



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
**106/2022R.G.E.**

CREDITORE PIGNORANTE

*POP NPLs 2020 S.r.l. con sede legale in via Curtatone n.3, Roma, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., C.F. 14859551005, Partita IVA 15430061000.*

DEBITORE

-----

***Il Giudice dell'Esecuzione***  
***(dott.ssa Antonia Palombella)***

***Il Tecnico Incaricato***  
***(dott. ing. Giuseppe Visicale)***

\*\*\* \*\*

(RINVIO 08/04/2025)

*Nell'udienza del 21/03/2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella ha nominato consulente tecnico d'ufficio l'Ing. Giuseppe Visicale con studio in Tempio Pausania, via Cavour, n. 25, iscritto dal 22/12/1974 al n. 226 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari e dal 04/11/1980 al n. 8 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania; in tale udienza il Giudice dell'Esecuzione ha posto i quesiti, di cui al Verbale di udienza, al sottoscritto Tecnico Incaricato, che ha prestato giuramento telematico in qualità di esperto il 24/03/2024.*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **QUESITO N° 1:**

*Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

### **DOCUMENTI EX ART. 567, co. 2 c.p.c.**

I documenti di cui all'ex art. 567, co. 2 c.p.c. sono presenti gli atti e-didonei.

### **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Da ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania risulta che i beni sono pervenuti in proprietà dell'esecutato -----, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili in Santa Teresa Gallura Foglio 23 Particella 28 e Particella 95 sono pervenuti

- per atto di decreto di trasferimento immobili del 10/07/2002 Numero di repertorio 509/2002 Tribunale civile e penale via Limbara, Tempio Pausania (SS) trascritto il 26/07/2002 nn. 8575/6703 da potere di Baricelli Alfredo nato il 08/06/1945 a Brescia C.F. BRCLRD45H08B157N;

Dalla stessa ispezione, come già riportato nella Relazione Notarile in atti, risulta che sono presenti inoltre:

- ISCRIZIONE NN. 661/62 del 03/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/11/2013 Numero di repertorio 9016/2013 emesso da tribunale di Brescia Sede Brescia A favore di Banca Popolare di Sondrio S-C-P-A. Sede Sondrio Codice fiscale 00053810149 (Domicilio ipotecario eletto piazza Garibaldi 16 23100 Sondrio, contro ----- su Santa Teresa Gallura Foglio 23 Particella 28 Sub. 10 Santa Teresa Gallura Foglio 23 Particella 95.
- TRASCRIZIONE NN. 11389/8045 del 14/10/2022 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/08/2022 Numero di repertorio 954 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania Sede Tempio Pausania (OT) A favore di POP NPLS 2020 S.R.L. sede ROMA Codice fiscale 1485955 1005 (Richiedente: POP NPLS 2020 S.R.L. Via Curtatone, 3 Roma), contro ----- Grava su

Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 23 Particella 28 Sub. 10, Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 23 Particella 95

—0—

### **QUESITO N° 2:**

*Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzionale", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.*

Come richiesto, congiuntamente al custode nominato IVG di Tempio Pausania, si è provveduto, a redigere il modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173bis comma 2 disp. att. c.p.c., presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania.

Si provvederà al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ.

Allegato n. 2.1: Fabbricato: modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.;

Allegato n. 2.2: Terreno: modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.;

—0—

### **QUESITO N° 3:**

*Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

#### **i) planimetria catastale:**

Come richiesto, **SI ALLEGANO** alla presente le planimetrie catastali:

- relativa all'unità immobiliare individuata come FABBRICATO: Elaborato Planimetrico Foglio 23 Particella 28 Subalterno 10 Comune di Santa Teresa Gallura (*vedi Allegato n. 3.1*);
- relativa all'unità immobiliare individuata come TERRENO: Estratto di Mappa Foglio 23 Particella 95 consistenza 3 are e 32 centiare Comune di Santa Teresa Gallura (*vedi Allegato n. 3.2*);

#### **ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità:**

Come richiesto si allega alla presente, in copia, i titoli edilizi relativi all'unità immobiliare individuata come fabbricato:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1166 DEL 25/06/1986(vedi Allegato n. 3.3).

**iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente:**

Come richiesto si allega alla presente, in copia, certificato di abitabilità/agibilità relativi all'unità immobiliare individuata come fabbricato:

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1872 DEL 12/03/2012 (vedi Allegato n. 3.4)

**iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato:**

Come richiesto, **SI ALLEGA** alla presente, copia integrale del titolo di provenienza rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania (vedi Allegato n. 3.5).

**v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

Alla data della presente relazione, **NON RISULTANO** dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

Allegato n. 3.1: Fabbricato: Elab. Plan. Fg. 23 Part. 28 Sub. 10 Comune di Santa Teresa Gallura;

Allegato n. 3.2: Terreno: Estratto di Mappa Fg. 23 Part. 95 Comune di Santa Teresa Gallura;

Allegato n. 3.3: Copia Concessione Edilizia N. 1166 del 25/06/1986 con elaborati;

Allegato n. 3.4: Copia Certificato di Agibilità N. 1872 del 12/03/2012;

Allegato n. 3.5: Copia integrale del titolo di provenienza;

—0—

**QUESITO N° 4:**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica: i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

La **CONFORMITÀ** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento **RISULTA CONFERMATA.**

—0—

**QUESITO N° 5:**

*Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad*

*un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

All'atto dell'ispezione dell'immobile avvenuta in data 10/01/2025, la **CONFORMITÀ** tra la descrizione attuale della vigente planimetria catastale del bene e quanto verificato all'atto della visita.

Pertanto, non risulta necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

Allegato n. 5.1: Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Ospitaletto (BS):

—0—

**QUESITO N° 6:**

*Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ospitaletto (BS), così come richiesto, si **ALLEGA** L'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO dell'esecutato titolare degli immobili pignorati.

Da tale documentazione risulta che, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto **IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI**.

Allegato n. 6.1: Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Ospitaletto (BS):

—0—

**QUESITO N° 7:**

*Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore,*

All'atto dell'ispezione dell'immobile, avvenuta in data 10/01/2025, il bene non risulta occupato, ma il possesso del bene risulta gestito dal Custode Giudiziario IVG, come da provvedimento del G.E.

—0—

**QUESITO N° 8:**

*Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

I beni pignorati **NON SONO DI PROVENIENZA SUCCESSORIA**, ma sono pervenuti in proprietà dell'esecutato -----, per quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di Decreto di trasferimento immobili del 10/07/2002 Numero di repertorio 509/2002 Tribunale civile e penale di via Limbara, Tempio Pausania (SS) trascritto il 26/07/2002 nn. 8575/6703 presso l'Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Tempio Pausania.

—0—

**QUESITO N° 9:**

*Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

Da ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania, **NON RISULTA ESSERE STATO EMESSO** un provvedimento di **ASSEGNAZIONE DELLA CASA** coniugale per quanto riguarda gli immobili in Santa Teresa Gallura Foglio 23 Particella 28 sub 10 e Foglio 23 Particella 95.

—0—

**QUESITO N° 10:**

*Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

**10.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso:**

Alla data della presente relazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania, **NON RISULTANO TRASCRITE** formalità di tale natura.

**10.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili:**

Alla data della presente relazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania, **NON RISULTANO TRASCRITE** formalità che pubblicizzino la costituzione di tali vincoli.

**10.3 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

Alla data della presente relazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania, **NON RISULTANO TRASCRITE**, formalità che pubblicizzino la costituzione di tali atti di asservimento.

**10.4 convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia):**

Alla data della presente relazione **NON RISULTANO TRASCRITE** presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità che pubblicizzino la costituzione di tali provvedimenti.

**10.5 Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:**

Alla data della presente relazione **NON RISULTANO TRASCRITE** presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità che pubblicizzino la costituzione di tali provvedimenti.

**10.6 Esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali):**

Alla data della presente relazione **NON SI È A CONOSCENZA** della costituzione di simili provvedimenti.

—0—

**QUESITO N° 11:**

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

**11.1 l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti:**

Alla data della presente relazione, si allega quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio ITACA, relativamente alla posizione debitoria del Sig. ----- per l'unità immobiliare N. 8, da cui risulta in essere sul bilancio annualità 2023/2024 **UN DEBITO DI € 1.424,44.**

**11.2 nominativo e recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate:**

Alla data del 17/07/2024, il Condominio ITACA, di cui fa parte l'unità immobiliare individuata, risulta essere: Servizi immobiliari di Antonio Canu con sede in Via S. Pertini 22 07029 Santa Teresa Gallura (SS) TF. 0789741030.

**11.3 l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima:**

Come rilevabile nell'Allegato n. 11.1 della presente relazione l'ammontare delle spese annue condominiali, alla data della presente relazione, ammonta a **€ 653,47** mentre l'ammontare delle spese condominiali non pagate ammonta a **€ 1.424,44.**

**11.4 l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato:**

Alla data della presente relazione, **non risultano** altri eventuali procedimenti in corso.

Allegato n. 11.1: Estratto contabile dell'Amministratore del Condominio ITACA;

—0—

**QUESITO N° 12:**

*Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Alla data della presente relazione il terreno distinto in Catasto al Foglio 23 mappale 95, ricade in area destinata a standard pubblici, come definito dall'art. 6 del D.A 2266/U Decreto Floris, in particolare:

- *Il terreno identificato al Foglio 23 mappale: 95, ricade in sottozona S4; Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.*

Per quanto riguarda la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità si rimanda a quanto indicato al punto 3 della presente relazione e ai relativi allegati (vedi: Allegato n. 3.1: *Fabbricato: Elab. Plan. Fg. 23 Part. 28 Sub. 10 Comune di Santa Teresa Gallura*; Allegato n. 3.2: *Terreno: Estratto di Mappa Fg. 23 Part. 95 Comune di Santa Teresa Gallura*; Allegato n. 3.3: *Copia Concessione Edilizia N. 1166 del 25/06/1986 con elaborati*; Allegato n. 3.4: *Copia Certificato di Agibilità N. 1872 del 12/03/2012*; Allegato n. 3.5: *Copia integrale del titolo di provenienza*).

In data **04/07/2024** al fine di accertare la conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia, è stata inviata, con R.R. n. 61869888117-6, apposita convocazione per accedere all'immobile per il giorno 17/07/2024.

In data **17/07/2024** l'accesso non si è potuto effettuare per l'assenza dell'esecutato o di un suo delegato (vedi Allegato 12.1). A seguito di apposita comunicazione al G.E., su istanza del medesimo G.E., si è provveduto a rinnovare la convocazione per il giorno 18/10/2024.

In data **18/10/2024**, effettuate le dovute comunicazioni all'esecutato e all'I.V.G., si è proceduto alle operazioni di visita dell'immobile pignorato con inizio delle operazioni alle ore 10,00. Anche in tale data, l'accesso non si è potuto effettuare per l'assenza dell'esecutato o di un suo delegato (vedi Allegato 12.2).

In data **22/10/2024** è stato depositato nel fascicolo il risultato del mancato accesso.

