

Procedura n. 67/2025 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Prov. di Sassari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE**PROMOSSA DA
CONDOMINIO****Contro****ESECUTATI: –****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE****Architetto****Il CTU**

Via 5 – (SS)

Arch.

Telefono: 0789/28353 - Fax:/.....

(documento firmato digitalmente)

Cell:

E-mail:@gmail.com;Pec@archiworldpec.it**Data deposito: 19/08/2026**

Arch. – (SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI
TEMPIO PAUSANIA****ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Con ordinanza del 08.03.2026 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch.**
....., residente in, viai n./..., iscritto all'Albo degli
Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n., quale **Consulente Tecnico d'Ufficio**
(C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch., iscritto all'ordine degli Architetti della
Provincia di Sassari al numero, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice
presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in, Via n°, in data 13
Marzo 2026 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli
ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in
materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del
14/09/2023.

Nella procedura esecutiva R.G.E n°67/2025, l'ill.mo Giudice Dottoressa Palombella
Antonia, ha conferito in data 08/03/2026 l'incarico professionale, previo giuramento di
rito, allo scrivente Arch., di procedere alla verifica urbanistica
catastale e successiva relazione di stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di
..... (SS) nella Via n., "distinto al N.C.E.U. al Foglio
Mappale Sub, Piano terra "categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 3
vani Superficie catastale mq 50 Rendita € 395,09.

L'immobile in oggetto è di proprietà della signoranata a
(...) il 30 19...., Fiscale L'immobile è giunto nella disponibilità
della Signora Rosanna con Atto Notaio in Sassari del
Luglio Repertorio n. Raccolta n., Registrato ad Tempio P. il .../.../1993
al n., Trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania il-....-1993 al Registro
Generale n. e Registro particolare n.

Per verifiche legate a tale immobile sito nel Comune di (OT) di
proprietà della Signora proprietaria per una quota pari ad 1/1.

A seguito di accordi con il responsabile dell'IVG di Tempio Pausania signor
..... e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 08

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:.....@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



Maggio 2026 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali, la raccomandata 1 inviata il 21/04/2026 non è stata ritirata dalla signora e la raccomandata è stata reinviata all'indirizzo dello scrivente.

Alla data convenuta il giorno 08 Maggio 2026 insieme ai delegati dell'IVG di Tempio Pausania signori e ci siamo recati nel Comune di nella via n. 1 dove veniva identificato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare all'interno del Complesso residenziale denominato Condominio il, tramite l'autorizzazione dell'amministratore di Condominio veniva data l'autorizzazione ad accedere all'interno del complesso residenziale e arrivare all'immobile in oggetto.

Non trovando l'esecutata o suo delegato il signor ha provveduto all'accesso forzoso all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, "distinto al N.C.E.U. del Comune di al Foglio ... Mappale Sub, categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 3,0 vani Superficie catastale mq 50 Rendita € 395,09.

Come ben evidenziato nel verbale di apertura delle operazioni peritali l'immobile risultava in pessime condizioni e non abitabile in quanto risultano mancanti gli allacci elettrico ed idrico.

E' stato eseguito il rilievo planimetrico dell'immobile e la redazione di una relazione fotografica per determinare lo stato degli immobili pignorato, (Vedi Allegato ...).

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:00, come da **verbale di sopralluogo**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra 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 sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

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

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



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

1.1 -

Identificazione dei beni:

Il bene oggetto di perizia si trova nel Comune di (SS) nella Via n. 1, "distinto al N.C.E.U. del Comune di al Foglio ... Mappale Sub, categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 3,0 vani Superficie catastale mq 50 Rendita € 395,09.

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia;
- 2) Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
- 5) Atti di pignoramento dell'immobile
- 6) Atti di acquisto dell'immobile
- 7) Licenze di costruzione Concessioni Edilizie in condono degli immobili compresi elaborati grafici

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati hanno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



iscrizioni e trascrizioni iscritte nello stesso periodo.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione A FAVORE** n° del/...../1993, atto notaio in Sassari rep. del/...../1993, Atto di Vendita tra il dottor nato a Sassari il 19... che interviene come Amministratore della Società S.r.L. iscritta al registro delle società del tribunale di al n. CF e la signora nata ai (...) il 1950, Codice Fiscale, residente a (MI) via n. 21, l'immobile censito al N.C.E.U al foglio ... Mappale....., sub, Registrato a Tempio Pausania/.../1993 al n., trascritto a il .../.../1993 al n. d'ordine e di formalità.

- **Trascrizione CONTRO**/..... del/.../2019, nascente da verbale di pignoramento Repertorio Registro Particolare/2019 Registro Generale del/.../2019, - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania.

Soggetti a favore CondominioVia n. 1 Codice Fiscale

Soggetti Contro:

..... nato a (....) il 1950 Codice Fiscale, gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al NCEU al foglio .. Mappale, sub

- **Trascrizione CONTRO**/..... del .../..../2025, nascente da verbale di pignoramento Repertorio Registro Particolare/2025 Registro Generale del/...../2025, - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania.

