



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 209/2021

Promossa da:

Contro:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)

E.I. n° 209/2021
(creditore) contro

(debitore)



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2021****RELAZIONE DI PERIZIA**

In data 23/01/2024, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, sostituita successivamente dalla Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 209/2021, promossa dalla _____ contro i Sig. _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 03.09.2024 e 13.09.2024 mi recavo nel Comune di Tempio nella Via Rosa di Limbara e Via San Sebastiano, in Comune di Calangianus in Via Lu Casteddu, Piazza Santa Lucia e Loc. Badumela, in Comune di Telti in Loc. L'Accabianca e in Comune di Golfo Aranci nella Via dei Gerani, dove identificavamo i cespiti caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Documentazione Urbanistica e Catastale, ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



QUESITO UNO

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Immobilie 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca.

I terreni caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla Sig. _____ mediante Atto di Divisione Rep. 119312 del 26.07.1991 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **TRASCRIZIONE del 07/08/1991** - Registro Particolare 4371 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 119311 del 26/07/1991 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
2. **TRASCRIZIONE del 07/08/1991** - Registro Particolare 4372 Registro Generale 5912 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 119312 del 26/07/1991 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
3. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



I Cespiti risultano situati in Comune di Telti in Via Calangianus n. 69 nella Loc. L'Accabianca, ed è censito al N.C.T. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie 1:** Comune di Telti - Foglio 10 Mappale 39;
Comune di Telti – Foglio 10 Mappale 41;
Comune di Telti – Foglio 10 Mappale 42;
Comune di Telti – Foglio 10 Mappale 43;
Comune di Telti – Foglio 10 Mappale 53;
Comune di Telti – Foglio 10 Mappale 55;
Comune di Telti – Foglio 10 Mappale 57;

Immobilie 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato alla Sig. _____ mediante Atto di Compravendita Rep. 56162 del 09.12.2004 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **ISCRIZIONE del 15/12/2004** - Registro Particolare 2126 Registro Generale 13626 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 56161/18719 del 09/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. **TRASCRIZIONE del 15/12/2004** - Registro Particolare 9131 Registro Generale 13627 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 56162/18720 del 09/12/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

E.I. n° 209/2021
(creditore) contro (debitore)



5. **ISCRIZIONE del 29/11/2024** - Registro Particolare 1506 Registro Generale 13452

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 56161 del 09/12/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Il Cespite risulta situato in Comune di Tempio Pausania in Via Rosa di Limbara n. 20, ed è censito al N.C.E.U. dell’Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie 2:** Comune di Tempio Pausania - Foglio 177 Mappale 1022 Sub 14;

Immobilie 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

L’immobile caduto all’interno della procedura esecutiva risulta essere intestato al Sig. _____ in forza di Testamento Olografo pubblicato con Verbale del 14.11.2003 Rep. 51775 Rogante Dott. _____.

Dall’esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta situato in Comune di Calangianus in Via Lu Casteddu n. 8, ed è censito al N.C.E.U. dell’Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie 3:** Comune di Calangianus - Foglio 46 Mappale 2345;



Immobile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato al Sig. _____ in forza all'Atto di Compravendita Rep. 2919 del 08.11.2010 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **TRASCRIZIONE del 29/03/2001** - Registro Particolare 1761 Registro Generale 2736 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 28/489 del 24/05/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
2. **TRASCRIZIONE del 29/03/2001** - Registro Particolare 1762 Registro Generale 2737 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 29/489 del 24/05/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
3. **Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2010** - Registro Particolare 7729 Registro Generale 13101 Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 2919/2106 del 08/11/2010 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 02/12/2010** - Registro Particolare 7730 Registro Generale 13102 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 2919/2106 del 08/11/2010 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA;
5. **TRASCRIZIONE del 02/12/2010** - Registro Particolare 7731 Registro Generale 13103 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 2919/2106 del 08/11/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
6. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta situato in Comune di Calangianus in Piazza Santa Lucia n. 2, e successivamente alla variazione catastale da me eseguita, autorizzata dall'Ill.mo



Giudice, risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie 4:** Comune di Calangianus - Foglio 44 Mappale 801 Sub 6;

Immobilie 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Il terreno caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato al Sig. _____ in forza all'Atto di Compravendita Rep. 142925 del 14.07.2011

Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **TRASCRIZIONE del 25/09/2002** - Registro Particolare 8133 Registro Generale 10422 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 416 del 05/07/2001 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI TRANSAZIONE;
2. **TRASCRIZIONE del 04/07/2008** - Registro Particolare 5099 Registro Generale 7627 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 424 del 05/07/2001 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE PER DIVISIONE;
3. **ISCRIZIONE del 10/07/2008** - Registro Particolare 1423 Registro Generale 7847 Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 123/2008 del 09/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 04/09/2008** - Registro Particolare 6690 Registro Generale 10104 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 347/2008 del 10/07/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
5. **TRASCRIZIONE del 21/07/2011** - Registro Particolare 4883 Registro Generale 7677 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 142925/51372 del 14/07/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
6. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



7. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta situato in Comune di Tempio Pausania in Via San Sebastiano n. 11/13, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agazia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

Immobilie 5: Comune di Tempio Pausania - Foglio 177 Mappale 169 Sub 1

Immobilie 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

Il compendio caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato ai Sig. _____ in forza all'Atto di Compravendita Rep. 37522 del 11.02.2000 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **TRASCRIZIONE del 01/03/2000** - Registro Particolare 1029 Registro Generale 1565 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 37522 del 11/02/2000; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – **SOLO MAPPALE 749**
2. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il compendio risulta situato in Comune di Calangianus in Loc. Badumela e, successivamente alle variazioni catastali da me eseguite, approvate dall'Ill.mo



Giudice, risulta censito al N.C.T. e N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

Immobilie 6 : Comune di Calangianus - Foglio 43 Mappale 982 Sub 1 (Ex 982)
Comune di Calangianus – Foglio 43 Mappale 1112 (Ex 981)
Comune di Calangianus – Foglio 43 Mappale 749

Immobilie 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

Il fabbricato caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato ai Sig. _____ in forza all'Atto di Compravendita Rep. 25504 del 07.06.1988
Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il cespite risulta situato in Comune di Golfo Aranci nella Via Dei Gerani e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

Immobilie 7 : Comune di Golfo Aranci - Foglio 9 Mappale 522 Sub 9



QUESITO DUE

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Immobilе 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca.

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere dei terreni agricoli sui quali non è stato edificato alcun immobile.

Gli stessi sono ubicati nell'Agro del Comune di Telti nella Via Calangianus con ingresso al civico 69, in Loc. L'Accabianca.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del suddetto Comune, si evince che il compendio immobile ricade interamente all'interno del P.U.C. in zona 'E2' Agricola.

Per quanto concerne il mappale 55 ricade parzialmente in zona fascia di 150 m dai fiumi e corsi d'acqua.

I terreni risultano censiti al N.C.T. in Comune di Telti al foglio 10 mappali 39-41-42-43-53-55-57 Sub 7 come meglio specificato nel quesito n. 1.

L'Accabianca è una tipica località rurale del comune di Telti, arroccata nella Gallura nord-orientale, a circa 15 km da Olbia. La stessa è un angolo autentico della Sardegna interna, dove la natura selvatica si mescola alla cultura rurale, immersa nella tipica macchia mediterranea gallurese, con graniti modellati dal vento, lecci, olivastri e sughere.



Il paesaggio è dominato da colline dolci, insenature boschive e scorci rocciosi, ideali per passeggiate e trekking, come nei percorsi intorno ad Almiddina e San Bachisio.

Nelle vicinanze si trova la chiesa campestre di Santu Bachisio, luogo di culto medievale tutt'oggi utilizzato per feste tradizionali a maggio e ottobre.

Il compendio è posto in posizione extraurbana rispetto al Centro Abitato di Telti e non risultano presenti servizi al cittadino, i quali si possono trovare all'interno del Comune.

Il compendio è composto come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 1

- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 39	Mq 1814
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 41	Mq 47
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 42	Mq 265
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 43	Mq 13
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 53	Mq 7
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 55	Mq 19560
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 57	Mq 4

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Fabbricato non presente
- **Tamponamenti:** Fabbricato non presente
- **Strutture portanti orizzontali (soffitto):** Fabbricato non presente
- **Copertura:** Fabbricato non presente
- **Tramezzi interni:** Fabbricato non presente
- **Finiture esterne:** Fabbricato non presente
- **Finiture interne:** Fabbricato non presente
- **Pavimenti e Placcaggi:** Fabbricato non presente
- **Servizi Igienici:** Fabbricato non presente
- **Infissi esterni:** Fabbricato non presente



- **Infissi interni:** Fabbricato non presente
- **Impianto elettrico:** Fabbricato non presente
- **Impianto idrico – sanitario:** Fabbricato non presente
- **Impianto di condizionamento:** Fabbricato non presente
- **Impianto di riscaldamento:** Fabbricato non presente

I terreni si presentano inedificati, e sono composti per lo più macchia mediterranea di medio e alto fusto, nonché da un oliveto posto nella parte Est del compendio, il quale risulta recintato.