In data **06/12/2024** il G.E., con proprio provvedimento, ha emesso **ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART. 560 C.P.C.**

In data **10/01/2025**, a seguito di **AVVENUTA LIBERAZIONE** dell'immobile, con inizio alle ore 15.00, si è provveduto a dare corso alle Operazioni Peritali sull'immobile.

Pertanto, si è provveduto all'accertamento della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e verificata l'esistenza del Certificato di Agibilità, come da Allegato n. 3.3: *Copia Concessione Edilizia N. 1166 del 25/06/1986 con elaborati* e Allegato n. 3.4: *Copia Certificato di Agibilità N. 1872 del 12/03/2012*;

Allegato n. 12.1: Copia del Verbale delle operazioni N. 1;

Allegato n. 12.2: Copia del Verbale delle operazioni N. 2;

Allegato n. 12.3: Copia della Nota di MANCATO accesso;

Allegato n. 12.4: Copia del Verbale delle operazioni N. 3;

**QUESITO N° 13:**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.*

Alla data della presente relazione il terreno distinto al Foglio 23 mappale 95, ricade in area destinata a standard pubblici come definita dall'art.6 del D.A 2266/U Decreto Floris. Con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al PAI e al PPR 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 supervisione agli altri enti preposti all'approvazione. Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione C.C. n. 1 del 21/01/2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del C.C. 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.

Nell'adeguamento del P.U.C. sopra citato, Il **TERRENO** identificato al Foglio 23 mappale 95, **RICADE IN SOTTOZONA S4:**

**S4** - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989 (*vedi Allegato 13.1 Certificato di destinazione Urbanistica*)

Allegato n. 13.1: Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU - rilasciato dal Comune di Santa Teresa Gallura (SS);

—0—

**QUESITO N° 14:**

*Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

IMPIANTI TERMICI	Non presenti, l'immobile è dotato unicamente di impianto per acqua calda sanitaria
IMPIANTI ELETTRICI	Sotto traccia; bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione.
IMPIANTI IDRICO-FOGNARI	Sotto traccia; bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione.
IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	Non presenti

Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti, **NON È STATO POSSIBILE ACQUISIRE** le relative certificazioni in quanto riferite ad impianti realizzati entro il 20/12/1987 e quindi prima dell'entrata in vigore del Decr. L.vo n. 37/2008 che ne impone la certificazione.

—0—

**QUESITO N° 15:**

*Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

I beni **NON RISULTANO** pignorati pro quota.

—0—

**QUESITO N° 16:**

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

Alla data della presente relazione, come meglio indicato nei precedenti punti dei quesiti, i beni pignorati sono già individuati in due lotti: Lotto 1, un Fabbricato (vedi Allegato n. 3.1) e Lotto 2, un Terreno (vedi Allegato n. 3.2).

Per quanto riguarda il lotto individuato come Terreno si è già ampiamente indicata l'impossibilità della vendita, costituendo lo stesso un'area destinata a standard pubblici (S4) come definito dall'art. 6 del D.A 2266/U Decreto Floris, dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014, dalla Delibera n. 73 del 29/12/2015, dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21/01/2020 e dalla Deliberazione C.C. n. 1 del 21/01/2020 (vedi Allegato 13.1 *Certificato di destinazione Urbanistica*).

Pertanto, dei beni pignorati da vendere rimane il **LOTTO 1**, riferito al Fabbricato.

—0—

**QUESITO N° 17:**

*Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

**17.1 Descrizione dell'immobile pignorato:**

In data **10/01/2025**, a seguito di **AVVENUTA LIBERAZIONE** dell'immobile, con inizio alle ore 15.00, si è provveduto a dare corso alle Operazioni Peritali sull'immobile.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono parti di un edificio che si trova in:

COMUNE	Santa Teresa Gallura (SS)
LOCALITÀ	Porto Pozzo
DATI CATASTALI IDICATI NEL PIGNORAMENTO	<p>Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 Particella 28 Subalterno 10</b>, natura A2, consistenza 2,5, Località Porto Pozzo, senza numero civico, piano T, di proprietà (per la quota1/1) del Sig.----- .</li> </ul> <p>Catasto Terreni, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 Particella 95</b>, subalterno -, natura T, consistenza 3 are e 32 centiare di proprietà (per la quota1/1) del Sig. -----.</li> </ul>
DATI CATASTALI ATTUALI (al 26/03/2024)	<p>Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 Particella 28 Subalterno 10</b>, Partita: 1655, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS), Foglio 23 Particella 28 natura A2, consistenza 2,5, Località Porto Pozzo, Via G. Galilei n. 4, piano T; Dati di classamento: Rendita: Euro 329,24, Rendita: Lire 637.500, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani; Dati di superficie: Totale: 47 m2, Totale escluse aree scoperte: 45 m2 di proprietà per la quota1/1 in regime di separazione dei beni del Sig. -----. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/07/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 509 - UU Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 4 n. 796 registrato in data 18/07/2002 - DECRETO DI TRASFERIMENTO Voltura n. 7441.1/2006 - Pratica n. SS0128493 in atti dal 26/07/2006</li> </ul> <p>Catasto Terreni, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 Particella 95</b>, Partita: 5005, Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,51 Lire 996, agrario Euro 0,34 Lire 664, Particella con qualità: PASCOLO di classe 1, Superficie: 332 m2, subalterno -, natura T, consistenza 3 are e 32 centiare, Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/07/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 509 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6703.1/2002 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 23/01/2003,Diritto di proprietà (per la quota1/1) del Sig. -----.</li> </ul>
COERENZE	<p>L'immobile individuato come <b>Fabbricato</b> risulta posizionato all'interno del terreno individuato catastalmente come Foglio 23, Particella 28 e confinante con Particella Sub 9, Sub 11 e Sub 12.</p> <p>L'immobile individuato come <b>Terreno</b> risulta posizionato all'interno del terreno individuato catastalmente come Foglio 23, Particella 95, confinante con SS N. 133bis, (Viale A. Moro), Particella 434, Particella 28, Particella 321.</p>
COMPOSIZIONE	Unità immobiliari come individuate in Catasto a partire dal Piano Terra e terreno circostante.

## 17.2 caratteristiche interne ed esterne;

Strutturalmente la porzione architettonica in esame è costituita da muratura perimetrale in blocchi cavi di calcestruzzo. La costruzione è isolata dal terreno sottostante mediante vespaio. La costruzione, nel suo sviluppo, presenta due piani principali di calpestio: un piano terra e un piano primo con sovrastante copertura in tetto con coppi. Il solaio di calpestio intermedio è stato realizzato con travetti paralleli in laterizio armato con pignatte da 16 cm più caldana da 4 cm.

INFISSI ESTERNI	Porte, vetrate e finestre, sono in legno di qualità economica con vetrocamera e in normale stato d'uso e conservazione
INFISSI INTERNI	Porte interne in legno massello, di media qualità e fattura, versano, in generale, in normale stato d'uso e conservazione
TRAMEZZATURE	Tavolati in mattoni laterizi forati posati dello spessore medio di circa cm. 8/10
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Pavimenti interni costituiti da piastrelle di monocottura di buona qualità, discreta fattura e qualità, in normale stato d'uso e di conservazione
RIVESTIMENTI	Il rivestimento parietale dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica di media qualità e fattura e in normale stato d'uso e conservazione;
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	Pavimentazione in mattoni in cotto per esterni.
IMPIANTI TERMICI	Non presenti, l'immobile è dotato unicamente di impianto per acqua calda sanitaria
IMPIANTI ELETTRICI	Sotto traccia; bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione.
IMPIANTI IDRICO-FOGNARI	Sotto traccia; bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione.
IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	Non presenti

**17.3 superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette:**  
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: Per il calcolo, ci si riferisce al calcolatore "superficie commerciale" secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa), che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per le stime degli immobili e indica un parametro di riferimento, detto "superficie convenzionale", proporzionale alla superficie delle varie parti che compongono l'unità immobiliare.

La superficie è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 35% della superficie di veranda coperta;
- il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	Foglio 23 Particella 28 Subalterno 10, Piano T, <b>EDIFICIO</b> ;	45,95	1	45,95
2	Foglio 23 Particella 28 Subalterno 10, Piano T, <b>VERANDA COPERTA</b> ;	6,23	0,35	2,18
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>48,13</b>

L'ALTEZZA INTERNA UTILE risulta pari a 2,70 ml.

Le SUPERFICI NETTE risultano pari a:  
 Pranzo-Soggiorno mq. utili 21,04 circa;

Disimpegno mq. Utili 1,50 circa;  
W.C. mq. utili 6,18 circa;  
Camera mq. utili 11,32 circa.

**17.4 condizioni di manutenzione:** L'immobile individuato si trova in normale stato d'uso e conservazione come

**17.5 confini:**

L'immobile individuato come FABBRICATO risulta posizionato all'interno del terreno individuato catastalmente come Foglio 23, Particella 28 e confinante al piano terra con Particella Sub 9, Sub 11, Sub 12, Sub 21 (BCNC-Scala) e al piano Primo con Sub 34.

L'immobile individuato come TERRENO risulta posizionato all'interno del terreno individuato catastalmente come Foglio 23, Particella 95, confinante con SS N. 133bis, (Viale A. Moro), Particella 434, Particella 28, Particella 321.

**17.6 dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori:**

L'immobile individuato come FABBRICATO risulta individuato catastalmente come Foglio 23, Particella 28 sub 10 con Particella Sub 9, Sub 11, Sub 12, Sub 21 (BCNC-Scala) e al piano Primo con Sub 34.

L'immobile individuato come TERRENO risulta individuato catastalmente come Foglio 23, Particella 95, confinante con SS N. 133bis, (Viale A. Moro), Particella 434, Particella 28, Particella 321.

Allegato n. 17.1: Rilievo fotografico LOTTO 1

Allegato n. 17.2: Rilievo fotografico LOTTO 2

—0—

**QUESITO N° 18:**

*Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

**18.1 VALORE DELL'IMMOBILE**

Considerando i valori di mercato rilevati direttamente per i casi di compravendita di immobili tra quelli posti nell'area, i valori di compravendita individuati dall'Osservatorio Immobiliare, dal Borsino Immobiliare e da dati

dell'ISTAT e da diverse riviste e pubblicazioni specializzate nel settore, accertata l'ubicazione dei beni, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni similari.

#### LETTERATURA DI RIFERIMENTO

N.	AUTORE	TITOLO	EDITORE
1	Antenore Romano	La Valutazione degli immobili	Pirola
2	Viginio Panecaldo	Come si valutano fabbricati e terreni edificatori	Buffetti
3	A. Pestinenza Pugliesi, L. Pestinenza Pugliesi	Giuda alla stima delle abitazioni	DEI
4	Andrea Ricciardi	Il consulente tecnico del tribunale	DEI
5	Raffaele Gigante	Il manuale del consulente tecnico	Pirola
6	UNI -Milano, Italia	Norma UNI 10750:1998	UNI - 1998

Pertanto, in riferimento a quanto sopra esposto, anche in considerazione di quanto previsto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE** (per il periodo Anno 2024 - Semestre 1) per il bene posto in Provincia di SASSARI, Comune di SANTA TERESA GALLURA, Fascia/zona Suburbana SAN PASQUALE E PORTO POZZO, Codice di zona E3, Microzona catastale n. 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili con Destinazione Residenziale con stato conservativo NORMALE il Valore Mercato risulta da un Min. di 1900 a un Max di 2800 €/mq, si può serenamente affermare che il valore unitario di mercato decurtato del ce-spite immobiliare analizzato è:

#### **LOTTO 1:**

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che beni similari in zona vengono mediamente contrattati in € 2.500,00(duemilacinquecento) per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze.

