

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Ruolo G.ES. N° 17/2022

**RELAZIONE TECNICA  
DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA  
DOCUMENTAZIONE  
CATASTALE  
AUTORIZZAZIONI  
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:  
Arch. Anna Maria Muzzetto

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
Dr.ssa Antonia Palombella

Data dell'incarico:  
29.07.2024

Data del deposito Relazione Tecnica:  
30.08.2025

Data del Rinvio:  
18.11.2025

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA FALLIMENTO

Con ordinanza del 29.07.2024 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”**

**Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell’esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell’udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito “*positivo*” o “*attenzione*”, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell’incarico.**

**QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”**

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

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

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

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

#### **QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

**Proceda**, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

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

#### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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;

#### **QUESITO N. 7 – “Gravami”**

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;

### **QUESITO N. 8 – “Spese”**

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

### **QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

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

### **QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, solo 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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

### **QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

**Accerti** se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

**QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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

**QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

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

**QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

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

**PREMESSA**

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto i **VERBALI DI SOPRALLUOGO**, (*allegati alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

Gli Immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

*“Unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di **Santa Teresa di Gallura**, località **"Lu Brandali"**, Via **L'Aquila snc**, e precisamente le seguenti unità così censite nel Catasto Fabbricati:*

- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 17, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq.15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 18, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 19, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 13, Via L'Aquila snc, Piano T;*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 24, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;*

- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 48, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 49, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 50, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 51, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 53, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 14, RC. Euro 37,60, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 54, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 14, RC. Euro 37,60, Via L'Aquila snc, Piano T;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 55, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 4, RC. Euro 526,79, Interno 29, Via L'Aquila snc, Piano T;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 87, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 2,5, RC. Euro 329,24, Interno 62, Via L'Aquila snc, Piano T-1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 109, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 81, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 111, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 83, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 112, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 84, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 129, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 4, RC. Euro 526,79, Interno 103, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub.160, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 164, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub.165, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 2,5, RC. Euro 329,24, Interno 135, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- APPARTAMENTO Foglio 2, mappale 2880 sub. 166, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 2,5, RC. Euro 329,24, Interno 136, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 170, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 175, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 183, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 184, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 185, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 186, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;

- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 187, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- AUTORIMESSA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 188, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 37, RC. Euro 99,37, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- AUTORIMESSA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 189, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 34, RC. Euro 91,31, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 196, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 197, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 198, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 199, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 202, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, mq. 17, RC. Euro 53,56, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 203, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 206, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 207, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, mq. 17, RC. Euro 53,56, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 208, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.20, ED. 0,03 RA. Euro 0,02;
- 2)- In Comune di Santa Teresa di Gallura, località "Lu Brandali", terreno facente parte della lottizzazione "Lu Brandali — Comparti C3.9 — C3.10", e precisamente:
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2787 (ex 2321 di ha. 0.17.39 — ex 2263 di ha. 0.26.82 — ex 2207 di ha. 0.28.12 — ex 95 di ha. 0.58.24), pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.07.00, RD. Euro 1,08 RA. Euro 0,72;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2795 (ex 2750 di ha. 0.11.73 — ex 2266 di ha. 0.13.86 — ex 64 di ha. 0.17.70), pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.05.95, RD. Euro 0,92 RA. Euro 0,61;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.03.08, RD. Euro 0,48 RA. Euro 0,32;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4002, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.26, RD. Euro 0,40 RA. Euro 0,03, con la precisazione che le predette particelle 4001 e 4002 derivano dalla soppressione del mappale 3244 di ha. 0.03.34, derivato dalla

*fusione del medesimo mappale 3244 di mq. 235 e del mappale 3247 di mq 99; il mappale 3244 di mq 235 deriva dal mappale 2792 di mq. 1188 ex mappale 2742 di mq. 2278 ex mappale 66 di mq 8842, mentre il mappale 3247 di mq 99 deriva dal mappale 2788 di mq 411 — ex mappale 2726 di mq 745 — ex mappale 178 di mq 1792;*

*- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4008, pascolo di 4<sup>^</sup>, ha. 0.07.06, RD. Euro 0,26 RA. Euro 0,11;*

*- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4009, pascolo di 4<sup>^</sup>, ha. 0.00.68, RD. Euro 0,02 RA. Euro 0,01, con la precisazione che le predette particelle 4008 e 4009 derivano dalla soppressione del mappale 3248 di ha. 0.07.74, derivato dalla fusione del medesimo mappale 3248 di mq. 210 con i mappali 3245 di mq 562 e 3250 di mq 2; il mappale 3248 di mq 210 deriva dal mappale 2788 mq. 411 ex mappale 2726 di mq. 745 ex mappale 178 di mq 1792; il mappale 3245 di mq 562 deriva dal mappale 2792 di mq 1108 — ex mappale 2742 di mq 2278 — ex mappale 66 di mq 8842; il mappale 3250 di mq 2 deriva dal mappale 2790 di mq 27 — ex mappale 2730 di mq 39 — ex mappale 62 di mq 496;*

*- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4010, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.04.05, RD. Euro 0,63 RA. Euro 0,42;*

*- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4011, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.33, RD. Euro 0,05 RA. Euro 0,03, con la precisazione che le predette particelle 4010 e 4011 derivano dalla soppressione del mappale 3246 di ha. 0.04.38, derivato dalla fusione del medesimo mappale 3246 di mq. 311 con i mappali 3249 di mq 102 e 3251 di mq 25; il mappale 3246 di mq 311 deriva dal mappale 2792 mq. 1180 - ex mappale 2742 di mq. 2278 - ex mappale 66 di mq 8842; il mappale 3249 di mq 102 deriva dal mappale 2788 di mq 411 — ex mappale 2726 di mq 745 — ex mappale 178 di mq 1792; il mappale 3251 di mq 25 deriva dal mappale 2790 di mq 27 — ex mappale 2730 di mq 39 — ex mappale 62 di mq 496”.*

### **QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”**

Verificata la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

**- Prospetto riassuntivo** con l’indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l’indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

**- Il pignoramento è stato trascritto a Tempio Pausania in data 3 giugno 2021 ai nn. 5.639 di Registro Generale e 4.009 di registro Particolare.**

### **PROVENIENZA**

#### **Trascrizioni:**

1)-L'area sulla quale sorge il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, unitamente all'area scoperta annessa, **risulta identificata nel Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa Gallura al Foglio 2 mappale 2880** — Ente Urbano di ha. 0.94.71- derivato, a seguito di introduzione di Tipo Mappale del 27 dicembre 2007, Pratica n. SS0402324, dalla fusione delle particelle identificate con i seguenti mappali: 2875 di mq 383 (ex mapp. 79 Fabbricato Rurale di mq 383) — 2876 di mq 133 (ex mapp. 2270 di mq 133 — ex mapp. 67 di ha. 0.60.37) — 2877 di mq 87 (ex mapp. 2272 di mq 87 — ex mapp. 68 di ha. 0.04.79) — 2878 di mq 16 (ex mapp. 2282 di mq 16 — ex mapp. 182 di ha. 0.09.82) — 2879 di mq 8.852 (ex mapp. 2286 di mq 8.852 — ex mapp. 245 di ha. 1.47.28);

-Gli originari mappali, **identificati al Foglio 2 con i mappali 79 Fabbricato Rurale di mq 383 - 2270 di mq 133 — 2272 di mq 87 — 2282 di mq 16 — 2286 di mq 8.852 — 2287 di mq 20,** fanno parte del **lotto di terreno, ubicato in Località “Su Brandali” e identificato nell'omonimo P.d.L. come Lotto D del Comparto C1.7;**

-**alla società** \_\_\_\_\_ **sono pervenuti**, unitamente ad altri immobili, con **Atto di vendita e appalto a rogito dott. Fabio Papaccio, Notaio in Tempio Pausania, in data 3 luglio 2007, rep. 66.047/24.210, trascritto a Tempio Pausania in data 11 luglio 2007 ai nn. 8.802-8.803 di Registro Generale e 5.420-5.421 di Registro Particolare**, registrato a Tempio Pausania il giorno 11 luglio 2007 al n. 998,

-**alla** \_\_\_\_\_, il terreno originariamente distinto al Foglio 2, mappali 79-67-68-182-245, in maggior consistenza, pervenne con **Atto di compravendita a rogito dott. Franco Bartolonucci, Notaio in Roma, in data 16 aprile 1993, rep. 193.843/23.470, trascritto a Tempio Pausania in data 8 maggio 1993 ai nn. 2.998 di Registro Generale e 2.270 di Registro Particolare** dai signori

2)-**I terreni identificati al Foglio 2 con i mappali 2787 di ha. 0.07.00 - 2795 di ha. 0.05.95 2792 di ha. 0.11.80 - 2788 di ha. 0.04.11 - 2790 di ha. 0.00.27,** sono pervenuti, in maggior consistenza, \_\_\_\_\_, con **Atto di vendita e appalto a rogito dott. Fabio Papaccio, Notaio in Tempio Pausania, in data 3 luglio 2007, rep. 66.047/24.210, trascritto a Tempio Pausania in data 11 luglio 2007 RG 8802-8803 RP 5420-5421,** registrato a Tempio Pausania il giorno 11 luglio 2007 al n. 998, sopra citato,

il terreno originariamente distinto al **Foglio 2, mappali 62-64-66-178**, in maggior consistenza, pervennero in virtù dell'Atto di compravendita a rogito dott. **Franco Bartolonucci, Notaio in Roma, in data 16 aprile 1993, rep. 193.843/23.470, trascritto a Tempio Pausania in data 8 maggio 1993 ai nn. 2.998 di Registro Generale e 2.270 di Registro Particolare;**

il terreno distinto al **Foglio 2, mappale 95,**

**, dalla signora**  
**con Atto di compravendita a rogito dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in La Maddalena, in data 2 dicembre 1994, rep. 7.269/1.072, trascritto a Tempio Pausania in data 16 dicembre 1994 ai nn. 7.679 di Registro Generale e 5.399 di Registro Particolare.**

**Gli immobili sopra descritti risultano tutti intestati nel competente Catasto alla società**  
**, per la proprietà 1000/1000, fatta**  
**eccezione per l'unità immobiliare distinta nel competente Catasto Fabbricati al foglio 2**  
**- particella 2880 - sub. 185, la quale risulta intestato alla società**  
**S.R.L., per la proprietà 54/72;** alla signora **, per la proprietà 4/72;**  
 al signor **, per la proprietà 1/72;** al signor **, per la proprietà**  
**7/72; alla signora**

### **Formalità Pregiudizievoli:**

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- **Ipoteca volontaria** **iscritta a Tempio Pausania in data 3 maggio 2006 ai nn. 5.645 di Registro Generale e 930 di Registro Particolare** in favore della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Milano, a garanzia del contratto di mutuo a rogito dott. Fabio Papaccio, Notaio in Tempio Pausania, in data 24 aprile 2006, rep. 62.369/21.728, annotata di frazionamento in data 10 ottobre 2008 ai nn. 11.517 di Registro Generale e 2.097 di Registro Particolare, ove l'unità negoziale 11, con una quota di ipoteca di Euro **, corrisponde all'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 2 - mappale 2880 - sub. 87;** l'unità negoziale 19, con una quota di ipoteca di Euro 75.000,00, corrisponde all'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al **foglio 2 - mappale 2880 - sub. 165;** l'unità negoziale 20, con una quota di ipoteca di Euro **corrisponde all'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 2 - mappale 2880 - sub. 166;**
- **Contratto preliminare di vendita** per atto a rogito dott. Fabio Papaccio, Notaio in Tempio

Pausania, in data 18 ottobre 2010, rep. 73.144/29.572, **trascritto a Tempio Pausania in data 28 ottobre 2010 ai nn. 11.835 di Registro Generale e 6.973 di Registro Particolare**, a favore della società \_\_\_\_\_, avente ad oggetto le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al **foglio 2 - mappale 2880 - subalterni 19, 109, 111 e 112.**

**Si precisa che non ha fatto seguito la stipula di alcun contratto definitivo di vendita;**

- **Decreto di sequestro conservativo trascritto a Tempio Pausania in data 21 dicembre 2016 ai nn. 10.352 di Registro Generale e 7.483 di Registro Particolare**, al quale risulta annotata sentenza di condanna esecutiva in data 27 gennaio 2022 al n. 110, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto.

Si precisa che nell'unità negoziale 2 viene indicata erroneamente l'unità immobiliare nel Catasto Fabbricati al foglio 2 mapp. 2880 sub. 185 con il mappale 2280 e con i diritti pari a 3/4 in luogo della quota indivisa di 54/72;

- **ipoteca giudiziale \_\_\_\_\_ iscritta a Tempio Pausania in data 20 marzo 2017 ai nn. 2.259 di Registro Generale e 395 di Registro Particolare**, a favore della Banca Sella S.p.A., con sede in Biella,

- **pignoramento immobiliare trascritto a Tempio Pausania in data 3 giugno 2021 ai nn. 5.639 di Registro Generale e 4.009 di registro Particolare.**

Si precisa che l'area sulla quale insiste il complesso immobiliare in oggetto è ricompresa nelle **Convenzioni Edilizie trascritte a Tempio Pausania, rispettivamente, in data 10 aprile 1998 ai nn. 2.530 di Registro Generale e 1.902 di Registro Particolare ed in data 4 ottobre 2003 ai nn. 11.961 di Registro Generale e 8.181 di Registro Particolare.**

## **QUESITO N. 2 – “Descrizione del Complesso edilizio sede dei beni”**

### ***1. - Ubicazione:***

Gli immobili in oggetto sono parte di un complesso Residenziale denominato “Lu Brandali” sito in Comune di Santa Teresa di Gallura, Via L’aquila snc.

### ***1.a - COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:***

Dall’aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

Procedere in direzione Sud Ovest verso Via degli Astronauti;

- Alla rotonda la 2° uscita verso SS 125 Orientale sarda;
- Alla rotonda Felix la 2° uscita verso SS 125 Orientale Sarda/Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Continuare su Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Svoltare leggermente a sinistra e prendere la SS 125 Orientale Sarda;

- Alla rotonda Pedra Niedda prendere la 1° uscita e rimanere sulla SS 125 Orientale Sarda;
- Alla rotonda Pilezzu prendere la 2° uscita e rimanere su SS 125 Orientale Sarda;
- Alla rotonda prendere la 3° uscita e prendere la SP14;
- Svoltare leggermente a destra e prendere la Circonvallazione;
- Alla rotonda prendere la 2° uscita e rimanere sulla Circonvallazione;
- Svoltare a destra e prendere la SP115;
- Svoltare tutto a sinistra e prendere la la SS 125 Orientale Sarda;
- Svoltare a sinistra verso Strada Statale 133 di Palau;
- Svoltare leggermente a destra e prendere la Strada Statale 133 di Palau;
- Proseguire dritto sulla SS133bis (indicazioni per Santa Teresa di Gallura);
- Alla rotonda prendere la 1° uscita e prendere via Nazionale /SS133bis;
- Svoltare a sinistra;
- Proseguire e svoltare alla 3° traversa a sinistra in via L'Aquila.