Immobilie 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare residenziale, realizzato su un unico livello (Piano Primo) facente parte di un più ampio compendio immobiliare, ubicata su Via Rosa di Limbara n. 30, in zona semicentrale della Città di Tempio Pausania.

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 38 del 01.04.2004;
2. Concessione Edilizia n. 81 del 25.06.2008;

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Tempio Pausania al Foglio 177 mappale 1022 Sub 14 come meglio specificato nel quesito n. 1.

Tempio Pausania è sita nella parte nord-orientale della Regione Autonoma della Sardegna. Appartiene alla Provincia di Sassari ed è stato, fino al 2016, uno dei due capoluoghi della soppressa Provincia di Olbia-Tempio. La città sorge ai piedi del massiccio granitico del Monte Limbara, che rappresenta una delle principali aree montuose della Sardegna settentrionale. Il territorio comunale è caratterizzato da



rilievi montuosi, boschi di lecci e sughere, sorgenti e corsi d'acqua. Il centro urbano è noto per la qualità architettonica degli edifici in granito locale, materiale predominante nella costruzione storica. L'economia locale si basa su un mix di attività del terziario avanzato, artigianato tradizionale, viticoltura (soprattutto per la produzione del Vermentino di Gallura DOCG) e turismo culturale e naturalistico. Il territorio è parte integrante del Parco del Limbara, area di interesse ambientale e paesaggistico, con potenzialità per l'escursionismo e la valorizzazione delle biodiversità. Tempio Pausania è inoltre dotata di infrastrutture di trasporto che la collegano con i principali centri del nord Sardegna, in particolare con Olbia (a circa 45 km), grazie alla Strada Statale 127.

L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 2

PIANO Primo

- Soggiorno Pranzo
- Cucina
- n. 3 Camere da Letto
- n. 2 Bagni
- Disimpegno
- Ripostiglio
- n. 2 Verande
- n. 2 Cortili di pertinenza esclusiva

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls .
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto piano con sovrastante fabbricato di altra proprietà.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.



- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Alluminio.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente pompe di calore.
- **Impianto di riscaldamento:** presente pompe di calore, radiatori e stufa a pellets.

L'immobile risulta di recente costruzione (edificato a metà degli anni 2000), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

Immobilie 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una villa unifamiliare, realizzata su due distinti livelli (Piano Terra e Primo), ubicata nella Via Lu Casteddu n. 8, in zona periferica del paese di Calangianus.

L'unità immobiliare è stata edificata in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Licenza Edilizia n. 95 del 21.12.1973;
2. Concessione Edilizia n. 26 del 17.02.1984;
3. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14/05 del 12.04.2005;

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Calangianus al Foglio 46 mappale 2345 come meglio specificato nel quesito n. 1.



Calangianus è situato nella parte nord-orientale della Sardegna, all'interno della subregione storica della Gallura, in provincia di Sassari. Il paese è collocato sull'altopiano granitico gallurese, in una zona collinare ai piedi del Monte Limbara, in un contesto naturalistico e ambientale di rilevante pregio.

È noto a livello regionale e nazionale per la lavorazione del sughero, che costituisce da decenni il principale motore economico e industriale locale. Il comune è considerato uno dei centri più importanti d'Europa per l'industria sugheriera, con numerose imprese specializzate nella produzione di tappi, semilavorati e articoli in sughero.

Il centro urbano presenta una struttura compatta, con edifici in granito e numerose architetture religiose e civili di interesse storico.

Il territorio di Calangianus è in parte compreso all'interno delle aree tutelate del Monte Limbara, caratterizzato da una ricca biodiversità, sentieri escursionistici e panorami di grande valore paesaggistico. Il comune è soggetto a vincoli paesaggistici e ambientali, con la presenza di siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS).

La viabilità principale è garantita dalla Strada Statale 127, che collega Calangianus ai centri limitrofi come Tempio Pausania, Luras e Olbia (circa 35 km).

L'economia del territorio, oltre all'attività sugheriera, si basa anche sull'artigianato tradizionale, sull'agricoltura di piccola scala, e sul crescente sviluppo del turismo rurale e ambientale, grazie alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale locale.



L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 3

PIANO Seminterrato

- Cantina

PIANO Terra

- Soggiorno
- Sala da Pranzo
- Cucina
- n. 4 Camere da Letto
- n. 2 Bagni
- n. 2 Disimpegni
- n. 2 Verande
- Cortile di pertinenza esclusiva

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante blocchi di Cls .
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento con rivestimento in legno.
- **Copertura:** Tetto a falde inclinate.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti misti e placcaggi in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.



- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** presente stufa a pellets.

Anche se l'immobile non risulta di recente costruzione (edificato a metà degli anni 1970), è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Immobile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere un appartamento realizzato su un distinto livello (Piano Terzo), facente parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione mista, ubicato nella Piazza Santa Lucia n. 2, in zona centrale del paese di Calangianus.

L'unità immobiliare, realizzata in epoca antecedente al 1967, successivamente è stata modificata in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 43 del 26.10.2000;
2. Autorizzazione Edilizia n. 1 del 12.01.2001

Successivamente alla variazione catastale da me presentata, autorizzata dall'Ill.mo Giudice, l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Calangianus al Foglio 44 mappale 801 Sub 6 come meglio specificato nel quesito n. 1.

Calangianus è situato nella parte nord-orientale della Sardegna, all'interno della subregione storica della Gallura, in provincia di Sassari. Il paese è collocato sull'altopiano granitico gallurese, in una zona collinare ai piedi del Monte Limbara, in un contesto naturalistico e ambientale di rilevante pregio.

È noto a livello regionale e nazionale per la lavorazione del sughero, che costituisce da decenni il principale motore economico e industriale locale. Il comune è



considerato uno dei centri più importanti d'Europa per l'industria sugheriera, con numerose imprese specializzate nella produzione di tappi, semilavorati e articoli in sughero.

Il centro urbano presenta una struttura compatta, con edifici in granito e numerose architetture religiose e civili di interesse storico.

Il territorio di Calangianus è in parte compreso all'interno delle aree tutelate del Monte Limbara, caratterizzato da una ricca biodiversità, sentieri escursionistici e panorami di grande valore paesaggistico. Il comune è soggetto a vincoli paesaggistici e ambientali, con la presenza di siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS).

La viabilità principale è garantita dalla Strada Statale 127, che collega Calangianus ai centri limitrofi come Tempio Pausania, Luras e Olbia (circa 35 km).

L'economia del territorio, oltre all'attività sugheriera, si basa anche sull'artigianato tradizionale, sull'agricoltura di piccola scala, e sul crescente sviluppo del turismo rurale e ambientale, grazie alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale locale.

L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 4

PIANO Terzo

- Soggiorno Pranzo
- Camera
- n. 2 Bagni
- n. 2 Ripostigli
- n. 2 Disimpegni
- Terrazzo Coperto

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante blocchi di Cls .

E.I. n° 209/2021

(creditore) contro

(debitore)



- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto a due falde.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Rivestimento in pietra locale.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e placcaggi in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** presente.

Anche se l'immobile non risulta di recente costruzione, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Immobile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere un terreno nel quale non è stato edificato alcun immobile.

Lo stesso è ubicato in zona semicentrale del Comune di Tempio Pausania nella Via San Sebastiano con ingresso al civico 11/13.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del suddetto Comune, si evince che il cespite è classificato in Zona B (Zona di Completamento) nel P.D.F. vigente, mentre nel P.U.C. adottato risulta classificato in Zona B3 (Zona di Completamento).



Il bene risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Tempio Pausania al foglio 177 mappale 169 Sub 1 come meglio specificato nel quesito n. 1.

Tempio Pausania è sita nella parte nord-orientale della Regione Autonoma della Sardegna. Appartiene alla Provincia di Sassari ed è stato, fino al 2016, uno dei due capoluoghi della soppressa Provincia di Olbia-Tempio. La città sorge ai piedi del massiccio granitico del Monte Limbara, che rappresenta una delle principali aree montuose della Sardegna settentrionale. Il territorio comunale è caratterizzato da rilievi montuosi, boschi di lecci e sughere, sorgenti e corsi d'acqua. Il centro urbano è noto per la qualità architettonica degli edifici in granito locale, materiale predominante nella costruzione storica. L'economia locale si basa su un mix di attività del terziario avanzato, artigianato tradizionale, viticoltura (soprattutto per la produzione del Vermentino di Gallura DOCG) e turismo culturale e naturalistico. Il territorio è parte integrante del Parco del Limbara, area di interesse ambientale e paesaggistico, con potenzialità per l'escursionismo e la valorizzazione delle biodiversità. Tempio Pausania è inoltre dotata di infrastrutture di trasporto che la collegano con i principali centri del nord Sardegna, in particolare con Olbia (a circa 45 km), grazie alla Strada Statale 127.

