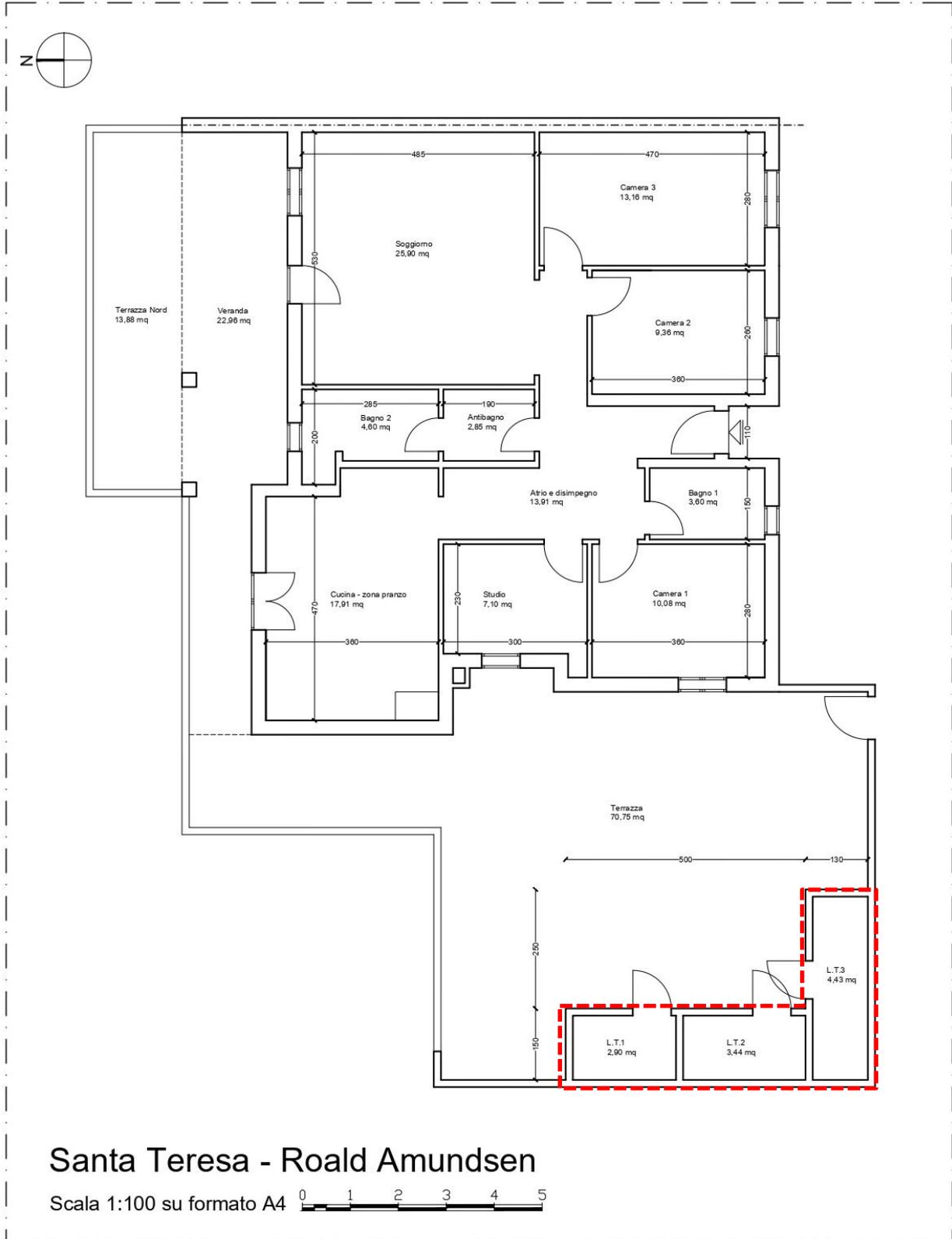


Figura 32 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Volume non previsto nel progetto approvato