Alla data dell'ispezione ipotecaria eseguita in data/...../2026 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

ISCRIZIONI

- **iscrizione CONTRO**/..... del/.../2016, nascente da verbale di pignoramento Repertorio/2016 DEL/...../2016 Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio/206 del/...../2016.

- **iscrizione CONTRO**/..... del/...../2018, nascente da verbale di pignoramento Repertorio/2016 DEL/...../2017 Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 4227 del 19/02/2017.

1.2 – "Vincoli e Oneri"

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

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



Si tratta di un immobile ad uso residenziale facente parte di un condominio.

1.3 – “Beni gravati da censo, livello o uso civico”

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

2 - QUESITO DUE – “DESCRIZIONE DEL BENE”

- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
- descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);
- precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
- 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;
- **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

In data 08/05/2026 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Santa Teresa Gallura (SS) nella Via Arno n. 1 angolo è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

2.1 - UBICAZIONE

Il bene, oggetto di perizia, è un immobile ad uso residenziale ubicato nel:

- Comune: (SS)
- Via 1
- Unità Immobiliare residenziale Piano: Terra

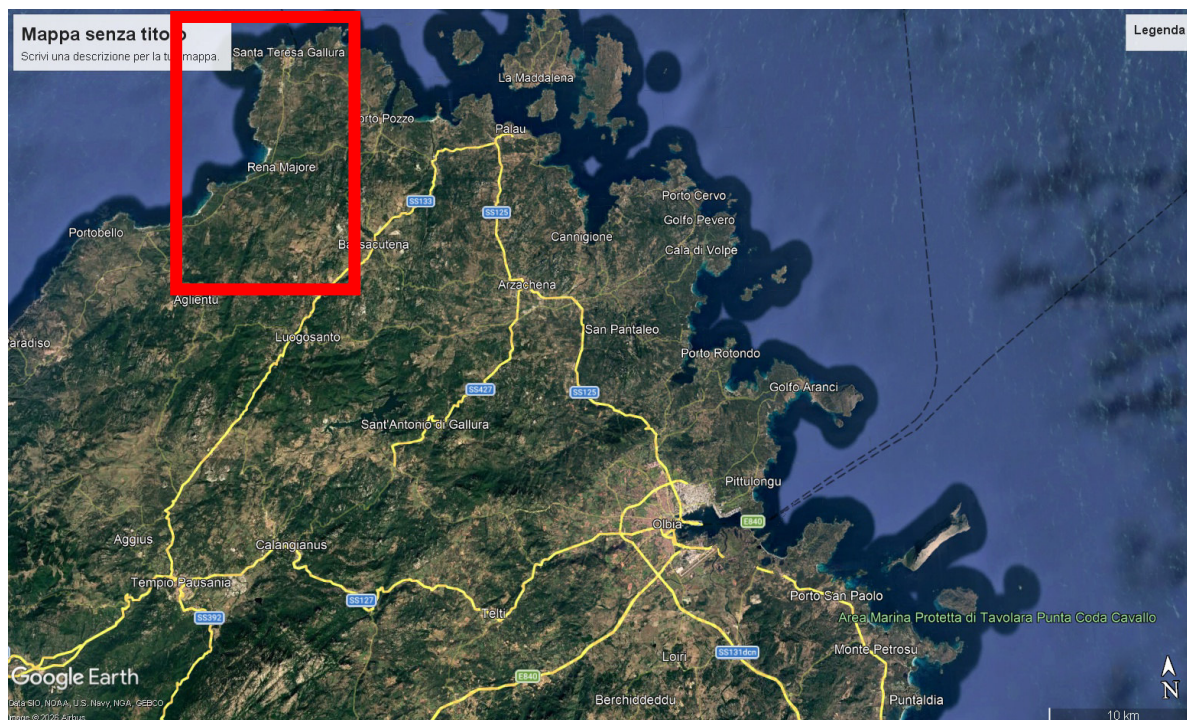
Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

