

TRIBUNALE DI CIVILE TEMPIO PAUSANIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Antonia Palombella

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/2023

Promossa da:



Contro



BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA

C.T.U.
Geom. Fabio Serra

Premessa	3
Quesiti.....	3
Inizio Delle Attività.....	7
Risposta ai Quesiti.....	8
Quesito n. 1	8
Quesito n. 2	8
Quesito n.3	13
Quesito n.4	14
Quesito n.5	15
Quesito n.6	17
Quesito n.7	20
Quesito n.8	22
Quesito n.9	22
Quesito n.10	24
Quesito n.11	24
Quesito n.12	25
Quesito n.13	25
Quesito n.14	25
SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE N. 1 -	26
SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE N. 2 -	32
SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE N. 3 -	35
SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE N. 4 -	39
SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE N. 5 -	45
SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE N. 6 -	48
Dichiarazioni Finali	51
ALLEGATI.....	53
SERVIZIO FOTOGRAFICO	53
Documentazione catastale - Visure e Planimetrie estratti di mappa.....	86

Premessa

IL sottoscritto, geometra Fabio Serra [REDACTED] iscritto nell'albo professionale dei geometri e geometri laureati della provincia di Sassari al n. 3609, in data 17.05.2024 è stato nominato da Tribunale Di Tempio Pausania come "esperto per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 200/2021"

In data 22.01.2025 deposita nel fascicolo telematico l'atto di accettazione dell'incarico con relativo giuramento di rito. Contestualmente si è proceduto ad accedere al fascicolo telematico di parte per reperire e visionare la documentazione allegata.

Quesiti

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;
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;
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;
4. proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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;
 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento comunale;
 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 obbligazioni 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;
 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;
 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;
 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;
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;
 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;
 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 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;
 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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. L'esperto

dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso; [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Inizio Delle Attività

- Come da premessa in data 22.01.2025 lo scrivente ha effettuato il giuramento di rito e dopo acquisito la documentazione presente al fascicolo telematico di parte ne ha verificato la completezza.
- Il giorno 22.05.2025 si dà inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo in presenza del custode preposto e accompagnati all'ingresso dal [REDACTED] [REDACTED] in qualità di gestore del condominio.
- In data 22.08.2025 si invia tramite posta certificata il modulo per la richiesta del Certificato di Accesso Agli Atti, la documentazione sarà rilasciata poi in data 10.09.2025. tramite link dal quale scaricare le scansioni in oggetto.
- In data 21.04.2026 si effettua un ulteriore sopralluogo presso il complesso immobiliare al fine di confermare la presenza fisica dei posti auto scoperti pertinenziali oggetto di pignoramento, con particolare riferimento al Sub 93 e al Sub 167 (ex Sub 110), quest'ultimo interessato dalla variazione catastale da Area Urbana a Posto Auto con Pratica n. SS0056446 in atti dal 16/04/2026. Il sopralluogo ha consentito di verificare e confermare la corretta individuazione dei posti auto sul posto.

Risposta ai Quesiti

Quesito n. 1

Al fascicolo telematico di parte del ruolo 56/2023 è allegata la seguente documentazione:

- Nota di trascrizione Registro generale n. 9177 Registro particolare n. 6701 Presentazione n. 4 del 27/07/2023
- Certificato notarile attestante le risultanze catastali.
- Estratti di mappa catastali inerenti agli immobili oggetto di esproprio.

La documentazione dopo aggiornamento catastale per variazione Pratica n. SS0056446 risulta completa e dalla stessa è possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento.

Quesito n. 2

I beni oggetto del pignoramento sono censiti al Catasto Terreni così come segue:

Immobilabile n. 1

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 36
Natura A2 – Abitazione Tipo Civile Consistenza 2.5 vani
Indirizzo – Via Atene n. 1-3-5 piano 1
Classe - 1
Rendita 329.24 €

Immobilabile n. 2

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 93
Natura C/6 Autorimessa o rimessa
Indirizzo – Via Atene n. 1-2-5 piano T mq13
Classe - 1
Rendita 34.91 €

Immobilabile n. 3

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 141
Natura C/6 Autorimessa o rimessa
Indirizzo – Via Atene n. 7 piano S1 mq16
Classe - 1
Rendita 50.41 €

Immobile n. 4

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 49
Natura A2 – Abitazione Tipo Civile Consistenza 4.0 vani
Indirizzo – Via Atene n. 1-3-5 piano 2
Classe - 1
Rendita 526.79 €

Immobile n. 5*

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 167
Natura c/6 Posto Auto
Indirizzo – Via Atene n. 1-3-5 piano T mq 14
Rendita 37.80 €

Immobile n. 6

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 142
Natura C/6 Autorimessa o rimessa
Indirizzo – Via Atene n. 7 piano S1 mq12
Classe - 2
Rendita 37.80 €

(*) Nota: l'immobile censito al Sub. 167 corrisponde all'ex Sub. 110 (categoria F/1 – Area Urbana), oggetto di variazione catastale con Pratica n. SS0056446, in atti dal 16/04/2026 (Variazione della Destinazione da Area Urbana a Posto Auto). Si fa espresso riferimento alla Visura Storica per immobile n. T111488 del 21/04/2026 della Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali.

I beni in oggetto sono ubicati nel comune di Santa Teresa Di Gallura, nella località definita in origine come "Muzzeddu" ora Via Atene ai numeri 1-3-5 nel complesso residenziale denominato "Residence la Reggia Di Nausicaa"

Descrizione SUB 36

TIPOLOGIA E CONTESTO: L'unità immobiliare è un appartamento residenziale posto al piano primo di complesso residenziale a destinazione turistico-residenziale, caratterizzato da architettura tipica gallurese con elementi tradizionali quali archi e decorazioni pittoriche. L'immobile si colloca in contesto edilizio uniforme e organizzato, con accesso dall'ingresso condominiale numerato civico 36.

CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE: L'appartamento si sviluppa su un unico livello e si compone dei seguenti vani:

- Ingresso: dall'androne condominiale con pavimentazione in cotto si accede tramite porta in legno massello di colore verde con ferramenta tradizionale, che immette in corridoio distributivo interno pavimentato in gres ceramico chiaro. Il corridoio presenta elemento architettonico caratteristico con arco in muratura che collega la zona ingresso con la zona giorno;
- Zona giorno: ampio ambiente soggiorno-pranzo con caratteristico angolo cottura con arco in muratura. Pavimentazione in gres ceramico chiaro (formato 30x30 cm circa). La zona è decorata con fascia decorativa dipinta sotto-soffitto con motivi geometrici tipici sardi. Presenza di porta-finestra in legno con persiane esterne in alluminio verde con accesso diretto al terrazzo coperto. Arredi fissi comprendenti mobile soggiorno laccato bianco/verde acqua con decorazioni e TV. Climatizzatore a parete marca Mitsubishi Electric;
- Cucina: ambiente separato accessibile mediante arco a tutto sesto dal soggiorno, pavimentato in gres ceramico. Dotata di cucina componibile con mobili laccati bianco/verde acqua in stile tradizionale, rivestimento parziale parete con piastrelle a mosaico 10x10 cm verde acqua/bianche, piano di lavoro in granito, piano cottura a gas, lavello sottopiano in acciaio inox. Finestra con infisso in legno e persiane esterne;
- Camera matrimoniale: ambiente accessibile dal corridoio mediante porta interna in legno, pavimentato in gres ceramico chiaro. Presenza di armadio a due ante laccato bianco e mobile cassetiera. Decorazione parete con fascia pittorica sotto-soffitto. Climatizzatore non visibile nelle foto;
- Disimpegno notte: corridoio distributivo con arco a tutto sesto che collega la zona giorno alla zona notte, pavimentato in gres ceramico, con porte interne in legno di colore miele;
- Bagno: locale cieco con aerazione forzata mediante estrattore, completamente rivestito con piastrelle in ceramica smaltata a mosaico 10x10 cm di colore verde acqua e blu disposte a fasce orizzontali alternate, fino all'altezza del soffitto. Pavimento con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm colore blu. Dotato di sanitari bianchi completi (wc, bidet, lavabo su mobile laccato bianco/verde acqua, box doccia

angolare con apertura a soffietto). Scaldabagno elettrico installato a parete. Lavatrice. Specchio e mensole;

PERTINENZE:

- Terrazzo coperto: ampio spazio di pertinenza esclusiva accessibile dal soggiorno mediante porta-finestra, pavimentato con piastrelle in gres, con caratteristica copertura voltata e pilastri in muratura intonacata. Parapetto pieno in muratura intonacata e tinteggiata color terracotta. Unità esterna climatizzatore Mitsubishi Electric installata a parete. Vista su contesto residenziale circostante e vegetazione;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE:

- Elementi architettonici caratteristici: archi in muratura, fascia decorativa dipinta con motivi geometrici tradizionali galluresi
- Finiture esterne: intonaco civile tinteggiato color terracotta/arancio con zoccolatura in granito
- Finiture interne: intonaco civile tinteggiato con pittura idropittura lavabile di colore bianco, con fasce decorative pittoriche
- Pavimenti: gres ceramico effetto cotto in tutti gli ambienti
- Infissi esterni: legno con doppio vetro, persiane in alluminio di colore verde
- Porte interne: legno massello tamburato tinta miele con cornici tradizionali
- Impianto elettrico: sottotraccia con interruttori e prese a norma
- Impianto termico: climatizzatori autonomi split a parete marca Mitsubishi Electric
- Impianto idrico-sanitario: distribuzione sottotraccia con scaldabagno elettrico
- Altezze interne: 2,70 m costanti

Si rileva all'ingresso la presenza di una parete con apertura senza porta che suddivide l'ambiente cucina dal soggiorno, la stessa continua con un muro di altezza ridotta.

Tali interventi non determinano difformità urbanistica in quanto:

Non modificano la superficie utile o il volume dell'unità immobiliare

Non costituiscono framezzature che delimitano vani chiusi autonomi

Mantengono la continuità spaziale tra gli ambienti, configurandosi come semplici elementi di separazione visiva/funzionale

Rientrano nella categoria delle **opere di manutenzione straordinaria** o **ristrutturazione edilizia interna** che non alterano i parametri urbanistici (SUL, volumi, destinazione d'uso).

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive generali. Gli ambienti risultano abitati e ben mantenuti. Le finiture interne ed esterne appaiono in discrete condizioni con normali segni di usura. Gli impianti risultano funzionanti e di recente installazione (climatizzatori). Si rilevano lievi tracce di umidità sulle pareti esterne del terrazzo. Infissi in buone condizioni. Rivestimenti bagno integri.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero al momento del

sopralluogo effettuato in data 22/05/2025, con presenza di arredi e suppellettili del proprietario.
(Vedere Foto In allegato)

Descrizione SUB 49

TIPOLOGIA E CONTESTO: L'unità immobiliare è un appartamento residenziale inserito in complesso residenziale a destinazione turistico-residenziale, caratterizzato da architettura tipica della zona con facciate colorate e distribuzione tipologica a schiera/villetta a schiera. L'immobile si colloca in contesto edilizio uniforme e organizzato, con accesso dall'ingresso condominiale numerato civico 49.

CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE: L'appartamento si sviluppa su un unico livello e si compone dei seguenti vani:

- Ingresso: dall'androne condominiale si accede tramite porta in legno massello di colore verde con ferramenta in ottone, che immette in corridoio distributivo con pavimentazione in cotto;
- Zona giorno: ampio ambiente unico soggiorno-cucina-pranzo a pianta aperta, pavimentato con piastrelle in gres ceramico chiaro posate in diagonale (formato 30x30 cm circa). La zona è caratterizzata da soffitto con travi a vista inclinate che conferiscono altezza variabile all'ambiente. Presenza di cucina componibile moderna con mobili laccati neri, dotata di piano cottura, cappa aspirante in acciaio, lavello in acciaio inox e spazi dispensa. Finestre con infissi in legno con persiane esterne in alluminio di colore verde;
- Camera matrimoniale principale: ambiente con accesso diretto a terrazzo/balcone coperto mediante porta-finestra in legno con persiana esterna. Pavimento in gres ceramico. Arredi fissi comprendenti armadio a tre ante laccato bianco/verde acqua e letto matrimoniale in ferro battuto laccato verde. Soffitto mansardato con altezza variabile;
- Seconda camera da letto: ambiente pavimentato in gres ceramico chiaro, dotato di finestra con infissi in legno e persiane esterne. Presenza di climatizzatore a parete;
- Bagno: locale finestrato con apertura a vasistas, completamente rivestito con piastrelle in ceramica smaltata di colore verde/turchese (formato 10x10 cm circa) fino all'altezza del soffitto inclinato. Pavimento in gres. Dotato di sanitari bianchi completi (wc, bidet, lavabo su mobile, vasca da bagno con doccia). Scaldabagno elettrico marca BAXI installato a parete.
- Terrazzo/balcone: spazio scoperto di pertinenza esclusiva accessibile dalla camera matrimoniale, pavimentato con piastrelle in gres, dotato di parapetto in muratura intonacata e tinteggiata color terracotta, con struttura in legno per pergolato. Vista su contesto residenziale circostante e vegetazione retrostante;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE:

- Finiture esterne: intonaco civile tinteggiato
- Finiture interne: intonaco civile tinteggiato con pittura idropittura lavabile di colore bianco
- Pavimenti: gres ceramico in zona giorno e camere, cotto nell'ingresso condominiale
- Infissi esterni: legno con doppio vetro, persiane in legno.
- Porte interne: tamburate laccate con cerniere a scomparsa (camera principale)
- Impianto elettrico: in vista con interruttori e prese a norma
- Impianto termico: climatizzatori autonomi a parete.
- Impianto idrico-sanitario: distribuzione sottotraccia con Boiler elettrico
- Altezze interne: variabili da 2,40 m a 3,20 m per presenza soffitti mansardati

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive generali. Gli ambienti risultano abitati e ben mantenuti. Le finiture interne ed esterne appaiono discrete con normali segni di usura, le strutture in legno costituenti ambi i pergolati esterni risultano ammalorate e si consiglia la sostituzione o degli interventi di ripristino e manutenzione.