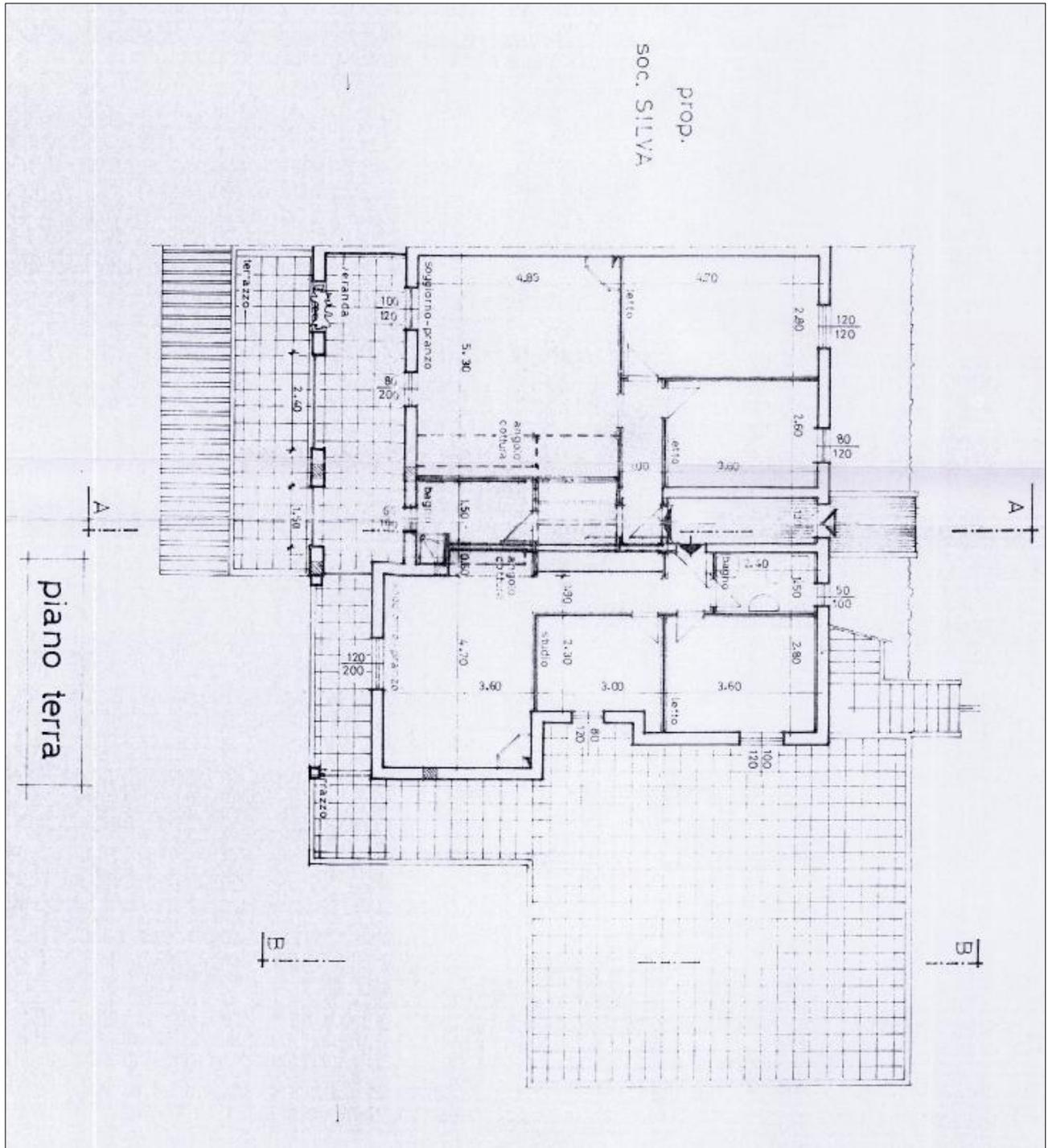


Figura 33 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti





3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

3.7.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 13 dicembre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” (Cfr. *Allegato H–Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Luras.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.7.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 13 dicembre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” (Cfr. *Allegato H–Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tersa di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.7.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 13 dicembre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” (Cfr. *Allegato H–Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tersa di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.7.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.





A completamento, in data 13 dicembre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” (Cfr. *Allegato H–Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tresa di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.7.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 13 dicembre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” (Cfr. *Allegato H–Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tresa di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.7.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 13 dicembre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” (Cfr. *Allegato H–Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tresa di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.





3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

3.8.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **Non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

3.8.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **Non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

3.8.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **Non sono inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

3.8.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **Non sono inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.





3.8.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Il giorno del sopralluogo l'esecutato ha riferito che il condominio Li Pini non è attualmente amministrato da alcuna figura, avendo l'ex Amministratore di Condominio rinunciato all'incarico e non essendo ancora stato nominato altro amministratore.

Sempre in sede di sopralluogo l'esecutato ha riferito che le spese condominiali non corrisposte negli anni passati ammontano in circa **2.500,00 euro maturate negli ultimi due** anni per ristrutturazione condominiale già effettuata e che non è a conoscenza di eventuali spese straordinarie già deliberate (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

3.8.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Il giorno del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che il bene oggetto di procedura **non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.





3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

Come anticipato nel capitolo dedicato alla suddivisione in lotti e qui sinteticamente riportato, i lotti definiti dallo scrivente corrispondono a quelli riportati nella tabella a seguire:

LOTTO	Ubicazione	Catasto	Foglio	Mappale, sub.	Definizione
Lotto 1	Luras	Fabbricati	27	424	Abitazione
Lotto 2	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	14	388/389	Casa Colonica
		Terreni	14	222	Agricolo
		Terreni	14	224	Agricolo
		Terreni	14	328	Agricolo
		Terreni	14	387	Agricolo
Lotto 3	Santa Teresa di Gallura	Terreni	5	57	Servizi sportivi
		Terreni	7	54	Servizi sportivi
		Terreni	7	190	Servizi sportivi
		Terreni	7	191	Servizi sportivi
		Terreni	7	192	Servizi sportivi
		Terreni	7	193	Servizi sportivi
Lotto 4	Santa Teresa di Gallura	Terreni	6	1265	Campi da Golf
		Terreni	6	1265	Campi da Golf
Lotto 5	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	2	947, 20	Abitazione
Lotto 6	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	9	580, 11	Abitazione

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti.

Si precisa che la definizione data nella tabella riportata alla pagina precedente alla relativa colonna si riferisce a quella indicata nella visura catastale coordinata con le indicazioni fornite dal Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa di Gallura per ciò che contiene prevalentemente i terreni.

Si osserva a tal proposito che le conclusioni a cui lo scrivente C.T.U. è giunto nella stima dei valori dei beni in alcuni casi si discostano dalle indicazioni riportate nel P.U.C. a seguito delle osservazioni espresse compiutamente al paragrafo dedicato alla valutazione dei beni e al quale si rimanda.





3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

3.10.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

3.10.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

I beni immobili in oggetto **sono pignorato per intero**.

3.10.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I beni immobili in oggetto **sono pignorato per intero**.

3.10.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I beni immobili in oggetto **sono pignorato per intero**.

3.10.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

3.10.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.





3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

3.11.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava occupata dall'esecutata [REDACTED] che vi risiede come prima casa d'abitazione. (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza degli esecutati a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale la sig.ra [REDACTED] **acquistava da [REDACTED]** [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Luras (SS) al Foglio 27 mappale 424.