#### **DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO**

Aeroporto di Olbia: 62,4 Km ca.

Porto di Olbia: 59,4 Km ca.

#### **DISTANZA DAL MARE**

Spiaggia di Santa Tresa Gallura : 1,2 Km ca.

Spiagge Capo Testa: 3 Km ca.

#### **PUNTI VENDITA E SERVIZI**

**Servizi** quali punti vendita, alberghi, supermercati, pescherie, punti di ristoro, farmacia, negozi, ristoranti, banca, ecc. si trovano a poche centinaia di metri di distanza.

#### **2. - Descrizione della zona:**

Gli immobili sono siti nella fascia limiotrofa al centro storico di Santa Teresa di Gallura, cittadina fondata nel 1808 da Francesco Maria Magnon su pianta a scacchiera con vie che si intesecano perpendicolarmente; la magnifica spiaggia del paese denominata **Rena Bianca**, con mare cristallino si affaccia sulle Bocche di Bonifacio da cui sono visibili le coste della Corsica, i panorami sono scenografici e di altissimo valore naturalistico e ambientale, spicca la torre aragonese, in alto sul promontorio, nei pressi della spiaggia.

Il sito in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia presenta, allo stesso tempo, sia i vantaggi della ubicazione in una zona tranquilla e con elevata privacy, sia il vantaggio della prossimità a tutti i servizi.

Alla distanza di 3 chilometri è sita la nota località di Capo Testa, in cui si trovano le suggestive spiagge di Rena di Ponente detta anche "**La Colba**" e **Rena di Levante**, le due spiagge sono separate da una striscia di terra in cui passa la strada che congiunge il promontorio di Capo Testa con il territorio di Santa Teresa di Gallura, in sequenza, la spiaggia di "**zia Colomba**", in cui sono visibili resti di colonne di epoca romana.

Proseguendo sull'istmo l'incantevole "**Cala Spinosa**", una delle perle di Capo Testa, accessibile da sentiero ripido e il **Faro, luogo FAI**, visitatissimo dai turisti, in cui si ripete

lo spettacolo delle onde maestose che si infrangono nelle giornate di forte vento di maestrale e che offrono al visitatore uno spettacolo di grande impatto.

Di notevole interesse archeologico il **Complesso nuragico “Lu Brandali”**, sito archeologico in Comune di Santa Teresa di Gallura, in Località Santa Reparata, composto da un nuraghe, un villaggio, una tomba dei giganti, una serie di tombe “*a tofane*” e dei ripari sotto roccia

A pochi chilometri “Cala Grande”, una piccola valle situata nella zona occidentale del promontorio di Capo Testa, nota come “**Valle della Luna**”, nome attribuito a questo luogo intorno agli anni ‘60 da una comunità *Hippy* che vi si era stabilita, dal tipico paesaggio lunare in cui il paesaggio primitivo si fonde con una natura arcaica unica nel suo genere, caratterizzato da rocce granitiche dalle forme insolite che formano una valle rettilinea che corre fino al mare.

**La zona di ubicazione del Complesso edilizio** è a prevalente destinazione turistico-residenziale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate.

il lotto si sviluppa su un terreno pianeggiante. Il tessuto edilizio è costituito da edifici aggregati serviti da strada pubblica e da aree di sosta.

L'illuminazione condominiale, all'ingresso, è costituita da pali di media altezza con corpo illuminante.

#### **PUNTI VENDITA E SERVIZI**

**Servizi** quali punti vendita, ristoranti, bar, boutique, negozi, pescherie, ecc. si trovano a poche centinaia di metri dall'immobile.

#### **3. - Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:**

Gli edifici in cui sono siti gli immobili in oggetto, sono parte del Condominio denominato “**Lu Brandali**”; il lotto si sviluppa su un esteso terreno pianeggiante. Il tessuto edilizio è costituito da edifici aggregati serviti da percorsi pedonali pavimentati in cemento stampato e da aree di sosta, piazze, muretti bassi delimitano gli spazi verdi e i giardini annessi alle residenze, alberature sparse: washingtonia.

Sono presenti aree esterne adibite a parcheggio e un parcheggio al piano seminterrato in cui si trovano i posti auto, le autorimesse e le cantine.

Le unità immobiliari presenti nel complesso edilizio sono prevalentemente ad uso residenziale.

- Gli **spazi esterni** comprendono spazi pavimentati con percorsi pedonali pavimentati, piazze ad uso esclusivo condominiale.

Ciascuna residenza al piano terra ha corte antistante adibita a giardino o pavimentata, alcuni appartamenti al piano terra hanno anche corte o veranda retrostante;

Gli appartamenti al piano primo e secondo sono dotati di veranda e/o terrazza praticabile.

#### **- L'Autorimessa**

- **L'Autorimessa** ha entrata e uscita pedonale e carrabile attraverso rampa che conduce ai posti auto, la pavimentazione è in battuto di cemento.

- **I posti auto** si trovano nell'autorimessa al piano primo seminterrato;  
All'interno dell'autorimessa condominiale sono presenti le **cantine** con finiture *al rustico*, pavimentate in battuto di cemento.

**TIPOLOGIA:** case aggregate su spazi pubblici e corti private.

### 5. - *Caratteristiche generali e costruttive degli edifici:*

Caratteristiche riferite all'intera costruzione:

- fondazioni in c.a. del tipo del tipo a trave rovescia e plinto;
- pilastri in c.a.;
- travi in C.A. e solai in latero-cemento;
- tramezzi in mattoni forati;
- coperture: tetti in parte a falde, in parte coperture piane.

Piano interrato: struttura portante in c.a., muri del piano interrato in c.a., pilastri e travi in c.a. a formare telai nelle due direzioni;

Residenze: muratura portante con blocco in laterizio pesante tipo "poroton";  
-infissi esterni: persiane in legno;  
-finitura esterna: intonaco tinteggiato.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate.

## - DESCRIZIONE IMMOBILI

1) - **APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 19,**  
Interno 13, Via L'Aquila snc, Piano T;

### **Stato di conservazione**

Condizioni generali di degrado rilevate nell'unità edilizia:

- Strutture murarie verticali - Stato: mediocre;
- Coperture: stato buono;
- Infissi esterni – Stato: cattivo;

Terrazzi

- Stato: buono;

vi si accede attraverso cortile antistante in stato di abbandono e veranda di accesso pavimentata in cotto disposto *a spina di pesce*; infisso scorrevole di accesso in legno.

L'unità immobiliare è sita al piano terra.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 30x30, rivestimento pareti in ceramica 20x30;

la pavimentazione del soggiorno è in ceramica, la pavimentazione della camera da letto è in ceramica 30x30 ca.;

i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in legno con vetro semplice, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

è presente **veranda** di accesso coperta pavimentata in cotto, con parapetto in muratura e una veranda sul retro riportata erroneamente in planimetria catastale con sconfinamento su altra proprietà (*cfr. doc. fotografica*).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

predisposizione Impianto TV;

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con Via L'Aquila, sub 18, distacco su sub 20, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 3 vani, totale : 45 mq Totale escluse aree scoperte : 38 mq;

- superficie lorda: 38,65 mq

- verande coperte: 9,20 mq

- cortile antistante: 26,44

- cortile retrostante 7,47

Considerato che le verande producono una superficie commerciale equivalente di  $9,20 \times 0,40 = 3,68$  metriquadrati circa;

Considerato che i giardini/cortili di pertinenza producono una superficie commerciale equivalente di  $(26,44+7,47) \times 0,18 = 6,10$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$38,65 + 3,68 + 6,10 = 48,43$  mq

**48 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili) risulta di 33,25 metriquadrati circa.

## Tabella riassuntiva superfici

### FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 19



PIANTA PIANO TERRA

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	14,06
Camera	12,10
Disimp.	1,51
Bagno	4,62
TOTALE	33,25

Superfici verand.-terrazzi	
	Superficie (mq)
Veranda	9,20
TOTALE	9,20

Superficie Cortili	
	Superficie (mq)
Cortile 1	26,44
Cortile 2	7,47
Cortile 3	2,32
TOTALE	36,23

Superficie LORDA <small>SOLO A UNITÀ IMMOBILIARE SENZA VERANDE</small>	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
	38,65

## 2) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 55, Interno 29 Via L'Aquila snc, Piano T;

### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: buono;
- Coperture: stato buono;
- Infissi esterni – Stato: buono;

### Terrazzi

- Stato: buono;

vi si accede attraverso veranda pavimentata in ceramica 30 x 30 con parapetto in ringhiera metallica; infisso scorrevole di accesso in legno e doppio vetro.

L'unità immobiliare è sita al piano terra.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 10 x 10, rivestimento pareti in ceramica 10 x 10, una lavanderia;

la pavimentazione del soggiorno è in ceramica, la pavimentazione della camera da letto è in ceramica 30x30;

i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno massello.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

E' presente corte retrostante.

(cfr. doc. fotografica).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

Impianto TV;

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con spazi condominiali per due lati, con distacco al sub 56, spazi condominiali per due lati e corpo scale, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 4 vani, totale : 68 mq Totale escluse aree scoperte : 64 mq;

- superficie lorda: 56,35 mq

- verande coperte: 8,63 mq

- cortile antistante: 20,90 mq

- cortile retrostante 16,54 mq

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di  $8,63 \times 0,40 = 3,45$  metriquadrati circa;

Considerato che i cortili di pertinenza producono una superficie commerciale equivalente di  $(20,90+16,54) \times 0,18 = 6,73$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$56,35 + 3,45 + 6,73 = 66,53$  mq

**67 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 46,97 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 55



PIANTA PIANO TERRA

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	18,52
Camera 1	9,87
Camera 2	8,72
Disimp.	3,42
Bagno	3,56
WC	2,88
TOTALE	46,97

Sup. Utile verand.-terrazzi	
Vano	Superficie (mq)
Veranda	8,63
TOTALE	8,63

Superficie Cortili	
	Superficie (mq)
Cortile 1	20,90
Cortile 2	16,54
TOTALE	37,44

Superficie LORDA	
SOLA unità immobiliare senza VERANDE	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
	56,35

### 3) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 87, Interno 62 Via L'Aquila snc, Piano T1;

#### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: cattivo: tracce di umidità sia al piano terra che al primo piano;
- Coperture: stato buono;
- Infissi esterni – Stato: mediocre;

#### Terrazzi

- Stato: buono;

vi si accede attraverso veranda pavimentata in ceramica 30 x 15; presenza di pergola, porta d'ingresso in legno.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una scala pavimentata in cotto con parapetto costituito da ringhiera metallica conduce al piano primo in cui si trovano una camera da letto ed un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 30x30 e pareti in ceramica 10x10, un ripostiglio;

la pavimentazione del soggiorno è in ceramica, la pavimentazione della camera da letto è in ceramica 30x30 e battiscopa in ceramica di dimensioni standard;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

(*cf. doc. fotografica*).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

predisposizione Impianto TV;

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con spazi esterni condominiali, con distacco al sub 86, con altra proprietà, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 2,5 vani, totale : 53 mq Totale escluse aree scoperte : 51 mq;

- superficie lorda: 57,83 mq

- cortile antistante: 15,39 mq

Considerato che il cortile antistante produce una superficie commerciale equivalente di  $15,39 \times 0,18 = 2,77$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

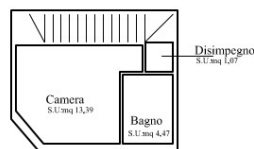
$57,83 + 2,77 = 60,60$  mq

**61 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 40,98 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 87



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno p. terra	22,05
Camera p. 1°	13,39
Disimp. p. 1°	1,07
Bagno p. 1°	4,47
TOTALE	40,98

Superficie Cortili	
	Superficie (mq)
Cortile 1	15,39

Superficie LORDA	
SOLA unità immobiliare senza VERANDE	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
Piano Terra	28,22
Piano primo	29,61
TOTALE	57,83

#### 4) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 109, Interno 81 Via L'Aquila snc, Piano 1;

##### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: mediocre;
- Coperture: stato buono;
- Infissi esterni – Stato: mediocre;

##### Terrazzi

- Stato: buono;

vi si accede attraverso scale pavimentate in cotto.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 30x30 e pareti in ceramica 15x15.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica, la pavimentazione della camera da letto è in ceramica 30x30 e battiscopa in ceramica di dimensioni standard; è presente veranda coperta pavimentata in gres.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tintecciato.

(cfr. doc. fotografica).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

predisposizione Impianto TV;

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con strada di lottizzazione, con sub 106, con scala condominiale, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 3 vani, totale : 41 mq Totale escluse aree scoperte : 39 mq;

- superficie lorda: 39 mq

- veranda coperta: 8,08 mq

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di  $8,08 \times 0,40 = 3,23$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$39,00 + 3,23 = 42,23$  mq

**42 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 33,25 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 109



PIANTA PIANO PRIMO

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	14,55
Camera	12,37
Disimp.	1,56
Bagno	4,77
TOTALE	33,25

Sup. Utile verand.-terrazzi	
Vano	Superficie (mq)
Veranda	8,08
TOTALE	8,08

Superficie LORDA	
SOLA unità immobiliare VERANDE	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
Piano Primo	39,00

**5) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 111,**  
Interno 83 Via L'Aquila snc, Piano 1;

### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: mediocre;
- Coperture: stato buono;
- Infissi esterni – Stato: mediocre;

### Terrazzi

- Stato: buono;

vi si accede attraverso scale pavimentate in cotto.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 30x30 e pareti in ceramica 20x20.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica, la pavimentazione della camera da letto è in ceramica 30x30 e battiscopa in ceramica di dimensioni standard; è presente veranda coperta pavimentata in gres.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

(cfr. doc. fotografica).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

predisposizione Impianto TV;

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con via l'Aquila, con distacco al sub 112, con scala condominiale, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 3 vani, totale : 42 mq Totale escluse aree scoperte : 40 mq;

- superficie lorda: 39,50 mq

- veranda coperta: 8,08 mq

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di  $8,08 \times 0,40 = 3,23$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$39,50 + 3,23 = 42,73$  mq

**43 metriquadrati in cifra tonda.**

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 33,25 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 111



PIANTA PIANO PRIMO

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	14,55
Camera	12,37
Disimp.	1,56
Bagno	4,77
TOTALE	33,25

Sup. Utile verand.-terrazzi	
Vano	Superficie (mq)
Veranda	8,08
TOTALE	8,08

Superficie LORDA <small>SOLA nella stessa misura senza VERANDE</small>	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
Piano Primo	39,50

**6) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 112, Interno 84 Via L'Aquila snc, Piano 1;**

### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: buono;
- Coperture: stato buono;
- Infissi esterni – Stato: mediocre;

### Terrazzi

- Stato: buono;

vi si accede attraverso scale pavimentate in cotto.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 30x30 e pareti in ceramica 20x30.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica, la pavimentazione della camera da letto è in ceramica 30x30 e battiscopa in ceramica di dimensioni standard; è presente veranda coperta pavimentata in gres.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

*(cfr. doc. fotografica).*

#### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

predisposizione Impianto TV;

pompe di calore.