Il terreno è composto come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 5

- Terreno al N.C.E.U al Foglio 177 Mappale 169 Sub 1 Mq 538

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Fabbricato non presente
- **Tamponamenti:** Fabbricato non presente
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Fabbricato non presente
- **Copertura:** Fabbricato non presente



- **Tramezzi interni:** Fabbricato non presente
- **Finiture esterne:** Fabbricato non presente
- **Finiture interne:** Fabbricato non presente
- **Pavimenti e Placcaggi:** Fabbricato non presente
- **Servizi Igienici:** Fabbricato non presente
- **Infissi esterni:** Fabbricato non presente
- **Infissi interni:** Fabbricato non presente
- **Impianto elettrico:** Fabbricato non presente
- **Impianto idrico – sanitario:** Fabbricato non presente
- **Impianto di condizionamento:** Fabbricato non presente
- **Impianto di riscaldamento:** Fabbricato non presente

Il terreno si presenta inedificato e risulta ricoperto da un vetusto basamento in calcestruzzo armato ove è presente della macchia mediterranea sparsa.

Immobile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

Il compendio oggetto del pignoramento risultano essere un locale di sgombero realizzato su due distinti livelli (Piano Interrato e Terra) e un terreno agricolo limitrofo, ubicato nella Loc. Badumela, in zona extraurbana della Città di Calangianus.

L'unità immobiliare non residenziale risulta realizzata in epoca antecedente al 1967, e successivamente non è intervenuto alcun titolo abilitativo.

Successivamente alla variazione catastale da me presentata, autorizzata dall'Ill.mo Giudice, l'unità immobiliare non residenziale risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Calangianus al Foglio 43 mappale 982 Sub 1, mentre il terreno adiacente risulta censito al N.C.T. al Foglio 43 Mappale 1112 e Mappale 749, come meglio specificato nel quesito n. 1.



Calangianus è situato nella parte nord-orientale della Sardegna, all'interno della subregione storica della Gallura, in provincia di Sassari. Il paese è collocato sull'altopiano granitico gallurese, in una zona collinare ai piedi del Monte Limbara, in un contesto naturalistico e ambientale di rilevante pregio.

È noto a livello regionale e nazionale per la lavorazione del sughero, che costituisce da decenni il principale motore economico e industriale locale. Il comune è considerato uno dei centri più importanti d'Europa per l'industria sugheriera, con numerose imprese specializzate nella produzione di tappi, semilavorati e articoli in sughero.

Il centro urbano presenta una struttura compatta, con edifici in granito e numerose architetture religiose e civili di interesse storico.

Il territorio di Calangianus è in parte compreso all'interno delle aree tutelate del Monte Limbara, caratterizzato da una ricca biodiversità, sentieri escursionistici e panorami di grande valore paesaggistico. Il comune è soggetto a vincoli paesaggistici e ambientali, con la presenza di siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS).

La viabilità principale è garantita dalla Strada Statale 127, che collega Calangianus ai centri limitrofi come Tempio Pausania, Luras e Olbia (circa 35 km).

L'economia del territorio, oltre all'attività sugheriera, si basa anche sull'artigianato tradizionale, sull'agricoltura di piccola scala, e sul crescente sviluppo del turismo rurale e ambientale, grazie alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale locale.

Il compendio immobiliare è composto come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 6

PIANO Interrato

- Deposito

PIANO Terra

- Deposito

E.I. n° 209/2021
(creditore) contro (debitore)



- Anti Bagno
- Bagno
- Tettoia Coperta
- Terreno al N.C.T. al Foglio 43 Mappale 1112 Mq 2198

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante blocchi di Cls .
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto a due falde.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** In parte Rivestimento in pietra locale e in parte intonaco grezzo.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e placcaggi in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Ferro.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente.
- **Impianto di riscaldamento:** presente.

Anche se l'immobile non risulta di recente costruzione (antecedente al 1967), è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.



Immobilie 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere un appartamento realizzato su un unico livello (Piano Terra), facente parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione residenziale, ubicato nella Via dei Gerani, in zona semicentrale del Paese di Golfo Aranci all'interno del Villaggio denominato 'Lu Stagnu Tundu'.

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 10/85 del 08.07.1985;
2. Concessione Edilizia n. 3/88 del 27.01.1988;

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Golfo Aranci al Foglio 9 mappale 522 Sub 9 come meglio specificato nel quesito n. 1.

Golfo Aranci è un comune costiero situato nella parte nord-orientale della Sardegna, appartenente alla Provincia di Sassari. Il territorio comunale si affaccia sull'omonimo golfo, in una posizione strategica a pochi chilometri dalla città di Olbia, con cui condivide parte dell'infrastruttura portuale e turistica.

Il territorio è caratterizzato da una spiccata vocazione turistica, grazie alla presenza di numerose spiagge rinomate, tra cui Cala Moresca, Baia Caddinas, Spiaggia Bianca, e Quinta Spiaggia, che ogni anno attraggono migliaia di visitatori, specialmente durante la stagione estiva.

Golfo Aranci è dotato di un porto commerciale e passeggeri di rilievo regionale, con collegamenti marittimi frequenti con il continente, in particolare verso i porti di Livorno, Piombino e Civitavecchia. Il porto è anche attrezzato per traffico merci e attività di pesca. La prossimità con l'Aeroporto Internazionale di Olbia-Costa Smeralda (circa 15 km) rafforza ulteriormente il ruolo del comune come nodo di accesso alla Costa Smeralda e alla Gallura.



Dal punto di vista urbanistico e ambientale, il comune presenta una forte commistione tra aree urbanizzate, strutture ricettive, zone portuali e tratti di costa ancora naturali o sottoposti a vincolo paesaggistico. Il promontorio di Capo Figari, con l'annesso Monte Ruju, è un'area protetta di grande pregio ambientale e storico, sede di percorsi escursionistici, di resti militari storici, del faro e della stazione radio usata da Guglielmo Marconi.

L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 7

PIANO Terzo

- Soggiorno Pranzo
- n. 2 Camere
- Bagno
- Veranda Coperta
- n. 2 Cortili di pertinenza esclusiva

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A. e blocchi di Cls .
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Solaio piano con sovrastante fabbricato residenziale.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e placcaggi in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.



- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente.
- **Impianto di riscaldamento:** presente.

Anche se l'immobile non risulta di recente costruzione, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

QUESITO TRE

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Immobilabile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Immobilabile 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Immobilabile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.



Immobile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

I dati riportati nel pignoramento, anche se non corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale, consentono comunque l'univoca individuazione del bene. Infatti lo stesso non risulta ubicato nella Via Tempio ma nella Piazza Santa Lucia n.2 al Piano Terzo.

Immobile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Immobile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Immobile 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Geranei

I dati riportati nel pignoramento, anche se non corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale, consentono comunque l'univoca individuazione del bene. Infatti lo stesso non risulta ubicato nella Via Dei Mirti ma nella Via Dei Gerani al Piano Terra all'interno del Villaggio denominato 'Lu Stagnu Tundu'.