Gli impianti risultano funzionanti. Si rilevano lievi tracce di umidità sulle pareti esterne del terrazzo e lieve degrado dell'intonaco esterno. Infissi datati ma in condizioni accettabili.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero al momento del sopralluogo effettuato in data 22/05/2025, con presenza di arredi e suppellettili del proprietario.

Quesito n.3

Immobilabile 1: Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 36

Natura A2 – Abitazione Tipo Civile Consistenza 2.5 vani

Planimetria Catastale

Presente

Elaborato Planimetrico

Assente

Immobilabile 2: Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 93

Natura C/6 Autorimessa o rimessa

Planimetria Catastale

Presente

Elaborato Planimetrico

Presente

Immobilabile 3: Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 141

Natura C/6 Autorimessa o rimessa

Planimetria Catastale

Presente

Elaborato Planimetrico

Presente

Immobilabile 4: Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 49

Natura A2 – Abitazione Tipo Civile Consistenza 4.0 vani

Planimetria Catastale

Presente

Elaborato Planimetrico

Assente

Immobilie 5: Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 167

Natura C/6 Posto Auto Scoperto

Planimetria Catastale

Elaborato Planimetrico

Presente

Presente

Immobilie 6: Foglio 3 Particella 1980 Subalterno - 142

Natura C/6 Autorimessa o rimessa

Planimetria Catastale

Elaborato Planimetrico

Presente

Presente

Per gli immobili identificati come 1-3-4-5-6 si accerta la conformità tra la descrizione dei beni esposta dallo scrivente e quella riportata nel pignoramento. I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, contestualmente non si rilevano difformità o incongruenze, tali da richiedere rettifiche necessarie all'individuazione univoca del compendio oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne l'immobile numero 2 non è stato possibile individuarlo in quanto non è presente nell'elaborato planimetrico, oltretutto nella planimetria non sono indicati come da prassi i subalterni adiacenti. Parimenti non sono presenti nell'elaborato planimetrico l'immobile 1 e l'immobile 4 nonostante tutto risultati individuabili.

Quesito n.4

Per quanto concerne l'unità immobiliare già censita al Sub. 110 (Foglio 3, Particella 1980) in categoria F/1 – Area Urbana, priva di planimetria catastale, si segnala che in data 15/04/2026 è stata presentata – e in atti dal 16/04/2026 – la Pratica n. SS0056446 (Variazione della Destinazione da Area Urbana a Posto Auto, n. 56446.1/2026). A seguito di tale variazione l'unità è stata riclassificata con il nuovo Subalterno 167 in categoria C/6 – Classe 1, consistenza 14 m², Rendita Euro 37,60, indirizzo Via Atene n. SNC Piano T.

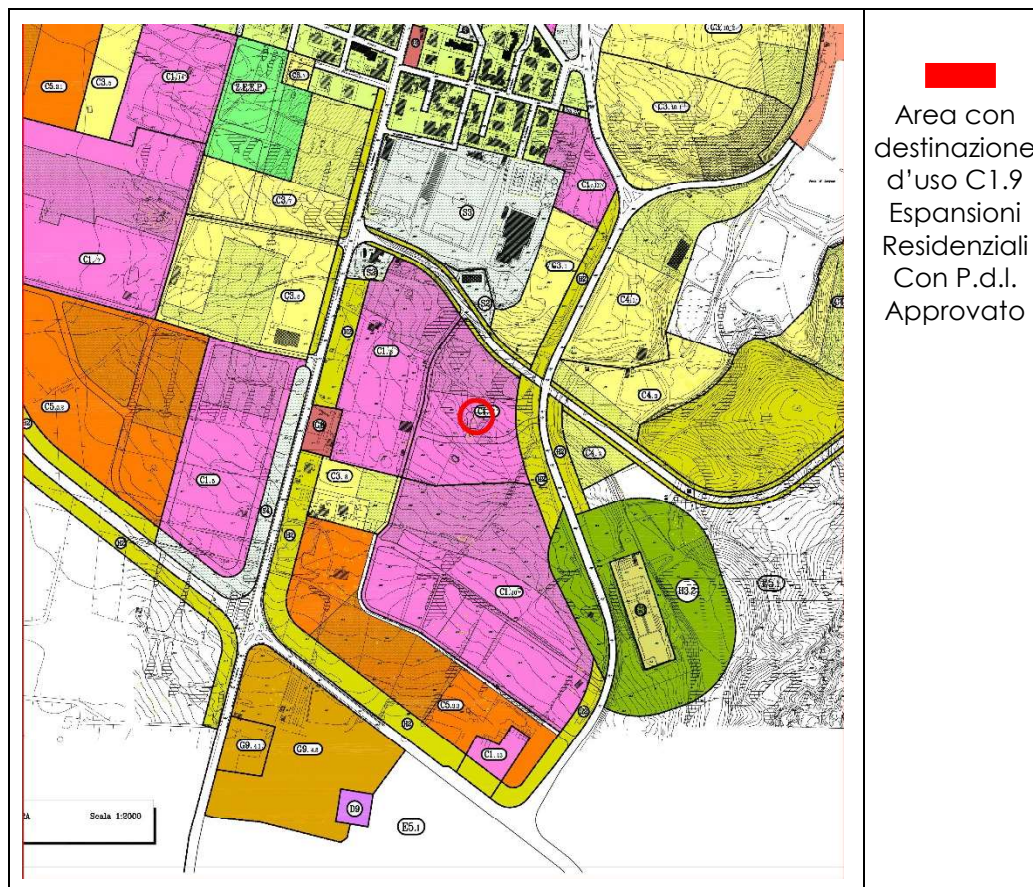
La variazione catastale ha pertanto adempiuto all'aggiornamento richiesto relativamente all'unità precedentemente priva di planimetria (ex Sub. 110 F/1 Area Urbana): il bene risulta ora correttamente classificato, dotato di rendita attribuita e regolarmente censito nella categoria di pertinenza (C/6 – Posto Auto), con classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/94, come da annotazione in visura.

Vedere Visura Storica In allegato

Quesito n.5

Si verifica dalle cartografie presenti nel sito ufficiale del Comune di Santa Teresa di Gallura che tutti gli immobili ricadono nella zona omogenea definita dal Piano Urbanistica Comunale come C1 (Espansioni pianificate)

Individuazione del complesso immobiliare su **Piano Urbanistico Comunale**



NORME GENERALI RELATIVE ALLE SOTTOZONE "C"

Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari. Le tavole di piano, oltre all'identificazione di comparti di intervento, fissano la collocazione delle cessioni, la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva

(P.d.L.); si ribadisce comunque che le S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate. Le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere prevista una entità di spazi privati di uso pubblico pari a 80 mq. ogni mq. di superficie lorda dell'edificio a destinazione commerciale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico. Intervento su immobili esistenti in zona classificata "C" in assenza di predisposizione di P.d.L.; i tipi di intervento sono così classificati:

a) manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.d.L., l'intero volume dell'immobile sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalla presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq. per tipologia edilizia isolata.

Di seguito una tabella con breve descrizione dove saranno indicati i parametri delle zone urbanistiche di nostro interesse estrapolate dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e contestualmente del piano di lottizzazione.

Piano Urbanistico Comunale	
Zona C1.9 Comparti Con Piano Di Lottizzazione Approvato	<p>Sottozona C1: insediamenti residenziali convenzionati o adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.</p>

Quesito n.6

IMMOBILE 4 - SUB 49 (Piano Secondo - Via Atene n. 1-3-5):

TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO:

Concessione Edilizia n° 2709 del 19/10/2001 rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura per la costruzione del fabbricato denominato "LA REGGIA DI NAUSICAA" nel Comparto C3.14 Lotto 13 in località Muzzeddu

VARIANTI/MODIFICHE:

Autorizzazione Edilizia n° 3/A del 06/05/2008 (variante in corso d'opera) per modifiche prospettiche su 4 patii in legno nelle unità 41-43-44-49

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:

Autorizzazione Agibilità n°1578 del 25/05/2004 per l'intero complesso (53 unità immobiliari, 120 vani utili)

I lavori hanno avuto inizio il 26/10/2001 e sono stati ultimati il 18/07/2003

INTERVENTI RECENTI:

CILA-SUPERBONUS (Pratica n. 91028170909 del 15/11/2022) per lavori di efficientamento energetico dell'edificio condominiale (cappotto termico, sostituzione infissi, impianti centralizzati, fotovoltaico)

Non è stata reperita la documentazione inerente all'inizio e al fine lavori.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Ultima planimetria catastale: protocollo n. 000097993 del 04/03/2003

Identificazione: Fg. 3 Mapp. 1980 Sub. 49

Categoria A/2, Classe 1, 4 vani, Rendita € 526,79

Superficie catastale: 68 m² (di cui 64 m² escluse aree scoperte)

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: **CONFORME**

IMMOBILE 1 - SUB 36 (Piano Primo - Via Atene n. 1-3-5):

TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO:

Concessione Edilizia n° 2709 del 19/10/2001 (stesso fabbricato del Sub 49)

VARIANTI/MODIFICHE:

Autorizzazione Edilizia n° 3/A del 06/05/2008 (stessa variante che ha interessato il Sub 49)

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:

Autorizzazione Agibilità n°1578 del 25/05/2004 (stesso certificato complessivo)

INTERVENTI RECENTI:

CILA-SUPERBONUS (Pratica n. 91028170909 del 15/11/2022) - per lavori di

efficientamento energetico dell'edificio condominiale (cappotto termico, sostituzione infissi, impianti centralizzati, fotovoltaico)

Non è stata reperita la documentazione inerente all'inizio e al fine lavori Come per il sub 36

CONFORMITÀ CATASTALE:

Ultima planimetria catastale: protocollo n. 000097993 del 04/03/2003

Identificazione: Fg. 3 Mapp. 1980 Sub. 36

Categoria A/2, Classe 1, 2,5 vani, Rendita € 329,24

Superficie catastale: 50 m² (di cui 48 m² escluse aree scoperte)

Si rileva all'ingresso la presenza di una parete con apertura senza porta che suddivide l'ambiente cucina dal soggiorno, la stessa continua con un muro di altezza ridotta.

Tali interventi non determinano difformità urbanistica in quanto:

Non modificano la superficie utile o il volume dell'unità immobiliare

Non costituiscono framezzature che delimitano vani chiusi autonomi

Mantengono la continuità spaziale tra gli ambienti, configurandosi come semplici elementi di separazione visiva/funzionale

Rientrano nella categoria delle **opere di manutenzione straordinaria** o **ristrutturazione edilizia interna** che non alterano i parametri urbanistici (SUL, volumi, destinazione d'uso).

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: **CONFORME**

VERIFICA POSSIBILITÀ DI SANATORIA

NON APPLICABILE - Gli immobili risultano già conformi e regolarmente autorizzati

VALUTAZIONE AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ

Gli immobili pignorati risultano:

- Costruiti in base a Concessione Edilizia regolare (n° 2709/2001)
- Dotati di Certificato di Agibilità (n° 1578/2004)
- Conformi alle autorizzazioni edilizie e successive varianti
- Regolarmente accatastati con planimetrie depositate
- Privi di abusi edilizi o difformità
- Liberamente commerciabili senza necessità di sanatorie

COSTI DI EVENTUALE SANATORIA

Non necessaria alcuna sanatoria in quanto gli immobili sono completamente conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

CONCLUSIONE TECNICA

Entrambi gli immobili 1 e 4 pignorati (Sub 36 e Sub 49) pertinenti alle loro pertinenze immobili 2-3-5-6 (Sub NON presentano impedimenti alla commerciabilità in sede di vendita forzata, essendo pienamente conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

La documentazione agli atti dimostra la legittimità dell'intero complesso edilizio dalla fase di costruzione fino agli interventi di riqualificazione energetica recenti.