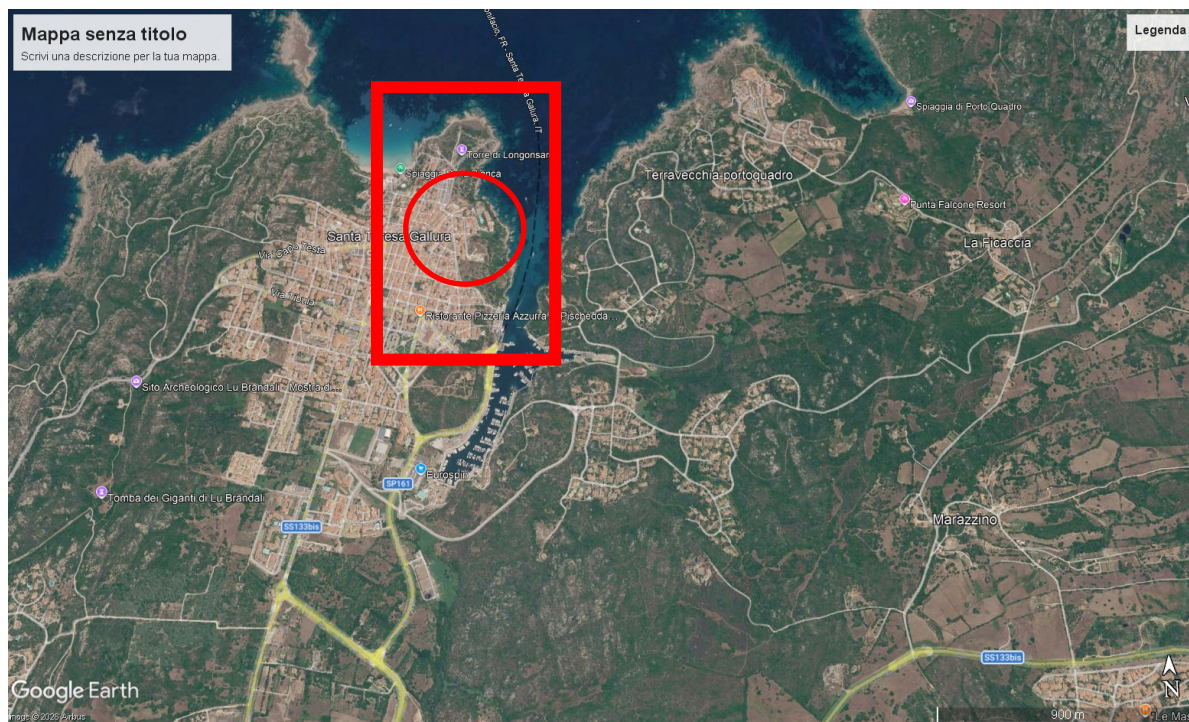
Pec:@archiworldpec.it

..





Ortofoto con indicazione territoriale (riquadro rosso) dove è ubicato il bene oggetto della procedura.



Ortofoto con indicazione territoriale (riquadro rosso) dove è ubicato il bene oggetto della procedura.

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..





VISTA AEREA - INQUADRAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

*



VISTA AEREA – PARTICOLARE INQUADRAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it



SCATTO DALLA VIA ARNO SANTA TERESA GALLURA VISTA PROSPETTO PRINCIPALE
CON IDENTIFICAZIONE DELL'INGRESSO AL COMPLESSO RESIDEN
ZIALE OVE E' UBICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA



SCATTO DALLA TERRAZZA FRONTE MARE VISTA PROSPETTO PRINCIPALE

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it





SCATTO DALLA TERRAZZA FRONTE MARE VISTA PARTICOLARE SALONE DI INGRESSO



VISTA PORTONE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE INTERNO N. 16

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it





VISTA PPROSPETTO LATO MARE CON INGRESSO SECONDARIO ALL'IMMOBILE INTERNO N. 16

2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di (OT) come evidenziato nel Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di in zona di B di Completamento residenziale con indice di Fabbricabilità pari a 3 mc/mq.

L'immobile oggetto di valutazione immobiliare fa parte di un complesso residenziale più ampio in origine destinato ad uso turistico alberghiero edificato a partire dal 1981 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 450 del 20 Maggio 1980, e successive varianti, Concessione Edilizia n. 809 del 06 Maggio 1982, Concessione Edilizia n. 887 del 25 Marzo 1983, Concessione Edilizia n. 2165 del 26 Novembre 1996 successivamente l'immobile oggetto della procedura ha subito alcune modifiche esterne, che verranno esplicitate in seguito, sui tratta di modifiche esterne.

L'immobile è dotato di Licenza di Agibilità rilasciata dal Comune di santa Teresa Gallura il 02 Giugno 1983. Con il numero 1095.

L'immobile si trova in una zona centrale del Comune dia pochi chilometri dalle principali località turistiche del comune, si tratta di una zona servita molto bene da negozi e attività e servizi pubblici, a circa 1 Chilometro dal Porto di Santa Teresa.

Si trova a circa 70 chilometri dalla città di Olbia e dal suo aeroporto e dal porto e a circa

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



15 chilometri da Palau e La Maddalena e circa 30 chilometri da Porto Cervo

Da segnalare inoltre le diverse possibilità di attracco natanti nei porticcioli ubicati nelle sue vicinanze

L'area è a prevalentemente destinazione residenziale ed il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è buono.

2.3 Caratteristiche Distributive

Si tratta di un unità immobiliare facente parte di un complesso più ampio su tre livelli fuori terra piano primo e piano secondo nato attorno ad un'ampia hall di ingresso in origine destinato ad Albergo.

L'immobile oggetto di pignoramento ha l'ingresso dalla Via n. 1, da cui si accede all'ampio parco condominiale e alla hall di ingresso da cui si può accedere all'immobile ubicato al piano terra fronte fiordo di

L'immobile è composto da un unico piano composto da una ampia zona soggiorno con angolo cottura a vista, l'immobile si affaccia sul golfo die tramite porta finestra si accede al parco condominiale, completa l'immobile il bagno di servizio e la camera da letto doppia collegate da un ampio corridoio interno.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune dial Foglio Mappale Sub, categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 3 vani Superficie catastale mq 50 Rendita € 395,09.