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutata coincidente nella persona di [REDACTED] **coniugata con l'esecutato [REDACTED]** [REDACTED] **ed in regime di separazione dei beni.**

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.11.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava in uso al figlio dell'esecutato [REDACTED] che vi risiede come prima casa d'abitazione a titolo gratuito, sebbene il figlio stesso non fosse al momento presente per motivi di salute (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dalla società [REDACTED]** [REDACTED] con sede In Tempio Pausania (SS) [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come soli beni al Foglio 14 mappali 222, 224 e 226. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 14 mappali 328, 387 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 14 mappale 226 e che le unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al Foglio 14 mappali 388 e 389 sono state





costituite nel 28.10.2008 insistendo sugli omonimi terreni anch'essi derivanti da quello un tempo distinto al Foglio 14 mappale 226

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED] **coniugato con** [REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**.

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, sebbene il giorno dell'accesso ai luoghi l'esecutato riferiva di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi come risulta anche da verbale di accesso ai luoghi (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), in data 01.12.2023 l'esecutato ha fatto pervenire allo scrivente via e-mail un Contratto di Comodato d'Uso Gratuito riportato nell' *Allegato E - Contratto di Comodato d'Uso* regolarmente registrato presso il Registro presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Sassari – Ufficio Territoriale di Tempio Pausania in data 19/02/2015 con validità fino al 31.12.2030, **opponibile pertanto alla procedura**.

Tale contratto è relativo a tutti i beni in argomento ed è stato stipulato tra l'esecutato [REDACTED]

3.11.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Il giorno dell'accesso ai luoghi i terreni oggetto di procedura esecutiva risultavano essere liberi e non utilizzati al momento rimanendo comunque nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED] (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dalla società** [REDACTED], con sede in Santa Teresa di Gallura (SS) Sede In Tempio Pausania (SS) [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come beni al Foglio 5 mappali 57 e 31 (mappale 31 non oggetto di procedura) e Foglio 7 mappali 26, 54, 2. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 190 e 191 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 2 e che quelli attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 192 e 193 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 26.

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**.





Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.11.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Il giorno dell'accesso ai luoghi i terreni oggetto di procedura esecutiva risultavano essere liberi e non utilizzati al momento rimanendo comunque nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED] si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Con **atto di compravendita** del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] il sig. [REDACTED] **acquistava dalla sig.ra [REDACTED]** i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza. A tal proposito si rileva che i beni attualmente distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 derivano per frazionamento dal bene distinto fino al 19.05.2011 al foglio 6 mappale 51. Nelle visure catastali relative a quest'ultimo terreno viene indicato l'atto di compravendita qui riportato ma nell'atto stesso, acquisito dallo scrivente, in sede del foglio 6 mappale 51 viene indicato il foglio 12 mappale 51 (ex 51/a). Nello stesso atto risulta compravenduto un bene distinto al tempo al foglio 12 mappale 666 (ex 51/b). Dalle visure storiche catastali acquisite in relazione ai beni distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 non si ha risultanza di tale foglio 12 ma solo del foglio 6 mappale 51 e del foglio 6 mappale 666 (variato a seguito di frazionamento del 22.05.1991). Al fine di approfondire la ricerca lo scrivente ha anche estratto la visura catastale storica del bene distinto al catasto terreni al foglio 12 mappale 51 il quale risulta attualmente soppresso ed in precedenza di proprietà differente dagli attori dell'atto di compravendita su menzionato ed indicato anche nella Relazione Notarile in atti. L'unica conclusione che lo scrivente possa ipotizzare è che il Notaio abbia indicato il foglio 12 in sede del foglio 6 nell'atto di compravendita a seguito di mero errore materiale visto anche che nelle visure catastali storiche tale atto è attribuito alla continuità tra foglio 6 mappale 51 e foglio 6 mappali 1265 e 1266.

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED] **coniugato con l'esecutata [REDACTED]** ed in regime di separazione dei beni.

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.





3.11.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'immobile oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato al momento rimanendo comunque nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED] (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dalla sig.ra [REDACTED]** l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 2 particella 947 subalterno 20

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED] **coniugato con l'esecutata [REDACTED]** ed in regime di separazione dei beni.

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.11.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava in uso alla figlia dell'esecutato [REDACTED] che vi risiede come prima casa d'abitazione a titolo gratuito, sebbene la figlia stessa non fosse al momento presente per motivi di lavoro (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dal sig. [REDACTED] e dal sig. [REDACTED]** l'unità immobiliare in argomento nella sua precedente definizione castale, oltre altri beni. Nell'atto di compravendita venivano infatti indicati, tra gli altri, i beni al tempo distinti al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 9 particella 580 subalterni 2 e 3 dai quali deriva per fusione del 17.05.2012 il bene oggetto di procedura attualmente distinto al foglio 9 particella 580 e subalterno 11.

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni





estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED] [REDACTED] **ed in regime di separazione dei beni.**

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.





3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

3.12.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

L'immobile è di proprietà dell'executata [REDACTED]
[REDACTED] coniugata con l'executato [REDACTED]
[REDACTED] ed in regime di separazione dei
beni

3.12.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

I beni immobiliari sono di proprietà dell'executato [REDACTED]
[REDACTED] coniugato con l'executata [REDACTED]
[REDACTED] ed in regime di separazione dei
beni

3.12.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I beni immobiliari sono di proprietà dell'executato [REDACTED]
[REDACTED] coniugato con l'executata [REDACTED]
[REDACTED] ed in regime di separazione dei
beni

3.12.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I beni immobiliari sono di proprietà dell'executato [REDACTED]
[REDACTED] coniugato con l'executata [REDACTED]
[REDACTED] ed in regime di separazione dei
beni

3.12.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

I beni immobiliari sono di proprietà dell'executato [REDACTED]
[REDACTED] coniugato con l'executata [REDACTED]
[REDACTED] ed in regime di separazione dei
beni

3.12.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

I beni immobiliari sono di proprietà dell'executato [REDACTED]
[REDACTED] coniugato con l'executata [REDACTED]
[REDACTED] ed in regime di separazione dei
beni





3.13 **Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO**

3.13.1 **LOTTO 1 – Luras - Abitazione**

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo secondo la Legge Regionale n.8/2015.