Quesito n.7

Sulla base della **Certificazione Notarile** emessa dal Notaio Vincenzo Calderini in data 27/07/2023, relativa agli immobili pignorati di proprietà di [REDACTED], si può rispondere al quesito come segue:

VERIFICHE EFFETTUATE

1. NATURA DEL DIRITTO DEL DEBITORE

Dagli atti risulta che [REDACTED] è titolare dei seguenti diritti sugli immobili pignorati:

PIENA PROPRIETÀ per 1/1 su tutti gli immobili oggetto di pignoramento:

- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 36
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 49
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 93
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 110 (Ora 167)
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 141
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 142

PRIMO ATTO DI ACQUISTO

Data: 27 luglio 2010

Notaio: Peperoni Elena

Repertorio: n. 4638/2436

Trascrizione: 6 agosto 2010, registro generale 9080, registro particolare 5365

Sede rogito: Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania

Immobili acquisiti:

- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 36
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 110 (ora 167)
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 141

Venditore: Immobiliare Stradivari S.r.l. con sede in Arzachena (SS), C.F. 01824200487

SECONDO ATTO DI ACQUISTO

Data: 27 aprile 2011

Notaio: Peperoni Elena

Repertorio: n. 5483/2942

Trascrizione: 16 maggio 2011, registro generale 5055, registro particolare 3083

Sede rogito: Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania

Immobili acquisiti:

- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 49
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 93
- Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 142

Venditore: Immobiliare Stradivari S.r.l. con sede in Arzachena (SS), C.F. 01824200487

2. ASSENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalla certificazione notarile **NON risulta alcuna menzione** di:

Censo, Livello, Uso civico, Affrancazioni da tali pesi

La sezione "STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI" riporta esclusivamente:

- Ipoteche volontarie (mutui fondiari)
- Ipoteche della riscossione (ruoli esattivi)
- Ipoteca in rinnovazione
- Verbale di pignoramento immobili

3. GRAVAMI ESISTENTI

Gli immobili risultano gravati SOLO da:

a) Ipoteche Volontarie:

- Unicredit Corporate Banking S.p.a. (iscrizione 31/05/2010)
- Banca Popolare Di Vicenza (iscrizioni del 06/08/2010 e 16/05/2011)

b) Ipoteche della Riscossione:

- Equitalia Servizi Di Riscossione Spa (iscrizioni del 28/02/2017)

- Agenzia Delle Entrate-riscossione (iscrizione del 09/01/2019)

c) Ipoteca in Rinnovazione:

- Unione Di Banche Italiane Spa (iscrizione del 24/12/2020)

CONCLUSIONE

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore pignorato [REDACTED] [REDACTED] è di **PIENA PROPRIETÀ** (1/1), acquisita mediante atti di compravendita notarili:

- Per i subalterni 36, 110, 141: atto Notaio Peperoni Elena del 27/07/2010
- Per i subalterni 49, 93, 142: atto Notaio Peperoni Elena del 27/04/2011

Non risultano affrancazioni in quanto non vi sono mai stati diritti reali di censo, livello o usi civici da affrancare.

Quesito n.8

A seguito dell'acquisizione dell'Estratto Preventivo Costi & Ricavi del Residence "La Reggia di Nausicaa" (C.F. 91028170909), esercizio ordinario 2025/2026 (periodo 01/07/2025 - 30/06/2026), rilasciato da Servizi Immobiliari Srl - Studio Associato A.E.A. in data 21/04/2026, e stato possibile quantificare i costi di gestione condominiale imputati alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Quote condominiali ordinarie esercizio 2025/2026:

Unita condominiale	Descrizione	Millesimi	Quota annua (euro)
H/36	Appartamento (Sub 36)	15,21/1000	1.256,04
H/49	Appartamento (Sub 49)	21,06/1000	1.563,16
L/20	Box (Sub 141)	1,60/1000	124,70
L/21	Box (Sub 142)	1,25/1000	97,41
M/3	Posto auto (Sub 93)	0,77/1000	50,12
M/19	Posto auto (Sub 167)	0,77/1000	50,12
TOTALE quote esercizio 2025/2026			3.141,55

Spese condominiali non pagate:

Voce	Importo (euro)
Saldo debitorio pregresso (esercizi precedenti)	4.994,44
Quote esercizio 2025/2026	3.141,55
Versamento effettuato in data 18/08/2025	- 1.489,50
SALDO DEBITORIO COMPLESSIVO al 21/04/2026	6.646,49

Il debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] risulta pertanto moroso nei confronti del condominio per un importo complessivo di euro 6.646,49 alla data del 21/04/2026, comprensivo del saldo pregresso (euro 4.994,44), delle quote dell'esercizio ordinario 2025/2026 (euro 3.141,55) al netto dell'unico versamento effettuato in data 18/08/2025 pari a euro 1.489,50.

Le principali voci di spesa condominiale comprendono: amministrazione dello stabile, polizza fabbricati, manutenzione giardini e piazzali, piscina, scale e vialetti, consumi elettrici e idrici, centrale antincendio, impianto TV e disinfestazioni. Non risultano deliberate spese straordinarie ulteriori rispetto a quelle già ricomprese nel preventivo in atti.

Fonte: Estratto Preventivo Costi & Ricavi - Residence La Reggia di Nausicaa - C.F. 91028170909 - Esercizio ordinario 2025/2026 - Servizi Immobiliari Srl, Studio Associato A.E.A., 21/04/2026.

Quesito n.9

Si consiglia la vendita dei beni aggregati in lotti composti, vista la destinazione prevista dalla pianificazione vigente e l'ottimo stato di conservazione. A tal fine, il compendio immobiliare viene suddiviso in n. 4 lotti come di seguito rappresentato:

Identificativo	Composizione	Catasto	
LOTTO n. 1	Appartamento+ posto auto	F3 m1980 s36	Immobile -1-
		F3 m1980 s93	Immobile -2-
LOTTO n. 2	Appartamento+ posto auto	F3 m1980 s49	Immobile -4-
		F3 m1980 s167	Immobile -5-
LOTTO n. 3	Box/Autorimessa	F3 m1980 s141	Immobile -3-
LOTTO n. 4	Box/Autorimessa	F3 m1980 s142	Immobile -6-

Quesito n.10

Gli Immobili in oggetto non sono pignorati pro quota.

I beni in oggetto, così come segue:

- IMMOBILE n. 1 **Titolarità: 1/1** [REDACTED] [REDACTED]
- IMMOBILE n. 2 **Titolarità: 1/1** [REDACTED] [REDACTED]
- IMMOBILE n. 3 **Titolarità: 1/1** [REDACTED] [REDACTED]
- IMMOBILE n. 4 **Titolarità: 1/1** [REDACTED] [REDACTED]
- IMMOBILE n. 5 **Titolarità: 1/1** [REDACTED] [REDACTED]
- IMMOBILE n. 6 **Titolarità: 1/1** [REDACTED] [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra riportato gli immobili sono interamente di proprietà del debitore esecutato e contestualmente non si ritiene necessario valutare la divisibilità in natura degli immobili

Quesito n.11

Gli immobili si presentano liberi.

Sono stati acquisiti i titoli che legittimano la proprietà da parte dei soggetti contro, come indicato nella trascrizione dell'atto esecutivo in allegato.

Quesito n.12

L'immobile non è occupato da coniuge.

Quesito n.13

Non sono presenti sull'immobile vincoli artistici, storici, oneri di natura condominiale, usi civici o servitù demaniali.

Quesito n.14

Determinazione del valore di mercato

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari e le sue pertinenze, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato un criterio di stima che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in esame e che si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato locale di beni simili. La stima è stata eseguita quindi, con metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili simili, di prezzo noto desunto da pubblicazioni, riviste specializzate e da indagini di mercato esperite in zona, nonché da valori ricavati dagli Indicatori di Mercato. Adottando quale parametro il metro quadrato di superficie lorda vendibile. Il valore unitario caratteristico è stato determinato mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione che esprimono il grado di scostamento, maggiore o minore, posseduto dall'unità immobiliare in esame rispetto a quella virtuale.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - Immobile N. 1 -

UBICAZIONE:

Comune: Santa Teresa Di Gallura (SS)

Indirizzo: Via Atene n. 1-3-5

DATI CATASTALI:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Zona Censuaria	Consistenza	Rendita
F	3	1980	36	A/2	1	2.5 vani	329.24 €

INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROPRIETÀ:

Nome	Cognome	Codice Fiscale	Diritto	Quota
████████	████████	████████████████████	Proprietà	1/1

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tipologia e consistenza immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è censita al catasto Foglio 43 Mappale 1980 Subalterno 36 in categoria A/2 – ovvero Abitazioni di tipo civile.

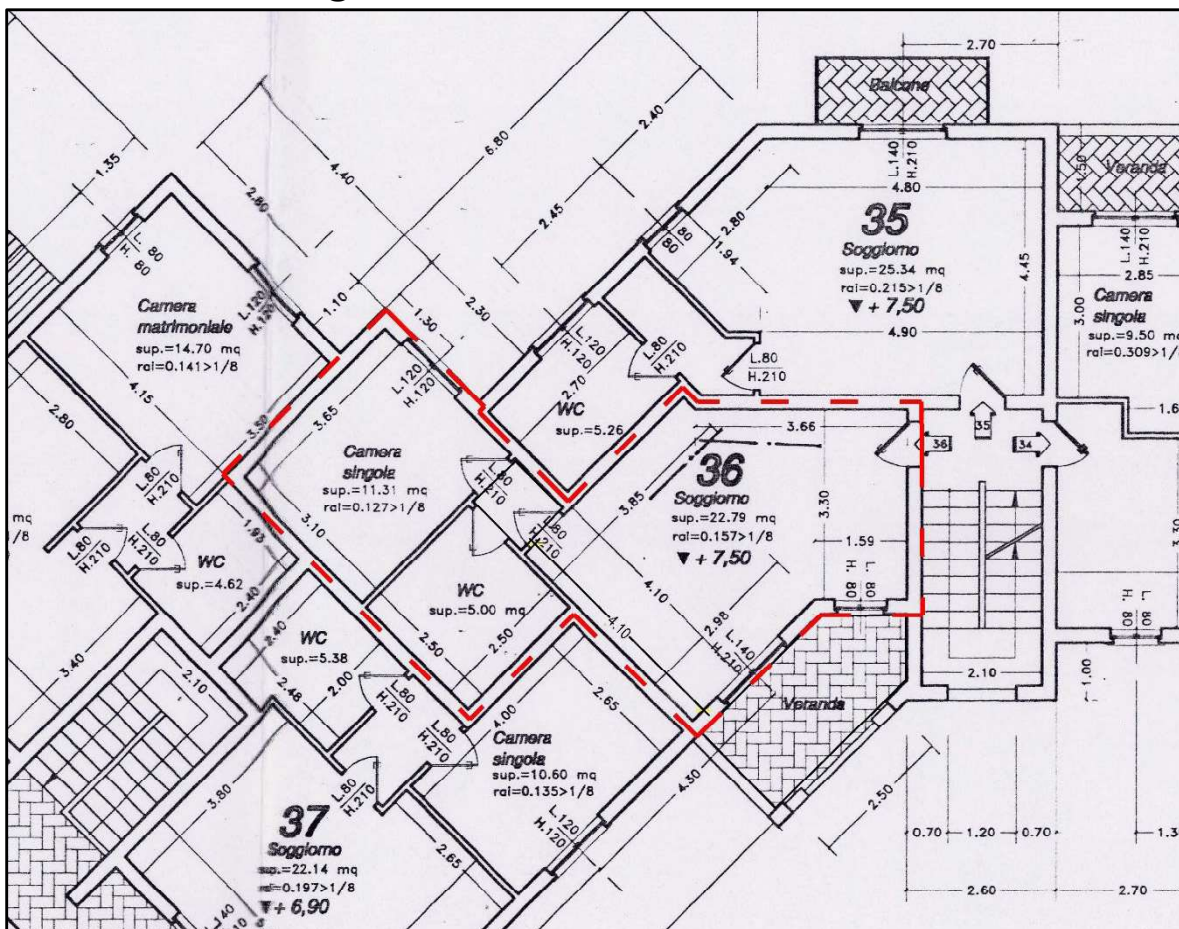
Attualmente l'unità immobiliare in oggetto si presenta non occupata in buono stato conservativo comprensiva di arredamento anch'esso in ottimo stato.

L'unità Immobiliare è composta come di seguito descritto:

- Soggiorno 22.79 m²
- Disimpegno 1.20 m²
- Camera 11.31 m²
- Bagno 5.00 m²
- Pertinenza esterna 6.40 m²

Totale Superficie calpestabile 46.70 m²

Identificazione grafica dell'immobile Scala 1:100



Calcolo della superficie immobiliare.

Provenienza Misurazioni	Documentazione urbanistica e catastale			
Criterio di Misurazione	Superficie Lorda, Superficie calpestabile pertinenze			
Superfici	Descrizione	Misura (m²)	Rapporti mercantili	Misura Omogenea
	Area Commerciale, bagni, ripostigli	40,30	1	40,30
	Verande	6,40	0,60	3,84
	Spazi comuni Esterni	--	0,35 <=25m ² > eccedenza 0,1	--
	Posto Auto Scoperto	--	--	--
Superficie Commerciale				44,14

Criteri di Stima

PREMESSA: ANALISI DEL MERCATO COMMERCIALE DI SANTA TERESA DI GALLURA

La presente relazione tecnico-estimativa ha come oggetto l'analisi del mercato immobiliare relativo alle unità a destinazione d'uso commerciale sito nel territorio comunale di Santa Teresa Di Gallura, provincia di Sassari, Regione Sardegna.

L'indagine è finalizzata alla determinazione dei più probabili valori di mercato dei beni immobili a destinazione commerciale nell'area in esame, attraverso un'analisi sistematica e metodologicamente strutturata secondo i principi dell'estimo e gli standard di valutazione internazionali (IVS).

La metodologia adottata si basa sul metodo comparativo di mercato, integrato da opportuni aggiustamenti parametrici derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati, nonché dalle dinamiche socio-economiche che influenzano il mercato locale.

I dati utilizzati nella presente analisi provengono da fonti ufficiali, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le statistiche camerali, i dati di compravendita registrati dagli operatori di settore e le quote rilevate mediante indagine diretta presso agenzie immobiliari operanti nel territorio.

METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati utilizzati due differenti approcci estimativi:

1. Metodo Comparativo

METODO COMPARATIVO

Per l'applicazione del metodo comparativo sono stati analizzati i seguenti valori di riferimento:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate
- Indagine di mercato e individuazione immobili comparabili

Analisi OMI Atti Dichiarati di Compravendita

Interrogazione:	Da Ottobre 2024 a Giugno 2025
Provincia:	SASSARI
Comune:	SANTA TERESA DI GALLURA
Destinazione:	Residenziale categoria catastale A/2

Nella presente perizia sono stati reperiti i corrispettivi dichiarati negli atti di vendita che sono stati sottoscritti nel periodo che va da Ottobre 2024 ad Giugno 2025, questi dati sono stati acquisiti dal sito dell'Agenzia Delle Entrate nella sezione OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

I valori di seguito riportati fanno riferimento al prezzo di compravendita dichiarato desumendo così il prezzo del metro quadrato.