QUESITO QUATTRO

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

Immobile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

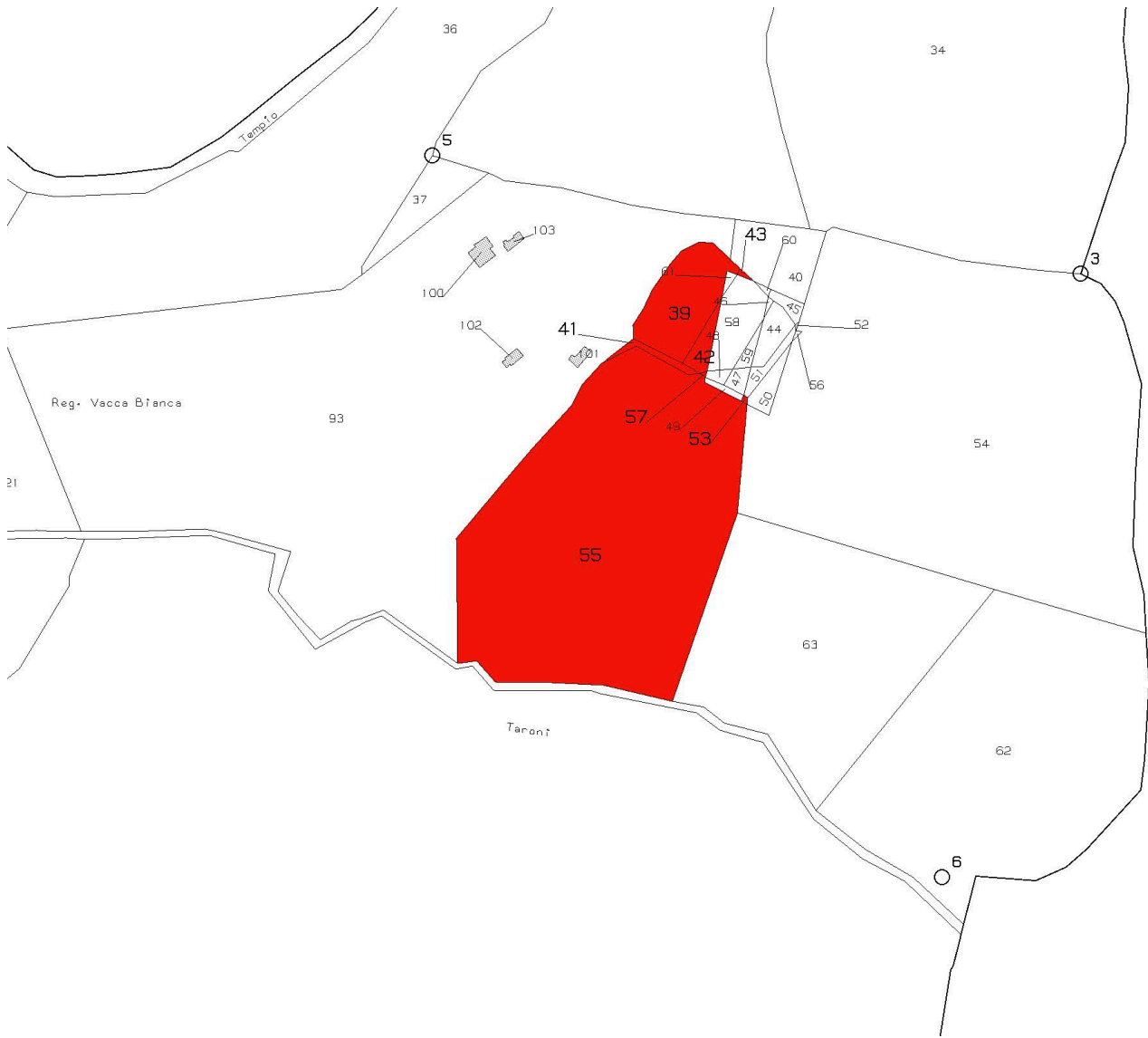
In seguito al sopralluogo effettuato in data 13.09.2024, presso i terreni oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che al loro interno non risulta edificato alcun fabbricato.

I beni all'attualità risulta censiti al N.C.T. nel Comune di Telti così come di seguito riportato:

Immobile 1:

- Foglio 10 Mappale 39, Qualità Pascolo di Classe 4, Consistenza Mq. 1814, Reddito Domenicale € 0.94 – Reddito Agrario € 0.47;
- Foglio 10 Mappale 41, Qualità Pascolo di Classe 4, Consistenza Mq. 14, Reddito Domenicale € 0.02 – Reddito Agrario € 0.01;
- Foglio 10 Mappale 42, Qualità Pascolo di Classe 4, Consistenza Mq. 265, Reddito Domenicale € 0.14 – Reddito Agrario € 0.07;
- Foglio 10 Mappale 43, Qualità Pascolo di Classe 4, Consistenza Mq. 13, Reddito Domenicale € 0.01 – Reddito Agrario € 0.01;
- Foglio 10 Mappale 53, Qualità Pascolo di Classe 4, Consistenza Mq. 7, Reddito Domenicale € 0.01 – Reddito Agrario € 0.01;
- Foglio 10 Mappale 55, Qualità Pascolo di Classe 4, Consistenza Mq. 19560, Reddito Domenicale € 10.10 – Reddito Agrario € 5.05;
- Foglio 10 Mappale 57, Qualità Pascolo di Classe 4, Consistenza Mq. 4, Reddito Domenicale € 0.01 – Reddito Agrario € 0.01;





E.I. n° 209/2021
(creditore) contro

(debitore)



Immobile 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

In seguito al sopralluogo effettuato in data 03.09.2024, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale in atti.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Tempio così come di seguito riportato:

Immobile 2:

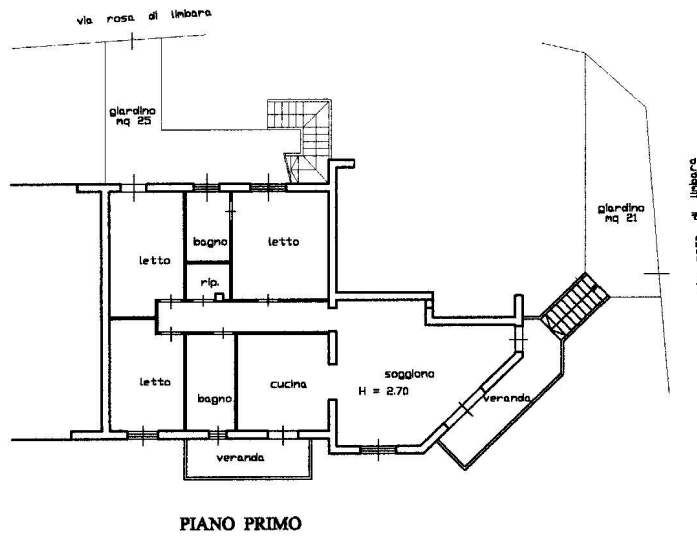
- Foglio 177 Mappale 1022 Sub 14, Cat. A/3, Classe 2, Vani 6,5, Sup. Catastale Mq 135, rendita catastale € 469.98 – Piano Primo.



Data: 17/07/2024 - n. T157593 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0191483 del 15/09/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tempio Pausania Via Rosa Di Limbara civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Deiana Emilio	N. 553
	Sezione: Foglio: 177	
Particella: 1022	Iscritto all'albo: Geometri	
Subalterno: 14	Prov. Sassari	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 17/07/2024 - n. T157593 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2024 - Comune di TEMPIO PAUSANIA(L.093) - < Foglio 177 - Particella 1022 - Subalterno 14 >
VIA ROSA DI LIMBARA n. SNC Edificio A Piano 1

Immobile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

In seguito al sopralluogo effettuato in data 03.09.2024, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risulta conforme per lo più con quanto riportato nella planimetria catastale in atti.

L'unica piccola differenza risulta un'apertura di collegamento tra il soggiorno e la cucina non riportata graficamente.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante Docfa, sono pari a € 500,00.

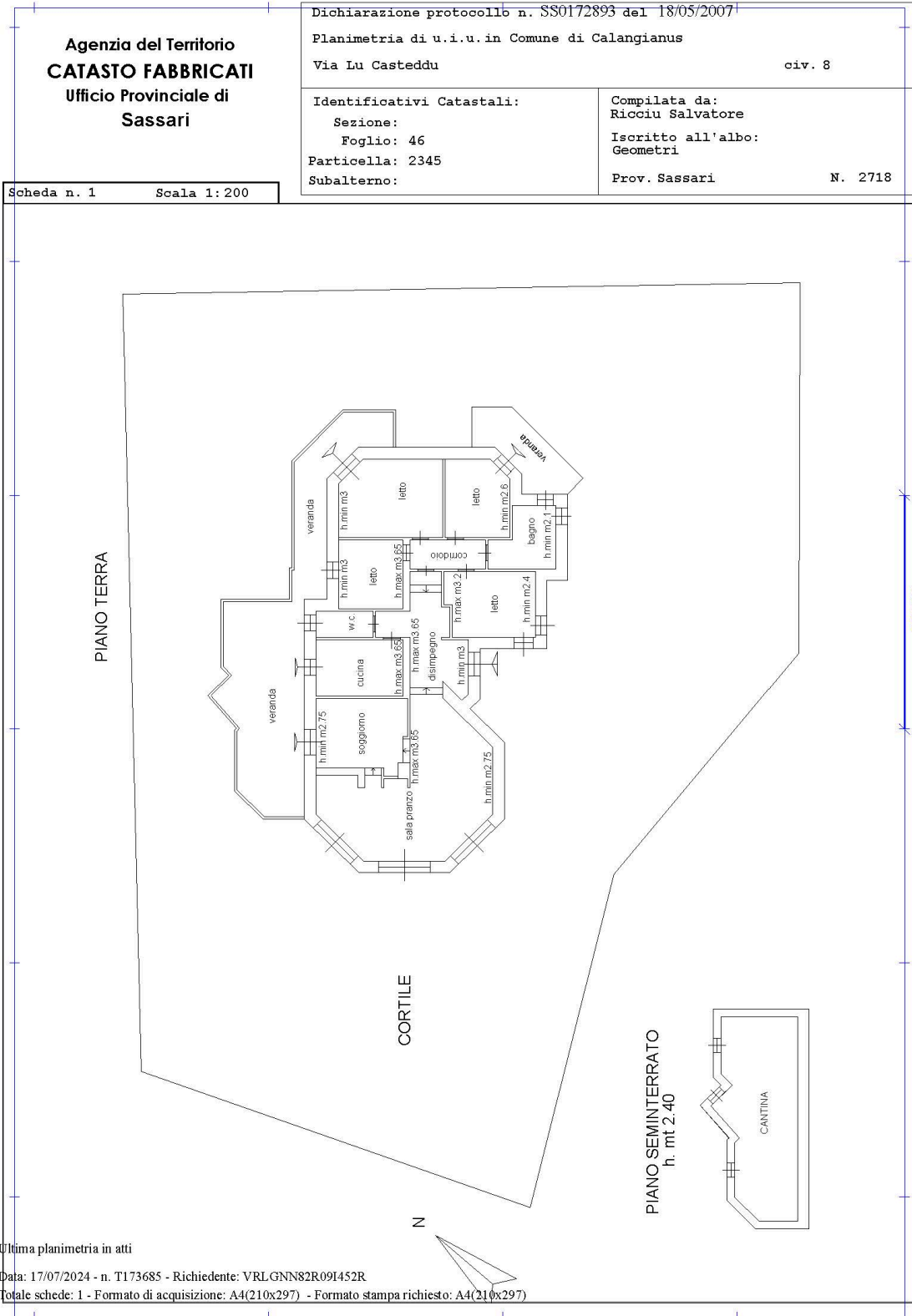
Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Calangianus così come di seguito riportato:

Immobile 3:

- Foglio 46 Mappale 2345, Cat. A/2, Classe 2, Vani 9,5, Sup. Catastale Mq 200, rendita catastale € 785.01 – Piano Seminterrato e Primo.