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 141/2022.

3.13.2 **LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli**

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Inoltre, in accordo con quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni distinti al Foglio 14 mappali 222-387 ricadono in parte all'interno della fascia di rispetto dei fiumi ed in parte in zona Hi 4 di pericolosità idraulica molto elevata avente tempi di ritorno pari a 50 anni.

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici ad eccezione della **Trascrizione del [REDACTED]**, già riportata nel *Quesito 1 – Identificazione del Bene*, **nascente Costituzione di Servitù Coattiva gravante per il diritto di acquedotto sul solo bene distinto al catasto al foglio 14 mappale 387.**

Inoltre si riporta che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, parte del terreno distinto al Foglio 14 mappale 224 ricade in Viabilità Pubblica.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rivenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Costituzione di Servitù Coattiva** emesso da Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna rep. n. [REDACTED]

A favore [REDACTED]





[REDACTED]
Contro [REDACTED]

Gravante per il diritto di acquedotto sul solo bene distinto al catasto al foglio 14 mappale 387

3.13.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Inoltre, in accordo con quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni distinti al Foglio 7 mappali 190-191-192-193 ricadono in parte all'interno della fascia di rispetto dei fiumi ed in parte in zona Hi 4 di pericolosità idraulica molto elevata avente tempi di ritorno pari a 50 anni.

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 141/2022.

3.13.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Trascrizione del** [REDACTED] **nascente da Costituzione di Diritti reali a Titolo Oneroso** emesso da Segretario Comunale rep. n. [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266)





- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Costituzione di Servitù Coattiva** emesso da Responsabile Opere Pubbliche ed Informatico rep. n. [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266).

(N.B. le precedenti due trascrizioni riportate riguardano i beni oggetto di procedura nella loro precedente definizione catastale. Da quando nel 2011 il mappale 51 ha dato origine ai mappali 1265 e 1266 oggetto di pignoramento non risultano trascritte nelle rispettive visure le servitù indicate in precedenza per il mappale 51)

3.13.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" in sede di sopralluogo l'esecutato ha riferito che le spese condominiali non corrisposte negli anni passati ammontano in circa **2.500,00 euro maturate negli ultimi due anni** per ristrutturazione condominiale già effettuata e che non è a conoscenza di eventuali spese straordinarie già deliberate (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si riportano le seguenti:

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973)**, pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [REDACTED]

Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11

Si osserva a tal proposito che tra i creditori intervenuti nella presente procedura compare l'Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A.





3.13.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" Il giorno del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che il bene oggetto di procedura **non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si riportano le seguenti:

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973), pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [REDACTED]**
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11

Si osserva a tal proposito che tra i creditori intervenuti nella presente procedura compare l'Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A.





3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

3.14.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), 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.

Si è proceduto quindi ad una 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 è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Luras – Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - riferite al 1° semestre del 2023.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni di tipo economico** con stato di conservazione normale siti nella Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - nel Comune di Luras si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 575,00 \text{ €/mq}$$

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 (metro quadro ragguagliato) 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) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

$$K_p = 1,00$$

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...) i materiali di finitura ed ornamentali sono di ottima qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in ottimo stato e lo stato di conservazione e di manutenzione è pari al nuovo. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 10%:

$$K_t = 1,10$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme sia la diminuzione di superficie commerciale omogeneizzata derivante da suddetta operazione:

$$K_{pr} = 0,95$$

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:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 = 1,045$$

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

$$V_r = V_m \times K = € 575,00 /mq \times 1,045 = € 600,875/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$





Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle tabelle riportate alla pagina seguente.





Destinazione	Piano Terra	Piano Primo	Totale Superfici
1 – Vani principali	94,99 mq	82,54 mq	177,53 mq
2a – Pertinenze comunicanti	3,84 mq		3,84 mq
3ai – terrazze comunicanti	15,32 mq	17,83 mq	33,15 mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	177,53 mq	1,00	177,53 mq
2a – Pertinenze comunicanti	3,84 mq	0,50	1,92 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	8,15 mq	0,10	0,81 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			187,76 mq

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, le superfici chiuse afferenti al deposito posto sul cortile e a quelle realizzate in eccesso afferenti a due camere da letto poste al primo piano sono state calcolate come semplici superfici esterne e non come superfici interne in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere riportati alla posizione del progetto approvato.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 187,76 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = \text{€ } 600,875/\text{mq} \times 187,76 \text{ mq} = \text{€ } 112.820,29$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 20.000,00 + \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 23.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 112.820,29 - \text{€ } 23.500,00 = \text{€ } 89.320,29$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 89.000,00
(diconsi euro ottantanovemila/00)





3.14.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), 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.

Si è proceduto quindi ad una 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 è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Tersa di Gallura – Zona R1 / Extraurbana / Rurale Agro. Si evidenzia che l'Osservatorio dei valori immobiliare per tale esatta zona non riporta i dati delle compravendite per gli anni passati in quanto il mercato evidentemente non ne ha fatto registrare. Per tale motivo lo scrivente ha basato la sua comparazione con i valori riportati nell'Osservatorio dei Beni Immobiliari nella zona più prossima a quella del bene oggetto di procedura ed ha inoltre preso maggiormente in considerazione i valori dei beni posti in vendita presso le agenzie immobiliari in analoga zona.