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
CATASTO FABBRICATI, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b> • <b>Foglio 23 Particella 28 Subalterno 10</b> , Partita: 1655, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS), Foglio 23 Particella 28 natura A2, consistenza 2,5, Località Porto Pozzo, Via G. Galilei n. 4, piano T; Dati di classamento: Rendita: Euro 329,24, Rendita: Lire 637.500, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani; Dati di superficie: Totale: 47 m2, Totale escluse aree scoperte: 45 m2 di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni del Sig. ----- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/07/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 509 - UU Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 4 n. 796 registrato in data 18/07/2002 - DECRETO DI TRASFERIMENTO Voltura n. 7441.1/2006 - Pratica n. SS0128493 in atti dal 26/07/2006	48,13	2.500,00	<b>120.325.000</b>

## LOTTO 2

Come già indicato al punto 13 della presente relazione, nell'adeguamento del P.U.C. sopra citato, Il **TERRENO** identificato al Foglio 23 mappale 95, **RICADE IN SOTTOZONA S4** (S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989), **PERTANTO DAL PUNTO DI VISTA COMMERCIALE NON HA NESSUN VALORE E QUINDI IMPROPONIBILE ALLA VENDITA.**

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
CATASTO TERRENI, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b> • <b>Foglio 23 Particella 95</b> , Partita: 5005, Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,51 Lire 996, agrario Euro 0,34 Lire 664, Particella con qualità: PASCOLO di classe 1, Superficie: 332 m2, subalterno -, natura T, consistenza 3 are e 32 centiare, Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/07/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 509 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6703.1/2002 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 23/01/2003, Diritto di proprietà (per la quota 1/1) del Sig. -----	332,00	-----	-----

## **18.2 PIGNORAMENTO DELLA SOLA NUDA PROPRIETÀ O DEL SOLO USUFRUTTO.**

I beni **NON RISULTANO PIGNORATI** per la sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

**18.3 IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI INDICHI IL VALORE DEL TERRENO,  
DETRAENDO I COSTI DI RIPRISTINO DEI LUOGHI**

Nei beni pignorati **NON RISULTANO IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.**

—0—

## CONCLUSIONI

### LOTTO 1:

COMUNE	Santa Teresa Gallura (SS)
LOCALITÀ	Località Porto Pozzo
DATI CATASTALI ATTUALI	CATASTO FABBRICATI, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 Particella 28 Subalterno 10</b>, Partita: 1655, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS), Foglio 23 Particella 28 natura A2, consistenza 2,5, Località Porto Pozzo, piano T; Dati di classamento: Rendita: Euro 329,24, Rendita: Lire 637.500, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani; Dati di superficie: Totale: 47 m2, Totale escluse aree scoperte: 45 m2 di proprietà per la quota1/1 in regime di separazione dei beni del Sig. -----.</li> </ul>
COERENZE	con Particella Sub 9, Sub 11, Sub 12, Sub 21 (BCNC-Scala) e al piano Primo con Sub 34.
COMPOSIZIONE	Unità immobiliare residenziale posta al Piano Terra costituita da Pranzo-Soggiorno mq. utili 21,04 circa; Disimpegno mq. Utili 1,50 circa; W.C. mq. utili 6,18 circa; Camera mq. utili 11,32 circa.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>48,13 mq</b>
<b>STIMA DEL BENE</b>	<b>120.325,00 €</b> (dicansi euro centoventimilatrecentoventicinque/00)

### LOTTO 2:

COMUNE	Santa Teresa Gallura (SS)
LOCALITÀ	Località Porto Pozzo, snc
DATI CATASTALI ATTUALI	CATASTO TERRENI, Comune censuario di <b>SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 Particella 95</b>, Partita: 5005, Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,51 Lire 996, agrario Euro 0,34 Lire 664, Particella con qualità: PASCOLO di classe 1, Superficie: 332 m2, subalterno -, natura T, consistenza 3 are e 32 centiare, Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/07/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 509 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6703.1/2002 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 23/01/2003, Diritto di proprietà (per la quota1/1) del Sig. -----.</li> </ul>
COERENZE	confinante con SS N. 133bis (Viale A. Moro), Particella 434, Particella 28, Particella 321
COMPOSIZIONE	Terreno, destinato a parcheggio, come individuate in PUC vigente.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>332,00 mq</b>
<b>STIMA DEL BENE</b>	<b>BENE NON VENDIBILE.</b>

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

*Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.*

*Tempio Pausania, lì 14 Gennaio 2025*

*IL PERITO ESTIMATORE: Dott. Ing. Giuseppe Visicale*

**ALLEGATI**

- Allegato n. 2.1: Fabbricato: modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.;
- Allegato n. 2.2: Terreno: modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art.173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.;
- Allegato n. 3.1: Estratto di Mappa: Fg. 23 Part. 95 Comune di Santa Teresa Gallura
- Allegato n. 3.2: Elab. Plan.:Fg. 23 Part. 28 Sub.10 Comune di Santa Teresa Gallura
- Allegato n. 3.3: Copia Concessione Edilizia N. 1166 del 25/06/1986;

Allegato n. 3.4:	Copia Certificato di Agibilità N. 1872 del 12/03/2012;
Allegato n. 3.5:	Copia integrale del titolo di provenienza;
Allegato n. 5.1	Estratto Planimetria catastale come rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Sassari Foglio 23, Particella 28, sub 10.
Allegato n. 6.1	Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Ospitaletto (BS);
Allegato n. 12.1	Copia del Verbale delle operazioni N. 1
Allegato n. 12.2	Copia del Verbale delle operazioni N. 2
Allegato n. 12.3	Copia della Nota di MANCATO accesso
Allegato n. 12.4	Copia del Verbale delle operazioni N. 3
Allegato n. 13.1:	Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Santa Teresa Gallura (SS)

Allegato n. 2.1: Fabbricato: modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.;

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

### UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 106/2022**

**G.E.: dott.ssa Antonia PALOMBELLA**

**ESPERTO: Ing. Giuseppe VISICALE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. di Tempio Pausania**

<b>IMMOBILE: N. 1</b> (compilare una scheda per ogni immobile)
---

**CREDITORE PROCEDENTE:**

*“POP NPLs 2020 S.r.l.” con sede legale in via Curtatone n.3, Roma, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., C.F. 14859551005, Partita IVA 15430061000, Titolo esecutivo posseduto rappresentata in forza di procura dalla sua mandataria con rappresentanza, Special Gardant S.p.A., società con unico socio, con sede in Roma, via Curtatone n.3, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 15759561002, Partita Iva 15430061000*

**Titolo esecutivo:**

*decreto provvisoriamente esecutivo n. 9016/13 D.I. emesso dal Tribunale di Brescia in data 19 novembre 2013 nei confronti della debitrice principale Mensi Angiolino S.r.l. nonché al garante Sig. Mensi Angiolino Giuseppe, C.F. MNSNLN41E06G170R, munito di formula esecutiva in data del 29 novembre 2013, in forza di detto decreto, in data 3 febbraio 2014 veniva iscritta, tra le altre, ipoteca giudiziale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, ai numeri n. 661/62, sugli immobili di seguito staggiti*

**DEBITORE/I:**

*Mensi Angiolino Giuseppe, C.F. MNSNLN41E06G170R, nato ad Ospitaletto (BS) il 6 maggio 1941, e residente in Ospitaletto (BS), Via Mons. Girolamo Rizzi, n. 108.*

**Comunicazione all'esecutato del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. per la autorizzazione della vendita:**

- eseguita
- non eseguita

*comunicazione a cura della Cancelleria del G.E.*

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

**data di perfezionamento della comunicazione all'esecutato del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c.:**

*comunicazione a cura della Cancelleria del G.E.*

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:**

*nessuno*

**CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO**

*nessuno*

**IMMOBILE PIGNORATO**

*(indicazioni catastali e descrizione dell'immobile)*

*Comune di Santa Teresa di Gallura, catastalmente identificato:  
Catasto Fabbricati, Foglio 23, particella 28, subalterno 10, natura A2, consistenza 2,5,  
Località Porto Pozzo, senza numero civico, piano T, di proprietà (per la quota di 1/1)  
del Sig. Mensi Angiolino Giuseppe;*

**DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO:** *09.08.2022*

**DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** *Registro Generale N. 11389 e Registro Particolare N. 8045 in data 14/10/2022 contro Mensi Angiolino Giuseppe*

**DATA DELLA CONSEGNA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL CREDITORE:** *02.09.2022*

**DATA DEL DEPOSITO DELLA NOTA DI ISCRIZIONE A RUOLO E DEI DOCUMENTI RICHIESTI DALL'ART. 557 C.P.C.:** *16.09.2022, tempestiva*

**DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA:** *19.09.2022, tempestiva*

*(deve essere depositata entro 45 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento; termine soggetto a sospensione feriale)*

**DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA:** *16/11/2022, tempestiva*

*(occorre specificare se detta documentazione sia stata depositata nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali ex art. 1 L 742/1969 che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno)*

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

**PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:**

- SI  
 NO

**COMPROPRIETARI**

**INDICARE data di notifica avviso ex art. 599 comma 2**

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data notifica atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

*Non sono presenti comproprietari.*

**CREDITORI IPOTECARI**

**INDICARE data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.**

*Nessuno oltre al creditore procedente, cessionario il credito garantito dall'ipoteca giudiziale iscritta dal cedente Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A.*

**CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO**

**Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.**

*Sulla scorta degli atti acquisti in fascicolo alla data odierna, con particolare riferimento alle produzioni del creditore di cui art. 567 co.2 cpc, **nulla si rileva circa l'avvenuta attuazione di un sequestro preventivo degli immobili staggiti o la compiuta trascrizione del vincolo.***

**DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:**

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

- SI  
 NO

**DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

- Estratto attuale catasto  
 estratto storico del catasto  
 certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato e dei danti causa nel ventennio)  
 **certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**

**ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)**

1. Nessuno

**Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:**

- compravendita**  
 donazione

Pag. 3 di 4

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

- successione (testamentaria o legittima)
- usucapione
- permuta
- altro:

**Data del titolo di acquisto:** 26/07/2002

*Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete, vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):*

*La data di acquisto supera il ventennio.*

**Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:**

- coniugato
- celibe / nubile

**Coniuge in regime di comunione legale dei beni**

- SI
- NO

**Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione:**

---

---

---

---

Tempio Pausania, li **16 aprile 2024**

L'Esperto stimatore

Allegato n. 2.2: Terreno: modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.;