Data: 17/07/2024 - n. T173685 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R



Ultima planimetria in atti

Data: 17/07/2024 - n. T173685 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2024 - Comune di CALANGIANUS(B378) - < Foglio 46 - Particella 2345 - Subalterno >
 VIA LU CASTEDDU n. 8 Piano S1-T

E.I. n° 209/2021

(creditore) contro

(debitore)

Immobile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

In seguito al sopralluogo effettuato in data 13.09.2024, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti.

Essendo l'immobile edificato anteriormente al 1967, nella metà degli anni 2000 lo stesso è stato oggetto di importante ristrutturazione che ha modificato la dislocazione interna degli ambienti, senza apportare ampliamenti di superfici e volumi.

Il bene all'attualità, successivamente alle pratiche redatte dal sottoscritto e autorizzate dall'Ill.mo Giudice, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Calangianus così come di seguito riportato:

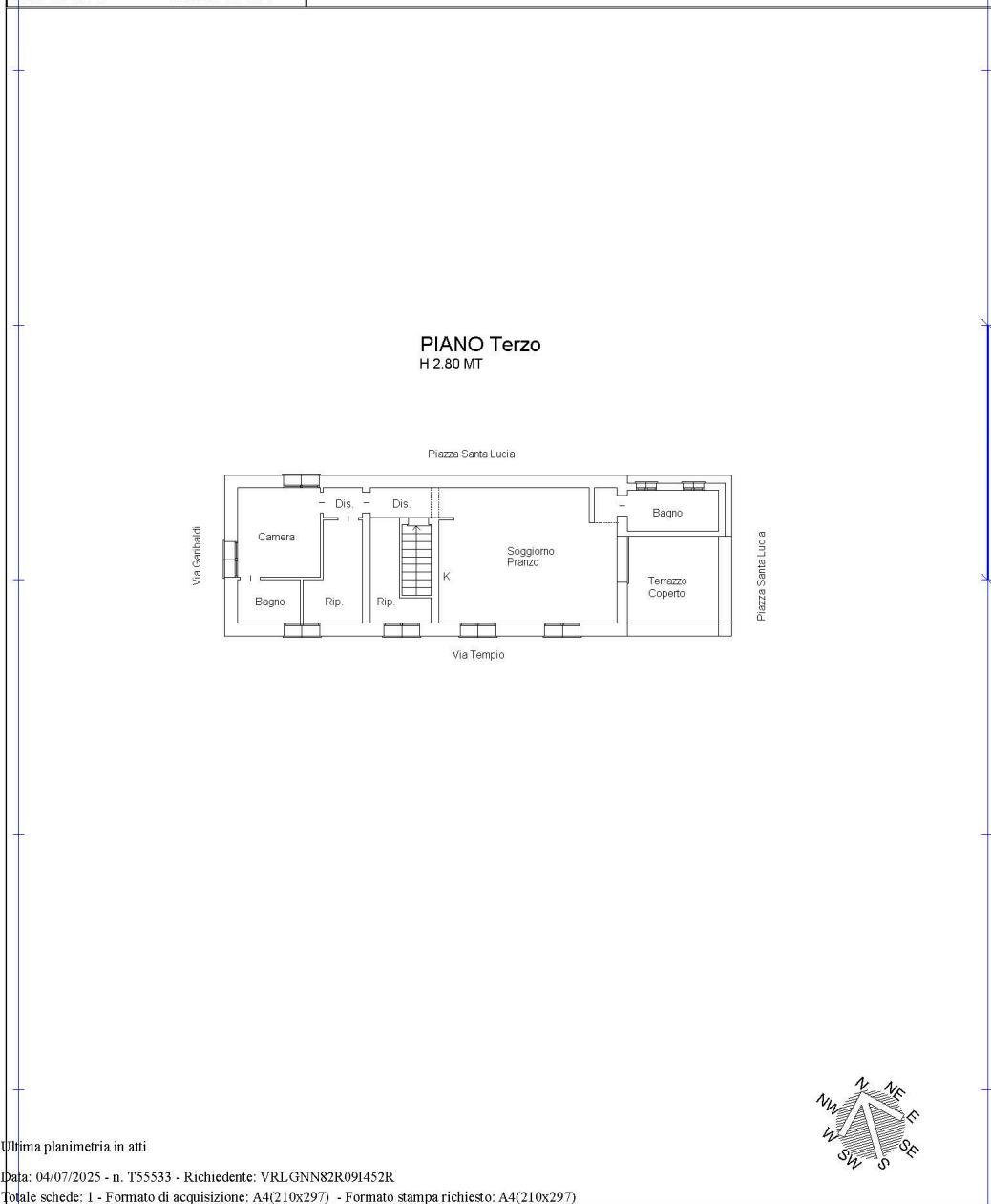
Immobile 4:

- Foglio 44 Mappale 801 Sub 6, Cat. A/4, Classe 1, Vani 4,5, Sup. Catastale Mq 113, rendita catastale € 199,87 – Piano Terzo.



Data: 04/07/2025 - n. T55533 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0114122 del 26/06/2025 ¹ Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 44 Particella: 801 Subalterno: 6	Compilata da: Varola Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 3338
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 04/07/2025 - n. T55533 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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

E.I. n° 209/2021
(creditore) contro

(debitore)

Immobile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

In seguito al sopralluogo effettuato in data 13.09.2024, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che all'interno dello stesso non vi era alcun tipo di costruzione.

Inoltre l'area urbana non risulta totalmente delimitata, infatti non è materializzato il confine nella parte che si affaccia a nord ovest.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Tempio Pausania così come di seguito riportato:

Immobile 5:

- Foglio 177 Mappale 169 Sub 1, Cat. F/1, Classe 0, Consistenza Mq 538, Sup. Catastale Mq 0, rendita catastale € 0 – Piano Terra.





E.I. n° 209/2021
(creditore) contro

(debitore)



Immobile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

In seguito al sopralluogo effettuato in data 03.09.2024, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti.

Infatti rispetto alla planimetria catastale in atti non vi era la presenza di una tettoia coperta edificata sulla facciata principale dell'unità immobiliare.

Si è provveduto a redigere giusto Tipo Mappale per l'inserimento all'interno della mappa terreni dell'ingombro in ampliamento e il successivo deposito della planimetria catastale aggiornata.