ABITAZIONE

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia analoga al bene oggetto di stima con stato di conservazione normale siti nell'Agro Rurale di Santa Teresa di Gallura si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.750,00 \text{ €/mq}$$





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 (metro quadro ragguagliato) 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) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano adeguati, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

$$K_p = 1,00$$

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..) Il bene si presenta in cattive condizioni di conservazione; in generale l'immobile risulta in uno stato di trascuratezza e di semiabbandono che ne compromette il valore. Il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 10%:

$$K_t = 0,90$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme sia la diminuzione di superficie commerciale omogenizzata derivante da suddetta operazione:

$$K_{pr} = 0,95$$

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:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 0,855$$

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

$$V_r = V_m \times K = \text{€ } 1.750,00 /\text{mq} \times 0,855 = \text{€ } 1.496,25/\text{mq}$$





Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 4) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 5) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 6) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.





Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla tabella riportata a seguire.

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	103,42 mq	1,00	103,42 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	50,84 mq	0,10	5,08 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			116,00 mq

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, la superficie chiusa realizzata trasformando un ambiente concessionato come esterno in ambiente interno (Soggiorno 2 in planimetria dello stato rilevato) è stata calcolata come semplice superficie esterna e non come superficie interna in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere demoliti in accordo con il progetto approvato. Inoltre la superficie afferente al Deposito e alla Veranda non sono state considerate nel valore del bene in quanto i rispettivi volumi dovranno essere demoliti, ma le superfici relative saranno computate nella superficie commerciale dei terreni afferenti alla casa colonica.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 116,00 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = \text{€ } 1.496,25/\text{mq} \times 116,00 \text{ mq} = \text{€ } 173.565,00$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 500,00 + \text{€ } 30.000,00 + \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 33.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 173.565,00 - \text{€ } 33.500,00 = \text{€ } 140.065,00$$

Il valore di mercato stimato dell'abitazione, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 140.000,00





Terreni

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, lo scrivente ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità i valori di seguito riportati.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dei terreni in argomento il valore di mercato all'ettaro ottenuto è il seguente:

- per il vigneto: 50.000,00 euro/ettaro (pari a 5,00 euro al metro quadro)
- per la restante quota di terreno 12.000,00 euro/ettaro (pari a 1,20 euro al metro quadro)

Inoltre, considerato quanto indicato nell'art.69 del P.U.C. di Santa Teresa di Gallura, nei terreni ricadenti nella sottozona E2, quali quelli in argomento, *“sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq”*, nella valutazione dei terreni si deve tenere in considerazione il valore potenziale del terreno calcolato tramite stima sintetica per incidenza percentuale.

In base all'articolo ed in relazione alla dimensione dell'area si potrà esprimere la seguente volumetria:

- Superficie totale terreni = 290.273,00 mq
- Indice fondiario = 0,01 mc/mq
- Volume edificabile: 290.273,00 mq x 0,01 mc/mq = 2.902,73 mc

Considerata una altezza media del fabbricato eventuale di nuova costruzione pari a 3,00 m, la superficie complessiva da esso occupato sarà:

$$2.902,73 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 967,58 \text{ mq di terreno futuro edificato}$$

Al fine di determinare il valore dell'area edificabile si procederà con il metodo di stima sintetica per incidenza percentuale.

Secondo tale metodo, con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile):

$$V_{area} = i.a. \times V_{mercato}$$

Si può pertanto nel caso concreto determinare il valore dell'area in funzione del valore di mercato dell'edificio di nuova edificazione.

Nel caso di specie, in base alle indagini effettuate, si assume pari a **1.750,00 euro/mq** il valore di mercato di un edificio a nuovo in medesima posizione del territorio di Santa Tersa di Gallura.

Dai dati di mercato emerge inoltre che l'incidenza dell'area (i.a.) è pari al **15%**.

Pertanto si avrà il seguente valore dell'area di futura edificazione al metro quadro:

$$V_{area} \text{ al metro quadro} = 15\% \times 1.750, \text{ euro/mq} = 262,50 \text{ euro/mq}$$





Riportando tale valore ai metri quadri effettivamente realizzabili si ottiene il seguente valore di mercato della porzione di area su cui può essere edificato un nuovo fabbricato:

$$262,50 \text{ euro/mq} \times 967,58 \text{ mq} = \underline{253.989,75 \text{ euro}}$$

In base ai calcoli appena effettuati 967,58 mq di terreno avranno il valore di 253.989,75 euro. E' necessario adesso calcolare il valore della restante porzione di terreno. A tale scopo si procede sottraendo la superficie da destinare ad una futura edificazione dalla superficie complessiva:

$$290.273,00 \text{ mq} - 967,58 \text{ mq} = 289.305,42 \text{ mq}$$

Inoltre si osserva che 116,00 metri quadri dei terreni sono occupati dalla casa colonica e 1,5 ettari dei terreni sono attrezzati a vigneto per il quale vale una diversa valutazione per cui, la restante quota di terreno è data da:

$$289.305,42 \text{ mq} - 116,00 - 15.000 \text{ mq} = 274.189,42 \text{ mq}$$

In base alle indagini effettuate si moltiplica tale superficie per il valore al metro quadro precedentemente riportata, ottenendo di conseguenza il valore di mercato del terreno:

$$274.189,42 \text{ mq} \times 1,20 \text{ euro/mq} = \underline{329.027,30 \text{ euro}}$$