L'immobile è così Composto:

- Locale ingresso disimpegno con una superficie pari a mq 5,29
- Sala Soggiorno/Pranzo con una superficie pari a mq 19,00 incluso l'angolo cottura che è rivestito con piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,60 m dal piano di calpestio.
- n. 1 camera da letto con una superficie pari a mq 11,74;
- Locale bagno con una superficie pari a mq 6,14
- Completa il tutto una terrazza scoperta sul prospetto lato mare con una superficie di mq 9,89, da cui si accede alla corte condominiale;

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che garantiscono una buona aereazione e illuminazione;

il locale bagno ha una superficie pari a mq 6,14, il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2,00 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiate, il bagno ha un aereazione naturale ed illuminazione naturale e artificiale;

Completa l'immobile un area comune con gli altri immobili facenti parte del Compendio Immobiliare e la piscina condominiale scoperta.

il pavimento è in ceramica e le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiate.

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



L'immobile attualmente risulta inutilizzato e con le utenze non allacciate, inoltre sembrerebbe stato oggetto di colonizzazione da parte di animali tipo piccioni o ratti in quanto è presente guano e residui fecali, ben evidenziato dalle fotografie allegate, a parere dello scrivente attualmente l'immobile non risulta abitabile viste le condizioni igieniche riscontrate.

2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestabile compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Calcolo SLC e SA (Per Case di Civile Abitazione):

– SLC dell'immobile:

- SA Superficie lorda Piano Terra e interrato (Residenziale e non residenziali, Sup. Residenziale da computare al 100%, le Cantine da computare al 50%:

Sup. lorda unità immobiliare		
Sup. lorda Immobile Piano Terra mq 50,10 = 100%	50,10	mq
TOT Sup. lorda Calpestabile SLC	50.10	mq

– **SLC dell'immobile: 50,10**

- SA1 - Cantine e Verande da computare al 50%, Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda terrazza scoperta Piano Terra sino mq 25,00 = 50%	4,95	mq
- TOT Sup lorda	4,95	mq

SA1 = 4,95 mq

per un totale di SA = SA1 = 4,95 mq

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc = SLC + SA = 50,10 + 4,95 = 55,05 \text{ mq}}}$$

Per cui:

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq 55,05 mq

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

L'immobile è stato realizzato con una struttura mista parte in Cemento Armato e parte in muratura portante con blocchi di calcestruzzo con rifodere interne in mattoni forati.

I tramezzi sono in mattoni forati. I solai sono stati realizzati in travetti laterizio e ferro, e calcestruzzo.

La copertura è con solai misti in latero-cemento con intradosso intonacato, impermeabilizzazione e copertura con coppi. Verande e terrazzo sono pavimentati in porcellana, mentre l'interno è pavimentato con piastrelle in ceramica; gli esterni sono con intonaco al civile di colore giallo.

Il bagno di servizio è rivestito con piastrelle ceramiche di media qualità, così come l'angolo di cottura.

Le tinteggiature esterne sono in intonaco al civile, quelle interne a tempera.

I serramenti interni sono in legno e con persiane in PVC risalente ai tempi della realizzazione e mai rinnovati, quelli esterni schermati da persiane in PVC. Le soglie e i davanzali sono in pietra naturale.

Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è mediocre.

L'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile entro tubo corrugato, collegato alla rete di distribuzione. L'impianto idrico e fognario sottotraccia collegati alla rete di adduzione e scarico, non si è potuto appurare la sua funzionalità in quanto l'immobile non risulta allacciato alle reti di distribuzione (rete elettrica ed idrica).

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da un boiler elettrico.

Non è presente il sistema di riscaldamento/raffrescamento.

- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente;
- RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- RAFFRESCAMENTO assente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Il Complesso Immobiliare attualmente è collegato alla rete idrica ABBANOIA ma per l'immobile oggetto della procedura non è presente il contatore singolo legato

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



all'immobile

Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta con un medio stato di conservazione, con locali di buone dimensioni.

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (documentazione fotografica)

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, l'immobile in oggetto, si presenta **con un medio stato di conservazione** sia internamente che esternamente.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).

3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in 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:

3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;

3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 -

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento e consentono l'univoca individuazione del bene.

4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

Si certifica, inoltre, che in base ai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



- distinta al N.C.E.U. del Comune dial Foglio Mappale Sub, categoria A3 Residenziale Classe 1 Consistenza 3 vani Superficie catastale mq 50 Rendita € 395,09 (Vedi Allegato) Proprietà per 1/1 Signora CF, ESECUTATA.

La scheda catastale risulta conforme allo stato delle seguenti

Autorizzazioni Amministrative:

Concessione Edilizia n. 450 del 20 Maggio 1980;

Concessione Edilizia n. 809 del 06 Maggio 1982;

Concessione Edilizia n. 887 del 25 Marzo 1983;

Concessione Edilizia n. 2165 del 26 Novembre 1996, rispetto alle planimetrie concessionate non risulta in progetto la scala composta da tre gradini che dalla terrazza conduce alla corte condominiale.;

L'immobile è dotato di Licenza di Agibilità rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura il 02 Giugno 1983. con il numero 1095.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

Data presentazione: 02/12/1995 - Data: 07/05/2026 - n. T.166339 - Richiedente: CRDNRN66T25G015Q