#### **CONFINI**

L'immobile **confina** con strada di lottizzazione, parti condominiali, con scala condominiale, salvo altri.

#### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 3 vani, totale : 42 mq Totale escluse aree scoperte : 40 mq;

- superficie lorda: 40,32 mq

- veranda coperta: 8,08 mq

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di  $8,08 \times 0,40 = 3,23$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$40,32 + 3,23 = 43,55$  mq

**44 metriquadrati in cifra tonda.**

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 33,25 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 112



PIANTA PIANO PRIMO

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	14,55
Camera	12,37
Disimp.	1,56
Bagno	4,77
<b>TOTALE</b>	<b>33,25</b>

Sup. Utile verand.-terrazzi	
Vano	Superficie (mq)
Veranda	8,08
<b>TOTALE</b>	<b>8,08</b>

Superficie LORDA <small>SOLA unità immobiliare senza VERANDE</small>	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
Piano Primo	40,32

7) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 129,  
Interno 103 Via L'Aquila snc, Piano 1;

### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: buono;
- Coperture: buono;
- Infissi esterni – Stato: buono;

### Terrazzi

- Stato: buono;

vi si accede attraverso veranda pavimentata in ceramica con piastrelle disposte a spine di pesce, parapetto in muratura; infisso scorrevole di accesso in legno e doppio vetro.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 10 x 10, rivestimento pareti in ceramica 10 x 10, una lavanderia;

la pavimentazione del soggiorno è in ceramica, la pavimentazione della camera da letto è in ceramica 30x30;

i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno massello.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

(*cf. doc. fotografica*).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

Impianto TV;

pompe di calore.

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con corpo scale condominiali, con distacco spazi condominiali esterni per tre lati salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 4 vani, totale : 59 mq Totale escluse aree scoperte : 56 mq;

- superficie lorda: 56,35 mq

- verande coperta: 8,63 mq

- terrazzo-poggiolo 2,30 mq

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di  $8,63 \times 0,40 = 3,45$  metriquadrati circa;

Considerato che il terrazzo scoperto produce una superficie commerciale equivalente di  $2,30 \times 0,30 = 0,69$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$56,35 + 3,45 + 0,69 = 60,49$  mq

**60 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili) risulta di 46,97 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 129



PIANTA PIANO PRIMO

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	18,52
Camera 1	9,87
Camera 2	8,72
Disimp.	3,42
Bagno	3,56
WC	2,88
TOTALE	46,97

Sup. verand.-terrazzi	
Vano	Superficie (mq)
Veranda	8,63
Terrazzo-poggiolo	2,30
TOTALE	10,93

Superficie LORDA <small>SENZA unità immobiliare senza VERANDE</small>	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
F. 2 - Part. 2880 - Sub. 129	56,35

**8) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 165,**  
Interno 135 Via L'Aquila snc, Piano 2;

### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: mediocre;
- Coperture: buono;
- Infissi esterni – Stato: mediocre;

### Terrazzi

- Stato: mediocre;

vi si accede attraverso scala pavimentata in cotto; infisso scorrevole di accesso in legno e doppio vetro.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica, rivestimento pareti in ceramica con greca a *mosaico*; presenza di soppalco;

la pavimentazione di soggiorno e camera è in listoni finto legno;

i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard;

una scala metallica conduce al soppalco;

è presente una veranda coperta pavimentata in ceramica con parapetto costituito da ringhiera metallica.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

(*cf. doc. fotografica*).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

predisposizione Impianto TV;

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con scala condominiale, con sub 164, con distacco su spazi condominiali esterni, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 2,5 vani, totale : 38 mq Totale escluse aree scoperte : 35 mq;

- superficie lorda: 34,68 mq

- verande coperta: 8,68 mq

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di  $8,68 \times 0,40 = 3,47$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$34,68 + 3,47 + 0,69 = 38,84$  mq

**38 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 28,48 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 165



PIANTA PIANO SECONDO

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	25,02
Camera	
Bagno	3,46
TOTALE	28,48

Superfici verand.-terrazzi	
Vano	Superficie (mq)
Veranda	8,68
TOTALE	8,68

Superficie LORDA <small>SOLA unità immobiliare senza VERANDE</small>	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
	34,68

**9) APPARTAMENTO - censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 166,**  
Interno 136 Via L'Aquila snc, Piano 2;

### Stato di conservazione

- Strutture murarie verticali - Stato: mediocre;
- Coperture: mediocre;
- Infissi esterni – Stato: cattivo;

### Terrazzi

- Stato: mediocre;

vi si accede attraverso scala pavimentata in cotto; infisso scorrevole di accesso in legno e doppio vetro.

Lo **schema distributivo** prevede:

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 17/2022

il soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica, presenza di soppalco; la pavimentazione di soggiorno e camera è in listoni in gres porcellanato; i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard; una scala metallica conduce al soppalco; è presente un'ampia terrazza scoperta pavimentata in ceramica con parapetto in muratura, con presenza, a tratti, di distacchi di intonaco.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura *al civile*.

Le **porte** interne sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tintecciato.

E' presente una veranda coperta di accesso pavimentata in ceramica, con parapetto costituito da ringhiera metallica e ampia terrazza scoperta.

(*cf. doc. fotografica*).

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico sotto traccia, placche di vecchio tipo ;

Acqua calda sanitaria;

predisposizione Impianto TV;

### **CONFINI**

L'immobile **confina** con scala condominiale, con altra proprietà, con distacco su spazi condominiali esterni, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 2,5 vani, totale : 45 mq Totale escluse aree scoperte : 35 mq;

- superficie lorda: 34,68 mq

- veranda coperta: 8,68 mq

- terrazzo 98,36

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di  $8,68 \times 0,40 = 3,47$  metriquadrati circa;

Considerato che i terrazzi producono una superficie commerciale equivalente di 25,00 mq x 0,30 (*sino a 25 mq*), per i restanti 73,36 si applica lo 0,10, pertanto:

$7,50 + 7,33 = 14,83$  metriquadrati circa ;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

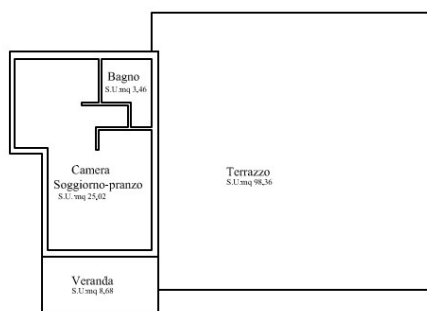
$34,68 + 3,47 + 14,83 = 52,99$  mq

**53 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 28,48 metriquadrati circa.

## **Tabella riassuntiva superfici**

## FOGLIO 2 - PARTICELLA 2880 - SUB. 166



PIANTA PIANO SECONDO

Superficie Utile	
Vano	Superficie (mq)
Soggiorno-pranzo	25,02
Camera	
Bagno	3,46
TOTALE	28,48

Superfici verand.-terrazzi	
Vano	Superficie (mq)
Veranda	8,68
Terrazzo	98,36
TOTALE	107,04

Superficie LORDA	
SOLA unità immobiliare senza VERANDE	
unità immobiliare	Superficie lorda (mq)
	34,68

## CANTINE

1) CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 202, Via L'Aquila snc, Piano S1;

**Stato di conservazione:** buono.

A pianta rettangolare, vi si accede da rampa pavimentata in battuto di cemento. la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco al rustico.

La porta di ingresso è in legno.

### **GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico fuori traccia.

**CONFINI**

La cantina confina con i posti auto 201 e 203, e con corsia condominiale, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale : mq 17 mq ; Superficie catastale Totale : 17 mq; superficie lorda: 17 mq

la **superficie commerciale** risulta di **17 mq**.

## 2) CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 207**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

**Stato di conservazione:** buono.

A pianta rettangolare, vi si accede da rampa pavimentata in battuto di cemento. la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco al rustico.

La porta di ingresso è in legno.

(*cf. doc. fotografica*).

**GLI IMPIANTI**

Impianto elettrico fuori traccia.

**CONFINI**

L'immobile **confina** con i posti auto 206 e 208, e con corsia condominiale, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Consistenza catastale : mq 17 mq ; Superficie catastale Totale : 17 mq; superficie lorda: 17 mq

la **superficie commerciale** risulta di **17 mq**.

**POSTI AUTO**

I posti auto si trovano, in parte, nell'autorimessa al piano primo seminterrato, in parte al piano terra;

la possibilità di parcheggiare al coperto soddisfa la necessità di parcheggio in una zona ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico.

- **L'Autorimessa** al piano S1 ha entrata e uscita pedonale e carrabile ai posti auto seminterrati.

**POSTI AUTO ESTERNI AL PIANO TERRA**

### 1)-POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 17**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 16 e sub18, e via l'Aquila, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq
- superficie lorda: 15 mq

**2) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 18**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 17 e appartamento sub 19, via l'Aquila, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq
- superficie lorda: 15 mq

**3) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 24**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 23 e sub 26, via l'Aquila, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq
- superficie lorda: 15 mq

**4) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 48**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 47 e sub 49, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq

- superficie lorda: 15 mq

**5) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 49**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 48 e sub 50, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq  
- superficie lorda: 15 mq

**6) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 50**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 49 e sub 51, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq  
- superficie lorda: 15 mq

**7) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 51**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 50 e sub 52, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq  
- superficie lorda: 15 mq

**8) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 53**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 54 e per due lati con spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 14 mq; Superficie catastale Totale : 14 mq
- superficie lorda: 14 mq

**9) POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 54**, Via L'Aquila snc, Piano T;

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 53 e per due lati con spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 14 mq; Superficie catastale Totale : 14 mq
- superficie lorda: 14 mq

**POSTI AUTO AI PIANO SEMINTERRATO**

**1)-AUTORIMESSA** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 188**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sita al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;  
la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.  
(*cf. doc. fotografica*).

**CONFINI**

L'immobile **confina** con autorimessa sub 189 e per gli altri lati con spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 37 mq; Superficie catastale Totale : 44 mq
- superficie lorda: 44 mq

la **superficie commerciale** risulta di 44 mq

**2)-AUTORIMESSA** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 189**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sita al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

L'immobile **confina** con autorimessa sub 188, posto auto sub 190, con spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 34 mq; Superficie catastale Totale : 39 mq

- superficie lorda: 39 mq

la **superficie commerciale** risulta di 39 mq

**1)-POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 196**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 195 e sub 197, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 19 mq; Superficie catastale Totale : 19 mq

- superficie lorda: 19 mq

**2)-POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 197**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 196 e sub 198, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 19 mq; Superficie catastale Totale : 19 mq
- superficie lorda: 19 mq

**3)-POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 198**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 197 e sub 199, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 19 mq; Superficie catastale Totale : 19 mq
- superficie lorda: 19 mq

**4)-POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 199**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l'ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con posto auto sub 198, per gli altri due lati con spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 19 mq; Superficie catastale Totale : 19 mq
- superficie lorda: 19 mq

**5)-POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 203** Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con cantina sub 202 e posto auto sub 204, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq

- superficie lorda: 15 mq

**6)-POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 206**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con cantina sub 207, con posto auto sub 205, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq

- superficie lorda: 15 mq

**7)-POSTO AUTO** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 208**, Via L'Aquila snc, Piano S1;

E' sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso rampa pavimentata in battuto di cemento che consente sia l' ingresso carrabile che pedonale.

**Stato di conservazione:** buono;

la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia.

*(cfr. doc. fotografica).*

**CONFINI**

Il posto auto **confina** con cantina sub 207 e posto auto sub 209, spazi condominiali, salvo altri.

**CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 15 mq; Superficie catastale Totale : 15 mq

- superficie lorda: 15 mq

## **LASTRICI SOLARI**

I lastrici solari di cui alla seguente descrizione, costituiscono la copertura piana degli edifici sottostanti, hanno le seguenti caratteristiche:

- Fungono da **copertura piana degli edifici sottostanti;**
- **Non sono accessibili** (nessuna scala di collegamento);
- **Non sono praticabili, perciò non utilizzabili;**

**1)-LASTRICO SOLARE** - Foglio 2, mappale 2880 sub.**160**, Via L'Aquila snc, Piano 2;

Risulta inaccessibile

### **CONFINI**

Il lastrico solare **confina** per due lati con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 105 mq.

**2)-LASTRICO SOLARE** - Foglio 2, mappale 2880 sub. **164**, Via L'Aquila snc, Piano 2;

Risulta inaccessibile

### **CONFINI**

Il lastrico solare **confina** con appartamento sub 165, con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 105 mq.

**3)-LASTRICO SOLARE** - Foglio 2, mappale 2880 sub. **170**, Via L'Aquila snc, Piano 2;

Risulta inaccessibile

### **CONFINI**

Il lastrico solare **confina** con appartamento sub 169, con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 105 mq.

**4)-LASTRICO SOLARE** - Foglio 2, mappale 2880 sub. **175**, Via L'Aquila snc, Piano 2;

Risulta inaccessibile

### **CONFINI**

Il lastrico solare **confina** per due lati con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 105 mq.

## **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Le unità in corso di costruzione di seguito descritte, ad eccezione del sub 187, sono costituite da vani "**tombati**", pertanto **inaccessibili**, dalle ricerche svolte presso l' Ufficio

Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura, tali unità immobiliari non risultano essere riportate sulla planimetria del piano interrato allegato alla Concessione Edilizia, sono invece riportati nella planimetria catastale generale dell'intero compendio al piano interrato come unità in corso di costruzione; costituiscono di fatto **vuoti sanitari** realizzati quali intercapedini a protezione dall'umidità di risalita dei fabbricati sovrastanti.

hanno le seguenti caratteristiche:

- **Non accessibili;**
- **Non utilizzabili;**

Si precisa che, tra tutte le unità in corso di costruzione descritte di seguito, solo il **sub 187 risulta accessibile** da scala che conduce dal piano di campagna al piano interrato in cui si trova un atrio di distribuzione su tre locali e precisamente:

- un vano con annesso servizio, adibito ad abitazione composto da una camera pavimentata in ceramica, angolo cottura e bagno dotato di sanitari;
- **NON ABITABILE**;
- un locale tecnico contenente una pompa di risalita;
- un piccolo ripostiglio.