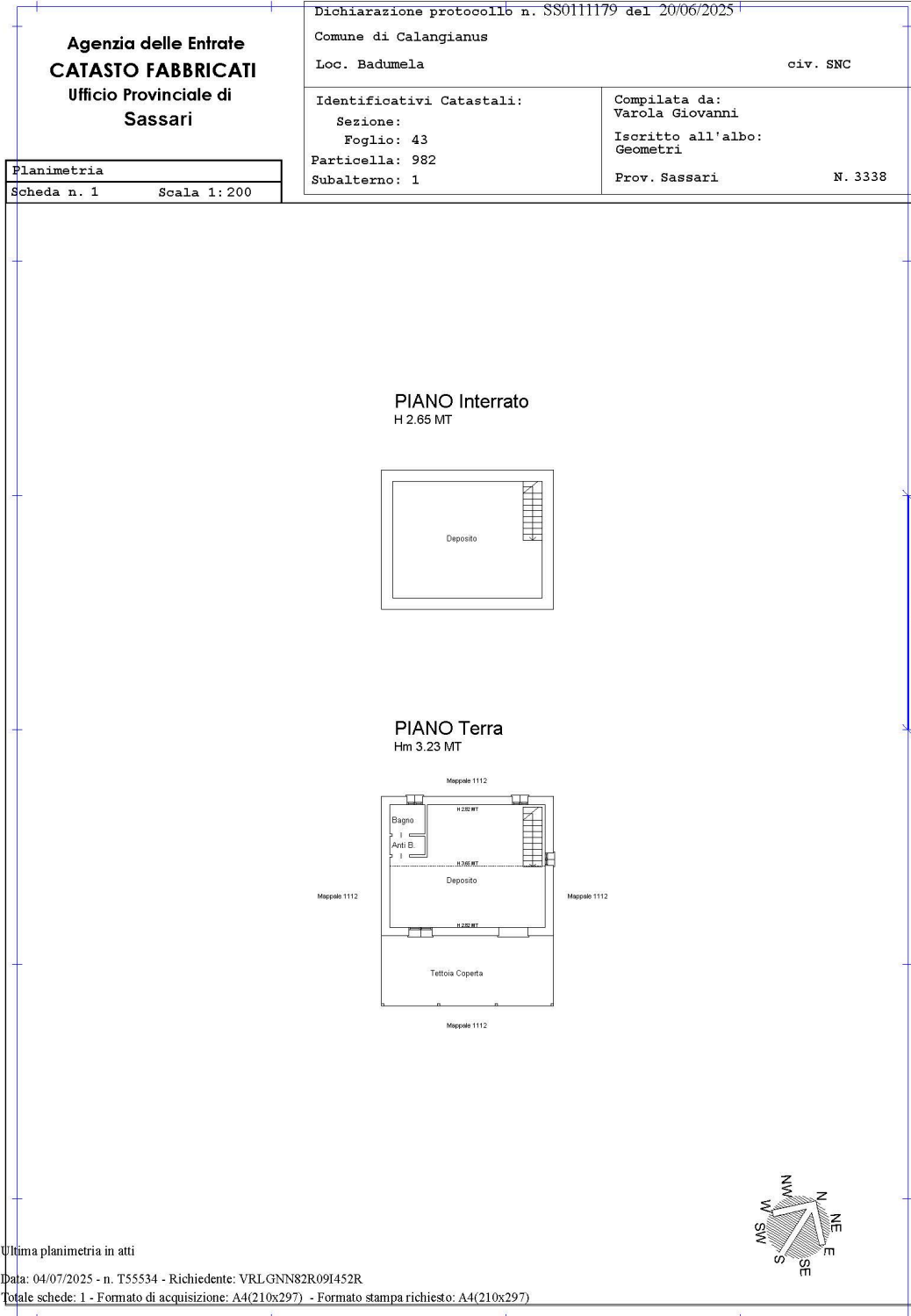
Il bene all'attualità, successivamente alle pratiche redatte dal sottoscritto e autorizzate dall'Ill.mo Giudice, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Calangianus così come di seguito riportato:

Immobile 6:

- Foglio 43 Mappale 982 Sub 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza Mq 73, Sup. Catastale Mq 89, rendita catastale € 218,67 – Piano Terra.
- Foglio 43 Mappale 1112, Qualità Vigneto di Classe 1, Consistenza Mq. 2198, Reddito Domenicale € 15.32 – Reddito Agrario € 9.65;
- Foglio 43 Mappale 749, Qualità Sughereto di Classe 2, Consistenza Mq. 73, Reddito Domenicale € 0,21 – Reddito Agrario € 0,05;



Data: 04/07/2025 - n. T55534 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R



Ultima planimetria in atti

Data: 04/07/2025 - n. T55534 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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

E.I. n° 209/2021
(creditore) contro

(debitore)



Immobile 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

In seguito al sopralluogo effettuato in data 13.09.2024, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti.

L'unica piccola difformità riscontrata è dovuta alla differenza di altezza riportata in planimetria pari a 2.80 MT, rispetto a quella rilevata in loco pari a 2.70 MT.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante Docfa, sono pari a € 500,00.

Il bene all'attualità, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Golfo Aranci così come di seguito riportato:

Immobile 7:

- Foglio 9 Mappale 522 Sub 9, Cat. A/3, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Catastale Mq 65, rendita catastale € 234,99 – Piano Terra.



Data presentazione: 05/05/1988 - Data: 17/07/2024 - n. T331494 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

MODULARIO F. 109 (mod. 487)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 645)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GOLFO ARANCI Via Loc. Golfo Aranci
Ditta SOCIETA' CAGEN S.r.l.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

Confini: stessa ditta

PIANO TERRA
H=2,80

Palazzina B

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		
PROT. N°	531	
		9
		522
		9

Compilata dal Ingegnere
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Antonio Tamponi

Iscritto all'Albo de ingegneri
della Provincia di SS

DATA _____

Firma: Antonio Tamponi

ING. ANTONIO TAMPONI
Via Batio - tel. 079/660434
CALANGIANUS
c.f. TMP NTN 43A17 6015R

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2024 - Comune di GOLFO ARANCI(M274) - < Foglio 9 - Particella 522 - Subalterno 9 >
Liquo 01
VIADDEI MIRTI Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/05/1988 - Data: 17/07/2024 - n. T331494 - Richiedente: VRLGNN82R091452R

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

E.I. n° 209/2021

(creditore) contro

(debitore)

QUESITO CINQUE

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Immobilabile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Telti nella Via Calangianus n. 69 in Loc. L'Accabianca.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 9690 del 22.10.2024 rilasciato dall'ufficio del Comune di Telti si evince che l'area in cui insistono gli immobili, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente nella Zona E2 – Zona Agricola.

Inoltre una parte del Mappale 55 ricade all'interno della fascia dei 150 metri da fiumi e corsi d'acqua.

Immobilabile 2 – Comune di Tempio Pausania Via Rosa di Limbara n. 20

L'unità immobiliare è sita in Comune di Tempio Pausania nella Via Rosa di Limbara n. 20.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Tempio Pausania si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente nella Zona C/C – Espansioni Urbane, mentre nel Piano Urbanistico Comunale adottato nella Zona C1/ZTO di Espansione 1.

Immobilabile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

L'unità immobiliare è sita in Comune di Calangianus nella Via Lu Casteddu n. 8.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Calangianus si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente nella Zona B – Zona Residenziale di Completamento.

Immobilabile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

L'unità immobiliare è sita in Comune di Calangianus nella Piazza Santa Lucia n. 2.



Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Calangianus si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente nella Zona A – Zona di Interesse Storico e Ambientale.

Immobilabile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Il bene è sito in Comune di Tempio Pausania nella Via San Sebastiano n. 11/13.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 19498 del 25.07.2024 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania si evince che l'area in cui insiste il cespite, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente nella Zona B – Zona di Completamento, mentre nel Piano Urbanistico Comunale adottato nella Zona B3 – Zona di Completamento.

Immobilabile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

Il compendio immobiliare è sito in Comune di Calangianus nella Località denominata 'Badumela'.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 48/2024 del 24.09.2024 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Calangianus si evince che l'area in cui insiste il compendio immobiliare, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente in parte nella Zona D2.8 – Sottozone produttive destinate ad insediamenti piccolo-industriali, artigianali e stoccaggio, in parte nella Zona E2 – Zone di primaria importanza per la funzione agricola produttiva e in parte nella Zona Viabilità.

Immobilabile 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

L'unità immobiliare è sita in Comune di Golfo Aranci nella Via Dei Gerani all'interno del Villaggio denominato 'Lu Stagnu Tundu'.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Golfo Aranci si evince che l'area in cui insiste il fabbricato, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente in parte nella Zona B2.3 – Espansioni da Completare.



QUESITO SEI

- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Immobilabile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

Dal sopralluogo avvenuto presso i cespiti non si sono riscontrati immobili edificati all'interno dei terreni oggetto di valutazione.

Immobilabile 2 – Comune di Tempio Pausania Via Rosa di Limbara n. 20

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Tempio Pausania mediante comunicazione via pec Prot. n. 18778/24 del 17.07.2024, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Edilizia n. 38 del 01.04.2004;
- 2- Concessione Edilizia n. 81 del 25.06.2008;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite risulta conforme alle autorizzazioni edilizie sopra citate.

Inoltre dall'accesso agli atti è emersa una richiesta per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, Prot. 21867 del 10.12.2008, la quale non è andata a buon fine per carenza documentale.



Immobile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Calangianus mediante comunicazione via pec Prot. n. 7040 del 18.07.2024, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Licenza Edilizia n. 95 del 21.12.1973;
2. Concessione Edilizia n. 26 del 17.02.1984;
3. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14/05 del 12.04.2005;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite risulta conforme alle autorizzazioni edilizie sopra citate.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso del Certificato di Agibilità.

Immobile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Calangianus mediante comunicazione via pec Prot. n. 7041 del 18.07.2024, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 43 del 26.10.2000;
2. Autorizzazione Edilizia n. 1 del 12.01.2001

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia sopra citata.

Le difformità riscontrate sono esclusivamente correlate ad una diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto in atti.

Le stesse difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

E.I. n° 209/2021
(creditore) contro (debitore)



- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 1.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 2.150,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso del Certificato di Agibilità.