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTA TERESA Gallura, Via ARNO
Data: SANTA TERESA ALBERGHI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

LA PERMETTE DI F. ORIGINATA PER FIDUCIAMENTO E CAMBI
MUTUAGIONE, SOLO D. TRASMISSIONE IN DATA D. INDIRIZZO: PIANO 1/200

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA: 14/01/96
PROF. N. A
AL N.C.E.U. F. S.
L'APPARE 466 mab 68

Compilata dal GEOMETRA
ANTONIO T. DI NOLA
Isolato all'Ufficio dei GEOMETRI
della Provincia di SASSARI
Data: 28/11/1995
Firma: [Signature]

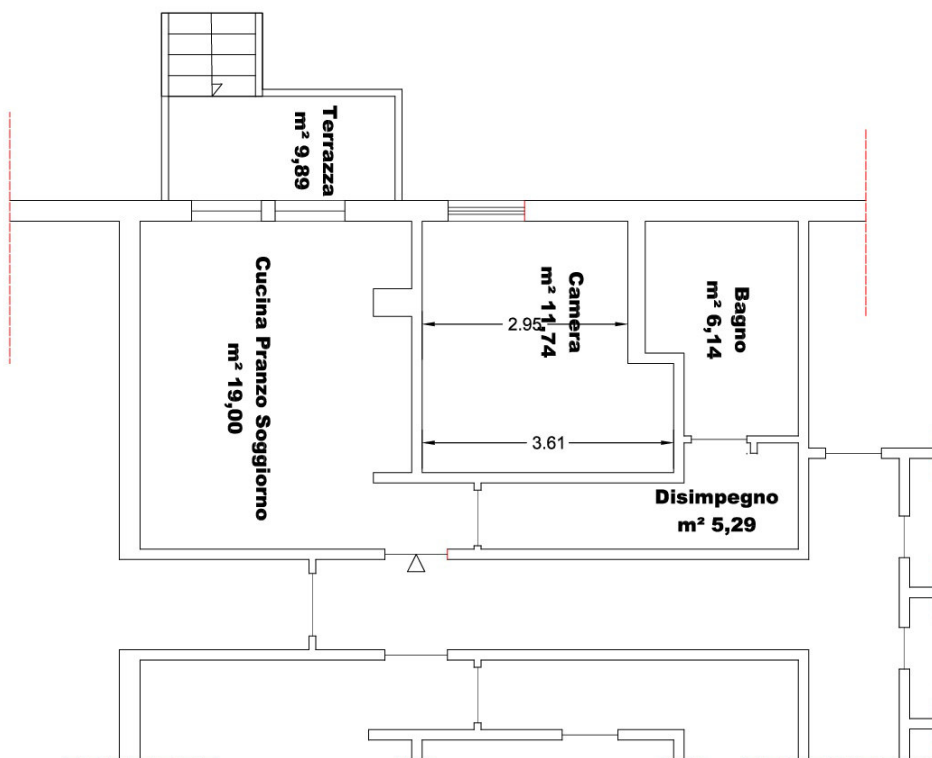
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 02/12/1995 - Data: 07/05/2026 - n. T.166339 - Richiedente: CRDNRN66T25G015Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa ridotto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE

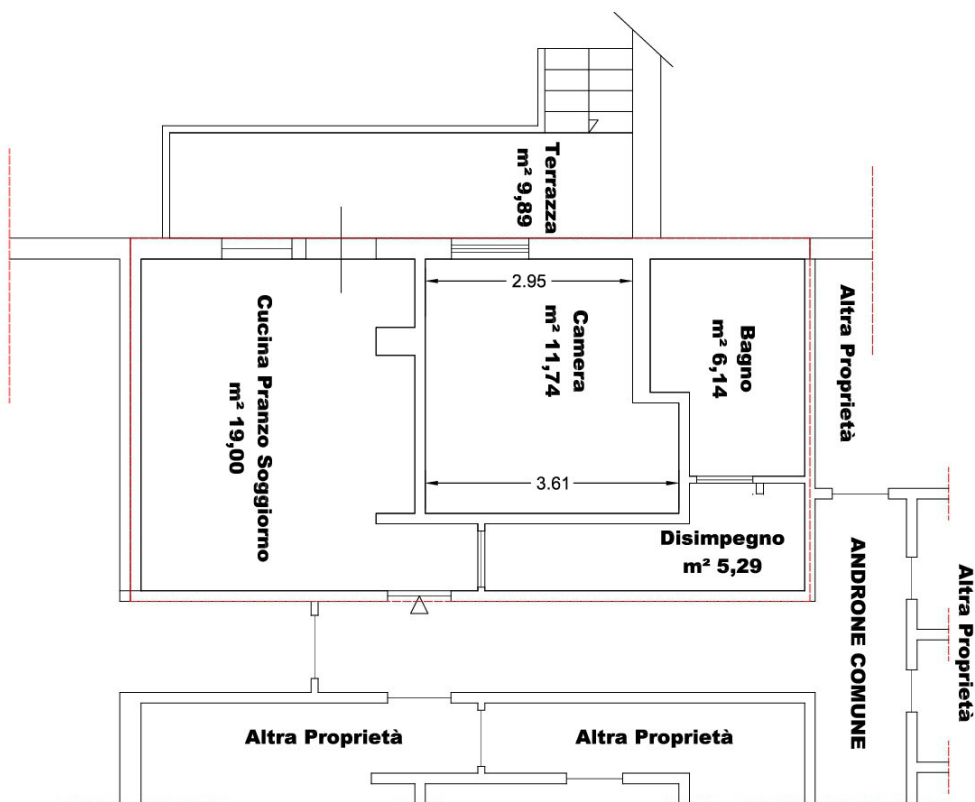
Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it