ANALISI OMI Valori dichiarati per Compravendita				
Immobili indagine di mercato	Categoria Catastale	Prezzo di Vendita	Metri quadri	Prezzo al m²
Comparabile A	A/2	€ 130'000	48 m ²	2708 €/m ²
Comparabile B	A/2	€ 175'000	91 m ²	1923 €/m ²
Comparabile C	A/2	€ 105'000	48 m ²	2187 €/m ²
Comparabile D	A/2	€ 160'000	77 m ²	2077 €/m ²
Comparabile E	A/2	€ 217'000	116 m ²	1970 €/m ²
Comparabile F	A/2	€ 170'000	78 m ²	2179 €/m ²
Prezzo Medio Calcolato		€ 159'500.00		2174.00€/m²

Indagine di mercato e individuazione immobili comparabili

Per quanto concerne l'indagine di mercato inerente agli immobili comparabili, sono stati rinvenuti dati significativi in quanto i locali aventi destinazione d'uso residenziale sono distribuiti nella maggior parte del tessuto urbano, contestualmente è abbastanza fiorente la presenza di domanda e offerta di questi locali.

Gli annunci riportati nella tabella seguente sono stati selezionati con un criterio di comparabilità verosimile, valutando posizione, tipologia, stato di conservazione ed età dell'immobile.

Fonte	Descrizione del bene	Prezzo Totale esposto	Prezzo al Metro Quadrato
Agenzia Villa Immobiliare da Sito www.idealista.com	Quadrilocale in vendita in Via Atene, 28	70 mq = 180'000€	180'000€/70 mq = 2571.5 €/mq
Mediazioni RE di Stregapede Alessandro www.casa.it	Bilocale in Vendita in Via Atene 5 a Santa Teresa Gallura	59mq = 135'000€	135'000/50mq = 2'700 €/mq
Agenzia Rena Immobiliare www.casa.it	Trilocale in Vendita in Via Atene a Santa Teresa Gallura	62mq = 116'000€	116'000/62mq = 1'871€/mq
Agenzia Villa Mistral2 Immobiliare www.idealista.com	Trilocale in vendita in Via Atene s.n.c	65 mq = 150'000€	150'000/65mq = 2'308 €/mq
Agenzia Pileri Immobiliare da Sito www.idealista.com	Trilocale in vendita in Via Atene, 26	110mq = 290'000€	290'000/110mq = 2'636€/mq
Gruppo Immobiliare Turritana www.Subito.it	Terreno in Loc. Montilongu Zona H	54mq = 115'000€	115'000/54mq = 2'130€/mq
Immobiliare L'usignolo	Bilocale in Vendita in Via atene 4 a Santa Teresa Gallura	60 = 135'000€	135'000/60mq = 2'250€/mq
Privato da Sito www.casa.it	Trilocale in Vendita in Via Atene 4 a Santa Teresa Gallura	50 = 145'000€	145'000/50mq = 2'900€/mq
Prezzo Medio Calcolato €/mq		2'420 €/mq	

Desunti i valori dai criteri di stima di cui sopra e riepilogati nella tabella di seguito:

Riepilogo risultanze criteri di stima €/m²	
A = Analisi OMI Atti Dichiarati di Compravendita	2174.00 €/m²
B =Stima indagine di mercato immobili comparabili	2420.00 €/m²
Determinazione media dei valori di stima (A+B)/2	2297.00 €/m²
TOTALE	2297.00 €/m²

Stima dell'immobile

Desunto il PREZZO EQUIPARATO MEDIO di **2'297.00 €/m²** si decide di tenere conto che nonostante l'indagine di mercato abbia riguardato immobili equiparabili per tipologia, stato di conservazione ed età, è opportuno applicare un **Valore di Mercato** all'immobile di **€ 2'300.00** al m².

Tale determinazione è motivata dal fatto che il locale si presenta in buono stato di conservazione e non vi sia la necessità di eseguire opere di manutenzione usuali ad un immobile edificato da poco più di venti anni, come per esempio: ripristino cavillature intonaco, rifacimento tinteggiature interne ed esterne.

Pertanto il Valore di Mercato determinato per l'unità immobiliare in oggetto sarà pari a:

$$V_{mDEF} = V_m \times S.C. = 2300 \times 44,14 =$$
$$\underline{\underline{€ 101.522,00}}$$

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, parte fondamentale dell'attuale disamina, dalle analisi di mercato, valutazioni immobiliari e stato di fatto, di attribuire il più probabile valore di mercato lievemente arrotondato per difetto

VALORE DI MERCATO di € 101'500.00
(Centounomilacinquecento,00)

SCHEDA DI VALUTAZIONE - Immobile N. 2 -

UBICAZIONE:

Comune: Santa Teresa Di Gallura (SS)

Indirizzo: Via Atene n. 1-3-5

DATI CATASTALI:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Zona Censuaria	Consistenza	Rendita
F	3	1980	93	C/6	1	13 mq	34.91 €

INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROPRIETÀ:

Nome	Cognome	Codice Fiscale	Diritto	Quota
████████	████████	████████████████████	Proprietà	1/1

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tipologia e consistenza immobiliare

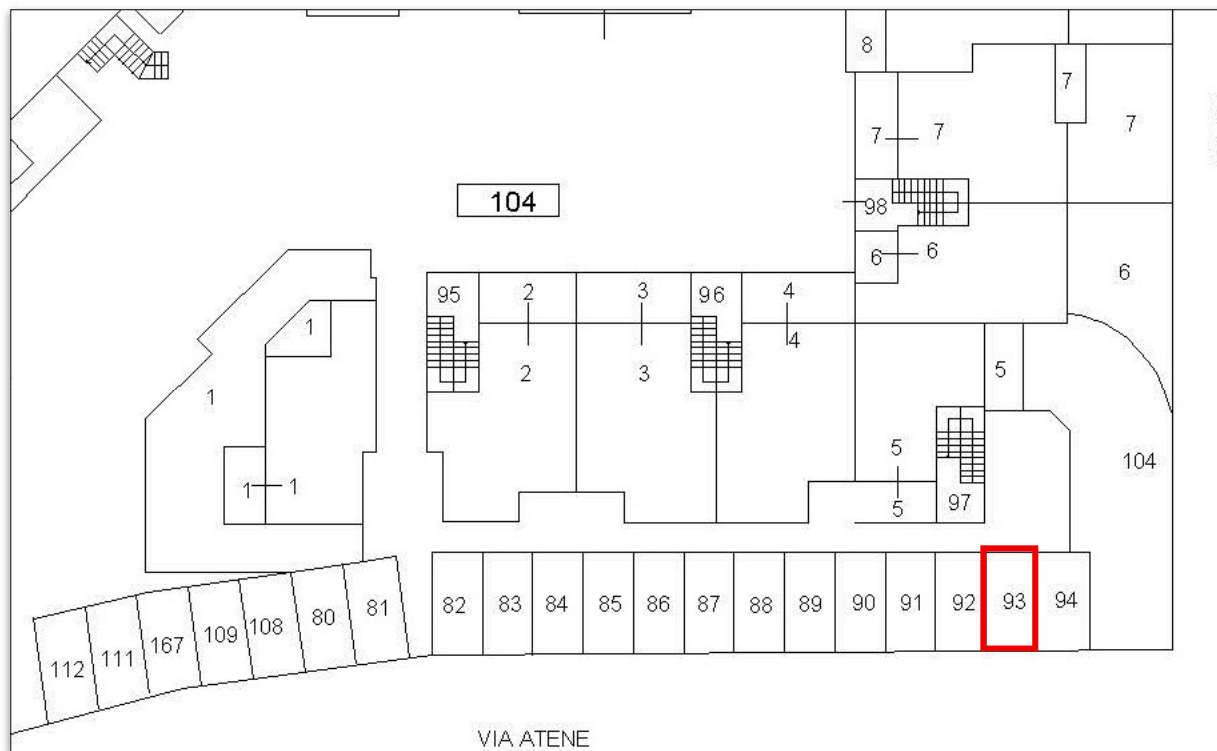
L'unità immobiliare in oggetto è censita al catasto Foglio 43 Mappale 1980 Subalterno 93 in categoria C/6 – ovvero Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

Dalla visura catastale conosciamo la dimensione espressa in metri quadrati del bene in oggetto, **ovvero 13 mq.** contestualmente procederemo con una stima che attribuirà il valore in euro al metro quadro in base all' **analisi OMI dei valori dichiarati per Compravendita.** (Vedere tabella di seguito)

Nella presente perizia sono stati reperiti i corrispettivi dichiarati negli atti di vendita che sono stati sottoscritti nel periodo che va da Gennaio 2023 ad Giugno 2025, questi dati sono stati acquisiti dal sito dell'Agenzia Delle Entrate nella sezione OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

I valori di seguito riportati fanno riferimento al prezzo di compravendita dichiarato desumendo così il prezzo del metro quadrato.

Identificazione grafica dell'immobile Scala 1:200



ANALISI OMI Valori dichiarati per Compravendita

Immobili indagine di mercato	Categoria Catastale	Prezzo di Vendita	Metri quadri	Prezzo al m ²
Comparabile A	C/6	€ 13'500	18 m ²	750 €/m ²
Comparabile B	C/6	€ 28'000	39 m ²	718 €/m ²
Comparabile C	C/6	€ 30'000	26 m ²	1154 €/m ²
Comparabile D	C/6	€ 5'000	15 m ²	334 €/m ²
Comparabile E	C/6	€ 5'100	15 m ²	340 €/m ²
Comparabile F	C/6	€ 10'000	22 m ²	454 €/m ²
Prezzo Medio Calcolato		€ 15'267.00		625.00€/m²

Stima dell'immobile

Desunto il PREZZO EQUIPARATO MEDIO di **625.00 €/m²** si decide che è opportuno applicare un **Valore di Mercato** all'immobile decurtando il 50% in quanto trattasi di un posto auto Scoperto posto in prossimità del complesso immobiliare in oggetto.

Tale determinazione, riferita esclusivamente ai valori medi sopra indicati è pari: **625.00 €/m²** ridotto del 50%, corrispondente a **312.50 €/m²** quale Valore di Mercato unitario del posto auto scoperto.

Pertanto, il Valore determinato per l'unità immobiliare in oggetto sarà pari a:

$$V_{mDEF} = V_m \times S.C. = 312.50 \times 13 =$$

€ 4.062,00

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, parte fondamentale dell'attuale disamina, dalle analisi di mercato, valutazioni immobiliari e stato di fatto, di attribuire il più probabile valore di mercato lievemente arrotondato per difetto

VALORE DI MERCATO di € 4'000.00
(Quattromila,00)

SCHEDA DI VALUTAZIONE - Immobile N. 3 -

UBICAZIONE:

Comune: Santa Teresa Di Gallura (SS)

Indirizzo: Via Atene n. 1-3-5

DATI CATASTALI:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Zona Censuaria	Consistenza	Rendita
F	3	1980	141	C/6	1	16 mq	50.41 €

INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROPRIETÀ:

Nome	Cognome	Codice Fiscale	Diritto	Quota
████████	████████	████████████████████	Proprietà	1/1

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

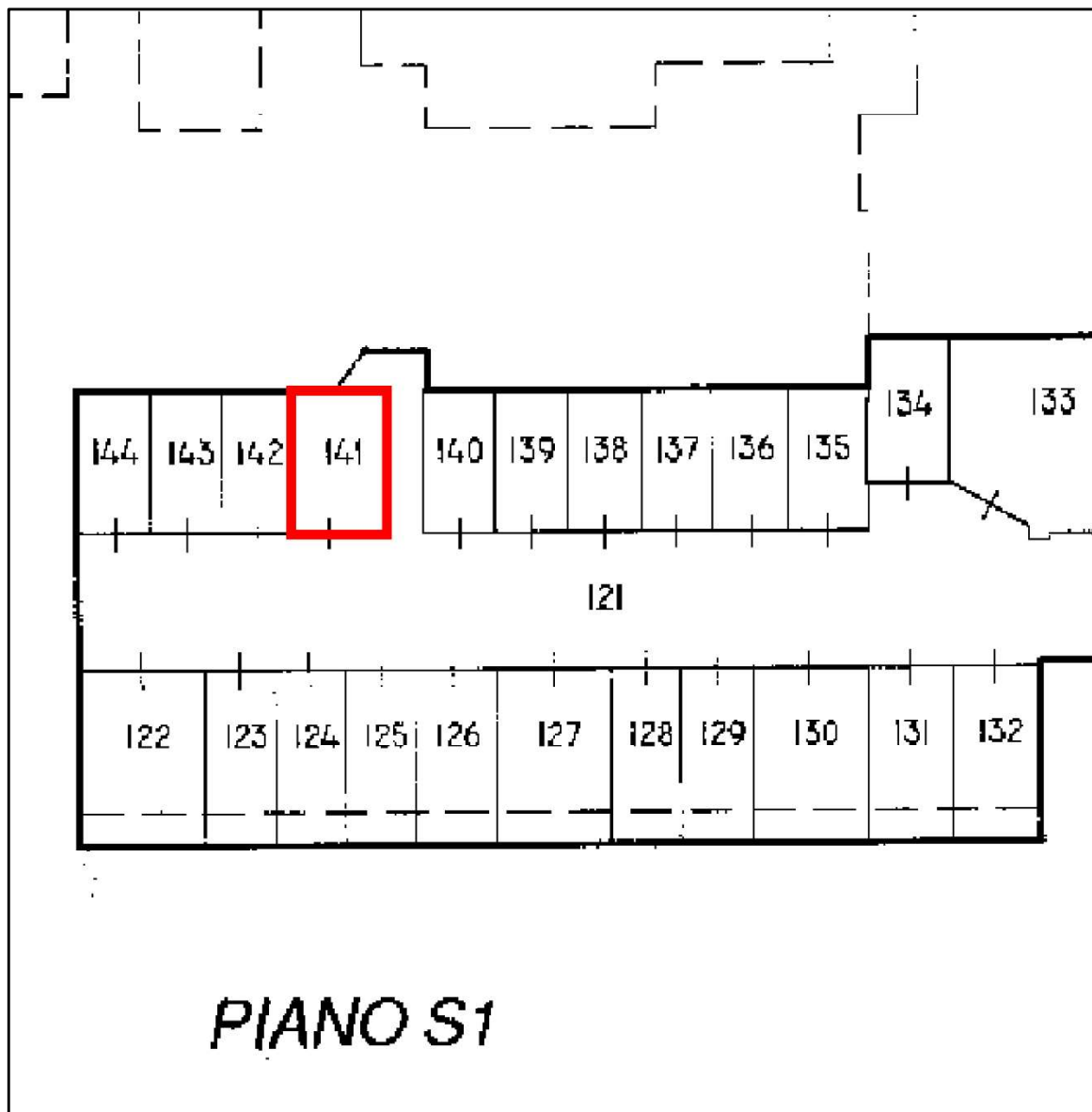
Tipologia e consistenza immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è censita al catasto Foglio 43 Mappale 1980 Subalterno 141 in categoria C/6 – ovvero Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