Immobilabile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Dal sopralluogo avvenuto presso il cespite non si sono riscontrati immobili edificati all'interno del terreno oggetto di valutazione.

Immobilabile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Calangianus mediante comunicazione via pec Prot. n. 7922 del 13.08.2024, per il compendio immobiliare non è stato riscontrato alcun titolo abilitativo.

Da una ricerca presso il portale Sardegna Mappe, si evince che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al settembre 1967, dove non era obbligatorio presentare alcuna pratica edilizia per l'edificazione del fabbricato.

Per i motivi sopra riportati non è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare.

Immobilabile 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Golfo Aranci mediante comunicazione via pec Prot. n. 11355 del 18.07.2024, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:



1. Concessione Edilizia n. 10/85 del 08.07.1985;
2. Concessione Edilizia n. 3/88 del 27.01.1988;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia sopra citata.

Le difformità riscontrate sono dovute ad una diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto in atti e alcune modifiche agli infissi interni ed esterni.

Le stesse difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 1.000,00
Totale	<u>€ 3.650,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emersa una richiesta per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, Prot. 2846 del 19.05.1988, la quale non è andata a buon fine per carenza documentale.

QUESITO SETTE

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

Immobilabile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.



Immobile 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.



QUESITO OTTO

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

Immobilabile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di alcun condominio o consorzio.

Immobilabile 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

Immobilabile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

Immobilabile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

Immobilabile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

Immobilabile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di alcun condominio o consorzio.



Immobile 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

QUESITO NOVE

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il compendio immobiliare caduto all'interno della procedura esecutiva permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1**Immobile 1**

- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 39
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 41
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 42
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 43
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 53
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 55
- Terreno al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 57

Lotto n. 2**Immobile 2:**

- Abitazione Foglio 177 Mappale 1022 Sub 14

Lotto n. 3**Immobile 3:**

- Abitazione Foglio 46 Mappale 2345

Lotto n. 4**Immobile 4:**

- Abitazione Foglio 44 Mappale 801 Sub 6

E.I. n° 209/2021
(creditore) contro

(debitore)



Lotto n. 5

Immobile 5:

- Terreno Foglio 177 Mappale 169 Sub 1

Lotto n. 6

Immobile 6:

- Locale di Sgombero Foglio 43 Mappale 982 Sub 1 (Ex 982)
- Terreno Foglio 43 Mappale 1112 (Ex 981)
- Terreno Foglio 43 Mappale 749

Lotto n. 7

Immobile 7:

- Abitazione Foglio 9 Mappale 522 Sub 9

QUESITO DIECI

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Immobile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

La Sig. _____ è proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore dei cespiti di seguito esposto.

Immobile 2 – Comune di Tempio Pausania Via Rosa di Limbara n. 20

La Sig. _____ è proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.



Immobilie 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

Il Sig. _____ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

Immobilie 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

Il Sig. _____ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

Immobilie 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Il Sig. _____ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

Immobilie 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

I Sig. _____ sono proprietari del compendio immobiliare oggetto di pignoramento ognuno per la quota pari a $\frac{1}{2}$, pertanto lo stesso riguarda l'intero valore del cespite di seguito esposto.

Immobilie 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

I Sig. _____ sono proprietari dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ognuno per la quota pari a $\frac{1}{2}$, pertanto lo stesso riguarda l'intero valore del cespite di seguito esposto.



QUESITO UNDICI

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

Immobilabile 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca

I terreni oggetto di stima risultano di proprietà della Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Al proprio interno vi è la presenza di macchia mediterranea con arbusti di medio e alto fusto e un oliveto ben curato, il quale risulta delimitato da della rete metallica con pali in ferro.

Gli stessi vengono utilizzati dalla proprietà.

Immobilabile 2 – Comune di Tempio Pausania Via Rosa di Limbara n. 20

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla proprietà unitamente alla sua Famiglia.

Immobilabile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla proprietà unitamente alla sua Famiglia.



Immobile 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig. _____ mediante contratto di affitto registrato a Tempio Pausania il 02.02.2023 Codice Identificativo Contratto n. TWP23T000149000MD a decorrere dalla data del 01.02.2023 fino al 31.01.2027, con possibilità di rinnovo per uguale periodo, come meglio riportato nell'Art. 3 del suddetto contratto.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in € 3.000,00 annui, come riportato nell'Art. 4, e risulta congruo ai prezzi di mercato vigenti, per immobili simili nella zona.

Immobile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite, il quale non risulta edificabile, è posto all'interno di un cortile ove sono presenti altre proprietà; inoltre è limitrofo ad alcuni fabbricati a destinazione mista.

Si precisa che lo stesso non viene utilizzato dal debitore.

Immobile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

Il compendio oggetto di stima risulta di proprietà dei Sig. _____ per la quota pari a 1/2 ciascuno.

Il locale di sgombero presente si trova in discreto stato conservativo e viene utilizzato come fabbricato ad uso agricolo vista la presenza di un frutteto limitrofo, sempre di proprietà dei debitori.

Infatti lo stesso risulta occupato dai coniugi Turchi e dalla loro famiglia.



Immobilie 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta di proprietà dei Sig. _____ per la quota pari a ½ ciascuno.

La stessa si presenta in discreto stato conservativo e viene utilizzato come casa vacanze dai debitori e dalla loro famiglia, prettamente nel periodo estivo vista la sua vicinanza al mare.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo, in nessuno dei Lotti sopra riportati.

QUESITO TREDICI

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

Immobilie 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L' Accabianca.

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Telti in Via Calangianus n. 69 nella Loc. L'Accabianca e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderato (Hi1);
- Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2);
- Hi3 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevato (Hi3);
- Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevato (Hi4);



- Rg1 / Area a rischio geologico moderato;
- Ri1 / Area a rischio idraulico moderato;
- Ri2 / Area a rischio idraulico medio;
- Ri3 / Area a rischio idraulico elevato;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **TRASCRIZIONE del 07/08/1991** - Registro Particolare 4371 Registro Generale 5911
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 119311 del 26/07/1991 ATTO TRA VIVI -
DONAZIONE ACCETTATA;
2. **TRASCRIZIONE del 07/08/1991** - Registro Particolare 4372 Registro Generale 5912
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 119312 del 26/07/1991 ATTO TRA VIVI -
DIVISIONE;
3. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobilie 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

L'immobile risulta posto all'interno del Comune di Tempio Pausania in Via Rosa di Limbara n. 20 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- Rg1 / Area a rischio geologico moderato;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:



1. **ISCRIZIONE del 15/12/2004** - Registro Particolare 2126 Registro Generale 13626 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 56161/18719 del 09/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. **TRASCRIZIONE del 15/12/2004** - Registro Particolare 9131 Registro Generale 13627 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 56162/18720 del 09/12/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
5. **ISCRIZIONE del 29/11/2024** - Registro Particolare 1506 Registro Generale 13452 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 56161 del 09/12/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Immobile 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Calangianus in Via Lu Casteddu n. 8 e insiste su un'area non soggetta ad alcun vincolo.

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Immobile 4 – Comune di Calangianus Via Santa Lucia n. 2

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Calangianus in Piazza Santa Lucia n. 2 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Centri Antica e Prima Formazione Rev / CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE (Perimetrazione revisionata)

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **TRASCRIZIONE del 29/03/2001** - Registro Particolare 1761 Registro Generale 2736 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 28/489 del 24/05/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
2. **TRASCRIZIONE del 29/03/2001** - Registro Particolare 1762 Registro Generale 2737 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 29/489 del 24/05/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
3. **Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2010** - Registro Particolare 7729 Registro Generale 13101 Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 2919/2106 del 08/11/2010 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 02/12/2010** - Registro Particolare 7730 Registro Generale 13102 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 2919/2106 del 08/11/2010 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA;
5. **TRASCRIZIONE del 02/12/2010** - Registro Particolare 7731 Registro Generale 13103 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 2919/2106 del 08/11/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
6. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



7. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immibile 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Tempio Pausania nella Via Sebastiano n. 11/13 e insiste su un'area soggetta a nessun tipo di vincolo.

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **TRASCRIZIONE del 25/09/2002** - Registro Particolare 8133 Registro Generale 10422 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 416 del 05/07/2001 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI TRANSAZIONE;
2. **TRASCRIZIONE del 04/07/2008** - Registro Particolare 5099 Registro Generale 7627 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 424 del 05/07/2001 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE PER DIVISIONE;
3. **ISCRIZIONE del 10/07/2008** - Registro Particolare 1423 Registro Generale 7847 Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 123/2008 del 09/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 04/09/2008** - Registro Particolare 6690 Registro Generale 10104 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 347/2008 del 10/07/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
5. **TRASCRIZIONE del 21/07/2011** - Registro Particolare 4883 Registro Generale 7677 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 142925/51372 del 14/07/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
6. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Immobilie 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Calangianus nella Loc. Badumela e insiste su un'area non soggetta ad alcun vincolo.