PLANIMETRIA PIANTA PIANO TERRA CONCESSIONATA



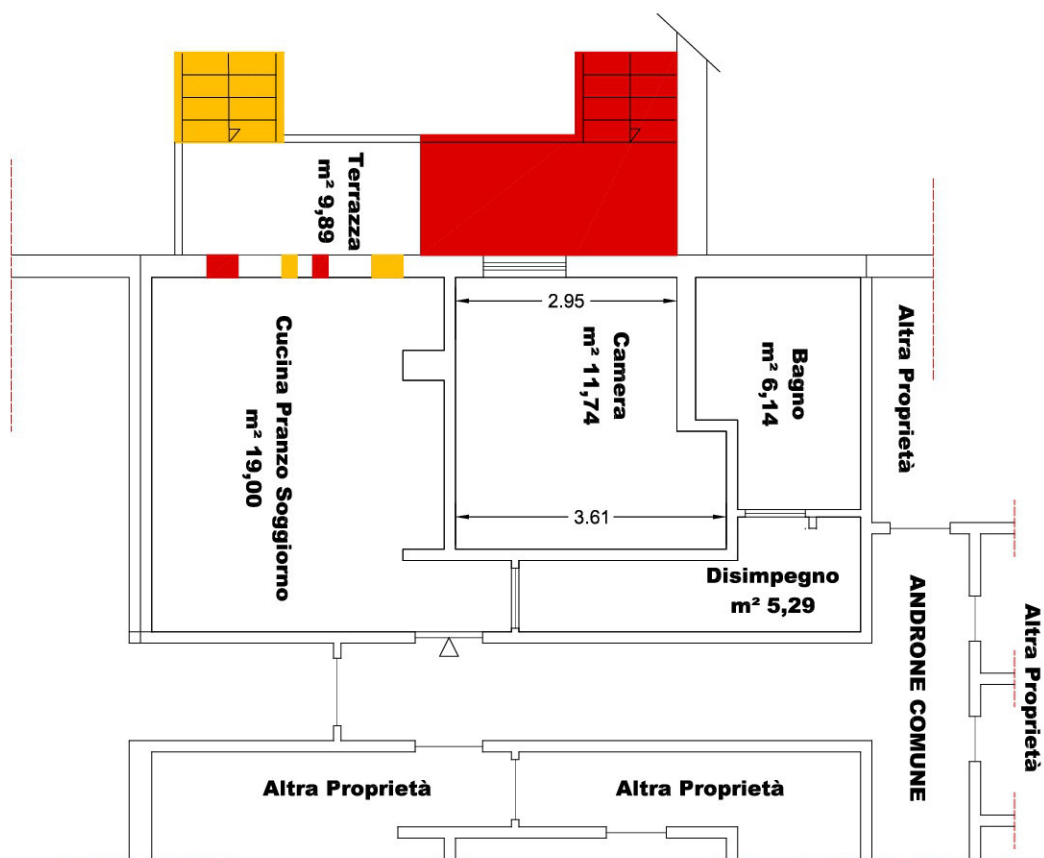
PLANIMETRIA PIANTA PIANO TERRA RILEVATA

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it





PLANIMETRIA Pianta Piano Terra con Abuso Edilizio

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it



La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e delle Opere regolarmente concessionate.

5 - QUESITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"

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

5.1 -

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di, Piano Urbanistico Comunale Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 14 del 23/03/2017, indicano la zona dove è inserito il fabbricato come "Zona B di Completamento residenziale".

In tali zone sono consentiti alberghi, ristoranti, edifici comunque a rotazione d'uso connessi con l'utilizzo a fini turistici delle volumetrie Parametri di intervento:

- If = 3.00 mc/mq

Per gli altri parametri si rimanda alle norme relative alle zone "B" de centro abitato. Non sono consentite variazioni di destinazione d'uso (da ricettivo a residenziale).

6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

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

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

- le opere in oggetto sono state realizzate in **seguito del rilascio da parte del Comune di Santa Teresa Gallura delle seguenti Autorizzazioni Amministrative:**

Concessione Edilizia n. 450 del 20 Maggio 1980;

Concessione Edilizia n. 809 del 06 Maggio 1982;

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



Concessione Edilizia n, 887 del 25 Marzo 1983;

Concessione Edilizia n. 2165 del 26 Novembre 1996, rispetto alle planimetrie concessionate non risulta in progetto la scala composta da tre gradini che dalla terrazza conduce alla corte condominiale.;

L'immobile è dotato di Licenza di Agibilità rilasciata dal Comune di santa Teresa Gallura il 02 Giugno 1983. con il numero 1095.

