

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 170/2014 - R.G.Es.
riunita alla Procedura esecutiva n. 131/2012 - R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI
UN'UNITÀ IMMOBILIARE IN COMUNE DI OLBIA
OLTRE A TERRENI E FABBRICATI IN COMUNE DI
SANT' ANTONIO DI GALLURA (LOCALITA' PATRU MANNU
LOCALITA' PRIATU CENTRO, SCUPETU E LU GIALGU)

PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO SARDO

Contro



Il Giudice dell'Esecuzione:

Dr. ALESSANDRO DI GIACOMO

Il Consulente Tecnico:

Arch. DUILIA BOTTASSO

Arch. Duilia Bottasso Via Convento n. 8A - 07020 Aggius (OT) - Tel/Fax 079-620555- Cell. 340-3656133 - E-Mail: duiliabottasso@yahoo.it

RELAZIONE DI PERIZIA

Allegati 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

Novembre 2017



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2014 R.G.Es.
(Riunita alla Esecuzione Immobiliare N. 131/2012 R.G.Es.)

Promossa da:

1.00 - NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 7 luglio 2015, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. A. Di Giacomo, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 - FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **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'articolo 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato **prò quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene";

QUESITO DUE - "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 TRE - "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; e) 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 QUATTRO - "Accatastamento"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- ✓ qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- ✓ quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO SEI - " 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 costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

QUESITO SETTE " Certificazioni dell'immobile"

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- ✓ *Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19.02.2007 come modificato dal decreto 26.10.2007 e coordinato con il decreto 07.04.2008.*
- ✓ *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

QUESITO OTTO - " 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 NOVE - "Divisibilità in natura"

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

QUESITO DIECI - " Stato del bene"

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà o l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio*

per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

QUESITO UNDICI - "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, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico;

QUESITO DODICI - "Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

3.00 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 26.05.2015, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, del Comune di Sant' Antonio di Gallura e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data 16.10.2015 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data 27.11.2015 mi recavo presso il Comune di Olbia (Settore Edilizia privata e urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti) per la ricerca di eventuali pratiche inerenti abusi edilizi e per ritirare la documentazione amministrativa e tecnica (Concessioni edilizie, agibilità e varie) relativa all' immobile sito in Via del Palissandro n° 16.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. Emanuele Murrighili, il sottoscritto CTU in data 2.03.2016 comunicava via Pec all'Avv. Cugiolu Gian Carlo (creditore procedente), e via posta tramite raccomandata sig.ra [REDACTED] inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.03.2016.

In data 14.03.2016, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Olbia (OT), centro abitato in Via dal Palissandro 16, per espletare le operazioni peritali

e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili, e del Sig.ra [REDACTED] si è provveduto ad una ricognizione completa dell'appartamento, con rilievo planimetrico dell'immobile interessato, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data 25.03.2016, mi recavo presso uno dei siti oggetto della consulenza in Comune di Sant'Antonio di Gallura (OT), Località Lu Gialgu, relativamente ai Terreni individuati, al Foglio 36: Part. 36, 38, 593, 699 (ex Part. 42), 702 (ex Part. 43), 54, 55, 179 e fabbricato rurale, Foglio 36, Part. 698 (ex part. 41), non censita al nuovo N.C.E.U., per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili, e del Sig. Raimondo Nieddu (marito della Sig.ra Cassitta Salvatorica Usufruttuaria), si è provveduto ad una ricognizione completa degli immobili, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Durante il sopralluogo il sottoscritto verifica la presenza di un'abitazione e di una stalla, insistenti sulle Particelle 699 (Ex Particella 42) e 702 (Ex Particella 43), successivamente regolarizzati dal sottoscritto al N.C.E.U., come Foglio 36, Part. 700 (ex Part. 42) relativamente all'abitazione e Foglio 36, Part. 701 relativamente alla stalla previa autorizzazione del Giudice Alessandro Di Giacomo.