Il bene in oggetto è correttamente rappresentato negli elaborati grafici urbanistici e catastali e grazie ad essi individuabile, trattasi di Box auto coperto posto al piano interrato.

Lo stesso si presenta in buono stato conservativo e risulta privo di possibili patologie dovute ad infiltrazioni o umidità, lo stesso risulta occupato da mobili ben accatastati non oggetto di pignoramento.

Identificazione grafica dell'immobile Scala 1:200



Criteri di Stima

ANALISI DEL MERCATO COMMERCIALE DI SANTA TERESA DI GALLURA

La presente stima si fonda sul **metodo comparativo dei Valori dichiarati per Compravendita** secondo la metodologia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, basato sul principio di comparazione con i prezzi effettivamente praticati per beni immobiliari simili.

L'OMI rileva semestralmente le compravendite registrate e pubblica **valori unitari di mercato** (€/mq) segmentati per zona territoriale omogenea, tipologia immobiliare e stato conservativo. Per la categoria C6, le quotazioni considerano le caratteristiche posizionali, intrinseche ed estrinseche delle unità transate.

Le quotazioni OMI costituiscono **valori di riferimento orientativi**. La determinazione del valore puntuale richiede l'applicazione di **coefficienti correttivi** specifici per le peculiarità dell'immobile oggetto di stima.

Dalla visura catastale acquisiamo la dimensione espressa in metri quadrati del bene in oggetto, **ovvero 16 mq**, contestualmente procederemo con una stima che attribuirà il valore in euro al metro quadro in base all' **analisi OMI dei valori dichiarati per Compravendita**. (Vedere tabella di seguito)

Nella presente perizia sono stati reperiti i corrispettivi dichiarati negli atti di vendita che sono stati sottoscritti nel periodo che va da Gennaio 2023 ad Giugno 2025, questi dati sono stati acquisiti dal sito dell'Agenzia Delle Entrate nella sezione OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

I valori di seguito riportati fanno riferimento al prezzo di compravendita dichiarato desumendo così il prezzo del metro quadrato.

ANALISI OMI Valori dichiarati per Compravendita				
Immobili indagine di mercato	Categoria Catastale	Prezzo di Vendita	Metri quadri	Prezzo al m²
Comparabile A	C/6	€ 13'500	18 m ²	750 €/m ²
Comparabile B	C/6	€ 28'000	39 m ²	718 €/m ²
Comparabile C	C/6	€ 30'000	26 m ²	1154 €/m ²
Comparabile D	C/6	€ 5'000	15 m ²	334 €/m ²
Comparabile E	C/6	€ 5'100	15 m ²	340 €/m ²
Comparabile F	C/6	€ 10'000	22 m ²	454 €/m ²
Prezzo Medio Calcolato		€ 15'267.00		625.00€/m²

Stima dell'immobile

Desunto il PREZZO EQUIPARATO MEDIO di **625.00 €/m²** si decide di tenere conto che nonostante l'indagine di mercato abbia riguardato immobili equiparabili per tipologia, stato di conservazione ed età, è opportuno applicare il valore di mercato desunto.

Tale determinazione è motivata dal fatto che il locale si presenta in buono stato di conservazione e non vi sia la necessità di eseguire opere di manutenzione usuali ad un immobile edificato da poco più di venti anni, come per esempio: ripristino cavillature intonaco, rifacimento tinteggiature interne ed esterne.

Pertanto, il Valore determinato per l'unità immobiliare in oggetto sarà pari a:

$$V_{mDEF} = V_m \times S.C. = 625.00 \times 16 =$$

€ 10.000,00

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, parte fondamentale dell'attuale disamina, dalle analisi di mercato, valutazioni immobiliari e stato di fatto, di attribuire il più probabile valore di mercato

VALORE DI MERCATO di € 10'000.00

(Diecimila,00)

SCHEDA DI VALUTAZIONE - Immobile N. 4 -

UBICAZIONE:

Comune: Santa Teresa Di Gallura (SS)

Indirizzo: Via Atene n. 1-3-5

DATI CATASTALI:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Zona Censuaria	Consistenza	Rendita
F	3	1980	49	A/2	1	4.0 vani	526.79 €

INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROPRIETÀ:

Nome	Cognome	Codice Fiscale	Diritto	Quota
████████	████████	████████████████████	Proprietà	1/1

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tipologia e consistenza immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è censita al catasto Foglio 43 Mappale 49 Subalterno 49 in categoria A/2 – ovvero Abitazioni di tipo civile.

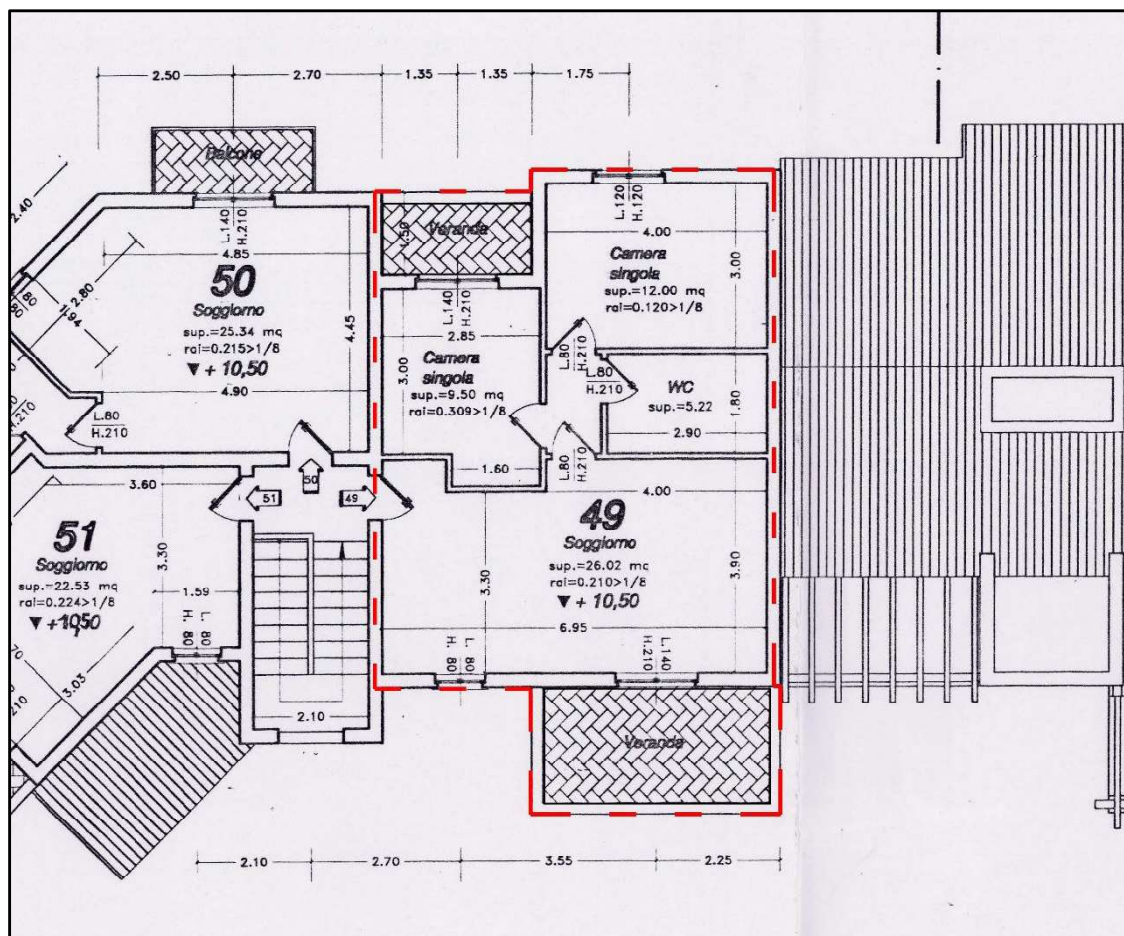
Attualmente l'unità immobiliare in oggetto si presenta non occupata in buono stato conservativo comprensiva di arredamento anch'esso in ottimo stato.

L'unità Immobiliare è composta come di seguito descritto:

- Soggiorno 22.79 m²
- Disimpegno 1.20 m²
- Camera 11.31 m²
- Bagno 5.00 m²
- Pertinenza esterna 6.40 m²

Totale Superficie calpestabile 46.70 m²

Identificazione grafica dell'immobile Scala 1:100



Calcolo della superficie immobiliare.

Provenienza Misurazioni	Documentazione urbanistica e catastale			
Criterio di Misurazione	Superficie Lorda, Superficie calpestabile pertinenze			
Superfici	Descrizione	Misura (m²)	Rapporti mercantili	Misura Omogenea
	soggiorni, bagni, ripostigli	54,24	1	54,24
	Verande	12,21	0,60	7,32
	Spazi comuni Esterni	--	0,35 <= 25m ² > eccedenza 0,1	--
	Posto Auto Scoperto	--	--	--
Superficie Commerciale				61,56

Criteria di Stima

PREMESSA: ANALISI DEL MERCATO COMMERCIALE DI SANTA TERESA DI GALLURA

La presente relazione tecnico-estimativa ha come oggetto l'analisi del mercato immobiliare relativo alle unità a destinazione d'uso commerciale sito nel territorio comunale di Santa Teresa Di Gallura, provincia di Sassari, Regione Sardegna.

L'indagine è finalizzata alla determinazione dei più probabili valori di mercato dei beni immobili a destinazione commerciale nell'area in esame, attraverso un'analisi sistematica e metodologicamente strutturata secondo i principi dell'estimo e gli standard di valutazione internazionali (IVS).

La metodologia adottata si basa sul metodo comparativo di mercato, integrato da opportuni aggiustamenti parametrici derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati, nonché dalle dinamiche socio-economiche che influenzano il mercato locale.

I dati utilizzati nella presente analisi provengono da fonti ufficiali, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le statistiche camerali, i dati di compravendita registrati dagli operatori di settore e le quote rilevate mediante indagine diretta presso agenzie immobiliari operanti nel territorio.

METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati utilizzati due differenti approcci estimativi:

1. Metodo Comparativo

METODO COMPARATIVO

Per l'applicazione del metodo comparativo sono stati analizzati i seguenti valori di riferimento:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate
- Indagine di mercato e individuazione immobili comparabili

Analisi OMI Atti Dichiarati di Compravendita

Interrogazione:	Da Ottobre 2024 a Giugno 2025
Provincia:	SASSARI
Comune:	SANTA TERESA DI GALLURA
Destinazione:	Residenziale categoria catastale A/2

Nella presente perizia sono stati reperiti i corrispettivi dichiarati negli atti di vendita che sono stati sottoscritti nel periodo che va da Ottobre 2024 ad Giugno 2025, questi dati sono stati acquisiti dal sito dell'Agenzia Delle Entrate nella sezione OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

I valori di seguito riportati fanno riferimento al prezzo di compravendita dichiarato desumendo così il prezzo del metro quadrato.