Per quanto riguarda il vigneto si riporta la seguente equazione attraverso la quale si determina il valore di mercato del vigneto:

$$15.000 \text{ mq} \times 5,00 \text{ euro al metro quadro} = \underline{75.000,00 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità risulta quindi dato da:

$$253.989,75 \text{ euro} + 329.027,30 \text{ euro} + 75.000,00 \text{ euro} = 658.017,05 \text{ euro}$$

Ovvero, il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità, arrotondato per difetto, è pari a:

€ 658.000,00

Valore totale lotto di vendita

Il valore complessivo del lotto di vendita è pari alla somma del valore dell'abitazione e del valore dei terreni, pertanto è pari a:

$$\text{€ } 140.000,00 + \text{€ } 658.000,00 =$$

€ 798.000,00

(diconsi euro settecentonovantottomila/00)

N.B.: si osserva che il valore determinato in relazione al fabbricato edificabile sui terreni è stato ottenuto attraverso l'indice fondiario stabilito dal Comune ma la realizzabilità dei suoi volumi dipende dai molteplici e variabili parametri, primo tra tutti la necessità da parte del futuro acquirente di depositare e vedere approvato il relativo eventuale progetto da tutti gli





enti e organi preposti.

Lo scrivente non può dare nessuna certezza sull'iter procedurale che porterebbe all'approvazione di un progetto relativo allo sviluppo effettivo della volumetria concessa da P.U.C. in quanto le variabili in gioco sono troppo varie e differenziate e soprattutto, in una certa misura, dipendono da pareri di merito discrezionali indipendenti da esiti certamente assicurati.

Per tali motivi l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.





3.14.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), 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.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di beni 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 è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Tera di Gallura – Zona R1 / Extraurbana / Rurale Agro e la Zona E4 / Suburbana/ZONA COSTIERA EST LA FILETTA - LA MARMORATA - VALLE DELL'ERICA - CONCA VERDE. Si evidenzia che l'Osservatorio dei valori immobiliare per tale esatta zona non riporta i dati delle compravendite afferibili a beni analoghi per gli anni passati in quanto il mercato evidentemente non ne ha fatto registrare. Per tale motivo lo scrivente ha basato la sua comparazione con i valori riportati nell'Osservatorio dei Beni Immobiliari nella zona più prossima a quella del bene oggetto di procedura ed ha inoltre preso maggiormente in considerazione i valori dei beni posti in vendita presso le agenzie immobiliari in analoga zona.

Terreni

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, lo scrivente ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità i valori di seguito riportati.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dei terreni in argomento, osservato che i terreni distano circa 850 metri dalla prima strada pubblica (vedasi il paragrafo dedicato alla





descrizione del bene) e che per raggiungerli è necessario passare attraverso altri terreni di proprietà di terzi ed osservato inoltre che una certa quota proporzionale dei terreni è occupata da rocce affioranti che rendono la relativa porzione di terreno non adatta al pascolo, visto che tali ragioni inficiano il valore del bene, si è deciso di adottare il seguente valore di mercato all'ettaro:

- Valore terreni 8.000,00 euro/ettaro (pari a 0,80 euro al metro quadro)

Inoltre, secondo quanto indicato nel P.U.S. del Comune di Santa Teresa di Gallura i terreni in argomento rientrano nell'Unità Territoriale 5 - Marmorata, Cala Sambuco, Valle Dell'erica, Conca Verde - del Comune di Santa Tersa di Gallura e nello specifico coincidono con la Sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi.

Nello specifico tali zone sono destinate ad un futuro uso turistico e gli usi previsti comprendono infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, ed in particolare la realizzazione di parchi acquatici e di strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.) servizi igienici, uffici direzione.

L'attuazione, di iniziativa privata, dovrà avvenire attraverso predisposizione di Accordo di Programma di cui all'art. 28 della L.R. 45/1989 che fissi modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento. L'Accordo di Programma discende dalla necessita di tarare l'intervento in relazione all'entità dell'investimento: pertanto il potenziale volumetrico, esclusivamente per servizi con esclusione oltre che delle residenze anche della ricettività turistico-alberghiera, potrà essere oggetto di incremento in funzione della tipologia e della caratura dell'infrastruttura sportivo-ricreazionale proposta. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Parametri di intervento:

- St (Superficie territoriale) 109.185 mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) 3.275 mc

Considerato che la totalità della sottozona G10.5 comprende anche i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 7 mappali 140 e 141 non oggetto di pignoramento, i parametri precedenti riportati all'estensione dei soli terreni pignorati sono dati dai seguenti valori:

- St (Superficie territoriale) **76.942,00** mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) **2.308,26** mc

Considerata una altezza media del fabbricato eventuale di nuova costruzione pari a 3,00 m, la superficie complessiva da esso occupato sarà:

$$2.308,26 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 769,42 \text{ mq di terreno futuro edificato}$$





Al fine di determinare il valore dell'area edificabile si procederà con il metodo di stima sintetica per incidenza percentuale.

Secondo tale metodo, con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile):

$$\mathbf{V_{area} = i.a. \times V_{mercato}}$$

Si può pertanto nel caso concreto determinare il valore dell'area in funzione del valore di mercato dell'edificio di nuova edificazione.

Nel caso di specie, in base alle indagini effettuate, si assume pari a **1.750,00 euro/mq** il valore di mercato di un edificio a nuovo in medesima posizione del territorio di Santa Tresa di Gallura.

Dai dati di mercato emerge inoltre che l'incidenza dell'area (i.a.) è pari al **15%**.