In data 26.06.2016 mi recavo presso il Comune di Sant Antonio di Gallura (Settore Edilizia privata e urbanistica - Ufficio Accesso agli Atti) per la ricerca di eventuali pratiche inerenti abusi edilizi e per ritirare la documentazione amministrativa e tecnica (Concessioni edilizie, agibilità e varie) relativamente alle unità immobiliari oggetto di causa.

In data 14.07.2016 mi recavo nuovamente presso il Comune di Sant Antonio di Gallura (Settore Edilizia privata e urbanistica - Ufficio Accesso agli Atti) per il ritiro dei certificati di destinazione urbanistica.

In data 27.07.2016, mi recavo presso uno dei siti oggetto della consulenza in Comune di Sant'Antonio di Gallura (OT), Località Priatu centro, relativamente ai terreni individuati al Foglio 36: Part. 72, Part. 340, 608, 604, 605, 606, 607 e abitazione con locale deposito individuata al Foglio 36: Part. 704 graffato 705 (Ex Fabbricati Rurali Part. 588-589), non censiti non al nuovo N.C.E.U., per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili, si è provveduto ad una ricognizione completa dei terreni e dei fabbricati, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte. Anche per l'abitazione con locale deposito sarà autorizzata la regolarizzazione catastale.

In data 23.09.2016, mi recavo presso uno dei siti oggetto della consulenza in Comune di Sant'Antonio di Gallura (OT), zona industriale, Località Scupetu, relativamente ai Terreni individuati al Foglio 18: Part. 20, 167 (ex part. 41), 29, 35, 39, 40, 43, 45, 46, 47 e Foglio 19: Part. 65 e 67 e al fabbricato Foglio 18: Part. 168 subalterno 1 (Ex Fabbricato Rurale Part. 24), non censito al nuovo N.C.E.U., per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili, si è provveduto ad una ricognizione completa dei terreni e del fabbricato rurale, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Durante il sopralluogo il sottoscritto verifica la presenza di un'ulteriore stalla (Foglio 18 Part. 168 subalterno 2) limitrofa al fabbricato Foglio 18: Part. 168 subalterno 1 (Ex Fabbricato Rurale Part. 24). Gli immobili verranno successivamente regolarizzati dal

sottoscritto al N.C.E.U., come Foglio 18, Part.168, sub. 1, 2, 3 (ex Part. 24) previa autorizzazione del Giudice Alessandro Di Giacomo.

In data 6.10.2016, mi recavo nuovamente presso i fabbricati oggetto della consulenza in Comune di Sant'Antonio di Gallura (OT), in Località Priatu centro, relativamente ai fabbricati individuati al Foglio 36: Part. 704 graffato 705 (Ex Fabbricati Rurali Part. 588-589) e in Località Lu Gialgu, relativamente alle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati al, Foglio 36, Part.700 (ex Part. 42) e Part. 701 per effettuare i rilievi topografici, necessari per gli accatastamenti e le regolarizzazioni al N.C.E.U., alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili, e del Geom. Emanuele Idini.

In data 20.12.2016, mi recavo nuovamente in Comune di Sant'Antonio di Gallura (OT), zona industriale, Località Scupetu, relativamente ai fabbricati individuati al Foglio 18: Part. 168 subalterno 1,2 (Ex Fabbricati Rurali Part. 24), per effettuare i rilievi necessari per avviare le pratiche di regolarizzazione catastale alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili e del Geom. Emanuele Idini.

In data 27.03.2017, mi recavo nuovamente presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Olbia (OT), centro abitato in Via dal Palissandro 16 e in Comune di Sant'Antonio di Gallura (OT), relativamente agli immobili in Località Priatu centro, oltre agli immobili in località Lu Gialgu per ulteriori verifiche ed accertamenti, alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili.

In data 12.10.2017 mi recavo nuovamente presso il Comune di Sant' Antonio di Gallura (Settore Edilizia privata e urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti) per ulteriori verifiche relativamente alle unità immobiliari oggetto di causa.