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

### UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 106/2022**

**G.E.: dott.ssa Antonia PALOMBELLA**

**ESPERTO: Ing. Giuseppe VISICALE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. di Tempio Pausania**

<p><b>IMMOBILE: N. 2</b> (compilare una scheda per ogni immobile)</p>
---

**CREDITORE PROCEDENTE:**

*“POP NPLs 2020 S.r.l.” con sede legale in via Curtatone n.3, Roma, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., C.F. 14859551005, Partita IVA 15430061000, Titolo esecutivo posseduto rappresentata in forza di procura dalla sua mandataria con rappresentanza, Special Gardant S.p.A., società con unico socio, con sede in Roma, via Curtatone n.3, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 15759561002, Partita Iva 15430061000*

**Titolo esecutivo:**

*decreto provvisoriamente esecutivo n. 9016/13 D.I. emesso dal Tribunale di Brescia in data 19 novembre 2013 nei confronti della debitrice principale Mensi Angiolino S.r.l. nonché al garante Sig. Mensi Angiolino Giuseppe, C.F. MNSNLN41E06G170R, munito di formula esecutiva in data del 29 novembre 2013, in forza di detto decreto, in data 3 febbraio 2014 veniva iscritta, tra le altre, ipoteca giudiziale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, ai numeri n. 661/62, sugli immobili di seguito staggiti*

**DEBITORE/I:**

*Mensi Angiolino Giuseppe, C.F. MNSNLN41E06G170R, nato ad Ospitaletto (BS) il 6 maggio 1941, e residente in Ospitaletto (BS), Via Mons. Girolamo Rizzi, n. 108.*

**Comunicazione all'esecutato del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. per la autorizzazione della vendita:**

- eseguita
- non eseguita

*comunicazione a cura della Cancelleria del G.E.*

Pag. 1 di 4

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

**data di perfezionamento della comunicazione all'esecutato del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c.:**

*comunicazione a cura della Cancelleria del G.E.*

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:**

*nessuno*

**CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO**

*nessuno*

**IMMOBILE PIGNORATO**

*(indicazioni catastali e descrizione dell'immobile)*

*Comune di Santa Teresa di Gallura, catastalmente identificato:  
Foglio 23 Particella 95 consistenza 3 are e 32 centiare Comune di Santa Teresa  
Gallura di proprietà (per la quota di 1/1) del Sig. Mensi Angiolino Giuseppe;*

**DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO:** *09.08.2022*

**DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** *Registro Generale N. 11389 e Registro Particolare N. 8045 in data 14/10/2022 contro Mensi Angiolino Giuseppe*

**DATA DELLA CONSEGNA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL CREDITORE:** *02.09.2022*

**DATA DEL DEPOSITO DELLA NOTA DI ISCRIZIONE A RUOLO E DEI DOCUMENTI RICHIESTI DALL'ART. 557 C.P.C.:** *16.09.2022, tempestiva*

**DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA:** *19.09.2022, tempestiva*

*(deve essere depositata entro 45 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento; termine soggetto a sospensione feriale)*

**DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA:** *16/11/2022, tempestiva*

*(occorre specificare se detta documentazione sia stata depositata nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali ex art. 1 L 742/1969 che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno)*

**PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:**

SI

Pag. 2 di 4

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

NO

**COMPROPRIETARI**

**INDICARE data di notifica avviso ex art. 599 comma 2**

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data notifica atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

*Non sono presenti comproprietari.*

**CREDITORI IPOTECARI**

**INDICARE data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.**

*Nessuno oltre al creditore procedente, cessionario il credito garantito dall'ipoteca giudiziale iscritta dal cedente Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A.*

**CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO**

**Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.**

*Sulla scorta degli atti acquisti in fascicolo alla data odierna, con particolare riferimento alle produzioni del creditore di cui art. 567 co.2 cpc, **nulla si rileva circa l'avvenuta attuazione di un sequestro preventivo degli immobili staggiati o la compiuta trascrizione del vincolo.***

**DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:**

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

SI  
 NO

**DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

- Estratto attuale catasto
- estratto storico del catasto
- certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato e dei danti causa nel ventennio)
- certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**

**ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)**

1. Nessuno

**Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:**

- compravendita**
- donazione
- successione (testamentaria o legittima)
- usucapione

Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

- permuta
- altro:

**Data del titolo di acquisto:** 26/07/2002

*Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore precedente siano complete, vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):*

*La data di acquisto supera il ventennio.*

**Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:**

- coniugato
- celibe / nubile

**Coniuge in regime di comunione legale dei beni**

- SI
- NO

**Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione:**

---

---

---

---

Tempio Pausania, li **16 aprile 2024**

L'Esperto stimatore

Allegato n. 3.1    Elaborato planimetrico Fg 23 Part 95 Comune di Santa  
Teresa Gallura

Data presentazione: 26/03/1988 - Data: 29/03/2024 - n. T115260 - Richiedente: VSCRLS70T171452S

MODULANO  
F. n.º mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

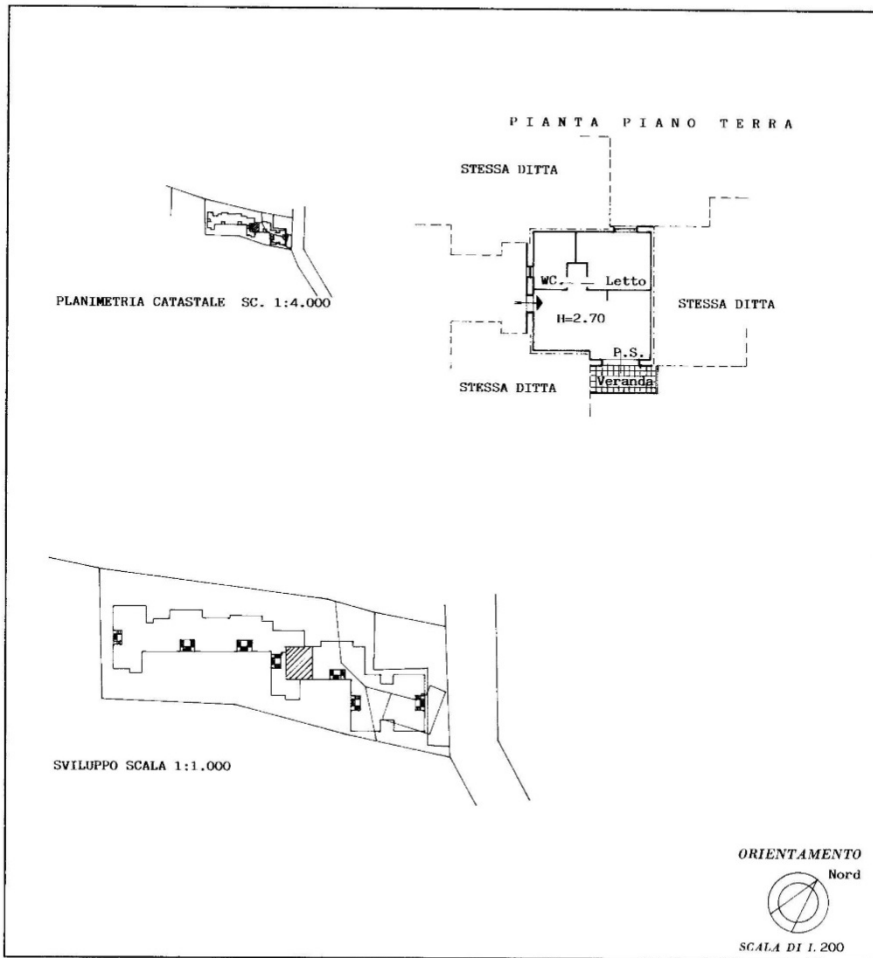
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(D. DECRETI REGE 11 APRILE 1979, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. TERESA DI GALLURA Via LOC. PORTO POZZO

Ditta VALSERIATI DI E. VALSERIATI e C.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F.º 23
PROT. N.º	prop. 28
	sub. 10

Compilata dal Geom. MUTTU  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
DALVAIO  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Sassari  
DATA 20-12-1988  
Firma: Muttu

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/03/1988 - Data: 29/03/2024 - n. T115260 - Richiedente: VSCRLS70T171452S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2024 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(1312) - < Foglio 23 - Particella 28 - Subalterno 10 >  
LOCALITA' PORTO POZZO Piano T

Allegato n. 3.2 Terreno Estratto di mappa





Allegato n. 3.3    Conc. Edil. con elaborati

Pratica N. 3512 Anno 1989

COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA

PROVINCIA DI SASSARI

VOLTURA

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE n° 1166 del 25/6/1985

Prof. n. IL SINDACO PRATICA N.

Vista la domanda in data 3/4/1987 presentata da (1) Valseriati Ezio in qualità di Amministratore Unico della Soc. Valseriati sas di E. Valseriati e C.

registrata il 22/4/1987 al Prot. generale n. 4103 con la quale viene chiesta la concessione per la Voltura a proprio nome della concessione edilizia n° 1166 del 25/6/1985 relativa alla costruzione di appartamenti per civile abitazione in loc. Porto Pozzo, precedentemente intestata alla Soc. Baia dei Lestrigioni srl ed alla Soc. S.A.FIN.IN. srl

IL FABBRICATO ricade: sull'area immobile distinto in Catasto del Comune - al foglio n. 23 n. 27 parte 95 - 28 - della superficie complessiva di mq. 10576 in data (3) 29/11/1985 in S. Teresa Gallura Via Fraz. Porto Pozzo

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa, Visto il parere dell'Ufficio Sanitario n. 10576 in data 19/11/85 - 5/2/1986 Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. 10576 in data (3) 29/11/1985 Visti gli strumenti urbanistici vigenti; Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbane; Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765; Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10; Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303; Visto il parere n. della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 19/11/85-5/2/86; Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data

Visto (5) l'atto unilaterale d'obbligo in data 16/10/1986, trascritto a n. 4311 con il quale la Soc. S.A.FIN.IN srl si impegna a cedere al Comune di S. Teresa G. i terreni siti in loc. Porto Pozzo, distinti in Catasto al F° 23 Mapp. 28 parte - 2 parte - 411 parte - da destinare a standards urbanistici.

(1) Indicare la generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti. (2) Descrivere sommariamente la costruzione di nuova costruzione, esplosione, rifacimento, ampliamento, ristrutturazione, rifinitura, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.). (3) Cancellare se il caso non ricorre. (4) Per la Toscana legge 24-2-1975, n. 14, e 17-8-5-1975, n. 56 e successive modificazioni. (5) Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idrogeologici-forestali, scrivere: Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idrogeologici-forestali, scrivere: (6) Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1972, n. 2267. (7) Vista l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 44.

Art. 4 - Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 25/6/1989 (8) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 25/6/1989 (9).

L'inservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente durante l'esecuzione dei lavori sopravvenendo fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10). Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (11). L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo. Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori. Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opere in economia regolarmente registrati.

Art. 5 - Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 - Prescrizioni speciali

- 1) - Comunicare la data di fine dei lavori.
2) - A lavori ultimati munirsi del certificato di abitabilità.
3) - La tinteggiatura degli esterni dovrà essere scelta nella gamma cromatica delle terre. E' da escludere l'utilizzazione del bianco.
4) - La cessione di cui alle premesse dovrà essere perfezionata con materiale trasferimento della proprietà al Comune antecedentemente al rilascio del certificato di abitabilità.