Pertanto si avrà il seguente valore dell'area di futura edificazione al metro quadro:

$$\mathbf{V_{area} \text{ al metro quadro} = 15\% \times 1.750, \text{ euro/mq} = 262,50 \text{ euro/mq}}$$

Riportando tale valore ai metri quadri effettivamente realizzabili si ottiene il seguente valore di mercato della porzione di area su cui può essere edificato un nuovo fabbricato:

$$\mathbf{262,50 \text{ euro/mq} \times 769,42 \text{ mq} = \underline{201.972,75 \text{ euro}}}$$

In base ai calcoli appena effettuati 769,42 mq di terreno dovrebbero avere il valore di 201.972,75 euro ma a tal proposito è necessario osservare quanto segue.

- la strada pubblica più vicina dista circa 850 metri dai beni oggetto di pignoramento;
- la strada è costituita da un percorso sterrato di difficile passaggio veicolare e inidonea alla fruizione di un futuro parco acquatico ad uso pubblico;
- il percorso attraversa terreni di proprietà di terzi;
- i terreni oggetto di pignoramento non sono allo stato di fatto dotati di urbanizzazione primaria.

Viste gli appena elencati elementi, la realizzazione di un eventuale parco acquatico deve prendere in considerazione anche i costi relativi alle seguenti voci:

- il pagamento di servitù di passaggio o altrimenti l'acquisizione delle aree su cui è ubicato l'unico percorso plausibile per il raggiungimento dei terreni pignorati;
- la realizzazione di una strada asfaltata sulla sede dell'attuale percorso sterrato;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- la realizzazione degli allacci impiantistici necessari a significativa distanza dai terreni pignorati.

Rispetto alle voci di costo necessarie da sopportare, il solo costo di realizzazione di una strada asfaltata lunga esattamente 836 metri per una larghezza ipotizzabile di 5 metri, completa di scoticamento, sottofondo, strato di base, binder, manto di usura, avrebbe un





valore di circa **300.000,00 euro**.

Visto il solo costo di realizzazione di una strada asfaltata ed in considerazione di tutti gli altri oneri a cui far fronte, l'intervento di realizzazione della volumetria esprimibile second P.U.C. non ritrova convenienza imprenditoriale dal punto di vista della mera edificazione.

Pertanto i terreni saranno stimati rispetto al valore commisurato al loro attuale uso, ovvero il pascolo.

In base ai paramenti già indicati i terreni avranno un valore di mercato pari a:

$$76.942,00 \text{ mq} \times 0,80 \text{ euro/mq} = 61.553,60 \text{ euro}$$

Ovvero, il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità, arrotondato per difetto, è pari a:

€ 61.500,00

(diconsi euro sessantunmilacinquecento/00)





3.14.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Critério e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), 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.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di beni 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 è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Tersa di Gallura – Zona R1 / Extraurbana / Rurale Agro per gli anni passati in quanto il mercato evidentemente non ne ha fatto registrare. Per tale motivo lo scrivente ha basato la sua comparazione con i valori riportati nell'Osservatorio dei Beni Immobiliari nella zona più prossima a quella del bene oggetto di procedura ed ha inoltre preso maggiormente in considerazione i valori dei beni posti in vendita presso le agenzie immobiliari in analoga zona.

Terreni

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, lo scrivente ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità i valori di seguito riportati.

Inoltre, sebbene i beni ricadano nella zona E2* del P.U.C. vigente del comune di Santa Teresa di Gallura e siano destinabili a campi da golf, la realizzazione degli stessi campi deve essere soggetta a Piano di Lottizzazione realizzato da tutti i differenti proprietari di molteplici terreni i quali, tutti concordi, devono presentare proposta di lottizzazione al Comune con tempistiche e modalità di approvazione assolutamente imprevedibili in quanto





soggette alle autorizzazioni di tutti gli enti preposti oltre al pagamento di tutti gli oneri accessori.

Vista l'assenza di progetti già depositati o di piani di lottizzazione in itinere, il P.U.C. vigente stesso indica che i terreni debbano essere considerati come ricadenti in Zona E2 – Zona Agricola Normale ed anche il nuovo P.U.C. in via di approvazione definitiva riclassifica tali terreni come ricadenti in Zona E2 – Zona Agricola Normale e di conseguenza come terreni agricoli saranno valutati.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dei terreni in argomento si è deciso di dare due valutazioni all'ettaro distinti per i due terreni in ragione del fatto che il terreno distinto al mappale 1265 presenta una grande quantità di materiale granitico di risulta e di conseguenza non è immediatamente utilizzabile per il pascolo; inoltre l'accesso a entrambi i terreni è attualmente garantito solo tramite il passaggio attraverso il mappale 150 non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi che ne inficia il valore.

Per tali motivi, il valore di mercato all'ettaro ottenuto è il seguente:

- Mappale 1265: 6.000,00 euro/ettaro (pari a 0,60 euro al metro quadro)
- Mappale 1266: 10.000,00 euro/ettaro (pari a 1,00 euro al metro quadro)

In base a tali parametri il valore di mercato del terreno distinto al **mappale 1265** è pari a:

$$10.421,00 \text{ mq} \times 0,60 \text{ euro/mq} = \mathbf{6.252,60 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato del terreno distinto al **mappale 1266** è invece pari a:

$$10.421,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{10.421,00 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità risulta quindi dato da:

$$\mathbf{6.252,60 \text{ euro} + 10.421,00 \text{ euro} = 16.673,60 \text{ euro}}$$

Ovvero, il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità, arrotondato per difetto, è pari a:

€ 16.500,00

(diconsi euro sedicimilacinquecento/00)





3.14.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), 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.