ANALISI OMI Valori dichiarati per Compravendita				
Immobili indagine di mercato	Categoria Catastale	Prezzo di Vendita	Metri quadri	Prezzo al m²
Comparabile A	A/2	€ 130'000	48 m ²	2708 €/m ²
Comparabile B	A/2	€ 175'000	91 m ²	1923 €/m ²
Comparabile C	A/2	€ 105'000	48 m ²	2187 €/m ²
Comparabile D	A/2	€ 160'000	77 m ²	2077 €/m ²
Comparabile E	A/2	€ 217'000	116 m ²	1970 €/m ²
Comparabile F	A/2	€ 170'000	78 m ²	2179 €/m ²
Prezzo Medio Calcolato		€ 159'500.00		2174.00€/m²

Indagine di mercato e individuazione immobili comparabili

Fonte	Descrizione del bene	Prezzo Totale esposto	Prezzo al Metro Quadrato
Agenzia Villa Immobiliare da Sito www.idealista.com	Quadrilocale in vendita in Via Atene, 28	70 mq = 180'000€	180'000€/70 mq = 2571.5 €/mq
Mediazioni RE di Stregapede Alessandro www.casa.it	Bilocale in Vendita in Via Atene 5 a Santa Teresa Gallura	59mq = 135'000€	135'000/50mq = 2'700 €/mq
Agenzia Rena Immobiliare www.casa.it	Trilocale in Vendita in Via Atene a Santa Teresa Gallura	62mq = 116'000€	116'000/62mq = 1'871€/mq
Agenzia Villa Mistral2 Immobiliare www.idealista.com	Trilocale in vendita in Via Atene s.n.c	65 mq = 150'000€	150'000/65mq = 2'308 €/mq
Agenzia Pileri Immobiliare da Sito www.idealista.com	Trilocale in vendita in Via Atene, 26	110mq = 290'000€	290'000/110mq = 2'636€/mq
Gruppo Immobiliare Turritana www.Subito.it	Terreno in Loc. Montilongu Zona H	54mq = 115'000€	115'000/54mq = 2'130€/mq
Immobiliare L'usignolo	Bilocale in Vendita in Via atene 4 a Santa Teresa Gallura	60 = 135'000€	135'000/60mq = 2'250€/mq
Privato da Sito www.casa.it	Trilocale in Vendita in Via Atene 4 a Santa Teresa Gallura	50 = 145'000€	145'000/50mq = 2'900€/mq
Prezzo Medio Calcolato €/mq		2'420 €/mq	

Stima dell'immobile

Desunto il PREZZO EQUIPARATO MEDIO di **2'297.00 €/m²** si decide di tenere conto che nonostante l'indagine di mercato abbia riguardato immobili equiparabili per tipologia, stato di conservazione ed età, è opportuno applicare un **Valore di Mercato** all'immobile di **€ 2'300.00** al m².

Tale determinazione è motivata dal fatto che il locale si presenta in buono stato di conservazione e non vi sia la necessità di eseguire opere di manutenzione usuali ad un immobile edificato da poco più di venti anni, come per esempio: ripristino cavillature intonaco, rifacimento tinteggiature interne ed esterne.

Pertanto il Valore di Mercato determinato per l'unità immobiliare in oggetto sarà pari a:

$$V_{mDEF} = V_m \times S.C. = 2300 \times 61,56 =$$
$$\underline{\underline{€ 141.588,00}}$$

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, parte fondamentale dell'attuale disamina, dalle analisi di mercato, valutazioni immobiliari e stato di fatto, di attribuire il più probabile valore di mercato lievemente arrotondato per difetto

VALORE DI MERCATO di € 141'500.00
(Centoquarantunomilacinquecento,00)

SCHEMA DI VALUTAZIONE - Immobile N. 5 -

UBICAZIONE:

Comune: Santa Teresa Di Gallura (SS)

Indirizzo: Via Atene n. 1-3-5

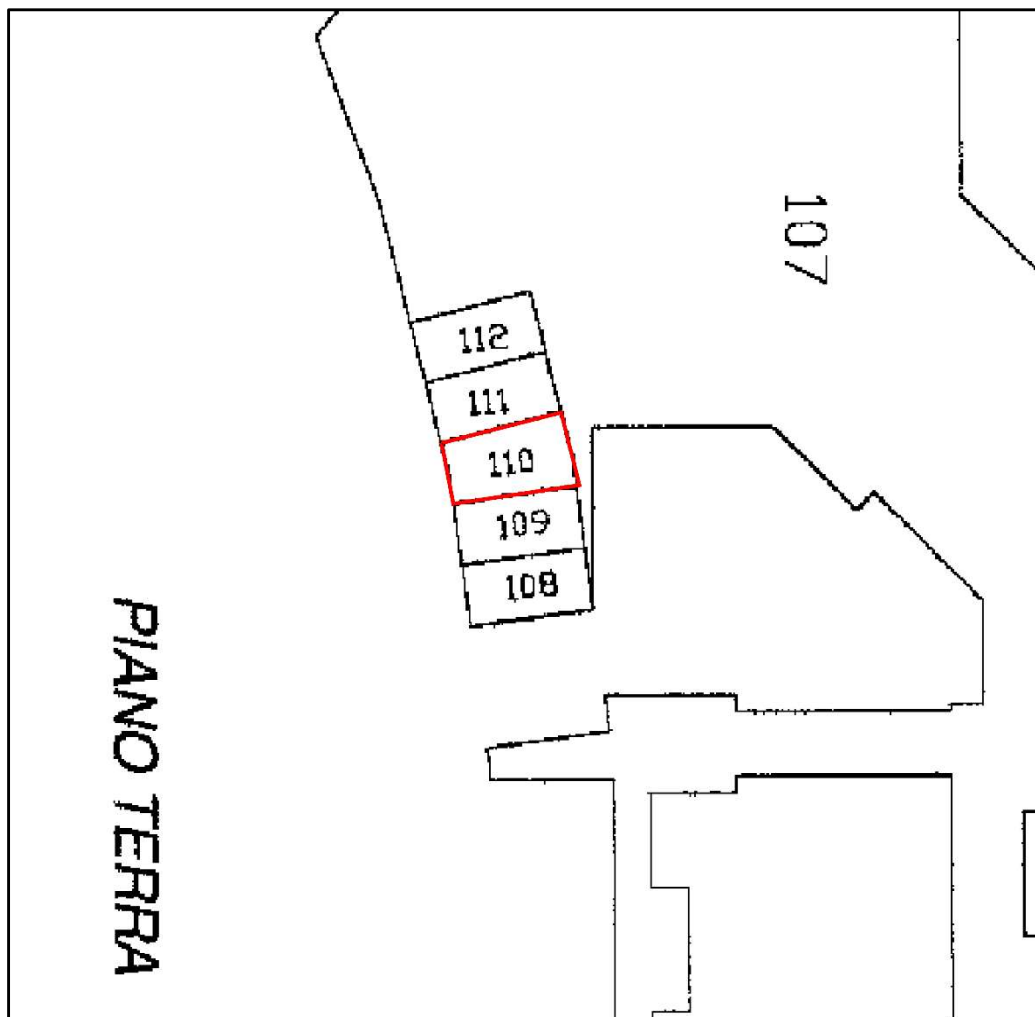
DATI CATASTALI:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Zona Censuaria	Consistenza	Rendita
F	3	1980	167	C/6	1	14 mq	€ 37,60

INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROPRIETÀ:

Nome	Cognome	Codice Fiscale	Diritto	Quota
			Proprietà	1/1

Identificazione grafica dell'immobile Scala 1:200



DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tipologia e consistenza immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è censita al catasto Foglio 43 Mappale 1980 Subalterno 110 in categoria F/1 – ovvero Area Urbana.

Il bene in oggetto è correttamente rappresentato negli elaborati grafici urbanistici e catastali e grazie ad essi individuabile, trattasi **posto auto scoperto posto al piano terra**, lo stesso regolarmente segnalato e identificato con apposita segnaletica a terra

Criteri di Stima

ANALISI DEL MERCATO COMMERCIALE DI SANTA TERESA DI GALLURA

La presente stima si fonda sul **metodo comparativo dei Valori dichiarati per Compravendita** secondo la metodologia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, basato sul principio di comparazione con i prezzi effettivamente praticati per beni immobiliari simili.

L'OMI rileva semestralmente le compravendite registrate e pubblica **valori unitari di mercato** (€/mq) segmentati per zona territoriale omogenea, tipologia immobiliare e stato conservativo. Per la categoria C6, le quotazioni considerano le caratteristiche posizionali, intrinseche ed estrinseche delle unità transate.

Le quotazioni OMI costituiscono **valori di riferimento orientativi**. La determinazione del valore puntuale richiede l'applicazione di **coefficienti correttivi** specifici per le peculiarità dell'immobile oggetto di stima.

Dalla visura catastale acquisiamo la dimensione espressa in metri quadrati del bene in oggetto, **ovvero 14 mq**, contestualmente procederemo con una stima che attribuirà il valore in euro al metro quadro in base all' **analisi OMI dei valori dichiarati per Compravendita**. (Vedere tabella di seguito)

Nella presente perizia sono stati reperiti i corrispettivi dichiarati negli atti di vendita che sono stati sottoscritti nel periodo che va da Gennaio 2023 ad Giugno 2025, questi dati sono stati acquisiti dal sito dell'Agenzia Delle Entrate nella sezione OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

I valori di seguito riportati fanno riferimento al prezzo di compravendita dichiarato desumendo così il prezzo del metro quadrato.

ANALISI OMI Valori dichiarati per Compravendita				
Immobili indagine di mercato	Categoria Catastale	Prezzo di Vendita	Metri quadri	Prezzo al m²
Comparabile A	C/6	€ 13'500	18 m ²	750 €/m ²
Comparabile B	C/6	€ 28'000	39 m ²	718 €/m ²
Comparabile C	C/6	€ 30'000	26 m ²	1154 €/m ²
Comparabile D	C/6	€ 5'000	15 m ²	334 €/m ²
Comparabile E	C/6	€ 5'100	15 m ²	340 €/m ²
Comparabile F	C/6	€ 10'000	22 m ²	454 €/m ²
Prezzo Medio Calcolato		€ 15'267.00		625.00€/m²

Stima dell'immobile

Desunto il PREZZO EQUIPARATO MEDIO di **625.00 €/m²** si decide che è opportuno applicare un Valore di Mercato all'immobile decurtando il 50% in quanto trattasi di un posto auto Scoperto posto in prossimità del complesso immobiliare in oggetto.

Tale determinazione, riferita esclusivamente ai valori medi sopra indicati è pari: **625.00 €/m²** ridotto del 50%, corrispondente a **312.50 €/m²** quale Valore di Mercato unitario del posto auto scoperto.

Pertanto, il Valore determinato per l'unità immobiliare in oggetto sarà pari a:

$$V_{mDEF} = V_m \times S.C. = 312.50 \times 14 =$$

$$\underline{\underline{€ 4.375,00}}$$

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, parte fondamentale dell'attuale disamina, dalle analisi di mercato, valutazioni immobiliari e stato di fatto, di attribuire il più probabile valore di mercato lievemente arrotondato per difetto

VALORE DI MERCATO di € 4'300.00
(Quattromilatrecento,00)

SCHEDA DI VALUTAZIONE - Immobile N. 6 -

UBICAZIONE:

Comune: Santa Teresa Di Gallura (SS)

Indirizzo: Via Atene n. 1-3-5

DATI CATASTALI:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Zona Censuaria	Consistenza	Rendita
F	3	1980	142	C/6	1	12 mq	37.80 €

INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROPRIETÀ:

Nome	Cognome	Codice Fiscale	Diritto	Quota
████████	████████	████████████████████	Proprietà	1/1

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tipologia e consistenza immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è censita al catasto Foglio 43 Mappale 1980 Subalterno 142 in categoria C/6 – ovvero Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

Il bene in oggetto è correttamente rappresentato negli elaborati grafici urbanistici e catastali e grazie ad essi individuabile, trattasi di Box auto coperto posto al piano interrato.

Lo stesso si presenta in buono stato conservativo e risulta privo di possibili patologie dovute ad infiltrazioni o umidità, lo stesso risulta occupato da mobili ben accatastati non oggetto di pignoramento.

Criteri di Stima

ANALISI DEL MERCATO COMMERCIALE DI SANTA TERESA DI GALLURA

La presente stima si fonda sul **metodo comparativo dei Valori dichiarati per Compravendita** secondo la metodologia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, basato sul principio di comparazione con i prezzi effettivamente praticati per beni immobiliari similari.

L'OMI rileva semestralmente le compravendite registrate e pubblica **valori unitari di mercato** (€/mq) segmentati per zona territoriale omogenea, tipologia immobiliare e stato conservativo. Per la categoria C6, le quotazioni considerano le caratteristiche posizionali, intrinseche ed estrinseche delle unità transate.

Le quotazioni OMI costituiscono **valori di riferimento orientativi**. La determinazione del valore puntuale richiede l'applicazione di **coefficienti correttivi** specifici per le peculiarità dell'immobile oggetto di stima.

Dalla visura catastale acquisiamo la dimensione espressa in metri quadrati del bene in oggetto, **ovvero 12 mq.** contestualmente procederemo con una stima che attribuirà il valore in euro al metro quadro in base all' **analisi OMI dei valori dichiarati per Compravendita.** (Vedere tabella di seguito)

Nella presente perizia sono stati reperiti i corrispettivi dichiarati negli atti di vendita che sono stati sottoscritti nel periodo che va da Gennaio 2023 ad Giugno 2025, questi dati sono stati acquisiti dal sito dell'Agenzia Delle Entrate nella sezione OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

I valori di seguito riportati fanno riferimento al prezzo di compravendita dichiarato desumendo così il prezzo del metro quadrato.

ANALISI OMI Valori dichiarati per Compravendita				
Immobili indagine di mercato	Categoria Catastale	Prezzo di Vendita	Metri quadri	Prezzo al m²
Comparabile A	C/6	€ 13'500	18 m ²	750 €/m ²
Comparabile B	C/6	€ 28'000	39 m ²	718 €/m ²
Comparabile C	C/6	€ 30'000	26 m ²	1154 €/m ²
Comparabile D	C/6	€ 5'000	15 m ²	334 €/m ²
Comparabile E	C/6	€ 5'100	15 m ²	340 €/m ²
Comparabile F	C/6	€ 10'000	22 m ²	454 €/m ²
Prezzo Medio Calcolato		€ 15'267.00		625.00€/m²

Stima dell'immobile

Desunto il PREZZO EQUIPARATO MEDIO di **625.00 €/m²** si decide di tenere conto che nonostante l'indagine di mercato abbia riguardato immobili equiparabili per tipologia, stato di conservazione ed età, è opportuno applicare il valore di mercato desunto.