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobilie 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

L'unità immobiliare risulta posta all'interno del Comune di Golfo Aranci nella Via Dei Gerani e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a);
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);
- Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01;



- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016;

-

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **ISCRIZIONE del 21/09/2015** - Registro Particolare 974 Registro Generale 6289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 658 del 26/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. **TRASCRIZIONE del 30/12/2021** - Registro Particolare 10054 Registro Generale 14056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1218 del 07/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUESITO QUATTORDICI

- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.



La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare delle zone in cui insistono i beni caduti all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;



- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell’Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell’attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell’efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell’intervento in generale.

Immobilie 1 – Comune di Telti, Via Calangianus n. 69 – Loc. L’ Accabianca

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire ai terreni siti in Telti nella Via Calangianus n. 69 in Loc. L’Accabianca una valutazione unitaria di 20.000 €/Ha.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Terreni – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ	HA	COEFF.	VAL. MERCATO	VALORE
Terreni Zona Agricola	21710,00	2,17100	1,00	€ 20.000,00	€ 43.420,00
TOTALE					€ 43.420,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 43.420,00

Essendo possibile un’oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all’eccessiva o alla scarsa offerta e/o all’eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell’indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu’ probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 43.000,00 (diconsi Euro quarantatremila/00)



Immobilie 2 – Comune di Tempio Via Rosa di Limbara n. 20

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile a destinazione residenziale sito in Tempio Pausania nella Via Rosa di Limbara n. 20 una valutazione unitaria di 1.200 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali**IMMOBILE 2****Abitazione – Piano Primo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	128,85	1,00	128,85	€ 1.200,00	€ 154.620,00
Veranda	18,66	0,50	9,33	€ 1.200,00	€ 11.196,00
Cortile	49,30	0,15	7,40	€ 1.200,00	€ 8.874,00
TOTALE					€ 174.690,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 174.690,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 175.000,00 (diconsi Euro centosettantacinquemila/00)

Immobilie 3 – Comune di Calangianus Via Lu Casteddu n. 8

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile a destinazione residenziale sito in Calangianus nella Via Lu Casteddu n. 8 una valutazione unitaria di 1.000 €/Mq.



Determinazione Dei Valori Commerciali**IMMOBILE 3****Abitazione – Piano Seminterrato e Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	155,52	1,00	155,52	€ 1.000,00	€ 155.520,00
Cantina	34,14	0,60	20,48	€ 1.000,00	€ 20.484,00
Veranda	55,12	0,50	27,56	€ 1.000,00	€ 27.560,00
Cortile	683,14	0,10	68,31	€ 1.000,00	€ 68.314,00
TOTALE					€ 271.878,00
A detrarre Variazione Catastale					€ 500,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 271.378,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ . 271.000,00 (diconsi Euro duecentosettantunomila/00)

Immobilie 4 – Comune di Calangianus Piazza Santa Lucia n. 2

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile a destinazione residenziale sito in Calangianus nella Piazza Santa Lucia n. 2 una valutazione unitaria di 1.000 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali**IMMOBILE 4****Abitazione – Piano Terzo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	108,81	1,00	108,81	€ 1.000,00	€ 108.810,00
Tettoia Coperta	16,00	0,50	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
TOTALE					€ 116.810,00
A detrarre Pratica di Accertamento di Conformità					€ 2.150,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 114.660,00



Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 115.000,00 (diconsi Euro centoquindicimila/00)

Immobilie 5 – Comune di Tempio Pausania Via San Sebastiano n. 11/13

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al terreno sito in Tempio Pausania in Via San Sebastiano n. 11/13 una valutazione unitaria di 1.000 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 5

Terreno – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	VAL. MERCATO	VALORE
Terreno Mappale 169 Sub1	538,00	1,00	€ 5,00	€ 2.690,00
TOTALE				€ 2.690,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILI				€ 2.690,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00)



Immobile 6 – Comune di Calangianus Loc. Badumela

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al compendio immobiliare sito in Calangianus nella Loc. Badumela una valutazione unitaria di 400 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali**IMMOBILE 6****Deposito – Piano Interrato e Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Deposito	87,26	1,00	87,26	€ 400,00	€ 34.904,00
Tettoia Coperta	22,02	0,50	11,01	€ 400,00	€ 4.404,00
Terreni Zona Agricola	2.198,00	0,04	87,92	€ 400,00	€ 35.168,00
TOTALE					€ 74.476,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 74.476,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 75.000,00 (diconsi Euro settantacinquemila/00)

Immobile 7 – Comune di Golfo Aranci Via Dei Gerani

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile sito in Golfo Aranci nella Via Dei Gerani una valutazione unitaria di 3.500 €/Mq.



Determinazione Dei Valori Commerciali**IMMOBILE 7****Abitazione – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	54,97	1,00	54,97	€ 3.500,00	€ 192.395,00
Veranda	15,79	0,50	7,90	€ 3.500,00	€ 27.632,50
Cortile	82,81	0,10	8,28	€ 3.500,00	€ 28.983,50
TOTALE					€ 249.011,00
A detrarre Costi Accertamento di Conformità					€ 3.650,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 245.361,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 245.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantacinquemila/00)

Riepilogo

RIEPILOGO GENERALE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		
IMMOBILI	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
Immobile 1	Telti - L'Accabianca	€ 43.000,00
Immobile 2	Tempio - Via Rosa di Limbara	€ 175.000,00
Immobile 3	Calangianus - Via Lu Casteddu	€ 271.000,00
Immobile 4	Calangianus - Via Tempio	€ 115.000,00
Immobile 5	Tempio - Via San Sebastiano	€ 2.500,00
Immobile 6	Calangianus - Loc. Badumela	€ 75.000,00
Immobile 7	Golfo Aranci - Via Dei Gerani	€ 245.000,00
TOTALE		€ 926.500,00



RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Debitrice (_____), non hanno mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Debitrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 70 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 28/07/2025

Il Tecnico

Geom. _____



ALLEGATI

IMMOBILE 1

- 1) ALLEGATO A:
 - Ispezioni ipotecarie
- 2) ALLEGATO B:
 - Visure Catastali
 - Mappa catastale
- 3) ALLEGATO C:
 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) ALLEGATO D:
 - Documentazione Fotografica

IMMOBILE 2

- 1) ALLEGATO A:
 - Ispezioni ipotecarie
- 2) ALLEGATO B:
 - Visure Catastali
 - Planimetria Catastale
 - Elaborato Planimetrico
 - Mappa catastale
- 3) ALLEGATO C:
 - C.E. 38 del 01.04.2004
 - C.E. 81 del 25.06.2008
- 4) ALLEGATO D:
 - Documentazione Fotografica

IMMOBILE 3

- 1) ALLEGATO A:
 - Ispezioni ipotecarie
- 2) ALLEGATO B:



- Visure Catastali
 - Planimetria Catastale
 - Mappa catastale
- 3) **ALLEGATO C:**
- Licenza Edilizia n. 95 del 1973
 - Concessione Edilizia n. 26 del 1984
 - Concessione Edilizia n. 45 del 2004
- 4) **ALLEGATO D:**
- Documentazione Fotografica

IMMOBILE 4

- 1) **ALLEGATO A:**
- Ispezioni ipotecarie
 - Contratto di Locazione
- 2) **ALLEGATO B:**
- Visure Catastali
 - Planimetria Catastale Pre Accatastamento
 - Planimetria Catastale Attuale
 - Mappa catastale
 - Ricevuta avvenuto accatastamento
- 3) **ALLEGATO C:**
- Concessione Edilizia n. 43 del 2000
 - Autorizzazione Edilizia n. 1 del 2000
- 4) **ALLEGATO D:**
- Documentazione Fotografica

IMMOBILE 5

- 1) **ALLEGATO A:**
- Ispezioni ipotecarie
- 2) **ALLEGATO B:**
- Visure Catastali



- Elaborato Planimetrico
 - Mappa catastale
- 3) **ALLEGATO C:**
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) **ALLEGATO D:**
- Documentazione Fotografica

IMMOBILE 6

- 1) **ALLEGATO A:**
- Ispezioni ipotecarie
- 2) **ALLEGATO B:**
- Visure Catastali
 - Tipo Mappale Ampliamento Veranda
 - Planimetria Catastale Pre Accatastamento
 - Planimetria Catastale Attuale
 - Mappa catastale
 - Ricevuta Approvazione Tipo Mappale
 - Ricevuta avvenuto accatastamento
- 3) **ALLEGATO C:**
- Comunicazione Comune di Calangianus
 - Ortofoto Regione Sardegna ante 1967
 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) **ALLEGATO D:**
- Documentazione Fotografica

IMMOBILE 7

- 1) **ALLEGATO A:**
- Ispezioni ipotecarie
- 2) **ALLEGATO B:**
- Visure Catastali
 - Planimetria Catastale



- Mappa catastale

3) **ALLEGATO C:**

- Concessione Edilizia n. 10/85 del 1985
- Concessione Edilizia n. 3/88 del 1988

4) **ALLEGATO D:**

- Documentazione Fotografica