In data 31.10.2017 (All. 7) è stata effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania una visura di ispezione di trascrizioni immobiliari dell'immobile oggetto della presente, fino alla data odierna.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

4.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

4.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); nel fascicolo, non erano presenti le planimetrie catastali aggiornate e leggibili, ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, inoltre mancavano le indicazioni planimetriche di progetto e di licenze e/o concessione edilizia, nonché qualsiasi indicazioni di certificazione urbanistica.

Dalle visure storiche per immobile, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e Catasto di Sassari, e dalle relazioni notarili allegate agli atti, del Notaio Fulvio Carnicelli, relativamente ai seguenti immobili (Terreni e Fabbricati) siti in Comune di Olbia e Sant' Antonio di Gallura più precisamente:



Gli immobili in oggetto risultano così pignorati:

Quota pari 1/1 del diritto di usufrutto, le seguenti unità immobiliari:

- A) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati Comune di Olbia, via Del Palissandro n. 16, Piano S1-T, Foglio 30, Particella 10247, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani, Sup. catastale mq. 264, Rendita €. 2.244,01;

Quota pari a 1/20 del diritto di piena proprietà le seguenti unità immobiliari:

B1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 66, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 955, Reddito Dominicale €. 0,49, Reddito Agrario €. 0,25;

B2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 242, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 18.064, Reddito Dominicale €. 9,33, Reddito Agrario €. 4,66;

B2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 243, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 31.210, Reddito Dominicale €. 16,12, Reddito Agrario €. 8,06;

B3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 244, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 38.250, Reddito Dominicale €. 19,75, Reddito Agrario €. 9,88;

B4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 245, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 38.260, Reddito Dominicale €. 19,76, Reddito Agrario €. 9,88;

B5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 26, Particella 427 (ex Particella 48), Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 81.565, Reddito Dominicale €. 42,12, Reddito Agrario €. 21,06;

B5.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 26, Particella 428, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Sup. catastale mq. 19, Rendita €. 46,27;

C1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 72, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 34.820, Reddito Dominicale €. 17,98, Reddito Agrario €. 8,99;

C2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 340, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 31.422, Reddito Dominicale €. 8,11, Reddito Agrario €. 3,25;

C3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 608, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.022, Reddito Dominicale €. 1,05, Reddito Agrario €. 0,53;

C3.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 704 graffato 705 (Ex Particella 588, 589), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale mq. 183, Rendita €. 315,56;

C4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 604, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 1437, Reddito Dominicale €. 0,74, Reddito Agrario €. 0,37;

- C5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 605, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 153, Reddito Dominicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,04;
- C6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 606, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.046, Reddito Dominicale €. 1,06, Reddito Agrario €. 0,53;
- C7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 607, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 972, Reddito Dominicale €. 0,50, Reddito Agrario €. 0,25;

Quota pari a 2/21 del diritto di nuda proprietà le seguenti unità immobiliari:

- D1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 20, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 768, Reddito Dominicale €. 0,20, Reddito Agrario €. 0,08;
- D2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 167 (ex particella 41), Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 3.339, Reddito Dominicale €. 0,86, Reddito Agrario €. 0,34;
- D2.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 168 (ex Particella 24), sub 1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 49 mq, Sup. catastale mq. 47, Rendita €. 141,72;
- D2.2) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 168 (ex Particella 24), sub 2, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 23 mq, Sup. catastale mq. 32, Rendita €. 66,52;
- D2.3) Terreno di pertinenza censita come BCNC ai sub. 1 e 2;
- D3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 29, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 39.614, Reddito Dominicale €. 51,15, Reddito Agrario €. 30,69;
- D4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 35, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 15.699, Reddito Dominicale €. 20,17, Reddito Agrario €. 12,16;
- D5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 39, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie mq 120, Reddito Dominicale €. 0,40, Reddito Agrario €. 0,34;
- D6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 40, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie mq 1.193, Reddito Dominicale €. 4,00, Reddito Agrario €. 3,39;
- D7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 43, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 11.121, Reddito Dominicale €. 2,87, Reddito Agrario €. 1,15, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 30.859, Reddito Dominicale €. 39,84, Reddito Agrario €. 23,81;
- D8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 45, Classe Pascolo 5, Superficie mq 625, Reddito Dominicale €. 0,16, Reddito Agrario €. 0,06;
- D9) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 46, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq

120.000, Reddito Dominicale €. 30,99, Reddito Agrario €. 12,99, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 400, Reddito Dominicale €. 0,52, Reddito Agrario €. 0,31;

D10) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 47, Classe Pascolo 1, Superficie mq 25.840, Reddito Dominicale €. 33,36, Reddito Agrario €. 20,02;

D11) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 65, Classe Incolt. Prod. 1, Superficie mq 46.800, Reddito Dominicale €. 4,33, Reddito Agrario €. 2,42;

D12) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 67, Classe Incolt. Prod. 1, Superficie mq 2.900, Reddito Dominicale €. 0,30, Reddito Agrario €. 0,15;

E1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 36, Classe Incolt. Prod. 2, Superficie mq 392.815, Reddito Dominicale €. 20,29, Reddito Agrario €. 20,29;

E2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 38, Classe Pascolo 4, Superficie mq 1.905, Reddito Dominicale €. 0,98, Reddito Agrario €. 0,49;

E3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 593, Classe Pascolo 5, Superficie mq 43.096, Reddito Dominicale €. 11,13, Reddito Agrario €. 4,45;

E3.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 698, Classe Unità Collabente, (ex Particella 41);

E4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 699 (Ex Particella 42), Classe Pascolo 2, Superficie mq 104.554, Reddito Dominicale €. 102,60, Reddito Agrario €. 64,80;

E4.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 700, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Sup. catastale mq. 189,00, Rendita €. 339,83;

E5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 702 (Ex Particella 43), Superficie mq 59.769, Reddito Dominicale €. 58,65, Reddito Agrario €. 37,04;

E5.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 701, Categoria C6, Classe U, Consistenza 48 mq, Sup. catastale mq. 60,00, Rendita €. 138,82;

E6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 54, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 41.440, Reddito Dominicale €. 10,70, Reddito Agrario €. 4,28, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 2, Superficie mq 80.000, Reddito Dominicale €. 78,50, Reddito Agrario €. 49,58;

E7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 55, Classe Pascolo 4, Superficie mq 19.756, Reddito Dominicale €. 10,20, Reddito Agrario €. 5,10;

E8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 179, Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.510, Reddito Dominicale €. 1,30, Reddito Agrario €. 0,65.

Si precisa che il terreno sito in Olbia distinto al NCT al Foglio 54, Particella 920, consistenza 1 ettaro e 10 centinaia, è stato stimato nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n° 131/2012, così come indicato nel verbale d'udienza del 17.07.2015, pertanto lo stesso non sarà oggetto della presente stima.

Dalle visure storiche per immobile, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e Catasto di Sassari, relativamente agli immobili sopra citati, tutti ubicati nei Comuni di Sant'Antonio di Gallura e Olbia, risulta inoltre che, a tutto il giorno 31.10.2017, i beni sopra indicati risultano gravati dalle seguenti formalità:

A - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RELATIVAMENTE:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: N. 6572 del 31.10.2012 - a favore BANCA CARIGE s.p.a. con sede in Genova, e contro [redacted] - Notifica Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 24.07.2012, relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C3.1, C4, C5, C6, C7.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: N. 3266 del 01.07.2014 - Registro Particolare 3266, Registro Generale 4447, a favore Banca di Credito Sardo s.p.a. con sede in Cagliari C.F. 00232340927 e contro [redacted] - Notifica Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 03.06.2014, relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C3.1, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D2.1, D2.2, D2.3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, E1, E2, E3, E3.1, E4, E5, E6, E7, E8.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: del 24.03.2017 - Registro Particolare 1669, Registro Generale 2460, a favore Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F. 01564560900 e contro [redacted] - Notifica Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 21.02.2017, relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti A

B - ISCRIZIONI CONTRO:

CITAZIONE N. 10866 del 20.12.2002 - a favore BIANCASARDA s.p.a. con sede in Olbia e contro