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1980 e il 1996, successivamente al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

Concessione Edilizia n. 450 del 20 Maggio 1980;

Concessione Edilizia n. 809 del 06 Maggio 1982;

Concessione Edilizia n, 887 del 25 Marzo 1983;

Concessione Edilizia n. 2165 del 26 Novembre 1996, rispetto alle planimetrie concessionate non risulta in progetto la scala composta da tre gradini che dalla terrazza conduce alla corte condominiale.;

L'immobile è dotato di Licenza di Agibilità rilasciata dal Comune di santa Teresa Gallura il 02 Giugno 1983. con il numero 1095.

6.2 Difformità dalle Concessioni

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo non si sono riscontrate delle difformità tra progetto concessionato e immobile realizzato.

L'immobile risulta conforme con gli elaborati grafici allegati ai seguenti atti amministrativi:

Concessione Edilizia n. 450 del 20 Maggio 1980;

Concessione Edilizia n. 809 del 06 Maggio 1982;

Concessione Edilizia n, 887 del 25 Marzo 1983;

Concessione Edilizia n. 2165 del 26 Novembre 1996, rispetto alle planimetrie concessionate non risulta in progetto la scala composta da tre gradini che dalla terrazza conduce alla corte condominiale.;

L'immobile è dotato di Licenza di Agibilità rilasciata dal Comune di il 02 Giugno 1983. con il numero 1095.

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



L'immobile ad uso residenziale in oggetto è così composto:

L'immobile è così Composto:

- Abitazione piano Primo mq 50.10 con coefficiente 1 pari a mq 50,10;
- Balcone scoperto mq 9.89 PER UNA SUPERFICIE SINO A 25 MQ coefficiente 50% pari a mq 4,95;

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** che si allega in copia.

6.3 Sanabilità

Considerando che:

Le uniche difformità riscontrate riguardano la realizzazione di una scala esterna che dal terrazzo conduce alla corte condominiale realizzata sul lato sinistro dell'appartamento in luogo del lato destro, e la realizzazione dei due infissi sul soggiorno con lievi differenze delle misure di progetto ma che non modificano la planimetria concessionata.

Per la scala realizzata in difformità dal progetto concessionato si può sanare presentando un apposita pratica di sanatoria ex art. 13 Legge 47/85 e ssmii.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato.

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi da sostenersi per regolarizzazione urbanistica riguarderanno quindi prevalentemente, la richiesta di sanatoria per la scala e per le piccole difformità sugli infissi del soggiorno, i costi da sostenere per la sanatoria sono indicativamente i seguenti:

Costo progetto € 3.000/00 oltre oneri fiscali:

Redazione relazione idrogeologica € 1.500/00 oltre oneri fiscali

Sanzioni amministrative danno paesaggistico e urbanistico € 2.500/00

Per un totale di € 5.670/00 oneri fiscali inclusi

Euro 2.500/00 per le sanzioni amministrative

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, verranno utilizzate le metrature armonizzate per arrivare ad un costo unitario di mercato.

7 - QUESITO SETTE – “Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione”

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

7.1 -

Dalle verifiche effettuate con la proprietà risulta che gli immobili fanno parte del condominio "Gallo di Gallura" per le spese di gestione Condominiali l'amministratore ha comunicato allo scrivente CTU che i costi annuali sono variabili ma indicativamente un massimo di € 2.000/00.

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

8 - QUESITO OTTO – "DIVISIONE IN LOTTI"

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

8.1 -

La quota di proprietà dell'immobile è di 1/1 ma non può essere divisa e dovrà essere ceduta per intero in unico lotto.

9 - QUESITO NOVE – "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

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

9.1 -

Il debitore è proprietario per 1/1 il bene oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato dovrà essere ceduto singolarmente e per tutta la proprietà in quanto non divisibili in natura.

10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: 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;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

10.1 -

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di perizia risulta intestato alla signora Salicato Rosanna nata a Ostuni (BR) il 30 Ottobre 1950, Codice Fiscale SLCRNN50R70G187I., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 3 particella 466 SUB 67, in forza del seguente atto di compravendita, di seguito descritto.

Titolo di proprietà:

L'Immobile è pervenuto con atto di compravendita Notaio Marta Galletta, in Sassari rep.

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



23371 Fascicolo 6573 del 20/07/1993, Atto di Vendita tra il signor nato a Sassari il 1923 che interviene come Amministratore della Società S.r.L. iscritta al registro delle società del tribunale di Sassari al n.CF e la signora nata a (...) il 1950, Codice Fiscale, residente a (...) via n. 21, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. ... particella SUB

L'immobile risulta disabitato e non abitabile in quanto non è presente nessun allaccio alla rete elettrica ed idrica.

11 - QUESITO UNDICI – "Certificato stato libero o atto matrimonio"

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

11.1 -

L'immobile è di proprietà della nata a (...) il 1950, Codice Fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell'intera proprietà.

E' STATO RICHiesto IL CERTIFICATO DI MATRIMONIO e siamo in attesa di una risposta del Comune di residenza.

12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"

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

12.1 -

L'immobile non ha provenienza successoria.