Si è proceduto quindi ad una 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 è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Tera i Gallura – Zona B1 /Centrale/CENTRO URBANO riferite al 1° semestre del 2023.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni civili** con stato di conservazione normale siti nella Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - nel Comune di Santa Tera di Gallura si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1750,00 \text{ €/mq}$$

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 (metro quadro ragguagliato) 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) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano parzialmente compromesse dall'ubicazione della abitazione al piano terra con conseguenti problemi di privacy soprattutto negli ambienti di soggiorno e cucina. Il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 5%:

$$K_p = 0,95$$

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..). le condizioni di manutenzione e la qualità delle finiture rientrano nel campo della normalità.

$$K_t = 1,00$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme:

$$K_{pr} = 0,95$$

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:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,9025$$

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

$$V_r = V_m \times K = € 1750,00 /mq \times 0,9025 = € 1.579,375/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$





Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 7) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 8) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 9) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla tabella riportata alla pagina seguente.





Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	65,08 mq	1,00	65,08 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			65,08 mq

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, le superfici chiuse afferenti al deposito posto sul cortile e a quelle realizzate in eccesso afferenti a due camere da letto poste al primo piano sono state calcolate come semplici superfici esterne e non come superfici interne in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere riportati alla posizione del progetto approvato.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 65,08 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore Vr precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = \text{€ } 1.579,375/\text{mq} \times 65,08 \text{ mq} = \text{€ } 102.785,72$$

Considerato che per i due anni anteriori alla data della perizia le spese condominiali relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva ammontano alla cifra di circa **2.500,00 euro**, poiché l'art. 63 del Codice Civile impone al nuovo proprietario la solidarietà dei debiti nei confronti del condominio per l'annualità in corso e per quella precedente, si ritiene che il valore dell'immobile vada deprezzato della quota corrispondente a due annualità stimabile in complessivi:

$$\text{€ } 2.500,00$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 1.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 102.785,72 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 99.285,72$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 99.000,00

(diconsi euro novantanovemila/00)





3.14.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), 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.

Si è proceduto quindi ad una 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 è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Tersa i Gallura – Zona E2 /Suburbana/MARCHESANA-CAPIZZA DI VACCA-RUONI-MARAZZINO- riferite al 1° semestre del 2023.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni di tipo economico** con stato di conservazione normale siti nella Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - nel Comune di Luras si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.750,00 \text{ €/mq}$$

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 (metro quadro ragguagliato) 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) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano molto buone anche in considerazione della vista sui terreni e sul mare, seppur di scorcio, fruibile dalle zone giorno e dalla terrazza a Nord. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 5%:

$$K_p = 1,05$$

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..) i materiali di finitura ed ornamentali sono di ottima qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato e lo stato di conservazione e di manutenzione è praticamente pari al nuovo. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 10%:

$$K_t = 1,10$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme sia la diminuzione di superficie commerciale omogeneizzata derivante da suddetta operazione:

$$K_{pr} = 0,95$$

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:

$$K = 1,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 0,95 = 1,097$$

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

$$V_r = V_m \times K = € 1.750,00 /mq \times 1,097 = € 1.919,75/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$





Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 10) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 11) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 12) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla tabella riportata alla pagina seguente.





Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	126,96 mq	1,00	126,96 mq
3ai – veranda coperta comunicante	24,22 mq	0,30	7,27 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	78,83 mq	0,10	7,88 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			149,61 mq

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, le superfici interne afferenti ai locali edificati sulla Terrazza Ovest sono state calcolate come semplici superfici esterne e non come superfici interne in quanto i locali tecnici sono stati realizzati difformemente dal progetto approvato.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 149,61 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 1.919,75/\text{mq} \times 149,61 \text{ mq} = € 287.213,80$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 5.000,00 + € 2.000,00 = € 7.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 287.213,80 - € 7.000,00 = € 280.213,80$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 280.000,00

(diconsi euro duecentoottantamila/00)





VALORI LOTTI

La tabella successiva riporta una sintesi contenente le informazioni principali necessarie per la vendita di ogni singolo lotto:

LOTTO	Ubicazione	Catasto	Foglio	Mappale, sub.	Definizione	Valore €
Lotto 1	Luras	Fabbricati	27	424	Abitazione	89.000,00
Lotto 2	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	14	388/389	Casa Colonica	798.000,00
		Terreni	14	222	Agricolo	
		Terreni	14	224	Agricolo	
		Terreni	14	328	Agricolo	
		Terreni	14	387	Agricolo	
Lotto 3	Santa Teresa di Gallura	Terreni	5	57	Servizi sportivi	61.500,00
		Terreni	7	54	Servizi sportivi	
		Terreni	7	190	Servizi sportivi	
		Terreni	7	191	Servizi sportivi	
		Terreni	7	192	Servizi sportivi	
		Terreni	7	193	Servizi sportivi	
Lotto 4	Santa Teresa di Gallura	Terreni	6	1265	Campi da Golf	16.500,00
		Terreni	6	1265	Campi da Golf	
Lotto 5	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	2	947, 20	Abitazione	99.000,00
Lotto 6	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	9	580, 11	Abitazione	280.000,00





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 145 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato E	Contratti di locazione
Allegato F	Convocazioni accesso ai luoghi
Allegato G – Lotto 1	Copia atto compravendita
Allegato G – Lotto 2	Copia atto compravendita
Allegato G – Lotto 3	Copia atto compravendita
Allegato G – Lotto 4	Copia atto compravendita
Allegato G – Lotto 5	Copia atto compravendita
Allegato G – Lotto 6	Copia atto compravendita
Allegato H	Argea
Allegato I – Lotto 1	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotto 2	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotto 3	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotto 5	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotto 6	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato L	Verbali Accesso ai Luoghi





Allegato M – Lotto 1	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 3	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 4	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 5	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 6	Documentazione fotografica
Allegato N	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato O	Certificato di destinazione Urbanistica
Allegato S	Spese sostenute

Tempio Pausania, li 23.12.2024

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