Pertanto le seguenti unità immobiliari sono “**tombate**”:

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 183, Via L'Aquila snc, Piano S1;

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 184, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 185, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 186, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;

La seguente unità immobiliare risulta **accessibile**:

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 187, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;

Vi si accede attraverso scala pavimentata con gradini rivestiti in cotto, si giunge su spazio di distribuzione su tre vani:

- vano con annesso servizio, adibito ad abitazione, costituito da un soggiorno pranzo con angolo cottura pavimentato in ceramica, un bagno dotato di WC, bidet, doccia e lavabo, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, **totalmente interrato**.
- un locale tecnico contenente una pompa di risalita ed un piccolo ripostiglio.

## **TERRENI**

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.20, RD. 0,03 RA. Euro 0,02.
- In Comune di Santa Teresa di Gallura, località “Lu Brandali”, terreno facente parte della lottizzazione “Lu Brandali — Comparto C1.7 (ex comparti C3.9- C3.10), e precisamente:
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2787 pascolo, ha. 0.07.00;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2795, pascolo di ha. 0.05.95;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, pascolo di ha. 0.03.08;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4002, pascolo di ha. 0.00.26;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4008, pascolo di ha. 0.07.06;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4009, pascolo di ha. 0.00.68;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4010, pascolo di ha. 0.04.05;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4011, pascolo di ha. 0.00.33.

Sup. Totale: mq 2.861

### ***Descrizione***

I terreni e l'area urbana, come sopra identificati, sono siti nei pressi del Complesso immobiliare in oggetto, si presentano incolti e in stato di abbandono, in parte accessibili, in parte delimitati da recinzione metallica, sono classificati nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente come sottozona C1.7;

### ***Confini***

I terreni distinti nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, mappale 2787, mappale 2795, confinano nell'insieme per due lati con strada di lottizzazione, con aree di lottizzazione, salvo altri;

i terreni distinti nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, 4002, 4008, 4009, 4010, 4011, confinano, con il mapp. 4012, mapp. 3996, mapp. 3999, salvo altri.

***TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZA FABBRICATI:***

	SUBALTERNO	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE VERANDE SCOPERTE MQ	SUPERFICIE VERANDE SCOPERTE oltre i 25 mq	COEFF. DIFF. VERANDE SCOPERTE	COEFF. DIFF. VERANDE SCOPERTE eccedenza oltre 25 mq	SUPERFICIE VERANDE COP./ PARZ. COPERTE MQ	COEFF. DIFF. VERANDE COP./ PARZ. COPERTE	SUPERFICIE GIARDINI MQ	COEFF. DIFF. GIARDINI	SUPERFICIE CANTINE MAGAZZINI MQ	SUPERFICIE POSTI AUTO MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	SUPERFICIE UTILE solo appartamento MQ
	<b>FOGLIO 2 - PART. 2880</b>													
1	<b>SUB 19 - P. Terra</b>	38,65					9,2	0,40	33,91	0,18			<b>48,43</b>	<b>33,25</b>
2	<b>SUB 55 - P. Terra</b>	56,35					8,63	0,40	37,44	0,18			<b>66,54</b>	<b>46,97</b>
3	<b>SUB 87 - P. Terra_Primo</b>	57,83							15,39	0,18			<b>60,60</b>	<b>40,98</b>
4	<b>SUB 109 - P. PRIMO</b>	39,00					8,08	0,40					<b>42,23</b>	<b>33,25</b>
5	<b>SUB 111 - P. PRIMO</b>	39,5					8,08	0,40					<b>42,73</b>	<b>33,25</b>
6	<b>SUB 112 - P. PRIMO</b>	40,32					8,08	0,40					<b>43,55</b>	<b>33,25</b>
7	<b>SUB 129 - P. PRIMO</b>	56,35	2,30		0,30		8,63	0,40					<b>60,49</b>	<b>46,97</b>

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 17/2022

8	<b>SUB 165 - P. SECONDO</b>	34,68					8,68	0,40					<b>38,15</b>	<b>28,48</b>
9	<b>SUB 166 - P. SECONDO</b>	34,68	25,00	73,36	0,3	0,10	8,68	0,40					<b>52,99</b>	<b>28,48</b>
	<b>CANTINE</b>													
10	<b>SUB 202</b>											<b>17,00</b>		
11	<b>SUB 207</b>											<b>17,00</b>		
	<b>POSTI AUTO</b>													
12	<b>SUB 17</b>											<b>15,00</b>		
13	<b>SUB 18</b>											<b>15,00</b>		
14	<b>SUB 24</b>											<b>15,00</b>		
15	<b>SUB 48</b>											<b>15,00</b>		
16	<b>SUB 49</b>											<b>15,00</b>		
17	<b>SUB 50</b>											<b>15,00</b>		
18	<b>SUB 51</b>											<b>15,00</b>		
19	<b>SUB 53</b>											<b>14,00</b>		
20	<b>SUB 54</b>											<b>14,00</b>		
21	<b>SUB 188</b>											<b>44,00</b>		
22	<b>SUB 189</b>											<b>39,00</b>		
23	<b>SUB 196</b>											<b>19,00</b>		
24	<b>SUB 197</b>											<b>19,00</b>		
25	<b>SUB 198</b>											<b>19,00</b>		
26	<b>SUB 199</b>											<b>19,00</b>		
27	<b>SUB 203</b>											<b>15,00</b>		

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 17/2022



**TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZA TERRENI:**

	MAPPALI	HA	Are	Centiare	Proprietà
Foglio 2	2287	0	0	20	
Foglio 2	2787	0	7	0	
Foglio 2	2795	0	5	95	
Foglio 2	4001	0	3	8	
Foglio 2	4002	0	0	26	
Foglio 2	4008	0	7	6	
Foglio 2	4009	0	0	68	
Foglio 2	4010	0	4	5	
Foglio 2	4011	0	0	33	
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>28</b>	<b>61</b>	

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni.

**QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

Gli immobili oggetto di perizia sono censiti al catasto come segue:

Unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di **Santa Teresa di Gallura**, località "**Lu Brandali**", **Via L'Aquila snc**, e precisamente le seguenti unità così censite nel Catasto Fabbricati:

- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 17, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq.15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 18, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 19, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 13, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 24, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 48, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 49, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;

- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 50, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 51, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 53, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 14, RC. Euro 37,60, Via L'Aquila snc, Piano T;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 54, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 14, RC. Euro 37,60, Via L'Aquila snc, Piano T;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 55, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 4, RC. Euro 526,79, Interno 29, Via L'Aquila snc, Piano T;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 87, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 2,5, RC. Euro 329,24, Interno 62, Via L'Aquila snc, Piano T-1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 109, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 81, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 111, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 83, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 112, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 3, RC. Euro 395,09, Interno 84, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 129, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 4, RC. Euro 526,79, Interno 103, Via L'Aquila snc, Piano 1;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub.160, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 164, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub.165, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 2,5, RC. Euro 329,24, Interno 135, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- APPARTAMENTO Foglio 2, mappale 2880 sub. 166, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 2,5, RC. Euro 329,24, Interno 136, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 170, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 175, Cat. F/5, Via L'Aquila snc, Piano 2;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 183, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 184, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 185, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 186, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;

- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 187, Cat. F/3, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- AUTORIMESSA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 188, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 37, RC. Euro 99,37, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- AUTORIMESSA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 189, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 34, RC. Euro 91,31, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 196, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 197, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 198, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 199, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, RC. Euro 51,03, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 202, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, mq. 17, RC. Euro 53,56, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 203, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 206, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano S1;
- CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 207, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, mq. 17, RC. Euro 53,56,  
Via L'Aquila snc, Piano S1;
- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 208, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 15, RC. Euro 40,28, Via L'Aquila snc, Piano S1;

#### In Catasto Terreni:

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.20, ED. 0,03 RA. Euro 0,02.
- 2)- In Comune di Santa Teresa di Gallura, località "Lu Brandali", terreno facente parte della lottizzazione "Lu Brandali — Comparti C3.9 — C3.10", e precisamente:
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2787 (ex 2321 di ha. 0.17.39 — ex 2263 di ha. 0.26.82 — ex 2207 di ha. 0.28.12 — ex 95 di ha. 0.58.24), pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.07.00, RD. Euro 1,08 RA. Euro 0,72;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2795 (ex 2750 di ha. 0.11.73 — ex 2266 di ha. 0.13.86 — ex 64 di ha. 0.17.70), pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.05.95, RD. Euro 0,92 RA. Euro 0,61;
  - TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha.

0.03.08, RD. Euro 0,48 RA. Euro 0,32;

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4002, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.26, RD. Euro 0,04 RA. Euro 0,03, con la precisazione che le predette particelle 4001 e 4002 derivano dalla soppressione del mappale 3244 di ha. 0.03.34, derivato dalla fusione del medesimo mappale 3244 di mq. 235 e del mappale 3247 di mq 99; il mappale 3244 di mq 235 deriva dal mappale 2792 di mq. 1188 ex mappale 2742 di mq. 2278 ex mappale 66 di mq 8842, mentre il mappale 3247 di mq 99 deriva dal mappale 2788 di mq 411 — ex mappale 2726 di mq 745 — ex mappale 178 di mq 1792;

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4008, pascolo di 4<sup>^</sup>, ha. 0.07.06, RD. Euro 0,26 RA. Euro 0,11;

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4009, pascolo di 4<sup>^</sup>, ha. 0.00.68, RD. Euro 0,02 RA. Euro 0,01, con la precisazione che le predette particelle 4008 e 4009 derivano dalla soppressione del mappale 3248 di ha. 0.07.74, derivato dalla fusione del medesimo mappale 3248 di mq. 210 con i mappali 3245 di mq 562 e 3250 di mq 2; il mappale 3248 di mq 210 deriva dal mappale 2788 mq. 411 ex mappale 2726 di mq. 745 ex mappale 178 di mq 1792; il mappale 3245 di mq 562 deriva dal mappale 2792 di mq 1108 — ex mappale 2742 di mq 2278 — ex mappale 66 di mq 8842; il mappale 3250 di mq 2 deriva dal mappale 2790 di mq 27 — ex mappale 2730 di mq 39 — ex mappale 62 di mq 496;

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4010, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.04.05, RD. Euro 0,63 RA. Euro 0,42;

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4011, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.33, RD. Euro 0,05 RA. Euro 0,03, con la precisazione che le predette particelle 4010 e 4011 derivano dalla soppressione del mappale 3246 di ha. 0.04.38, derivato dalla fusione del medesimo mappale 3246 di mq. 311 con i mappali 3249 di mq 102 e 3251 di mq 25; il mappale 3246 di mq 311 deriva dal mappale 2792 mq. 1180 - ex mappale 2742 di mq. 2278 - ex mappale 66 di mq 8842; il mappale 3249 di mq 102 deriva dal mappale 2788 di mq 411 — ex mappale 2726 di mq 745 — ex mappale 178 di mq 1792; il mappale 3251 di mq 25 deriva dal mappale 2790 di mq 27 — ex mappale 2730 di mq 39 — ex mappale 62 di mq 496”.

**La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.**

### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

I terreni distinti in catasto in Comune di Santa Teresa di e l'area urbana, siti in Santa Teresa Gallura, identificati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari sezione Terreni e fabbricati come segue:

N.C.T. Foglio 2 mappale: 2287-2787-2795-4001-4002-4008-4009-4010-4011;

N.C.E.U. Foglio 2 mappale 2880 sub 17-18-19-24-28-48-49-50-51-53-54-55-87-109-111-112-129-160-164-165, sono classificati nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, - approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001, come segue:

I terreni distinti al N.C.T. Foglio 2 mappali 2287-2787-2795-4001-4002-4008-4009-4010-4011 ricadono in **sottozona C1.7**;

L'area urbana distinta al N.C.E.U Foglio 2 mappale 2880 sub 17-18-19-24-28-48-49-50-51-53-54-55-87-109-111-112-129-160-164-165 ricade in **sottozona C1.7**.

## **SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA**

### **Sottozona C1.7**

Insediamiento residenziale-commerciale con Piano di lottizzazione (P.D.L.) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12/11/1996, pubblicato nel BURAS n. 15 del 11/07/1996.

**La convenzione n. 479/1998, e stata stipulata in data 21/03/1998, con scadenza al 21/03/2008;**

il piano di lottizzazione ha previsto

COMPARTO C3.9 Lotto A (Residenziale-Commerciale)-If.=2,45 mc./mq.- Rc=.0.34 mq./mq. - Hmax.=8,50mt. - D.s.=6,00 mt. - D.conf.=mt. 5,00;

COMPARTO C3.10 Lotto B (Residenziale-Commerciale)-If.=2,37 mc./mq.- Rc=.0.28 mq./mq. - Hmax.=8,50mt. - D.s.=6,00 mt. - D.conf.=mt. 5,00;

COMPARTO C3.9 Lotto C (Residenziale-Commerciale)- If.=2,35 mc./mq.- Rc=.0.34 mq./mq. - Hmax. :8,50mt. - D.s.=6,00 mt. - D.conf. =mt. 5,00;

COMPARTO C3.10 Lotto D (Residenziale-Commerciale)-If.=1,94 mc./mq. - Rc=.0.29.mq./mq. - Hmax.=8,50mt. - D.s.=6,00 mt. - D.conf.: mt. 5,00;

Nell'ambito di detto piano attuativo, i mappale 2880 sub 17-18-24-48-49-50-51-53-54 ricadono nel **lotto D in area destinata a parcheggio, cosi come da concessione edilizia n. 3167 del 12/10/2004;**

Nell'ambito di detto Piano attuativo, i mappali di cui sopra, ricadono come segue:

**Il mappale 2287, ricade in area destinata a standard.**

**I mappali 4001-4002-4008-4009-4010-4011, ricadono nel lotto A del comparto C 3.9.**

**I mappali 2787-2795, ricadono nel lotto B de comparto C3.10.**

**Il piano di lottizzazione dei comparti C3.9 - C3.10 a tutt'oggi risulta scaduto, senza che tutte le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione, siano state completate e consegnate.**

Nota informativa: con deliberazione di Consiglio Comunale n 65 del 16/11/2018 è stata approvata una variante al piano di Lottizzazione denominato Lu Brandali, tale piano non risulta convenzionato.

Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi tale piano non risulta ancora vigente in quanto dovrà recepire le osservazioni dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, (R.A.S.) formalizzate nell'ambito della verifica di coerenza.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino all'approvazione del PUC ed alla pubblicazione sul BURAS.

**Nell'adeguamento del P.U.C. sopra citato i terreni e l'area urbana di cui in premessa, ricadono come segue:**

- **I terreni distinti al foglio 2 mappali: 4001-4002-4008-4009-4010-4011-2787-2795-2287, ricadono in sottozona C3.9 e nell'ambito del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), il mappale 2787 ricade in parte in zona Hi4.**
- **L'area urbana distinta al Foglio 2 mappale 2880 sub 17-18-19-24-28-48-49-50-51-53-54-55-87-109-111-112-129-160-164-165 ricadono in sottozona C3.9.**

Le norme ed i parametri urbanistici di riferimento sono di seguito riportate:

#### Art. 25. ZONE DI ESPANSIONE URBANA 'C' – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Descrizione:

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Comprendono quindi le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Identificazione delle sottozone:

C1. Insediamenti residenziali con P.d.L. convenzionato alla data di adozione delle presenti norme o comunque con P.d.L. adottato dal Consiglio Comunale.

C2. Comparti ricadenti in zone in cui esiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo unifamiliare residenziale, localizzate in ambiti agricoli prossimi alle espansioni recenti (Marazzino).

C3. Espansioni in programma, sono costituite dagli ambiti pianificati per la futura espansione urbana, tali aree funzionali al soddisfacimento dell'edilizia abitativa nell'orizzonte temporale di un decennio, sono collocate adiacenti all'urbanizzazione esistente in ossequio ai disposti dell'art. 71 del P.P.R. e sono definiti sì da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico, presentano una dotazione volumetrica per edilizia agevolata.

#### Disciplina

Norme generali relative a/le zone di espansione

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, nonché secondo gli indirizzi di cui all'art. 75 delle N.A. del P.P.R.

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, 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 delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards è vincolante.

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 100 mq. di superficie lorda dell'edificio a destinazione direzionale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico.

Il lotto minima previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni, viene fissato in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, l'accorpamento massimo non potrà superare le tre unità; 600 mq. per tipologia edilizia isolata monofamiliare.

Nei P.d.L. vigenti e recepiti dalle presenti Norme rimangono fissi ed invariati i potenziali volumetrici del piano attuativo di riferimento, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme.

E' data facoltà al Comune di Santa Teresa Gallura, per tutte le sottozone di espansione programmate di disporre in relazione alle esigenze del territorio in termini di infrastrutture e/o di edilizia agevolata, della parte di standards pubblici eccedenti la dotazione minima di 18 mq/ab.

Le aree che ricadono in ambiti di pericolosità idrogeologica sono sottoposte alle prescrizioni di cui alle presenti N.T.A., nonché allo studio di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.A. del PAI, unitamente alla verifica dell'invariante idraulica come riportato nelle N.A. del PAI.

#### Art. 46. SOTTOZONE C3 - CAPOLUOGO

##### Descrizione

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

##### Disciplina

Gli articoli seguenti disciplinano gli interventi nelle varie sottozone

##### Sottozone C3.9

**La sottozona in esame è oggetto di p.d.l. convenzionato con convenzione scaduta**, lo stato dei suoli parzialmente modificato ha portato ad un assetto urbanistico pressochè definito.

Della volumetria residua, 10.000 mc con relativa superficie fondiaria debbono essere riservati per edilizia agevolata e resi disponibili in aggiunta agli standards pubblici per il Comune di Santa Teresa Gallura.

Le opere di urbanizzazione primaria della sottozona comprendono anche la realizzazione della viabilità bordo comparto secondo tipologia fissata nelle presenti norme.

#### AVVERTENZA

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

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

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

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

*(Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica).*

#### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

**AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE COMPLESSO RESIDENZIALE “LU BRANDALI”**

**Il complesso residenziale** sede degli immobili oggetto di perizia, è stato realizzato in seguito alle seguenti autorizzazioni amministrative:

- **Piano di Lottizzazione** dei Comparti C3.9 e C3.10 ora **C1.7** "Lu Brandali", approvato con deliberazione del C.C. n. 39/1995 (All. A), adottato in via definitiva con deliberazione del C.C. n. 43/1996 (All. B) e pubblicato nel BURAS n. 15 del 11/07/1999 parte terza n. 23 pag. 2105;

- **Convenzione** stipulata tra il Comune di Santa Teresa Gallura i lottizzanti data 21/03/1998 con atto Rep. n. 479/1998 e registrata a Tempio Pausania il giorno 09/07/1998 al n. 815 Serie 1;

-**Autorizzazione a lottizzare** n. 114 del 16/11/2002,

- **Concessione edilizia n. 3016 del 04/08/2003** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della Lottizzazione "Lu Brandali", n. 3167 del 12/10/2004 per la realizzazione del Complesso Residenziale "Lu Brandali";

-**Concessione edilizia n. 3167 del 12/10/2004** per la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale e commerciale - lotto D - Comparto C1.7;

- **Concessione Edilizia n. 3409 del 12/02/2007**, per Variante in corso d'opera;

- **Concessione Edilizia n. 3506 del 08.02.2008** per il cambio di destinazione d'uso del **Lotto D da commerciale-direzionale a uso esclusivamente residenziale**

- **Concessione edilizia per Variante in Corso d'opera N. 3538 del 14.05.2008** di cui alla C.E. N. 3167 del 12.10.2004 - Ampliamento per insediamento residenziale – Lotto D – Comparto C1.7 – Corpi A e B in Località "Lu Brandali";

-**Concessione edilizia gratuita n. 3739 del 3/06/2011 - autorizzazione edilizia n. 221 del 03.08.2012** per l'allaccio della linea elettrica a servizio della lottizzazione;

-**Autorizzazione edilizia n. 215 del 12.07.2012** per il completamento delle opere di urbanizzazione;

-**Inizio lavori** in data **22/12/2004**;

- **Fine lavori** in data **02/02/2009**;

-**Certificato di collaudo statico** delle opere in conglomerato cementizio armato di un insediamento Residenziale nel Lotto D del Comparto di Lottizzazione C1.7 nel Comune di Santa Teresa di Gallura DENUNCIA N. 24736 DEL 13.02.2007 — Depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Sassari, a norma dell'art. 7 della Legge 5 novembre 1971 n. 1086, in data 24/12/2008 N. 24736;

-**Collaudo parziale delle infrastrutture primarie** del Comparto 1.7 pervenuto al reg.

prot. gen. in data 27/05/2014 al n. 8;

**-Dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario, fognario e termico** alla regola dell'arte, rilasciata in data 29/05/2008, resa ai sensi della Legge 05/03/1990 n. 46 e ss.mm.ii. sulle norme per la sicurezza degli impianti;

**-Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico** alla regola dell'arte rilasciata in data 11/11/2008, resa ai sensi della Legge 05/03/1990 n. 46 e ss.mm.ii. sulle norme per la sicurezza degli impianti

**-Certificato di agibilità N. 2014 del 29.05.2014** limitatamente al piano terra, piano primo e piano secondo, escluso il piano interrato, del complesso immobiliare residenziale denominato "*Residence Lu Brandali*", costituito da complessive n. 147 uu.ii. identificate all'Agenzia del Tenitorio di Sassari al Foglio 2 Mappale 2880 Subalterni: 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-19-20-32-33-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-55-56-57-58-09-60-61-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-8889-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-524-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-109-161-162-165-166-168-169-172-173-176-577-178-179-180-181-182.

## **DIFFORMITA' RISCONTRATE E COSTI DELLA SANATORIA**

Le planimetrie dello stato di fatto sono conformi alle planimetrie di progetto e catastali ad eccezione delle planimetrie dei seguenti immobili:

**-Appartamento** censito al Fg 2, mapp. 2880 **sub 19**, in cui si rileva difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale con sconfinamento su altra proprietà del cortile sul retro, di fatto correttamente separato da muretto divisorio, pertanto è sufficiente procedere alla correzione della planimetria catastale della corte sul retro.

**-Appartamento** censito al Fg 2, mapp. 2880 **sub 55**, in cui si rileva modifica interna parete disimpegno; per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare all'U.T. del Comune di Santa Teresa Gallura **sanatoria autocertificativa** che riporti la parete corretta così come riportata sulla planimetria catastale conforme allo stato di fatto. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14.

**-Appartamento** censito al Fg 2, mapp. 2880 **sub 129**, in cui si rileva modifica interna parete disimpegno; per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare all'U.T. del Comune di Santa Teresa Gallura **sanatoria autocertificativa** che riporti la parete corretta così come riportata sulla planimetria catastale conforme allo stato di fatto. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14.

**-Appartamento** censito al Fg 2, mapp. 2880 **sub 165**, in cui si rileva presenza di soppalco non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale; per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare all'U.T. del Comune di Santa Teresa Gallura

**sanatoria autocertificativa** che riporti il soppalco come nello stato di fatto. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14.

-**Appartamento** censito al Fg 2, mapp. 2880 **sub 166**, in cui si rileva presenza di soppalco non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale; per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare all'U.T. del Comune di Santa Teresa Gallura **sanatoria autocertificativa** che riporti il soppalco come nello stato di fatto. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14.

- **Unità in corso di costruzione** - Foglio 2, mappale 2880 **sub. 187**, al piano interrato, parte adibita ad abitazione: non abitabile, **non sanabile**.

### **QUESITO N. 7** – “*Gravami*”

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

### **QUESITO N. 8** – “*Spese*”

Per quanto riguarda **gli oneri condominiali**, si riportano i seguenti oneri di **natura condominiale** arretrati come da documentazione acquisita **presso** l'Amministrazione del Condominio “Lu Brandali”: BILANCIO CONSUNTIVO E BILANCIO PREVENTIVO per ciascun immobile come riportato nelle seguenti tabelle:

## Bilancio consuntivo individuale

Condominio Lu Brandali -  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"  
Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Poletti n. 3 - 07026 Olbia (SS) IT

Unità: 109 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	5,46/1000,00		-34,94
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	5,46/1000,00		-16,76
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	5,46/1000,00		-41,96
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	5,46/1000,00		-4,00
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	5,46/1000,00		-41,97
<b>Arrotondamenti</b>				-0,01
<b>Totale unità 109</b>				<b>-139,64</b>

Unità: 19 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	6,50/1000,00		-41,59
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	6,50/1000,00		-19,95
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	6,50/1000,00		-49,96
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	6,50/1000,00		-4,76
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	6,50/1000,00		-49,98
<b>Totale unità 19</b>				<b>-166,24</b>

Unità: 111 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	5,81/1000,00		-37,19
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	5,81/1000,00		-17,84
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	5,81/1000,00		-44,65
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	5,81/1000,00		-4,25
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	5,81/1000,00		-44,66
<b>Totale unità 111</b>				<b>-148,59</b>

Unità: 112 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	5,81/1000,00		-37,19
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	5,81/1000,00		-17,84
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	5,81/1000,00		-44,65
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	5,81/1000,00		-4,25
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	5,81/1000,00		-44,66
<b>Totale unità 112</b>				<b>-148,59</b>

<b>Riepilogo</b>	Saldo precedente	-5.427,59
	Totale quote	<b>-603,06</b>

**Bilancio consuntivo individuale****Condominio Lu Brandali**

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

**Esercizio ordinario "2023/2024"**

Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Poletti n. 3 - 07026 Olbia (SS) IT	
<b>Saldo complessivo</b>	<b>-6.030,65</b>

## Bilancio consuntivo individuale

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"  
Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Unità: 166 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	4,97/1000,00		-31,81
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	4,97/1000,00		-15,25
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	4,97/1000,00		-38,20
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	4,97/1000,00		-3,64
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	4,97/1000,00		-38,22
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 166</b>				<b>-127,11</b>

Unità: 17 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,20/1000,00		-7,67
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,20/1000,00		-3,69
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,20/1000,00		-9,22
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,20/1000,00		-0,88
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,20/1000,00		-9,22
<b>Arrotondamenti</b>				-0,01
<b>Totale unità 17</b>				<b>-30,69</b>

Unità: 18 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,21/1000,00		-7,75
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,21/1000,00		-3,72
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,21/1000,00		-9,30
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,21/1000,00		-0,89
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,21/1000,00		-9,29
<b>Totale unità 18</b>				<b>-30,95</b>

Unità: 53 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,12/1000,00		-7,17
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,12/1000,00		-3,44
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,12/1000,00		-8,61
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,12/1000,00		-0,82
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,12/1000,00		-8,60
<b>Totale unità 53</b>				<b>-28,64</b>

Unità: 54 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,12/1000,00		-7,17
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,12/1000,00		-3,44
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,12/1000,00		-8,61
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,12/1000,00		-0,82
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,12/1000,00		-8,60
<b>Totale unità 54</b>				<b>-28,64</b>

## Bilancio consuntivo individuale

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"

Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,12/1000,00		-7,17
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,12/1000,00		-3,44
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,12/1000,00		-8,61
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,12/1000,00		-0,82
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,12/1000,00		-8,60
<b>Totale unità 54</b>				<b>-28,64</b>

Unità: 188 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,49/1000,00		-9,53
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,49/1000,00		-4,57
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,49/1000,00		-11,45
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,49/1000,00		-1,09
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,49/1000,00		-11,46
<b>Arrotondamenti</b>				<b>-0,01</b>
<b>Totale unità 188</b>				<b>-38,11</b>

Unità: 189 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,35/1000,00		-8,64
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,35/1000,00		-4,14
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,35/1000,00		-10,38
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,35/1000,00		-0,99
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,35/1000,00		-10,38
<b>Totale unità 189</b>				<b>-34,53</b>

Unità: 196 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,70/1000,00		-4,48
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,70/1000,00		-2,15
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,70/1000,00		-5,38
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,70/1000,00		-0,51
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,70/1000,00		-5,39
<b>Arrotondamenti</b>				<b>0,01</b>
<b>Totale unità 196</b>				<b>-17,90</b>

Unità: 197 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				

## Bilancio consuntivo individuale

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"

Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,70/1000,00		-4,48
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,70/1000,00		-2,15
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,70/1000,00		-5,38
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbono) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,70/1000,00		-0,51
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,70/1000,00		-5,39
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 197</b>				<b>-17,90</b>

Unità: 198 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,70/1000,00		-4,48
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,70/1000,00		-2,15
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,70/1000,00		-5,38
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbono) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,70/1000,00		-0,51
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,70/1000,00		-5,39
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 198</b>				<b>-17,90</b>