13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"

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

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

14 - QUESITO QUATTORDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

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

14.1 -

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} \text{ locali residenziali (€)} = \text{SUP commerciale residenziale (mq)} \times \text{Valore unitario medio (€/mq)}$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



Indagini e Ricerche Di Mercato**(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)**

Nella stima degli immobili è stata effettuata un'indagine relativa al valore degli immobili ad uso residenziale nel comune di Santa Teresa Gallura, per immobili di non recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di (SS).

Il prezzo varia da un minimo di **Prezzi medi immobiliari a**

- Prezzo medio: circa **2.811 €/m² (Giugno 2026)**
- Altre stime di mercato: circa **2.736 €/m² a Giugno 2026**
- Valori OMI più ampi: circa **3.800 €/m² media 2026** (dipende molto dalla posizione)

→ Quindi una **forchetta realistica** è: **2.700 – 3.800 €/m²** (varia per zona, vista, condizioni).

I valori variano € 2.800,00 a un massimo di € 3.800,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 3.300,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno del Comune di, si è desunto un prezzo € 3.050,00 a un massimo di € 4.000,00 medio di € 3.400,00 al metro quadrato

Tenuto conto delle ricerche sopra menzionate e dello stato in cui versa l'immobile si stabilisce un valore commerciale medio (Vm) pari ad € 3.750,00 al mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto pertanto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, età, qualità, stato di manutenzione e di diritto,. L'impiego dei coefficienti di ponderazione si rende necessario al fine di caratterizzare l'immobile che si stima e fornire una più oggettiva valutazione che tenga conto delle sue peculiarità.

La valutazione è da correggersi inoltre con l'ausilio di opportuni coefficienti (Ccor) che la riducono del 0.85 [(0.85 + 0.60 + 0.95)/3]:

- ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- (C1): 0.85
- IMPIANTI TECNOLOGICI - (C2): 0.60
- VENDITA FORZATA - (C3): 0.95

Pertanto si può stabilire un valore corretto Vc pari a:

$$Vc = Vm \times Ccorr = \text{€ } 3.750,00 \times 0,68 = 2.516,00 \text{ €/mq}$$

€ 2.125,00 €/mq leggasi Duemilacentovecinque/00 Euro al metro quadrato

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



estrinseche ed intrinseche, il prezzo della parte residenziale è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte residenziali calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
- 50 % per le verande coperte ed i locali magazzino o cantine
- 30% per le terrazze scoperte

Gli immobili sono Censiti: Lotto 1 al Catasto fabbricati del Comune di San Teresa Gallura (SS) in Via Arno n 1 Piano Terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 particella 466 SUB 67, Categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 3 vani Superficie catastale mq 50 Rendita € 395,09;

Le consistenze commerciali sommano a 111,50 metri quadrati così distinte:

- **superficie lorda Immobile Residenziale 50,10 mq;**
- **Superficie Lorda Terrazza 9,89 mq da valutare al 50% pari a 4,95 mq;**

A) Il valore di mercato dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente:

Il valore di mercato (V) sarà: **$V = V_a \times S_c = \text{€} 2.516,00 \times 55,05 \text{ mq} =$**
 $A = \text{€} 138.505,80$

A questa valutazione vanno detratti i costi per la sanatoria che sono quantificati in Euro 8.170/00

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 19 Agosto 2026 è il seguente:

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

Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 139.000,00 - € 8.170/00
Pari a € 130.335/80
VALORE U.I. = € 130.000,00
(euro Centotrentamila/00 in cifra tonda) -

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore dell'immobile di non recente costruzione presente comune di Santa Teresa Gallura (SS) in Via Arno n. 1

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

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



mercato.

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi e da criteri prudenziali

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 19/08/2026

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..



Documentazione allegata:

- **ALLEGATO A VERBALE APERTURA OPERAZIONI PERITALI;**
- **ALLEGATO B ATTO DI ACQUISTO SALICATO ROSANNA;**
- **ALLEGATO C VISURA CATASTALE;**
- **ALLEGATO D PLANIMETRIA CATASTALE;**
- **ALLEGATO E CONCESSIONE EDILIZIA N.2165-1996 DEL 26/11/1996;**
- **ALLEGATO F CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 1095 DEL 02/06/1983;**
- **ALLEGATO G PLANIMETRIA CONCESSIONATA;**
- **ALLEGATO H PLANIMETRIE DA RILIEVO;**
- **ALLEGATO I PLANIMETRIA COMPARATIVA**
- **ALLEGATO L VISURA IPOCATASTALE IMMOBILE FG 3 M.466 SUB 67;**
- **ALLEGATO L DESCRIZIONE DEL LOTTO;**
- **ALLEGATO M RELAZIONE FOTOGRAFICA PERIZIA 67/2025;**
- **ALLEGATO N - REL. FOT. PERIZIA 67_2025 - NO DATI SENSIBILI;**
- **ALLEGATO O DESCRIZIONE DEL LOTTO;**
- **ALLEGATO P PERIZIA CAUSA R_G_ES_N 67-2025 NO DATI SENSIBILI;**

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. -(SS) Cell Tel Fax

email:.....@gmail.com

Pec:@archiworldpec.it

..