S. Teresa Gallura add: 29/11/1987
IL SINDACO Prof. Bruno Modesto
UFFICIO TECNICO COMUNALE VISTO: IL CAPO AREA TECNICA (Geom. Lucinotti)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarvi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

(8) Manifestare un anno dalla data della concessione. (9) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista al 3° comma dell'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10). (10) Questa norma è valida per le istanze di concessione presentate fino al 30 gennaio 1979.

Preso atto che:

— il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data 25/3/1987, rogato Notario Dialessandro, rogato a Tempio il 14/4/1987 al n. 1198.

**DISPONE**

Art 1 — Oggetto della concessione

Alta Soc. Valseriati sas di E. Valseriati s.c.  
 residente in Brescia codice fiscale 00272000175  
 è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di costruzione appartamenti per civile abitazione in loc. Porto Pozzo  
 n. 27

secondo il progetto costituito di n. 6 tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Progettista Ing. Franco Pirrus C.F. P.M. FNC 42205 L0931  
 Art. 2 — Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera —, della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Per parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera — la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data —.

B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lir. 279.600 (diconsi lire duecentosettantannovamilaaseicento) a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 3/8/1978.

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 31 del 21/2/1986.  
 La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. 16.351.599 (diconsi lire sedici milioni trecentocinquantaquattro mila duecentosettantannove) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. 152 del 24/10/1984 (5).

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.  
 versare 2° acconto di L. 6.540.640 entro il 25/3/1987;  
 versare 3° acconto di L. 4.905.480 entro il 24/3/1987;  
 C) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5; 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. — del — a norma della deliberazione del Consiglio comunale n. —.

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizza-

(5) Questa clausola entra in vigore per le licenze presentate dopo il 30 luglio 1977.

zione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegati n. —), e a cedere al Comune entro il — le relative aree, nonchè mq. — afferenti l'urbanizzazione secondaria indicata nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. —) e che vengono complessivamente valutati in L. — (diconsi lire —).

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. — (diconsi lire —) a mezzo di polizza fidejussoria del — rilasciata da — (6).

La somma di L. — (7) (diconsi lire —) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come di quietanza n. — del —.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. — (diconsi lire —) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consiliare n. — del —.

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

**Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario**

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore nonché le seguenti modalità esecutive:

— I lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato; — che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elezione sia fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto scollamento è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera e disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione della quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere validato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

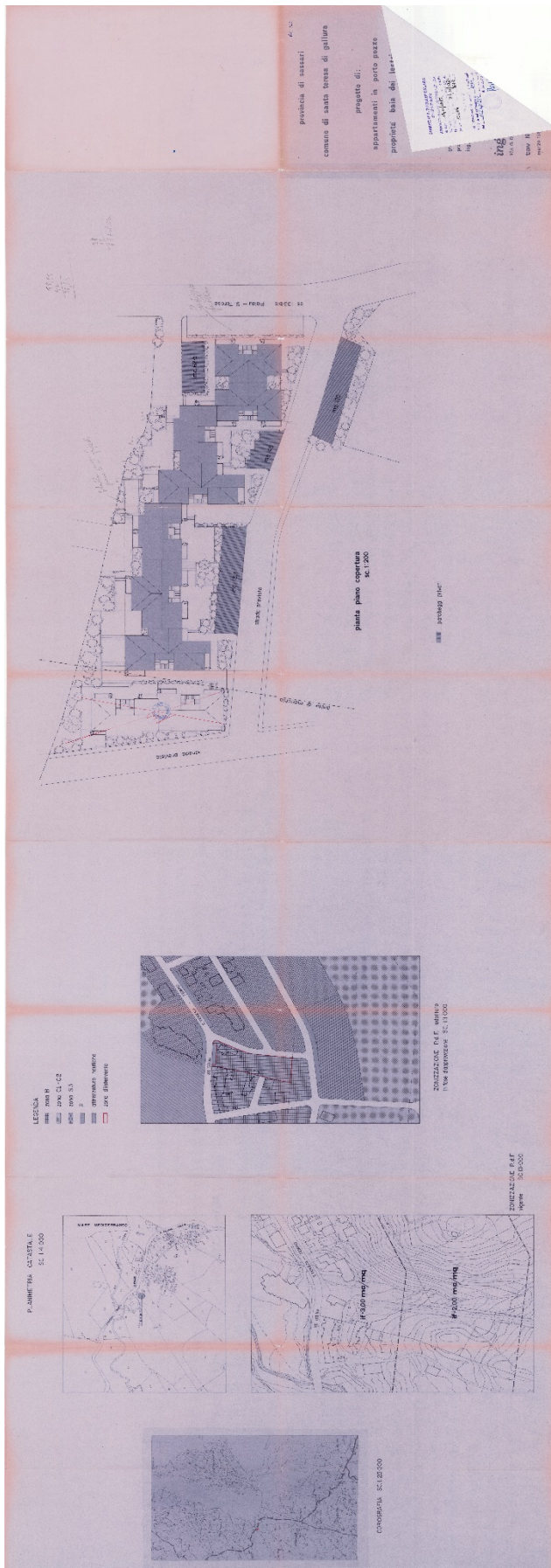
Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestati che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità, o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorre) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

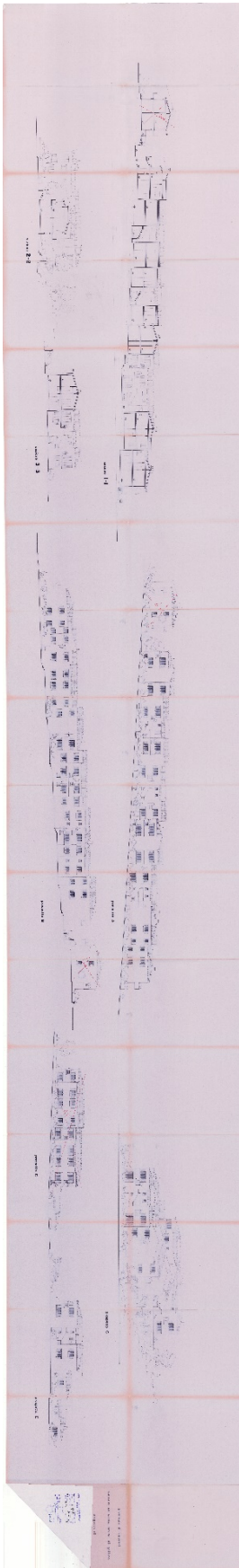
(6) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo della opera di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorata di un terzo.

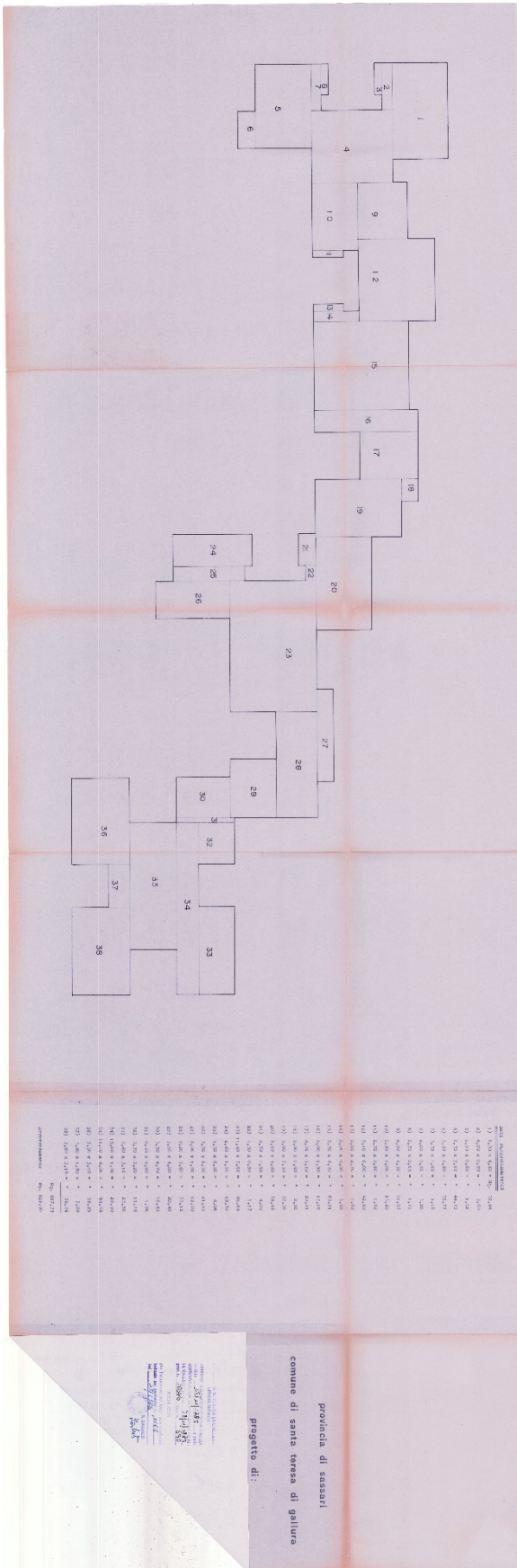
(7) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale indicato nel primo comma e la spesa valutata a scampo di cui al secondo comma.











Allegato n. 3.4    Certificato di Agibilità



**COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA**  
**PROVINCIA OLBIA TEMPIO**  
**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA**

COPIA

Pratica Edilizia N. 3512/1985  
 Fabbricato 1178F

**CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1872 DEL 12/03/2012**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

**Vista** la domanda, inoltrata dalla Sig.ra **BARBIERA Antonella**, c.f. BRB NNL 69C65 B157C, presentata al prot. gen. in data 06/02/2012 al n. 2559, al fine di conseguire il rilascio del certificato di **Agibilità** attinente n. **3 unità immobiliari per uso residenziale**, inserite nel fabbricato denominato Residence "Itaca" ubicato nel Comune di Santa Teresa Gallura in Via Galileo Galilei snc Frazione Porto Pozzo, identificate all'Agenzia del Territorio di Sassari al **Foglio n. 23 Mappale 28 Subalterni 4, 25, 29**;

**Richiamata** la concessione edilizia n. 1166 del 25/06/1986;

**Visto** l'Art. 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

**Vista** la dichiarazione, allegata alla predetta istanza, resa dal tecnico progettista incaricato, a firma del Geom. Paolo MANNONI, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri di Sassari al n. 1245, in ordine a:

- Buona Esecuzione delle opere;
- Rispetto delle norme secondo i disposti di cui alla Legge n. 13 del 09/01/1989;
- Conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, ai sensi della normativa vigente;
- Conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e all'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Inesistenza di opere in cemento armato, ai sensi dell'art. 1 della Legge del 05/08/1971 n. 1086;
- Rispetto delle norme vigenti relative allo scarico delle acque reflue;
- Dichiarazione che l'immobile di cui all'oggetto non è soggetto al controllo di prevenzione incendi di cui al D.M. del 16/02/1982 e pertanto non necessita di nulla osta dei Vigili del Fuoco per eventuali impianti;