Unità: 199 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,70/1000,00		-4,48
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,70/1000,00		-2,15
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,70/1000,00		-5,38
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbono) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,70/1000,00		-0,51
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,70/1000,00		-5,39
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 199</b>				<b>-17,90</b>

Unità: 202 ripostiglio interrato Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,29/1000,00		-1,86
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,29/1000,00		-0,89
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,29/1000,00		-2,23
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbono) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,29/1000,00		-0,21
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,29/1000,00		-2,22
<b>Arrotondamenti</b>				-0,01
<b>Totale unità 202</b>				<b>-7,42</b>

Unità: 203 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
----------------------------------	---------	--------------	------------	--------------

## Bilancio consuntivo individuale

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"  
Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,09/1000,00		-6,99
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,09/1000,00		-3,34
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,09/1000,00		-8,38
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,09/1000,00		-0,80
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,09/1000,00		-8,38
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 203</b>				<b>-27,88</b>

Unità: 206 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,55/1000,00		-3,52
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,55/1000,00		-1,69
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,55/1000,00		-4,23
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,55/1000,00		-0,40
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,55/1000,00		-4,24
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 206</b>				<b>-14,07</b>

Unità: 207 ripostiglio interrato Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,29/1000,00		-1,86
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,29/1000,00		-0,89
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,29/1000,00		-2,23
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,29/1000,00		-0,21
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,29/1000,00		-2,22
<b>Arrotondamenti</b>				-0,01
<b>Totale unità 207</b>				<b>-7,42</b>

Unità: 208 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	0,55/1000,00		-3,52
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	0,55/1000,00		-1,69
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	0,55/1000,00		-4,23
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	0,55/1000,00		-0,40
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	0,55/1000,00		-4,24
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 208</b>				<b>-14,07</b>

## Bilancio consuntivo individuale

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"  
Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Unità: 48 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,11/1000,00		-7,10
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,11/1000,00		-3,41
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,11/1000,00		-8,53
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,11/1000,00		-0,81
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,11/1000,00		-8,54
<b>Totale unità 48</b>				<b>-28,39</b>

Unità: 49 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,11/1000,00		-7,10
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,11/1000,00		-3,41
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,11/1000,00		-8,53
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,11/1000,00		-0,81
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,11/1000,00		-8,54
<b>Totale unità 49</b>				<b>-28,39</b>

Unità: 50 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,12/1000,00		-7,17
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,12/1000,00		-3,44
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,12/1000,00		-8,61
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,12/1000,00		-0,82
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,12/1000,00		-8,60
<b>Totale unità 50</b>				<b>-28,64</b>

Unità: 51 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,12/1000,00		-7,17
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,12/1000,00		-3,44
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,12/1000,00		-8,61
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,12/1000,00		-0,82
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,12/1000,00		-8,60
<b>Totale unità 51</b>				<b>-28,64</b>

Unità: 87 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	7,75/1000,00		-49,59

**Bilancio consuntivo individuale**

**Condominio Lu Brandali**  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

**Esercizio ordinario "2023/2024"**  
Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT				
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	7,75/1000,00		-23,78
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	7,75/1000,00		-59,56
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	7,75/1000,00		-5,67
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	7,75/1000,00		-59,59
<b>Arrotondamenti</b>				-0,02
<b>Totale unità 87</b>				<b>-198,21</b>

<b>Unità: 24 posto auto scoperto Pr</b>	<b>Importo</b>	<b>Ripartizione</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Quota (euro)</b>
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	1,20/1000,00		-7,67
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	1,20/1000,00		-3,69
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	1,20/1000,00		-9,22
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	1,20/1000,00		-0,88
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	1,20/1000,00		-9,22
<b>Arrotondamenti</b>				-0,01
<b>Totale unità 24</b>				<b>-30,69</b>

<b>Riepilogo</b>	Saldo precedente	-7.076,38
	Totale quote	<b>-804,09</b>
	<b>Saldo complessivo</b>	<b>-7.880,47</b>

**Bilancio consuntivo individuale**

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"  
Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

via Istria n. 15 - 07029 Tempio Pausania (SS) IT				
Unità: 129 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	7,99/1000,00		-51,14
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	7,99/1000,00		-24,52
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	7,99/1000,00		-61,41
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	7,99/1000,00		-5,85
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	7,99/1000,00		-61,41
<b>Arrotondamenti</b>				-0,02
	<b>Totale unità 129</b>			<b>-204,35</b>
<b>Riepilogo</b>				
	Saldo precedente			-516,52
	Totale quote			-204,35
	Totale rate versate			792,31
	<b>Saldo complessivo</b>			<b>71,44</b>

**Bilancio consuntivo individuale**

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"

Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via Mar Baltico n. 10 (C/o Taras Quirico Srl X.I. settore 7 - 07026 Olbia (SS) IT

Unità: 165 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	4,97/1000,00		-31,81
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	4,97/1000,00		-15,25
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	4,97/1000,00		-38,20
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbona) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	4,97/1000,00		-3,64
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	4,97/1000,00		-38,22
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
	<b>Totale unità 165</b>			<b>-127,11</b>
<b>Riepilogo</b>	Saldo precedente			-314,07
	Totale quote			-127,11
	<b>Saldo complessivo</b>			<b>-441,18</b>

**Bilancio consuntivo individuale**

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2023/2024"  
Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024

Via L'Aquila C/o Cond.Lu Brandali n. 20 int. 29 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS) IT				
Unità: 55 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-6.399,96	8,30/1000,00		-53,12
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-3.069,30	8,30/1000,00		-25,47
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-7.685,73	8,30/1000,00		-63,79
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbono) / consumi idrici bollette pregresse	-731,81	8,30/1000,00		-6,07
Tab. A millesimi generali / Gestione intermedia Pintus ( 01 luglio -10 ottobre 2023)	-7.688,50	8,30/1000,00		-63,82
<b>Arrotondamenti</b>				-0,01
	<b>Totale unità 55</b>			<b>-212,28</b>
<b>Riepilogo</b>	Saldo precedente			131,74
	Totale quote			-212,28
	Totale rate versate			300,00
	<b>Saldo complessivo</b>			<b>219,46</b>

## Bilancio preventivo individuale

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Poletti n. 3 - 07026 Olbia (SS) IT

Unità: 109 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	5,45/1000,00		-59,05
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	5,45/1000,00		-81,75
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	5,45/1000,00		-57,92
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	5,45/1000,00		-16,35
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	5,45/1000,00		-32,70
<b>Totale unità 109</b>				<b>-247,77</b>

Unità: 19 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	6,51/1000,00		-70,53
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	6,51/1000,00		-97,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	6,51/1000,00		-69,19
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	6,51/1000,00		-19,53
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	6,51/1000,00		-39,06
<b>Totale unità 19</b>				<b>-295,96</b>

Unità: 111 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	5,82/1000,00		-63,05
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	5,82/1000,00		-87,30
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	5,82/1000,00		-61,86
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	5,82/1000,00		-17,46
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	5,82/1000,00		-34,92
<b>Totale unità 111</b>				<b>-264,59</b>

Unità: 112 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	5,82/1000,00		-63,05
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	5,82/1000,00		-87,30
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	5,82/1000,00		-61,86
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	5,82/1000,00		-17,46
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	5,82/1000,00		-34,92
<b>Totale unità 112</b>				<b>-264,59</b>

<b>Riepilogo</b>	Saldo precedente	-6.053,31
	Totale quote	<b>-1.072,91</b>
	<b>Saldo complessivo</b>	<b>-7.126,22</b>

## Bilancio preventivo individuale

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Unità: 166 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	4,97/1000,00		-53,85
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	4,97/1000,00		-74,55
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	4,97/1000,00		-52,82
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	4,97/1000,00		-14,91
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	4,97/1000,00		-29,82
<b>Totale unità 166</b>				<b>-225,95</b>

Unità: 17 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,20/1000,00		-13,00
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,20/1000,00		-18,00
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,20/1000,00		-12,75
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,20/1000,00		-3,60
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,20/1000,00		-7,20
<b>Totale unità 17</b>				<b>-54,55</b>

Unità: 18 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,20/1000,00		-13,00
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,20/1000,00		-18,00
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,20/1000,00		-12,75
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,20/1000,00		-3,60
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,20/1000,00		-7,20
<b>Totale unità 18</b>				<b>-54,55</b>

Unità: 53 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,11/1000,00		-12,03
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,11/1000,00		-16,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,11/1000,00		-11,80
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,11/1000,00		-3,33
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,11/1000,00		-6,66
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 53</b>				<b>-50,46</b>

Unità: 54 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,11/1000,00		-12,03
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,11/1000,00		-16,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore /	-10.628,00	1,11/1000,00		-11,80

## Bilancio preventivo individuale

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Compenso				
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,11/1000,00		-3,33
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,11/1000,00		-6,66
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
			<b>Totale unità 54</b>	<b>-50,46</b>

Unità: 188 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,49/1000,00		-16,15
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,49/1000,00		-22,35
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,49/1000,00		-15,84
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,49/1000,00		-4,47
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,49/1000,00		-8,94
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
			<b>Totale unità 188</b>	<b>-67,74</b>

Unità: 189 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,35/1000,00		-14,63
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,35/1000,00		-20,25
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,35/1000,00		-14,35
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,35/1000,00		-4,05
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,35/1000,00		-8,10
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
			<b>Totale unità 189</b>	<b>-61,37</b>

Unità: 196 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,71/1000,00		-7,70
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,71/1000,00		-10,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,71/1000,00		-7,55
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	0,71/1000,00		-2,13
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,71/1000,00		-4,26
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
			<b>Totale unità 196</b>	<b>-32,28</b>

Unità: 197 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,71/1000,00		-7,70
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,71/1000,00		-10,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,71/1000,00		-7,55
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) /	-3.000,00	0,71/1000,00		-2,13

## Bilancio preventivo individuale

Condominio Lu Brandali -  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"  
Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

pagamenti gestione in corso				
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,71/1000,00		-4,26
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 197</b>				<b>-32,28</b>

Unità: 198 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,71/1000,00		-7,70
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,71/1000,00		-10,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,71/1000,00		-7,55
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	0,71/1000,00		-2,13
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,71/1000,00		-4,26
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 198</b>				<b>-32,28</b>

Unità: 199 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,71/1000,00		-7,70
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,71/1000,00		-10,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,71/1000,00		-7,55
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	0,71/1000,00		-2,13
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,71/1000,00		-4,26
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 199</b>				<b>-32,28</b>

Unità: 202 ripostiglio interrato Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,29/1000,00		-3,15
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,29/1000,00		-4,35
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,29/1000,00		-3,08
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	0,29/1000,00		-0,87
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,29/1000,00		-1,74
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 202</b>				<b>-13,18</b>

Unità: 203 posto auto coperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,09/1000,00		-11,82
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,09/1000,00		-16,35
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,09/1000,00		-11,58
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,09/1000,00		-3,27
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,09/1000,00		-6,54

k@p Service Amministrazioni Condominiali Geometra Katuscia Pisu  
mail: kapservice2016@gmail.com

Pag. 3

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 17/2022

## Bilancio preventivo individuale

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"  
Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

<b>Arrotondamenti</b>		0,01
<b>Totale unità 203</b>		<b>-49,55</b>

<b>Unità: 206 posto auto coperto Pr</b>	<b>Importo</b>	<b>Ripartizione</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Quota (euro)</b>
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,55/1000,00		-5,96
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,55/1000,00		-8,25
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,55/1000,00		-5,85
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	0,55/1000,00		-1,65
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,55/1000,00		-3,30
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 206</b>				<b>-25,00</b>

<b>Unità: 207 ripostiglio interrato Pr</b>	<b>Importo</b>	<b>Ripartizione</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Quota (euro)</b>
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,29/1000,00		-3,15
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,29/1000,00		-4,35
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,29/1000,00		-3,08
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	0,29/1000,00		-0,87
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,29/1000,00		-1,74
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 207</b>				<b>-13,18</b>

<b>Unità: 208 posto auto coperto Pr</b>	<b>Importo</b>	<b>Ripartizione</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Quota (euro)</b>
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	0,55/1000,00		-5,96
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	0,55/1000,00		-8,25
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	0,55/1000,00		-5,85
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	0,55/1000,00		-1,65
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	0,55/1000,00		-3,30
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 208</b>				<b>-25,00</b>

<b>Unità: 48 posto auto scoperto Pr</b>	<b>Importo</b>	<b>Ripartizione</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Quota (euro)</b>
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,11/1000,00		-12,03
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,11/1000,00		-16,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,11/1000,00		-11,80
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,11/1000,00		-3,33
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,11/1000,00		-6,66
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 48</b>				<b>-50,46</b>

## Bilancio preventivo individuale

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"  
Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

Unità: 49 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,11/1000,00		-12,03
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,11/1000,00		-16,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,11/1000,00		-11,80
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,11/1000,00		-3,33
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,11/1000,00		-6,66
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 49</b>				<b>-50,46</b>

Unità: 50 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,11/1000,00		-12,03
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,11/1000,00		-16,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,11/1000,00		-11,80
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,11/1000,00		-3,33
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,11/1000,00		-6,66
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 50</b>				<b>-50,46</b>

Unità: 51 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,11/1000,00		-12,03
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,11/1000,00		-16,65
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,11/1000,00		-11,80
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,11/1000,00		-3,33
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,11/1000,00		-6,66
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 51</b>				<b>-50,46</b>

Unità: 87 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	7,75/1000,00		-83,97
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	7,75/1000,00		-116,25
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	7,75/1000,00		-82,37
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	7,75/1000,00		-23,25
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	7,75/1000,00		-46,50
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 87</b>				<b>-352,33</b>

Unità: 24 posto auto scoperto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
----------------------------------	---------	--------------	------------	--------------

**Bilancio preventivo individuale****Condominio Lu Brandali**

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

**Esercizio ordinario "2024/2025"**

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Principessa Jolanda n. 99 - 07100 Sassari (SS) IT

<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	1,20/1000,00		-13,00
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	1,20/1000,00		-18,00
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	1,20/1000,00		-12,75
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbono) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	1,20/1000,00		-3,60
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	1,20/1000,00		-7,20
<b>Totale unità 24</b>				<b>-54,55</b>
<b>Riepilogo</b>				
Saldo precedente				-7.910,57
Totale quote				<b>-1.428,83</b>
<b>Saldo complessivo</b>				<b>-9.339,40</b>

**Bilancio preventivo individuale**

Condominio Lu Brandali  
Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"  
Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

via Istria n. 15 - 07029 Tempio Pausania (SS) IT

Unità: 129 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	7,99/1000,00		-86,57
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	7,99/1000,00		-119,85
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	7,99/1000,00		-84,92
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	7,99/1000,00		-23,97
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	7,99/1000,00		-47,94
<b>Arrotondamenti</b>				0,01
<b>Totale unità 129</b>				<b>-363,24</b>