Tale determinazione è motivata dal fatto che il locale si presenta in buono stato di conservazione e non vi sia la necessità di eseguire opere di manutenzione usuali ad un immobile edificato da poco più di venti anni, come per esempio: ripristino cavillature intonaco, rifacimento tinteggiature interne ed esterne.

Pertanto, il Valore determinato per l'unità immobiliare in oggetto sarà pari a:

$$V_{mDEF} = V_m \times S.C. = 625.00 \times 12 =$$

€ 10.000,00

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, parte fondamentale dell'attuale disamina, dalle analisi di mercato, valutazioni immobiliari e stato di fatto, di attribuire il più probabile valore di mercato

VALORE DI MERCATO di € 7'500.00

(Diecimila,00)

Dichiarazioni Finali

Tabella dei lotti pignorati

Identificativo		Superficie	Valore al Metro quadro	Valore Complessivo
LOTTO n. 1	<i>Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 36</i>	44.14 m ²	2'300 €/ m ²	101'500,00 €
	<i>Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 93</i>	13 m ²	625 €/mq	4'000,00 €
LOTTO n. 2	<i>Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 49</i>	61.56 m ²	625 €/mq	10'000,00 €
	<i>Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 167</i>	14 m ²	2'300 €/ m ²	141'500,00 €
LOTTO n. 5	<i>Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 141</i>	16 m ²	312.5 €/ m ²	4'300,00 €
LOTTO n. 6	<i>Foglio 3 Particella 1980 Subalterno 142</i>	12 m ²	625 €/ m ²	7'500,00 €
TOTALE				268'800,00 €

Per il valore a metro quadrato si è tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e contestuale stato di conformità urbanistico/catastale.

Come richiesto dalla modalità dell'incarico, è stata eseguita l'ispezione interna dei locali, le superfici sono state acquisite dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti e dalla documentazione catastale.

Il sottoscritto dichiara inoltre:

- Di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestata ovvero con soggetti riconducibili a essa;
- Di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto della valutazione.

Dalla determinazione precedente, vista la media dei valori di mercato, escluse criticità o variabili si stima un valore per l'intero compendio immobiliare pari a euro:

268'800,00 €

II CTU

Geom. Fabio Serra



ALLEGATI

SERVIZIO FOTOGRAFICO

Foto SUB 36 - Immobile 1

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



PLANIMETRIA CON PUNTI DI SCATTO

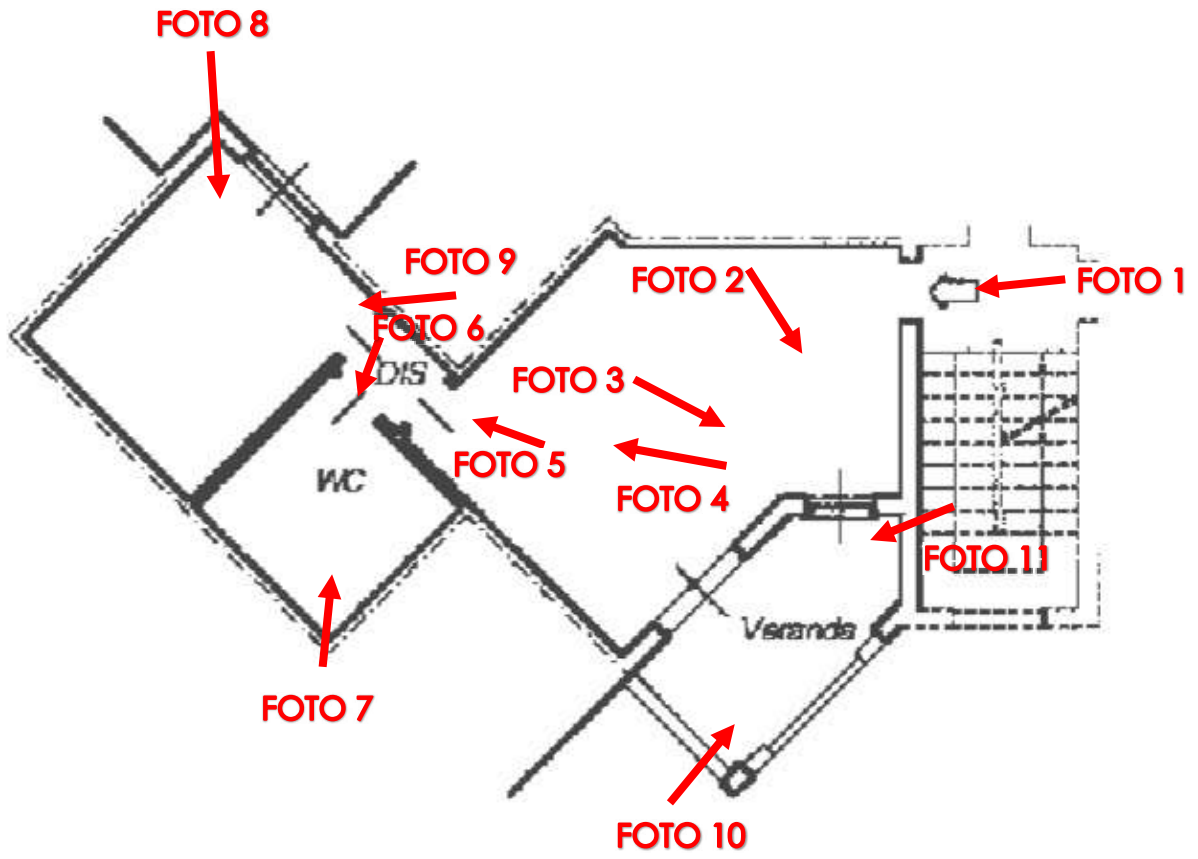


Foto 1



Foto 2

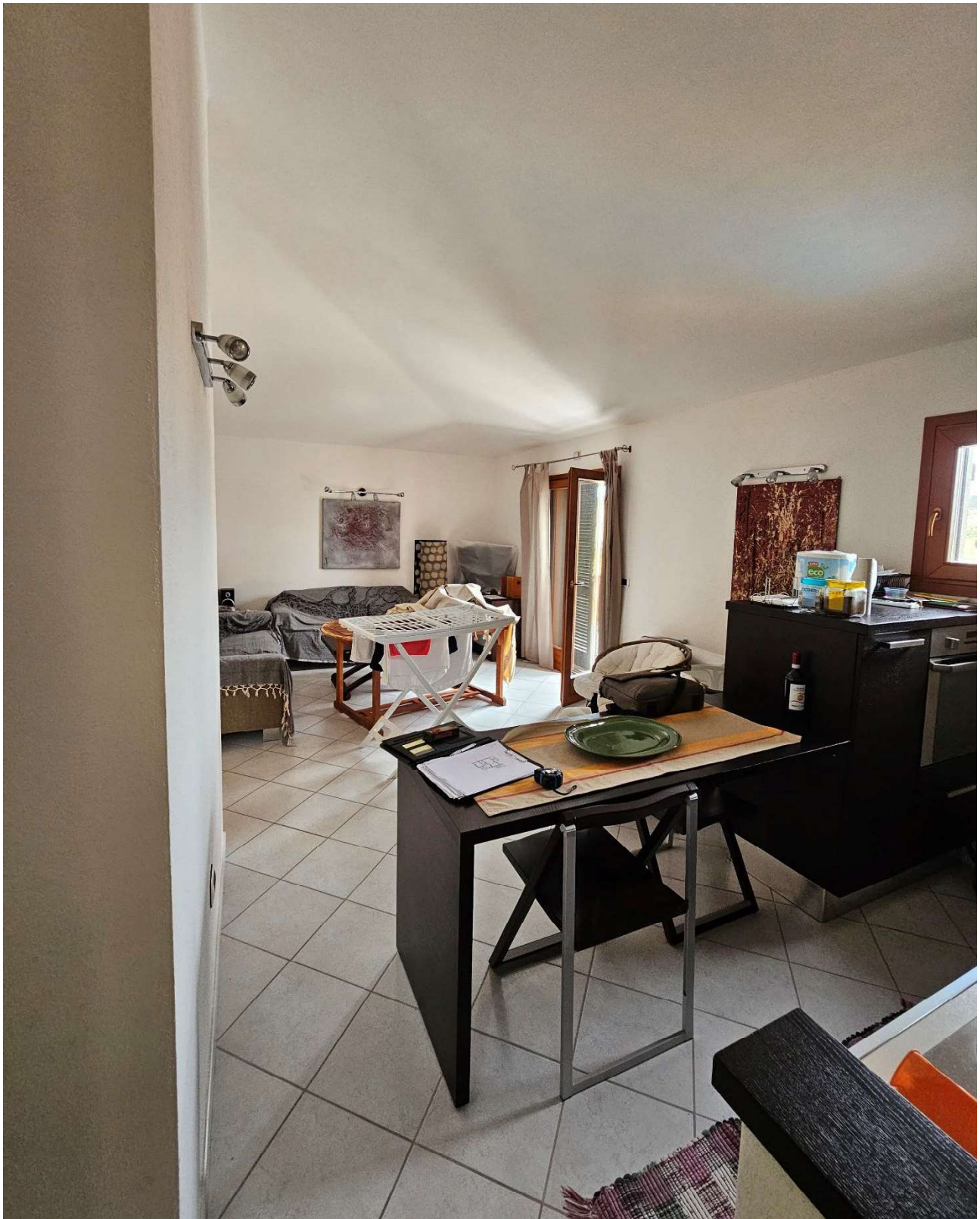


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



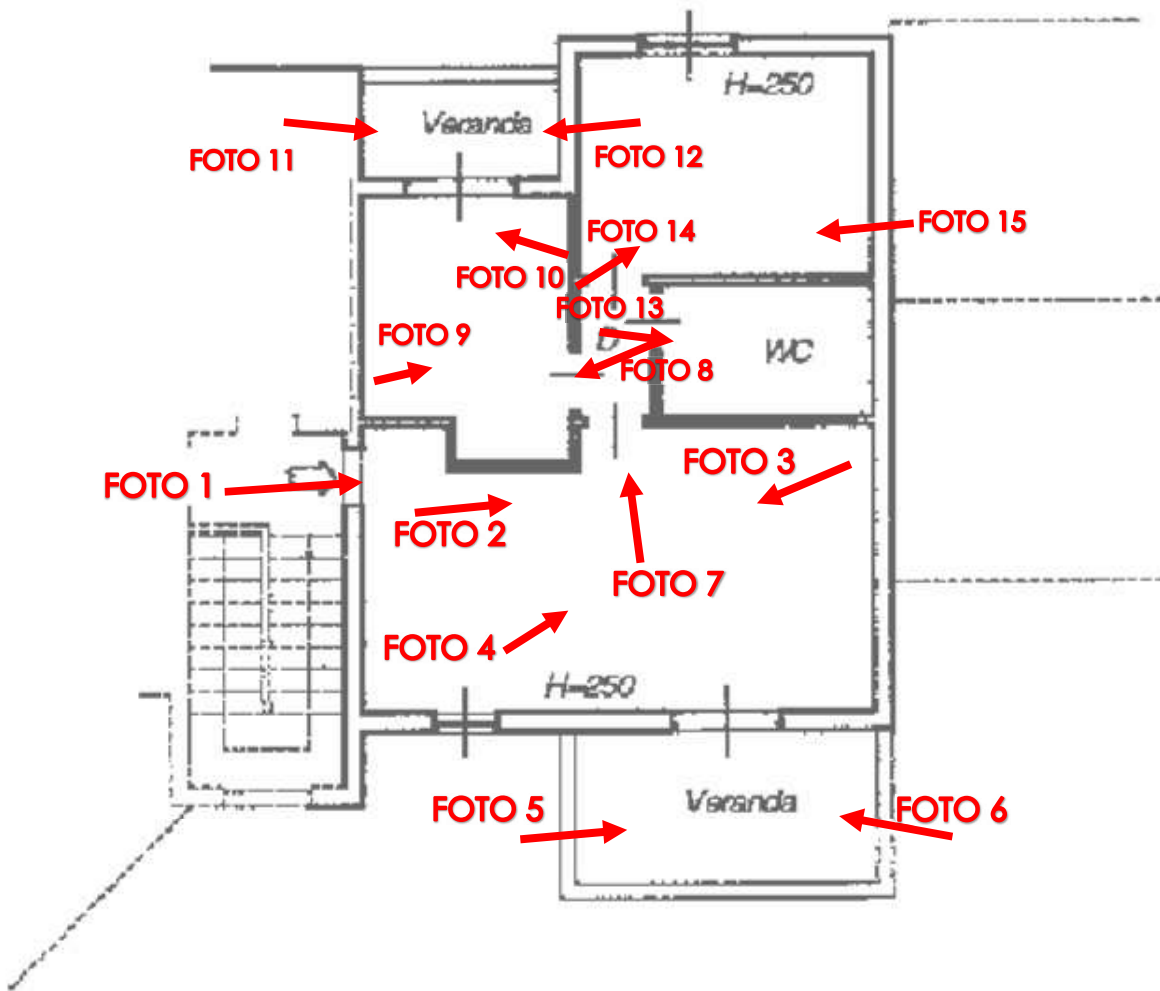
Foto 14



Foto 15



PLANIMETRIA CON PUNTI DI SCATTO



All. 2- Documentazione Fotografica SUB 141 - Immobile 3

Foto 1



Foto 2



Documentazione Fotografica SUB 142 - Immobile 6

Foto 3

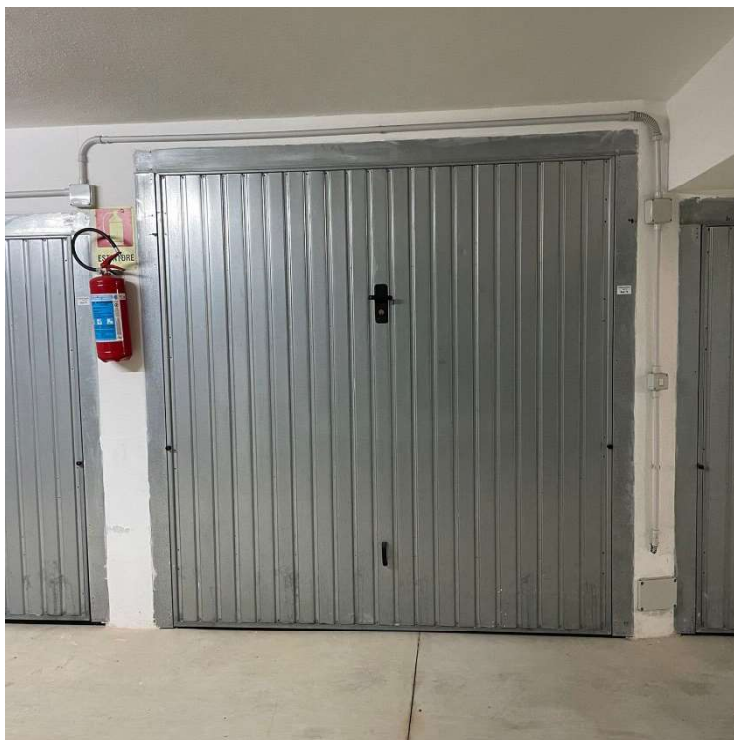
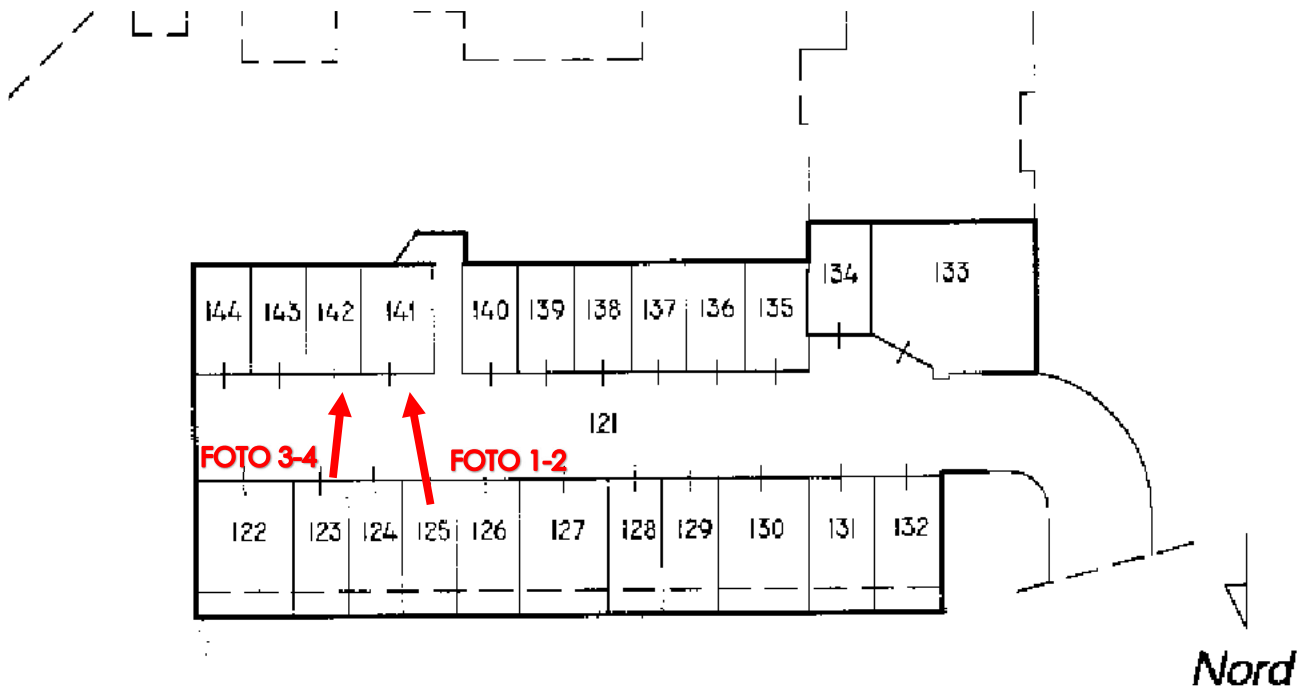


Foto 4



PLANIMETRIA CON PUNTI DI SCATTO



PIANO S1

Documentazione Fotografica SUB 93 - Immobile 2

Foto 1



Documentazione Fotografica SUB 167 - Immobile 6

Foto 2



PLANIMETRIA CON PUNTI DI SCATTO

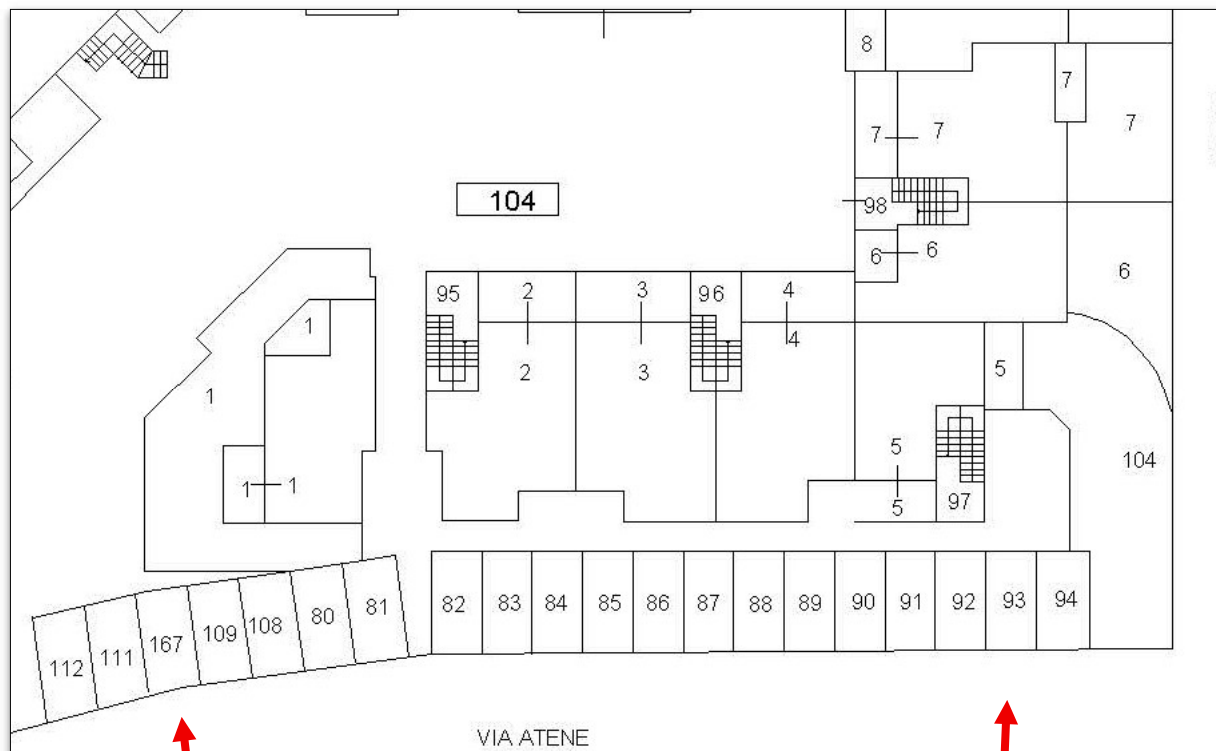


FOTO 2

FOTO 1

Documentazione catastale - Visure e Planimetrie estratti di mappa

Planimetria Immobile - 1 - Foglio 3 Mappale 1980 Subalterno 36

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. 000097993 del 04/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Teresa Gallura
Loc. Muzzeddu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 1980
Subalterno: 36

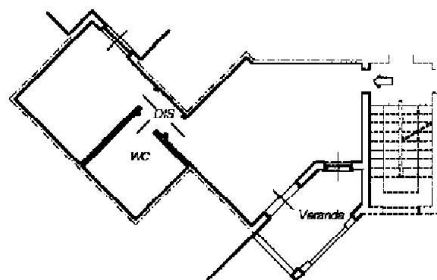
Compilata da:
Berardelli Pietro
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Brescia

N. 3444

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

H=270

Ultima planimetria in atti

Data: 18/03/2025 - n. T229297 - Richiedente: [REDACTED]

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

mapa-01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2025 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(312) - < Foglio 3 - Particella 1980 - Subalterno 36 >
VIA ATENE n. 1-3-5 Piano 1

Planimetria Immobile – 2 – Foglio 3 Mappale 1980 Subalterno 93

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. 000097993 del 04/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Teresa Gallura

Loc. Muzzeddu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1980

Subalterno: 93

Compilata da:

Berardelli Pietro

Iscritto all'albo:

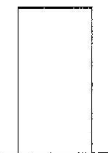
Ingegneri

Prov. Brescia

N. 3444

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

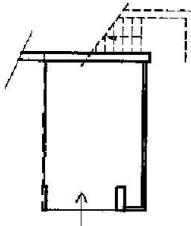
Data: 19/09/2025 - n. T115096 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2025 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(312) - < Foglio 3 - Particella 1980 - Subalterno 93 >
VIA ATENE n. 1-2-5 Piano T

Planimetria Immobiliare – 3 – Foglio 3 Mappale 1980 Subalterno 141

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. 000301482 del 07/10/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Teresa Gallura Loc. Muzzeddu civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 1980 Subalterno: 141	Compilata da: Berardelli Pietro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Brescia N. 3444



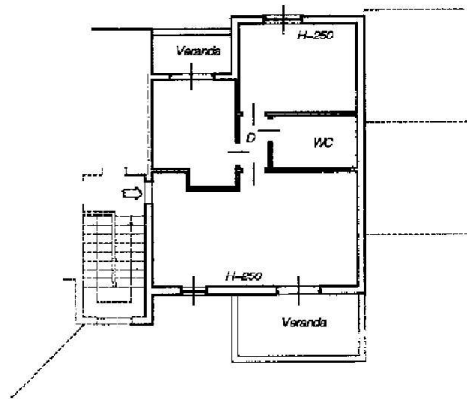
PIANO SI H= CM 240

NORD

Ultima planimetria in atti
Data: 06/10/2025 - n. T24942 - Richiedente: ██████████
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2025 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(1312) - < Foglio 3 - Particella 1980 - Subalterno 141 >
VIA ATENE n. 7 Piano SI

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. 000097993 del 04/03/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Teresa Gallura Loc. Muzzeddu civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 1980 Subalterno: 49	Compilata da: Berardelli Pietro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Brescia	N. 3444
Scheda n. 1	Scala 1:200	



PIANO SECONDO

Hm=310

Ultima planimetria in atti

Data: 18/03/2025 - n. T229298 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2025 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(312) - < Foglio 3 - Particella 1980 - Subalterno 49 >

Data: 21/04/2026 - n. T132944 - Richiedente: ██████████

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari</p>	Dichiarazione protocollo n. SS0056446 del 15/04/2026 Comune di Santa Teresa Gallura Via Atene civ. SNC					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Planimetria</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Scheda n. 1</td> <td style="width: 50%;">Scala 1:100</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Planimetria	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Scheda n. 1</td> <td style="width: 50%;">Scala 1:100</td> </tr> </table>	Scheda n. 1	Scala 1:100	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 1980 Subalterno: 167	Compilata da: Serra Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 3609
Planimetria						
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Scheda n. 1</td> <td style="width: 50%;">Scala 1:100</td> </tr> </table>	Scheda n. 1	Scala 1:100				
Scheda n. 1	Scala 1:100					

N.C.E.U.
Fog. 3
Part. 1980
Sub. 106

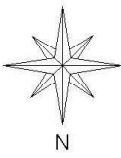
N.C.E.U.
Fog. 3
Part. 1980
Sub. 1

N.C.E.U.
Fog. 3
Part. 1980
Sub. 109

POSTO
AUTO

N.C.E.U.
Fog. 3
Part. 1980
Sub. 111

VIA ATENE



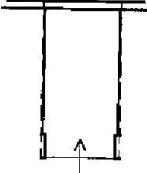
Ultima planimetria in atti

Data: 21/04/2026 - n. T132944 - Richiedente: ██████████

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

Carasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2026 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(312) - < Foglio 3 - Particella 1980 - Subalterno 167 >
 VIA ATENE n. SNC Piano T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. 000301482 del 07/10/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Teresa Gallura Loc. Muzzeddu civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 1980 Subalterno: 142	Compilata da: Berardelli Pietro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Brescia N. 3444



PIANO SI H= CM 240

↓
NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2025 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(0312) - < Foglio 3 - Particella 1980 - Subalterno 142 >
VIA ATENE n. 7 Piano SI

Ultima planimetria in atti
Data: 06/10/2025 - n. T24943 - Richiedente: ██████████
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)