**Vista** la "dichiarazione di conformità dell'impianto **idricosanitario e fognario** alla regola dell'arte" in data 23/01/2012 rilasciata dalla ditta: MISTER IDRO TERMO di La Falce Giuseppe con sede legale a Buccino (SA) in Contrada Rizzi n. 4, ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 46/1990 e ss.mm.ii.;

**Vista** la "dichiarazione di conformità dell'impianto **elettrico** alla regola dell'arte" in data 24/01/2012 rilasciata dalla ditta: ELETTRICA 2000 di Comiti Paolo con sede legale a Santa Teresa Gallura (OT) in Via Venezia n. 7, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 46/1990 e ss.mm.ii.;

**Viste** le copie dell'avvenuto accatastamento dell'immobile con planimetrie di u.i.u. e visure rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Sassari in data 17/01/2012 Visura n. T91974;

**Vista** l'attestazione di versamento, relativa al pagamento dei diritti di segreteria, effettuato con bollettino di c/c postale n. 0155 VCYL 0155 del 18/01/2012;

**Atteso** che risultano adempite le condizioni delle Leggi Regionali;

**Visto** l'art. 25 (R) - (D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425; Legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8);

**Visto** il Decreto Sindacale n. 9 del 01/07/2011, con il quale sono stati attribuiti i compiti, le funzioni e le responsabilità del Settore ed individuato il funzionario responsabile ex art. 50, comma 10, del D.Lgs. 267/2000;

**CERTIFICA L'AGIBILITÀ**

Limitatamente alle unità immobiliari come sotto indicate:

<b>Unità Immobiliari per le quali è autorizzata l'agibilità residenziale: Unità Immobiliari distinte all'Agenzia del Territorio di Sassari al F°23 mapp. 28 sub. 4, 25, 29</b>			
Piani	Numero Unità Immobiliari	Vani Utili	Vani Accessori
Piano terra	1	2	2
Piano primo	2	4	4
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**N.B.** I lavori hanno avuto inizio in data 26/06/1986 e sono stati ultimati in data 24/05/1988.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
 Geom. Alessandro Addis



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
 Ing. Giovanni ANTONETTI

RISERVATO ALL'UFFICIO

In data 12.03.2012

si consegna certificato di agibilità

al Sig. RA TONICO ROSINO

in qualità di PROPRIETARIO

Per Ricevuta Felice Rosino

VISTO IL FUNZIONARIO



Allegato n. 3.5:

Titolo di provenienza



**Ispezione ipotecaria**

Ufficio Provinciale di SASSARI - Territorio

Data 10/04/2024 Ora 07:47:12

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica - Titolo cartaceo**

Codice invio 204542671 del 09/04/2024

Richiedente: VSCGPP

~~Nota di trascrizione immobiliare~~

Registro generale n. 8575

Registro particolare n. 6703

Data di presentazione 26/07/2002

Stampa ai sensi del n. ord. 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.  
Il presente documento non costituisce copia conforme.

26 LUG. 2002  
8575  
6703  
REP 509  
C/ROM 2002



TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
TEMPIO PAUSANIA  
DECRETO DI TRASFERIMENTO



Il Giudice dell'esecuzione, Dr. ALESSANDRO DI GIACOMO,  
nel processo di esecuzione immobiliare n. 54/90 promosso da CREDITO FONDIARIO SPA  
nei confronti di BARICELLI ALFREDO;  
vista l'ordinanza pronunciata il 2-10-01, che disponeva la vendita con  
incanto dei sottoindicati immobili sottoposti ad esecuzione;  
vista l'ordinanza pronunciata il 28-5-02 che aggiudicava tali immobili al  
sig. IZENSI ANGIOLINO GIUSEPPE al prezzo di acquisto di lire 6.877.145,57,  
ritenuto che il prezzo di acquisto è stato interamente versato nel termine e con le  
modalità fissate nell'ordinanza di vendita;  
visto l'art. 586 c.p.c.;

Trasferisce

al sig. IZENSI ANGIOLINO GIUSEPPE, nato il 06-05-26, a OSPITALENO  
e residente in OSPITALENO, via G. RIZZO n. 108  
C.F. IZNSNLNH1066170R; IN SEPARAZIONE  
gli immobili di proprietà dell'esecutato, sig.

BARICELLI ALFREDO  
nato il 8-6-26 a BRESCIA, residente in  
via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_,  
C.F. BRCLRD46H08B157N, di seguito individuati, in conformità della  
descrizione degli stessi contenuta nell'ordinanza di vendita:

APPARTAMENTO  
IMMOBILE IN COMUNE DI SANIA TERESA DI GALLURA  
LOC. PORIO POZZO IDENTIFICATO AL P. 8 SCALA D. NON CENSITO  
AL NEU. SORAE SU C.T.F. 23 MAP. 28-95-613

Ingiungo

al custode sig. D. RICELLI ALFREDO, di rilasciare gli atti immobiliari  
all'acquirente VENSI ANGIOLINO GIUSEPPE

Ordina

al Conservatore dei Registri immobiliari di Tempio Pausania di eseguire la cancellazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- trascrizione dell'atto di pignoramento, eseguita il 12-12-1989 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania, Reg. Gen.le n. 7692 e Reg. Part. n. 5832;
- trascrizione dell'atto di pignoramento, eseguita il 9-3-1990 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania, Reg. Gen.le n. 1791 e Reg. Part. n. 1396;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il 17-7-87, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. 3726 e Reg. Part. n. 577;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;
- iscrizione d'ipoteca, eseguita il ....., presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania Reg. Gen. n. .... e Reg. Part. n. ....;

Tempio Pausania, 10-7-02

Il Cancelliere  
*[Signature]*



Il Giudice dell'esecuzione  
*[Signature]*

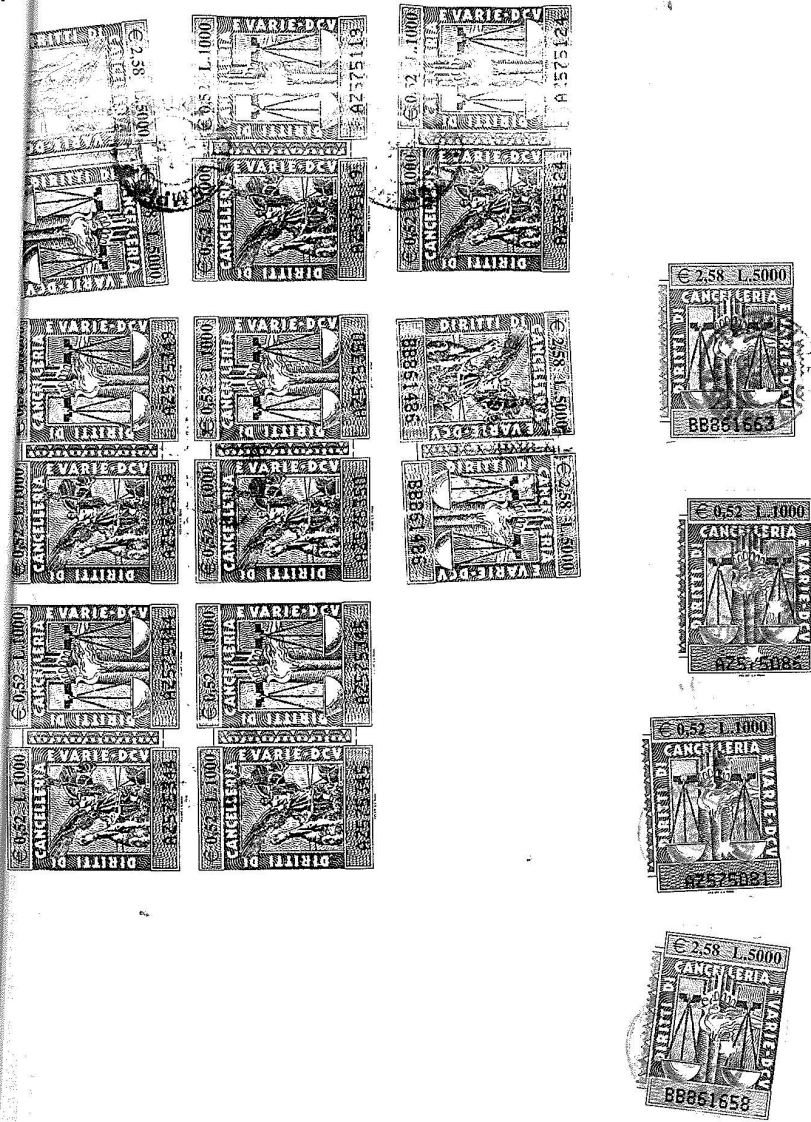
PER COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE  
TEMPIO 18-7-02  
IL CANCELLIERE  
*[Signature]*

*Non viene nota  
d/origina  
18-7-02*



Ufficio di TEMPIO PAUSANIA - Trascrizione N. RP 6703 del 2002  
Ispezione codice invio 204542671 del 09/04/2024

Pag. 4 - Fine



Allegato n. 5.1 Estratto Planimetria catastale come rilasciato  
dall'Agenzia del Territorio di Sassari Foglio 23, Particella  
28, sub 10.

Data presentazione: 26/03/1988 - Data: 29/03/2024 - n. T115260 - Richiedente: VSCRLS70T171452S

MODULARIO  
F. 19 - mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

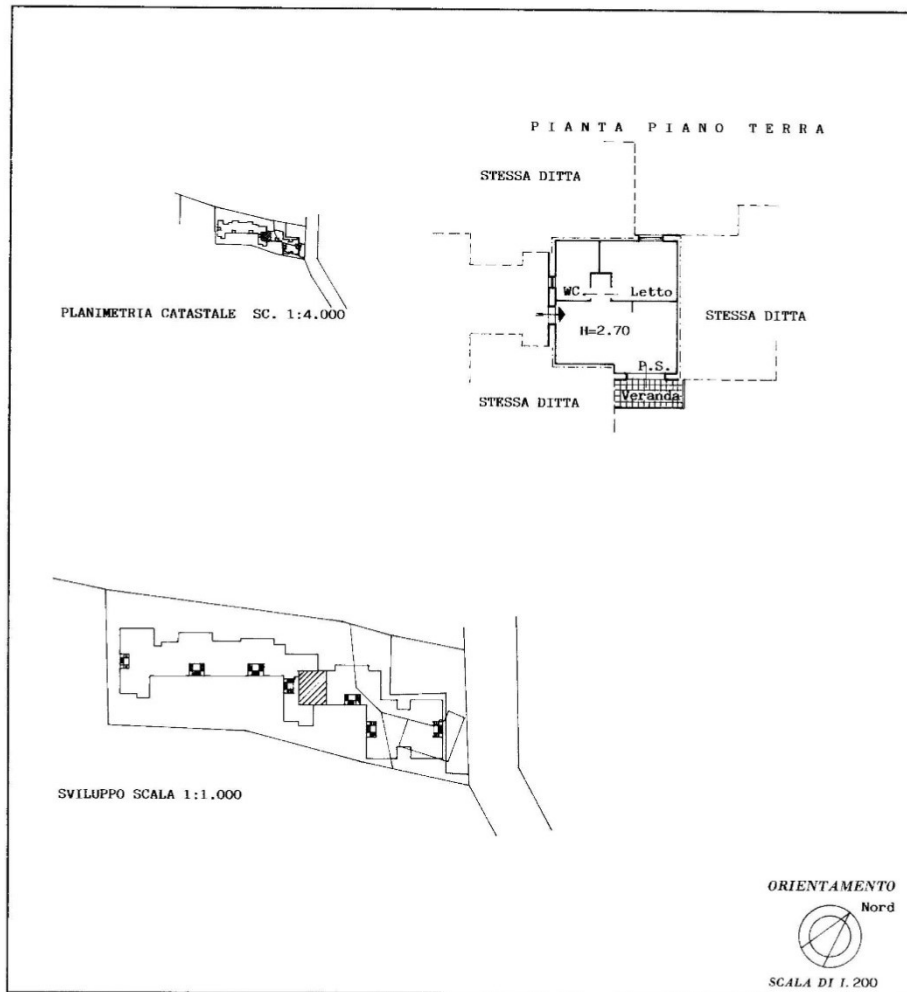
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DIRETTORE-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. TERESA DI GALLURA Via LOC. PORTO POZZO  
Ditta VALSERIATI DI E. VALSERIATI e C.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal Geom. <u>MUTTU</u> <small>(Fiduciario, notaio o esponente del territorio)</small> <u>SALVATORE</u> Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari DATA <u>20-12-1987</u> Firma: <u>[Signature]</u>
DATA PROT. N° <u>324</u>	<u>Fo 23</u> <u>Kopp. 28</u> <u>Sub. 10</u>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/03/1988 - Data: 29/03/2024 - n. T115260 - Richiedente: VSCRLS70T171452S  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2024 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(312) - < Foglio 23 - Particella 28 - Subaltemo 10 >  
LOCALITA PORTO POZZO Piano T