<b>Versamenti rate</b>	
12/09/2024 - Rata nr. 1 + Rata nr. 2 + Rata nr. 3 + Rata nr. 4	299,53
<b>Totale rate versate</b>	<b>299,53</b>

<b>Riepilogo</b>	
Saldo precedente	63,71
Totale quote	-363,24
Totale rate versate	299,53
<b>Saldo complessivo</b>	<b>0,00</b>

**Bilancio preventivo individuale**

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via Mar Baltico n. 10 (C/o Taras Quirico Srl X.I. settore 7 - 07026 Olbia (SS) IT

<b>Unità: 165 Appartamento Pr</b>	<b>Importo</b>	<b>Ripartizione</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Quota (euro)</b>
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	4,97/1000,00		-53,85
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	4,97/1000,00		-74,55
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	4,97/1000,00		-52,82
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbona) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	4,97/1000,00		-14,91
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	4,97/1000,00		-29,82
<b>Totale unità 165</b>				<b>-225,95</b>
<b>Versamenti rate</b>				
10/12/2024 - saldo quote				694,38
<b>Totale rate versate</b>				<b>694,38</b>
<b>Riepilogo</b>				
Saldo precedente				-468,43
Totale quote				-225,95
Totale rate versate				694,38
<b>Saldo complessivo</b>				<b>0,00</b>

**Bilancio preventivo individuale**

Condominio Lu Brandali

Via L'Aquila - 07028 Santa Teresa Gallura (OT)

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Via L'Aquila C/o Cond.Lu Brandali n. 20 int. 29 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS) IT

<b>Unità: 55 Appartamento Pr</b>	<b>Importo</b>	<b>Ripartizione</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Quota (euro)</b>
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
Tab. A millesimi generali / Spese generali	-10.834,08	8,30/1000,00		-89,93
Tab. A millesimi generali / Manutenzioni Ordinarie	-15.000,00	8,30/1000,00		-124,50
Tab. A millesimi generali / Onorari amministratore / Compenso	-10.628,00	8,30/1000,00		-88,21
Tab. A millesimi generali / Gestione Idrica (Abbanoa) / pagamenti gestione in corso	-3.000,00	8,30/1000,00		-24,90
Tab. A millesimi generali / spese legali	-6.000,00	8,30/1000,00		-49,80
<b>Totale unità 55</b>				<b>-377,34</b>

<b>Versamenti rate</b>	
22/01/2025 - Rata nr. 3 + Rata nr. 4	165,90
<b>Totale rate versate</b>	<b>165,90</b>

<b>Riepilogo</b>	
Saldo precedente	211,44
Totale quote	-377,34
Totale rate versate	165,90
<b>Saldo complessivo</b>	<b>0,00</b>

**Resteranno a carico dell'aggiudicatario in via solidale gli oneri maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente, in quota parte come riportato nelle tabelle sopra esposte: Ripartizione delle spese.**

*(Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato **solidalmente** con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente – Disposizioni di Attuazione del Codice Civile - Art. 63 - Riscossione contributi condominiali).*

### **QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

Considerate le caratteristiche degli immobili di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **35 lotti**:

#### **LOTTO N. 1**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T- Interno 13, composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, veranda di accesso coperta e veranda sul retro. censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 19, confinante con Via L'Aquila, sub 18, distacco su sub 20, salvo altri.

**Valore stimato: € 87.360,00**

#### **LOTTO N. 2**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T- Interno 29, composto da: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un bagno, veranda di coperta e cortili antistante e retrostante. censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 55, con spazi condominiali per due lati, con distacco al sub 56, spazi condominiali per due lati e corpo scale, salvo altri.

**Valore stimato: € 130.650,00**

#### **LOTTO N. 3**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T1- Interno 62, composto da soggiorno-pranzo angolo cottura; al piano primo una camera da letto ed un bagno e un ripostiglio, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 87, confinante con spazi esterni condominiali, con distacco al sub 86, con altra proprietà, salvo altri.

**Valore stimato: € 118.950,00**

#### **LOTTO N. 4**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 81, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto

ed un bagno e veranda coperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 109, confinante con strada di lottizzazione, con sub 106, con scala condominiale, salvo altri.

**Valore stimato: € 81.900,00**

### **LOTTO N. 5**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 83, composto soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto ed un bagno e veranda coperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 111, confinante con via l'Aquila, con distacco al sub 112, con scala condominiale, salvo altri.

**Valore stimato: € 78.260,00**

### **LOTTO N. 6**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 84, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e veranda coperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 112, confinante con strada di lottizzazione, parti condominiali, con scala condominiale, salvo altri.

**Valore stimato: € 85.800,00**

### **LOTTO N. 7**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 103, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un bagno, una lavanderia, veranda coperta e terrazzo, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 129, confinante con corpo scale condominiali, con distacco spazi condominiali esterni per tre lati salvo altri.

**Valore stimato: € 117.000,00**

### **LOTTO N. 8**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2- Interno 135, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, soppalco e veranda coperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 165, confinante con scala condominiale, con sub 164, con distacco su spazi condominiali esterni, salvo altri.

**Valore stimato: € 74.100,00**

### **LOTTO N. 9**

**APPARTAMENTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2- Interno 136, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, soppalco e ampia terrazza scoperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2,

mappale 2880 sub 166, confinante con scala condominiale, con distacco su spazi condominiali esterni, salvo altri.

**Valore stimato: € 103.350,00**

### **LOTTO N. 10**

**CANTINA** – sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da un vano, censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 202, confinante con posti auto 201 e 203, e con parti comuni condominiali salvo altri.

**Valore stimato: € 5.500,00**

### **LOTTO N. 11**

**CANTINA** – sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da un vano, censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 207, confinante con posti auto 206 e 208, e con parti comuni condominiali salvo altri.

**Valore stimato: € 5.500,00**

### **LOTTO N. 12**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 17, confinante con posto auto sub 16 e sub 18, e via l'Aquila, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

### **LOTTO N. 13**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 18, confinante con posto auto sub 23 e sub 26, via l'Aquila, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

### **LOTTO N. 14**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 24, confinante con posto auto sub 23 e sub 26, via l'Aquila, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

### **LOTTO N. 15**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 48, confinante con posto auto sub 47 e sub 49, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

**LOTTO N. 16**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 49, confinante con posto auto sub 48 e sub 50, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

**LOTTO N. 17**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 50, confinante con posto auto sub 49 e sub 51, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

**LOTTO N. 18**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 51, confinante con posto auto sub 50 e sub 52, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

**LOTTO N. 19**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 53, confinante con posto auto sub 54 e per due lati con spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

**LOTTO N. 20**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 54, confinante con posto auto sub 53 e per due lati con spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 2.500,00**

**LOTTO N. 21**

**AUTORIMESSA** sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 188, confinante con autorimessa sub 189 e per gli altri lati con spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 8.000,00**

**LOTTO N. 22**

**AUTORIMESSA** sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 189, confinante con autorimessa sub 188, posto auto sub 190, con spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 8.000,00**

**LOTTO N. 23**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 196, confinante con posto auto sub 195 e sub 197, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 7.000,00**

**LOTTO N. 24**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 197, confinante con posto auto sub 196 e sub 198, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 7.000,00**

**LOTTO N. 25**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 198, confinante con posto auto sub 197 e sub 199, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 7.000,00**

**LOTTO N. 26**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 199, confinante con posto auto sub 198, per gli altri due lati con spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 7.000,00**

**LOTTO N. 27**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 203, confinante con cantina sub 202 e posto auto sub 204, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 7.000,00**

**LOTTO N. 28**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 206, confinante con cantina sub 207, con posto auto sub 205, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 7.000,00**

**LOTTO N. 29**

**POSTO AUTO** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 208, confinante con cantina sub 207 e posto auto sub 209, spazi condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 7.000,00**

**LOTTO N. 30**

**LASTRICO SOLARE** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 160, confinante per due lati con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 20.000,00**

**LOTTO N. 31**

**LASTRICO SOLARE** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 164, confinante con appartamento sub 165, con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 20.000,00**

**LOTTO N. 32**

**LASTRICO SOLARE** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 170, confinante con appartamento sub 169, con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 20.000,00**

**LOTTO N. 33**

**LASTRICO SOLARE** sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 175, confinante per due lati con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 20.000,00**

**LOTTO N. 34**

**UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da tre vani censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 187, confinanti per tutti i lati con parti condominiali, salvo altri.

**Valore stimato: € 15.000,00**

**LOTTO N. 35**

**COMPENDIO COSTITUITO DAI SEGUENTI TERRENI** siti in Comune di Santa Teresa di Gallura:

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287
- terreno facente parte della lottizzazione "Lu Brandali - - terreno facente parte della lottizzazione "Lu Brandali - Comparto C1.7 (ex Comparti C3.9 - C3.10), e precisamente:
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.20;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2787 pascolo, ha. 0.07.00;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2795, pascolo di ha. 0.05.95;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, pascolo di ha.0.03.08;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4002, pascolo di ha. 0.00.26;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4008, pascolo di ha. 0.07.06;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4009, pascolo di ha. 0.00.68;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4010, pascolo di ha. 0.04.05;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4011, pascolo di ha. 0.00.33.

Superficie complessiva: mq 2.861

***Confini:***

I terreni distinti nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, mappale 2787, mappale 2795, confinano nell'insieme per due lati con strada di lottizzazione, con aree di lottizzazione, salvo altri;

i terreni distinti nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, 4002, 4008, 4009, 4010, 4011, confinano, con il mapp. 4012, mapp. 3996, mapp. 3999, salvo altri.

**Valore stimato: € 248.000,00**

**QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per l'intero, fatta eccezione per l'unità immobiliare distinta nel competente Catasto Fabbricati al foglio 2 - particella 2880 - sub 185, (vano tombato)**, la quale risulta intestata alla società

**per la proprietà 54/72** ; alla signora \_\_\_\_\_ , per la proprietà 4/72; al signor \_\_\_\_\_ , per la proprietà 1/72; al signor \_\_\_\_\_ , per la proprietà 7/72; alla signora \_\_\_\_\_

**QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

**Non risultano registrati Contratti di locazione e/o comodato ancora in essere a** \_\_\_\_\_ relativamente a i beni oggetto di perizia come da comunicazione dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Tempio Pausania in data 29.05.2025.

*(Si allega comunicazione AGEDP – SS - Riscontro richiesta Prot. N. 33000 del 13/03/2025)*

I seguenti immobili risultano **occupati**:

**1.-Appartamento** censito al fg 2 mapp. 2880 **sub 55** risulta occupato dalla **Signora** \_\_\_\_\_ che dichiara:

- *“Che l'immobile è stato acquistato in conto lavoro durante i lavori di costruzione del Residence Lu Brandali , in quanto la \_\_\_\_\_ ha provveduto alla produzione ed installazione di tutti gli infissi e persiane.*
- *Al momento dell'acquisto è stato condiviso un compromesso che non è stato però mai registrato – il che ha dato origine alla spiacevole situazione odierna con l'impresa \_\_\_\_\_*
- *Pertanto l'immobile è sempre risultato, fino ad oggi, in capo all'impresa costruttrice \_\_\_\_\_ con gli effetti di cui si rimanda al procedimento in corso*
- *Che l'immobile è stato acquistato al grezzo, pertanto con la sola pavimentazione; tutto ciò che è presente nell'appartamento è di mia proprietà ed è stato aggiunto in seguito all'acquisto :*
  - *tutte le porte battenti e scorrevoli, fatte a mano*
  - *armadio a muro, fatto a mano, della camera matrimoniale*
  - *mobile lavabo/specchio del bagno grande e secondo bagno*
  - *cucina e tutto il mobilio presente nell'appartamento*

- *cancelletto in legno esterno e rifacimento facciata veranda con pietre decorative*
- *ringhiere esterne in legno e pensilina sul retro”.*

Si allega **autocertificazione** dichiarante la proprietà dei beni all'interno dell'immobile.

**2.-Appartamento** censito al fg 2 mapp. 2880 **sub 112** risulta occupato dal **Signor**  
in uso ai dipendenti Impresa di pulizie, occupato per accordi verbali  
intercorsi con la Signora **senza titolo;**

**3.-Appartamento** censito al fg 2 mapp. 2880 **sub 129** , **cantina** fg 2 mapp. 2880 **sub 202 e posto auto** fg 2 mapp. 2880 **sub 203** risultano occupati dal Signor  
che ha dichiarato alla sottoscritta C.T.U. che l'immobile è stato acquistato in conto  
lavoro durante i lavori di costruzione del Residence Lu Brandali , in quanto la  
ha provveduto alla produzione ed installazione di tutti gli infissi e persiane; tutto ciò  
che è presente nell'appartamento è stato aggiunto in seguito alla cessione come riportato  
nell'elenco consegnato alla sottoscritta C.T.U. che riporta i **beni di proprietà**  
e precisamente:

*“VERANDA ESTERNA:*

*Cancelletto ingresso 1 anta, persiana ingresso 6 ante in legno, zanzariera, grigliati in legno Tavolo con sedie*

*CUCINA-SOGGIORNO.*

*cucina in legno massello completa di elettrodomestici, frigorifero, tavolo con sedie, lampade in legno*

*Divano, tavolino, madia 2 ante, condizionatore completo di n 2 split (soggiorno e camera da letto) Lampade in legno*

*CAMERA DA LETTO:*

*letto matrimoniale completo di materasso e cuscini, armadio a ponte, comodini, mobile porta valigie, zanzariera, lampadario a ventola*

*CAMERA DA LETTO 2:*

*letto a castello, divano letto con letto estraibile parte inferiore, armadio, zanzariera lampadario a ventola*

*BAGNO.*

*Mobile bagno completo di lavello, zanzariera, box doccia*

*DOPPIO DERVIZIO.*

*Scaldabagno. lavatrice box doccia*

*N 3 porte interne battente in legno massello*

*N 1 porta interna scrigno in legno massello.”*

Si allega Elenco beni di proprietà

**4.-Locale interrato** censito al fg 2 mapp. 2880 **sub 187**, risulta occupato dal **Signor** e altri in virtù di accordi verbali e Scrittura privata di **promessa di compravendita in data 08.06.2012** con cui promette di vendere a i locali interrati di cui alla allegata **scrittura privata** in cui viene riportata la particella 186, non menzionata la part. 187).

**QUESITO N. 12** – *“Assegnazione casa coniugale”*

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato.

**QUESITO N. 13** – *“Regime vincolistico”*

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità relativi agli immobili in oggetto.