Allegato n. 6.1    ESTRATTOper RIASSUNTO del REGISTRO deli ATTI  
di MATRIMONIO rilasciato dal Comune di Ospitaletto  
(BS)



## COMUNE DI OSPITALETTO

25035 OSPITALETTO (BRESCIA) Via Mons. G. Rizzi, 24  
Codice Fiscale e Partita IVA 00796430171  
[www.comune.ospitaletto.bs.it](http://www.comune.ospitaletto.bs.it)

### Ufficio Stato Civile

#### ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
**Anno 1996 Numero 7 Parte II Serie A Ufficio 1**

certifica che

il tredici aprile millenovecentonovantasei  
alle ore 18 e minuti 30  
nel Comune di OSPITALETTO (BS)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
<b>MENSI</b> <b>ANGIOLINO GIUSEPPE</b> nato a OSPITALETTO (BS) il 06-05-1941 Atto n. 32 p.I s.A anno 1941 Residente a OSPITALETTO (BS)	<b>RODELLA</b> <b>GIACOMINA</b> nata a VALSAVIORE (BS) il 02-05-1947 Atto n. 47 p.I s.A anno 1947 Residente a BRESCIA (BS)

#### ANNOTAZIONI

CON DICHIARAZIONE RESA NELL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO, GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

Con provvedimento del TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA in data 26-11-2015 n.3584/15, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con sentenza del Tribunale di BRESCIA n.804/2022 in data 04-04-2022, e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Rilasciato con modalit : Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

OSPITALETTO ( BS ), 03-04-2024  
Ora 08:12

**L'UFFICIALE DI STATO CIVILE**

Archetti Beatrice

Il presente certificato ha validit  6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non pu  essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)


 ARCHETTI  
 BEATRICE  
 03.04.2024  
 07:15:27  
 GMT+01:00

Allegato n. 11.1 Estratto Costi Condominiali

**ESTRATTO RIEPILOGO COSTI & RICAVI**

Residence ITACA - C. Fisc. 91009450908

Esercizio ordinario "2023/2024"

Via A. Moro 28 - loc. P. Pozzo - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Periodo: 01/06/2023 - 31/05/2024

<b>Mensi Angiolino</b>				
Via Rizzi, 108 - 25035 Ospitaletto (BS) Italia				
Unità: D 10 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. Generale / Servizi Amministrativi / Amministrazione stabile	-5.124,00	28,00/1000,00		-143,47
Tab. Generale / Servizi Amministrativi / Servizi accessori	-366,00	28,00/1000,00		-10,25
Tab. Generale / Servizi Amministrativi / C. U. Fornitori / Mod. 770	-305,00	28,00/1000,00		-8,54
Tab. Generale / Servizi Amministrativi / Polizza fabbricati	-2.809,98	28,00/1000,00		-78,68
Tab. Generale / Servizi Amministrativi / Oneri bancari	-247,19	28,00/1000,00		-6,92
Tab. Generale / Servizi & Manutenzioni / Giardini e piazzali	-3.300,00	28,00/1000,00		-92,40
Tab. Generale / Servizi & Manutenzioni / Scale e vialetti	-1.100,00	28,00/1000,00		-30,80
Tab. Generale / Servizi & Manutenzioni / Consumi elettrici	-1.904,54	28,00/1000,00		-53,33
Tab. Generale / Servizi & Manutenzioni / Interventi edili	-10.993,00	28,00/1000,00		-307,80
Tab. Generale / Servizi & Manutenzioni / Forniture materiali	-79,91	28,00/1000,00		-2,24
Tab. Generale / Servizi & Manutenzioni / Disinfestazioni	-244,02	28,00/1000,00		-6,83
Tab. Generale / Servizi & Manutenzioni / Isola ecologica	-577,50	28,00/1000,00		-16,17
<b>Utilizzo fondi</b>				111,80
<b>Spese individuali</b>				
27/07/2023 - Convocazione assemblea ordinaria - raccomandata				-7,58
27/07/2023 - R. Acc. Convocazione assemblea ordinaria - raccomandata				-0,26
	<b>Totale unità D 10</b>			<b>-653,47</b>
<b>Riepilogo Mensi Angiolino</b>				
	Saldo precedente			-770,97
	Totale quote			-653,47
	<b>Saldo complessivo</b>			<b>-1.424,44</b>

Allegato n. 12.1 Verbale inizio operazioni N. 1

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA

Procedura n. 106/2022 R.G.E.

**POP NPLs 2020 S.r.l. vs Mensi Angiolino Giuseppe**

\*\*\*\*\*

VERBALE OPERAZIONI PERITALI N. 1

\*\*\*\*\*

Il giorno 17/07/2024 alle ore 11,00, a seguito di comunicazione alle parti in data 05/07/2024, presso l'immobile oggetto di cui al procedimento in epigrafe si è proceduto alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Sono presenti:

- per POP NPLs 2020 S.r.l.: **NON PRESENTE**
- per MENSÌ Angiolino Giuseppe: **NON PRESENTE**

Inoltre sono presenti:

per l'IVG di Tempio Pausania il sig. **MAURIZIO SATTA**

Il CTU ha proceduto insieme ai presenti alle seguenti operazioni: **NON HA POTUTO EFFETTUARE LA** ispezione dell'immobile e delle parti comuni con rilievo fotografico. **E' STATO EFFETTUATO IL RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI ESTERNE.**

Le parti pongono a verbale i seguenti rilievi:

Inoltre il CTU formula le seguenti richieste:

SI RICHIEBA AL GIUDICE DELLE ES. IMM,  
LA FORZATURA DELLA PORTA INGRESSO

\*\*\*\*\*

Alle ore 11,40, il CTU, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede e di comunicare l'eventuale proseguo delle operazioni peritali, sottoscrive il presente verbale con gli astanti.

\*\*\*\*\*

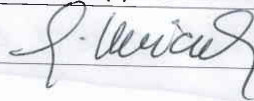
Per POP NPLs 2020 S.r.l.:

Per MENSİ Angiolino Giuseppe:

Per l'IVG di Tempio Pausania:

Il CTU

(Ing. Giuseppe Visicale)



Allegato n. 12.2: Verbale inizio operazioni N. 2

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA	
Procedura n. 106/2022 R.G.E.	
<b>POP NPLs 2020 S.r.l. vs Mensi Angiolino Giuseppe</b>	
*****	
VERBALE OPERAZIONI PERITALI N. 2	
*****	
Il giorno 18/10/2024 alle ore 10,00, a seguito di comunicazione alle parti, presso l'immobile oggetto di cui al procedimento in epigrafe si è proceduto alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.	
Sono presenti:	
- per POP NPLs 2020 S.r.l.: <i>Maurizio Satta</i>	
- per MENSIS Angiolino Giuseppe:	
Inoltre sono presenti:	
per l'IVG di Tempio Pausania il sig. <i>Maurizio Satta</i>	
Il CTU ha proceduto insieme ai presenti alle seguenti operazioni:	
ispezione dell'immobile e delle parti comuni con rilievo fotografico	
<i>NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL'IMMOBILE PER ASCENZA DELLA PROPRIETA'</i>	
Le parti pongono a verbale i seguenti rilievi:	
Pag. 1 a 2	



ALLEGATO N. 12.3: Copia Nota del mancato accesso del 18/10/2024

Ist. n. 2 dep. 22/10/2024

# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA – NUORO  
VIA PALAU 17/21–07029 TEMPPIO PAUSANIA (OT) - TEL. 079/630505 – 079/634590 FAX. 079/633151  
C.F. / P. IVA 01092330909

Ill.mo  
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
Tribunale di Tempio Pausania

**Oggetto:**  
**Tribunale di Tempio Pausania**  
**Sezione Civile**  
**Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**  
**Numero di Ruolo generale: 106/2022**  
**Giudice: dott.ssa ANTONIA PALOMBELLA**  
**Debitore: MENSI ANGIOLINO GIUSEPPE**

In riferimento alle disposte attività peritali e di custodia giudiziaria aventi ad oggetto il complesso di beni staggito nell'ambito della procedura in epigrafe, così di seguito distinti in atti:

1) Riferimento : 1

Ubicazione : Località Porto Pozzo (07028) - SANTA TERESA DI GALLURA (SS)

- Piano : - DESCRIZIONE : abitazione

Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI

Classe/Tipologia : A2 - Abitazione di tipo civile

Sezione: - Foglio: 23 - Particella: 28 - Sub: 10 - Graffato:

2) Riferimento : 2

Ubicazione : (07028) - SANTA TERESA DI GALLURA (SS)

- DESCRIZIONE : terreni

Tipo Catasto : Nuovo Catasto Terreni - Immobile Classato : SI

Classe/Tipologia : E9 - Edifici a destinazione particolare

Sezione: - Foglio: 23 - Particella: 95 - Graffato:

Superficie: 0,00 mq

**DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:**

- 100 % Proprietà di [1] abitazione e terreno in capo a MENSI ANGIOLINO GIUSEPPE, nato a OSPITALETTO il 1941-05-06 (C.F. MNSNLN41E06G170R) residente in 25035 - OSPITALETTO (BS), VIA MONS. GIROLAMO RIZZI N. 108

premesse che:

- come da precedente nota del custode IVG del 22.07.2024, l'ausiliario rendeva notizia circa gli esiti infruttuosi dei tentativi di accesso stante l'assenza di dimoranti e dell'avvenuto decesso del debitore, avuto luogo in data del 17.05.2022, triste evento successivo alla notifica del pignoramento e in pendenza del processo;

[www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com)

Sito internet Ufficiale delle Aste Immobiliari Art. 490 c.p.c. (D.M. 31.10.2006) – Autorizzazione Ministero Giustizia – PDG 17.10.2011

email: [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it)

Pec: [giustizia.ivgtempio@pec.it](mailto:giustizia.ivgtempio@pec.it)

Firmato Da: FRESI LINO ICILIO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c5599e8a695161c78e177077e39392b



Ist. n. 2 dep. 22/10/2024

# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



**CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA – NUORO**  
VIA PALAU 17/21 – 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT) - TEL. 079/630505 – 079/634590 FAX. 079/633151  
C.F. / P. IVA 01092330909

- come da provvedimento del 28.07.2024, in esito alla nota dello scrivente Istituto, il Giudice di competenza funzionale mandava al Custode per esperire un nuovo tentativo di accesso previa comunicazione agli eredi collettivamente e impersonalmente.
- In osservanza delle disposizioni rese, il custode IVG provvedeva in data del 30.07.2024 a rendere comunicazione agli eredi, presso l'ultimo domicilio del debitore, circa la pendenza del processo, la nomina degli ausiliari e la necessità di accedere presso il cespite staggito in data del 18.10.2024 ore 10:00 e segg.;
- **la raccomandata A/R distinta al n. 61957745516-2 veniva regolarmente ritirata in data del 05.08.2024;**
- **alla significata data del 18.10.2024 gli ausiliari si presentavano in loco senza riscontare la presenza di alcuno, circostanza che non consentiva l'evazione delle disposte attività di rito.**

**Tutto ciò premesso e riportato, data la circostanza, si chiede alla S.V.ill.ma quali eventuali ed ulteriori disposizioni ritiene opportuno emettere all'attenzione degli ausiliari.**

*Allegati:*

- *Copia raccomandata del 30.07.2024 e avviso di ricevimento;*
- *Verbale attività in loco del 18.10.2024.*

Tempio Pausania, 22 ottobre 2024

Con Osservanza

[www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com)

Sito internet Ufficiale delle Aste Immobiliari Art. 490 c.p.c. (D.M. 31.10.2006) – Autorizzazione Ministero Giustizia – PDG 17.10.2011

email: [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it)

Pec: [giustizia.ivgtempio@pec.it](mailto:giustizia.ivgtempio@pec.it)

Firmato Da: FRESI LINO ICILIO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c5599e8a695161c78e177077e39392b





Allegato n. 12.4: Verbale delle operazioni N. 3

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n. 106/2022 R.G.E.

**POP NPLs 2020 S.r.l. vs Mensi Angiolino Giuseppe**

\*\*\*\*\*

VERBALE OPERAZIONI PERITALI N. 3

\*\*\*\*\*

Il giorno 10/01/2025 alle ore 15,00, a seguito di comunicazione alle parti, presso l'immobile oggetto di cui al procedimento in epigrafe si è proceduto alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Inoltre sono presenti:

per l'IVG di Tempio Pausania il sig. Maurizio Satta

Il CTU ha proceduto insieme ai presenti alle seguenti operazioni:

ispezione dell'immobile e delle parti comuni con rilievo fotografico

Le parti pongono a verbale i seguenti rilievi:



Allegato n. 13.1 Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU rilasciato dal Comune di Santa Teresa Gallura (SS)



## COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

### Provincia di Sassari

Piazza Villamarina – 07028  
tel 0789 740900  
[info@comunesantateresagallura.it](mailto:info@comunesantateresagallura.it)

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

MARCA DA BOLLO  
16.00€  
012305655725869

Santa Teresa Gallura, li 06/05/2024

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

**VISTA** l'istanza presentata in data 05/04/2024 Prot. 5724, dal Sig. Visicale Giuseppe, tesa a conseguire il rilascio di certificato di destinazione urbanistica per il terreno, sito in Santa Teresa Gallura, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Sassari sezione Terreni come segue:

➤ **N.C.T. Foglio 23 mappale 95;**

**VISTA** l'attestazione del versamento effettuato in data 03/05/2024 relativo al pagamento dei diritti di segreteria;

**VISTI** gli atti d'Ufficio e gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati ed in particolare:

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato definitivamente con le deliberazioni C.C. n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001;

**VISTO** il Decreto Sindacale n°9 del 01/02/2024 con il quale viene nominato il responsabile del Settore Gestione del Territorio e Area Marina Protetta;

**VISTI** gli artt. 20-21 della L. R. n. 45/1989 e ss.mm.ii.;

**VISTO** l'Art. 30 del D.P.R. N°380 del 06/06/2001;

### CERTIFICA

che il terreno, così come in premessa identificato, è classificato nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, 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, come segue:

Il terreno distinto al Foglio 23 mappale 95, ricade in area desinata a standard pubblici come definito dall'art.6 del D.A 2266/U Decreto Floris.

Le destinazioni di zone e i relativi parametri urbanistici sono di seguito elencati:

- Aree per l'istruzione
- asili nido
  - scuole materne e d'obbligo
- S2- Aree per attrezzature di interesse comune
- religiose
  - culturali
  - sociali
  - assistenziali
  - sanitarie
  - amministrative
  - pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, etc.)
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport  
Effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.
- S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio, previste dall'art.18 della Legge n.765.

Tali aree, in casi speciali (zone di completamento o espansione), potranno essere distribuite su diversi livelli.

#### **Art. 6 del D.A 2266/U (Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio)**

Salvo quanto stabilito dal successivo art. 7, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: - Comuni della I e II Classe: mq 18,00 per abitante; - Comuni della III e IV Classe: mq 12,00 per abitante. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato: a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; - Comuni della I e II Classe: mq 4,50; - Comuni della III e IV Classe: mq 4,00. b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: - Comuni della I, II, III e IV Classe: mq 2,00. c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente

utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): - Comuni della I e II Classe: mq 9,00; - Comuni della III e IV Classe: mq 5,00; d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: - Comuni della I e II Classe: mq 2,50; - Comuni della III e IV Classe: mq 1,00. Per i Comuni della Classe IV, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lett. c) e d).

**Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al PAI e al PPR 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.**

Nell'adeguamento del P.U.C. sopra citato il terreno, di cui in premessa, ricade come segue:

- Il terreno identificato al Foglio 23 mappale: 95, ricade in sottozona S4;

S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.

**AVVERTENZA:**

**Stante l'intervenuta efficacia del Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato nel B.U.R.A.S. n°30 del 08/09/2006, si richiamano a seguito le disposizioni di cui all'art.4, commi 1° e 4°, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.:**

- omissis-

1. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

- omissis-

4. Le disposizioni del Piano Paesaggistico sono immediatamente efficaci per i territori Comunali in tutto o in parte ricompresi negli ambiti di paesaggio costiero di cui all'art.14.

**L'intero territorio del Comune di Santa Teresa Gallura è ricompreso nell'ambito di paesaggio costiero e pertanto la normativa trova applicazione in tutto il Comune.**

Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per lo strumento urbanistico Comunale e immediatamente efficaci su tutto il territorio.

**Precisazione: sull'area oggetto della richiesta devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, del R.E., nonché tutte le disposizioni di Legge.**

*Il presente certificato conserva validità per anni 1 (uno) dalla data del rilascio, a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.*

**IL Funzionario Responsabile del Settore  
Dott. Addis Alessandro**



Allegato n. 17.1 **Rilievo fotografico LOTTO N. 1**

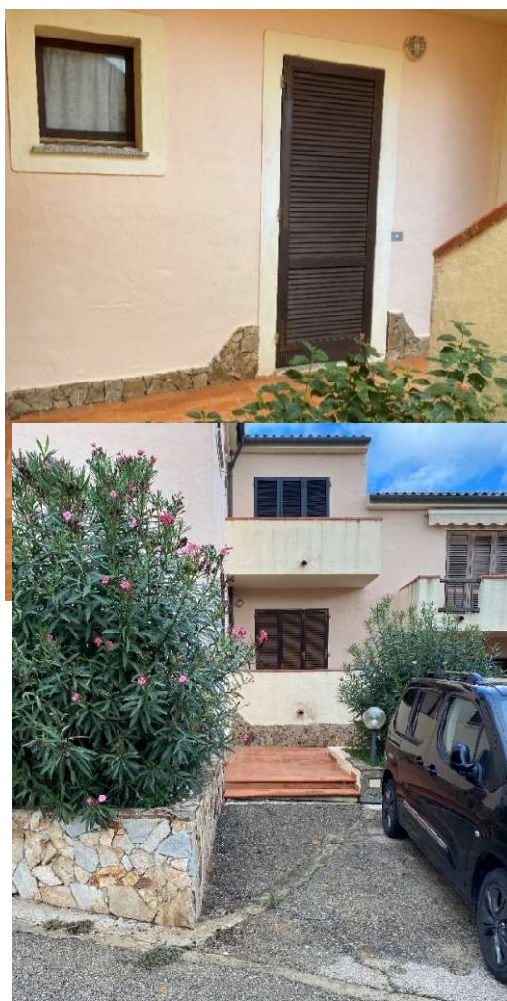


Foto N. 1: Prospetto su ingresso

Foto N. 2: Prospetto laterale immobile.

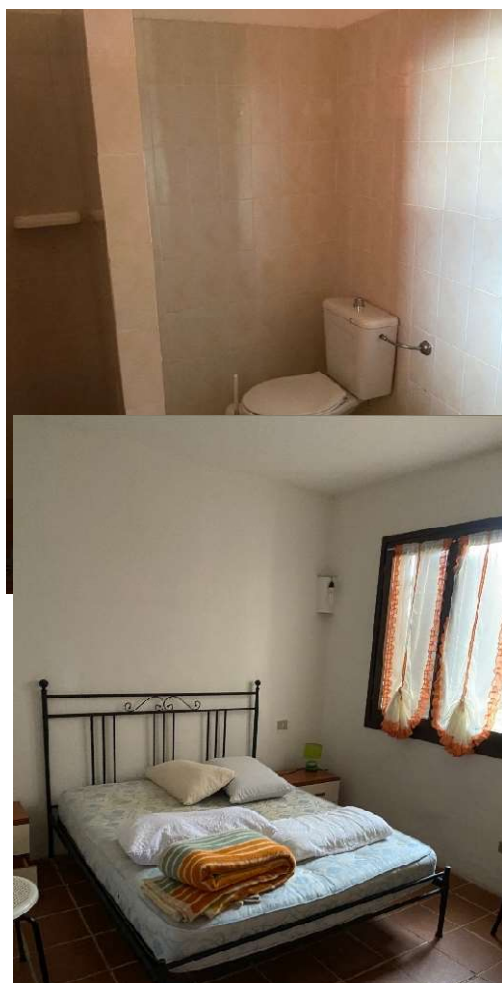


Foto N. 3: Locale Bagno. Foto N. 4: Locale Camera.



Foto N. 5: Locale Soggiorno- cucina.Foto N. 6: Locale Soggiorno- cucina..

Allegato n. 17.2 **Rilievo fotografico LOTTO N. 2**