**QUESITO N. 14** – *“Determinazione del valore”*

**LOTTO N. 1**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T- Interno 13, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 19, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 124.800,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,70;

si ottiene:

€ 124.800,00 x 0,70 = € 87.360,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 87.360,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 166,24

bilancio preventivo pari a € 295,96.

**LOTTO N. 2**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T- Interno 29, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 55, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 174.200,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,75;

si ottiene:

€ 174.200,00 x 0,75 = € 130.650,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 130.650,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 219,46

bilancio preventivo pari a € 0,00.

### **LOTTO N. 3**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T1- Interno 62, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 87, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 158.600,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,75;

si ottiene:

€ 158.600,00 x 0,75 = € 118.950,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 118.950,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 198,21

bilancio preventivo pari a € 352,33.

### **LOTTO N. 4**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 81, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 109, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 109.200,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,75;

si ottiene:

€ 109.200,00 x 0,75 = € 81.900,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 81.900,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 139,64

bilancio preventivo pari a € 247,77.

### **LOTTO N. 5**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 83, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 111, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 111.800,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,70;

si ottiene:

€ 111.800,00 x 0,70 = € 78.260,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 78.260,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 148,59

bilancio preventivo pari a € 264,59.

### **LOTTO N. 6**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 84, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 112, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 114.400,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,75;

si ottiene:

€ 114.400,00 x 0,75 = € 85.800,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 85.800,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 148,59

bilancio preventivo pari a € 264,59.

### **LOTTO N. 7**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 103, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 129, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 156.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,75;

si ottiene:

€ 156.000,00 x 0,75 = € 117.000,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 117.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 71,44

bilancio preventivo pari a € 0,00.

### **LOTTO N. 8**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2- Interno 135, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 165, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 98.800,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,75;

si ottiene:

€ 98.800,00 x 0,75 = € 74.100,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 74.100,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 441,18

bilancio preventivo pari a € 0,00.

### **LOTTO N. 9**

**Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2- Interno 136, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 166, è stato stimato al nuovo in Euro 2.600,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato : Euro 137.800,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,75;

si ottiene:

€ 137.800,00 x 0,75 = € 103.350,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 103.350,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 127,11

bilancio preventivo pari a € 225,95.

### **LOTTO N. 10**

**Il valore** più probabile della cantina sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da un vano, censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 202, è stato stimato a corpo in Euro 5.500,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 5.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 7,42

bilancio preventivo pari a € 13,18.

### **LOTTO N. 11**

**Il valore** più probabile della cantina sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da un vano, censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 207, è stato stimato a corpo in Euro 5.500,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 5.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 7,42

bilancio preventivo pari a € 13,18.

### **LOTTO N. 12**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 17, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 30,69  
bilancio preventivo pari a € 54,55.

### **LOTTO N. 13**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 18, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 30,95  
bilancio preventivo pari a € 54,55.

### **LOTTO N. 14**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 24, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 30,69  
bilancio preventivo pari a € 54,55.

### **LOTTO N. 15**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 48, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 28,39  
bilancio preventivo pari a € 50,46.

### **LOTTO N. 16**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 49, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 28,39  
bilancio preventivo pari a € 50,46.

### **LOTTO N. 17**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 50, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 28,64

bilancio preventivo pari a € 50,46.

### **LOTTO N. 18**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 51, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 28,64

bilancio preventivo pari a € 50,46.

### **LOTTO N. 19**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 53, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 28,64

bilancio preventivo pari a € 50,46.

### **LOTTO N. 20**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 54, è stato stimato a corpo in Euro 2.500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 2.500,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 28,64

bilancio preventivo pari a € 50,46.

### **LOTTO N. 21**

**Il valore** più probabile dell'autorimessa sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 188, è stato stimato a corpo in Euro 8.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 8.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 38,11  
bilancio preventivo pari a € 67,74.

### **LOTTO N. 22**

**Il valore** più probabile dell'autorimessa sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 189, è stato stimato a corpo in Euro 8.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 8.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 34,53  
bilancio preventivo pari a € 61,37.

### **LOTTO N. 23**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 196, è stato stimato a corpo in Euro 7.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 7.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 17,90  
bilancio preventivo pari a € 32,28.

### **LOTTO N. 24**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 197, è stato stimato a corpo in Euro 7.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 7.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 17,90  
bilancio preventivo pari a € 32,28.

### **LOTTO N. 25**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 198, è stato stimato a corpo in Euro 7.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 7.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:  
bilancio consuntivo pari a € 17,90  
bilancio preventivo pari a € 32,28.

### **LOTTO N. 26**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 199, è stato stimato a corpo in Euro 7.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 7.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 17,90

bilancio preventivo pari a € 32,28.

### **LOTTO N. 27**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 203, è stato stimato a corpo in Euro 7.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 7.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 27,88

bilancio preventivo pari a € 49,55.

### **LOTTO N. 28**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 206, è stato stimato a corpo in Euro 7.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 7.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 14,07

bilancio preventivo pari a € 25,00.

### **LOTTO N. 29**

**Il valore** più probabile del posto auto sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 208, è stato stimato a corpo in Euro 7.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 7.000,00**

Resteranno a carico dell'acquirente solidalmente:

bilancio consuntivo pari a € 14,07

bilancio preventivo pari a € 25,00.

### **LOTTO N. 30**

**Il valore** più probabile del lastrico solare sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 160, è stato stimato a corpo in Euro 20.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 20.000,00**

### **LOTTO N. 31**

**Il valore** più probabile del lastrico solare sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 164, è stato stimato a corpo in Euro 20.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 20.000,00**

### **LOTTO N. 32**

**Il valore** più probabile del lastrico solare sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 170, è stato stimato a corpo in Euro 20.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 20.000,00**

### **LOTTO N. 33**

**Il valore** più probabile del lastrico solare sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 175, è stato stimato a corpo in Euro 20.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 20.000,00**

### **LOTTO N. 34**

**Il valore** più probabile dell'unità in corso di costruzione sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 187 è stato stimato a corpo in Euro 15.000,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 15.000,00**

**TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONI FABBRICATI:**

	SUBALTERNO	SUPERFICIE CANTINE MAGAZZINI MQ	SUPERFICIE POSTI AUTO MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/MQ	VALORE €/CORPO	STIMA IMMOBILI €	COEFF. DIFF. ETA' - QUALITA' - MANUTENZIONE	STIMA
	<b>FOGLIO 2 - PART. 2880</b>								
LOTTO N.1	<b>SUB 19 - P. Terra</b>			<b>48,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>124.800,00 €</b>	<b>0,70</b>	<b>87.360,00 €</b>
LOTTO N.2	<b>SUB 55 - P. Terra</b>			<b>67,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>174.200,00 €</b>	<b>0,75</b>	<b>130.650,00 €</b>
LOTTO N.3	<b>SUB 87 - P. Terra_Primo</b>			<b>61,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>158.600,00 €</b>	<b>0,75</b>	<b>118.950,00 €</b>
LOTTO N.4	<b>SUB 109 - P. PRIMO</b>			<b>42,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>109.200,00 €</b>	<b>0,75</b>	<b>81.900,00 €</b>
LOTTO N.5	<b>SUB 111 - P. PRIMO</b>			<b>43,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>111.800,00 €</b>	<b>0,70</b>	<b>78.260,00 €</b>
LOTTO N.6	<b>SUB 112 - P. PRIMO</b>			<b>44,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>114.400,00 €</b>	<b>0,75</b>	<b>85.800,00 €</b>
LOTTO N.7	<b>SUB 129 - P. PRIMO</b>			<b>60,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>156.000,00 €</b>	<b>0,75</b>	<b>117.000,00 €</b>
LOTTO N.8	<b>SUB 165 - P. SECONDO</b>			<b>38,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>98.800,00 €</b>	<b>0,75</b>	<b>74.100,00 €</b>
LOTTO N.9	<b>SUB 166 - P. SECONDO</b>			<b>53,00</b>	<b>2.600,00 €</b>		<b>137.800,00 €</b>	<b>0,75</b>	<b>103.350,00 €</b>
	<b>CANTINE</b>								
LOTTO N.10	<b>SUB 202</b>	<b>17,00</b>				<b>5.500,00 €</b>			
LOTTO N.11	<b>SUB 207</b>	<b>17,00</b>				<b>5.500,00 €</b>			
	<b>POSTI AUTO ESTERNI</b>								
LOTTO N.12	<b>SUB 17</b>		<b>15,00</b>			<b>2.500,00 €</b>			
LOTTO N.13	<b>SUB 18</b>		<b>15,00</b>			<b>2.500,00 €</b>			
LOTTO N.14	<b>SUB 24</b>		<b>15,00</b>			<b>2.500,00 €</b>			
LOTTO N.15	<b>SUB 48</b>		<b>15,00</b>			<b>2.500,00 €</b>			
LOTTO N.16	<b>SUB 49</b>		<b>15,00</b>			<b>2.500,00 €</b>			
LOTTO N.17	<b>SUB 50</b>		<b>15,00</b>			<b>2.500,00 €</b>			

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 17/2022

LOTTO N.18	SUB 51		15,00		2.500,00 €			
LOTTO N.19	SUB 53		14,00		2.500,00 €			
LOTTO N.20	SUB 54		14,00		2.500,00 €			
	<b>AUTORIMESSE</b>							
LOTTO N.21	SUB 188		44,00		8.000,00 €			
LOTTO N.22	SUB 189		39,00		8.000,00 €			
	<b>POSTI AUTO AL PIANO S1</b>							
LOTTO N.23	SUB 196		19,00		7.000,00 €			
LOTTO N.24	SUB 197		19,00		7.000,00 €			
LOTTO N.25	SUB 198		19,00		7.000,00 €			
LOTTO N.26	SUB 199		19,00		7.000,00 €			
LOTTO N.27	SUB 203		15,00		7.000,00 €			
LOTTO N.28	SUB 206		15,00		7.000,00 €			
LOTTO N.29	SUB 208		15,00		7.000,00 €			
	<b>LASTRICI SOLARI</b>							
LOTTO N.30	SUB 160			105,00	20.000,00 €			
LOTTO N.31	SUB 164			105,00	20.000,00 €			
LOTTO N.32	SUB 170			105,00	20.000,00 €			
LOTTO N.33	SUB 175			105,00	20.000,00 €			
	<b>UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - vuoto sanitario</b>							
LOTTO N.34	SUB 187				15.000,00 €			

**LOTTO N. 35**

**Il valore più probabile del compendio costituito dai seguenti terreni** siti in Comune di Santa Teresa di Gallura, censiti come segue:

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, pascolo di 1<sup>^</sup>, ha. 0.00.20;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2787 pascolo, ha. 0.07.00;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2795, pascolo di ha. 0.05.95;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, pascolo di ha. 0.03.08;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4002, pascolo di ha. 0.00.26;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4008, pascolo di ha. 0.07.06;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4009, pascolo di ha. 0.00.68;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4010, pascolo di ha. 0.04.05;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4011, pascolo di ha. 0.00.33.

Superficie complessiva: **mq 2.861**, è stato stimato a corpo in € 248.000,00

Pertanto il **valore di mercato del compendio immobiliare risulta di € 248.000,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- posizione degli immobili, distanza dal mare;
- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

la localizzazione;  
distanza dal mare;  
pregio ambientale e panoramicità;  
previsioni di piano;  
grado di finitura e pregio dei materiali;  
stato di manutenzione;  
dotazione di impianti.

**CONCLUSIONI:**

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata alla Società (per il Creditore procedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 30.08.2025

Arch. Anna Maria Muzzetto

*Si allegano:*

*1.- Verbale di sopralluogo n.1;*

*2.- Verbale di sopralluogo n.2;*

*3.- Verbale di sopralluogo n.3;*

*4. -Documentazione Catastale in Comune di Santa Teresa Gallura:*

*Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*

*- POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 17,*

- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 18*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 19*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 24*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 48,*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 49,*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 50,*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 51,*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 53,*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 54,*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 55*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 87,*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 109*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 111,*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 112,*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 129*
- *LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub.160,*
- *LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 164,*
- *APPARTAMENTO - Foglio 2, mappale 2880 sub.165*
- *APPARTAMENTO Foglio 2, mappale 2880 sub. 166,*
- *LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 170,*
- *LASTRICO SOLARE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 175*
- *UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 183*
- *UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 184*
- *UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 185*
- *UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 186*
- *UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 2, mappale 2880 sub. 187*
- *AUTORIMESSA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 188*
- *AUTORIMESSA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 189*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 196*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 197*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 198*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 199*
- *CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 202*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 203*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 206*
- *CANTINA - Foglio 2, mappale 2880 sub. 207*
- *POSTO AUTO - Foglio 2, mappale 2880 sub. 208*
- *TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287*
- *TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale*
- *TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2795*
- *TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001*

- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4002
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4008
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4009
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4010
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4011

5.- *Planimetrie catastali di ciascun immobile 1:200;*

6. - *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:  
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE COMPLESSO RESIDENZIALE  
"Lu Brandali":*

- *Concessione edilizia n. 3167 del 12/10/2004 per la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale e commerciale - lotto D - Comparto Cl.7;*

- *Concessione Edilizia n. 3409 del 12/02/2007, per Variante in corso d'opera;*

- *Concessione Edilizia n. 3506 del 08.02.2008 per il cambio di destinazione d'uso del Lotto D da commerciale-direzionale a uso esclusivamente residenziale*

- *Concessione edilizia per Variante in Corso d'opera N. 3538 del 14.05.2008 di cui alla C.E. N. 3167 del 12.10.2004 - Ampliamento per insediamento residenziale – Lotto D – Comparto Cl.7 – Corpi A e B in Località "Lu Brandali";*

- *Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato;*

- *Conformità legge 13/89;*

- *Dichiarazione di buona esecuzione;*

- *Dichiarazione di fine lavori;*

*GRAFICI:*

*Pianta Piano interrato: Parcheggio*

- *Planimetria piano Terra;*
- *Planimetria piano primo;*
- *planimetria piano secondo;*

*Parere di conformità antincendio;*

7.- *Certificato di agibilità in data 09.05.2014*

8. - *Certificato di destinazione Urbanistica;*

9.- *Documentazione fotografica Appartamenti;*

- 10.- *Documentazione fotografica Posti auto esterni, posti auto coperti e cantine;*
- 11.- *Documentazione fotografica Locali interrati;*
- 12.- *Documentazione fotografica terreni;*
- 13.- *Autocertificazione*
- 14.- *Elenco beni*
- 15.- *Compromesso*
- 16.- *Risposta AGEDP -SS;*
- 17.- *Descrizione Lotti in formato editabile;*
- 18.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare  
Ruolo G.ES. n° 17/2022;*
- 19.- *Fatture e ricevute spese.*