Domanda Giudiziale per accertamento di diritti reali Tribunale di Olbia del 28.11.2002. Grava su NCT al Fgl. 30 pc. 1449. A margine si rileva Annot. Di Inefficacia Parziale N. 17 del 11.01.2005 mediante il quale il procedimento viene istinto nei confronti de [redacted] relativamente agli immobili precedentemente individuati al punto A

CITAZIONE N. 648 del 01.02.2012 - Registro Particolare 648, Registro Generale 973 a favore BANCO DI SARDEGNA s.p.a. con sede in Cagliari contro [redacted]



Domanda Giudiziale per Revoca Atti Soggetti a Trascrizione Tribunale di Tempio Pausania Sez. Distaccata di Olbia del 04.01.2012, relativamente agli immobili precedentemente individuati al punto A

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1551 del 16.08.2011 - Registro Particolare 1551, Registro Generale 8699, a favore BANCA CARIGE s.p.a. con sede in Genova C.F. 03282880104 e contro [REDACTED] - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Olbia del 06.07.2011 per Euro 220.000,00 di cui Euro 202.869,09 per sorte capitale, relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C3.1, C4, C5, C6, C7.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1024 del 24.09.2012 - Registro Particolare 1551, Registro Generale 8699a favore BANCA CARIGE s.p.a. con sede in Genova C.F. 03282880104 e contro [REDACTED] - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Olbia del 06.07.2011 per Euro 220.000,00 di cui Euro 202.869,09 per sorte capitale, relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C3.1, C4, C5, C6, C7.

La Presente nota in riferimento alla precedente N 1551 del 16.08.2001 rettifica dati catastali immobile

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1212 del 13.11.2012, Registro Particolare 1212, Registro Generale 9444 - a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma C.F. 09339391006 e contro [REDACTED] - Decreto Ingiuntivo Tribunale di Olbia del 16.01.2012 per Euro 200.000,00 per sorte capitale, relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C3.1, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D2.1, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, E1, E2, E3, E3.1, E4, E5, E6, E7, E8.

CITAZIONE N. 1288 del 27.02.2013 - Registro Particolare 1288, Registro Generale 1687, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma C.F. 09339391006 contro [REDACTED] Domanda Giudiziale per Revoca Atti Soggetti a Trascrizione Ufficiale Giudiziario di Olbia del 20.02.2013, relativamente agli immobili precedentemente individuati al punto A

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1374 del 19.12.2013 - Registro Particolare 1374, Registro Generale 9910 a favore BANCA DI CREDITO SARDO s.p.a. con sede in Cagliari C.F. 00232340927 e contro [REDACTED] - Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile di Olbia del 31.07.2012 per Euro 160.000,00 di cui Euro 160.000,00 per sorte capitale, relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C3.1, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D2.1, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, E1, E2, E3, E3.1, E4, E5, E6, E7, E8.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1375 del 19.12.2013 - Registro Particolare 1375, Registro Generale 9911 a favore BANCA DI CREDITO SARDO s.p.a. con sede in Cagliari C.F. 00232340927 e contro [REDACTED] - Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile di Olbia del 18.06.2012 per Euro 180.000,00 di cui Euro 86.159,50 per sorte capitale,

relativamente agli immobili precedentemente individuati ai punti A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C3.1, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D2.1, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, E1, E2, E3, E3.1, E4, E5, E6, E7, E8.

4.02 – QUESITO n. 2 - "Descrizione dei beni"

4.02.1 - Ubicazione e dati catastali.

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare, consistono in una villa con giardino (A), in Via del Palissandro n° 16 nel Comune di Olbia e numerosi terreni e fabbricati nel Comune di Sant' Antonio di Gallura, e più precisamente: terreni (B1, B2, B3, B4, B5, B6) e una stalla (B6.1) in Località Patru Mannu, terreni (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7) ed una abitazione con locale sgombero (C3.1) in Località Priatu centro abitato, terreni (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12) ed immobili (stalle) (D2.1, D2.2, D2.3) in Località Scupetu e terreni (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8), unità collabente (E3.1) abitazione (E4.1) e stalla (E5.1) in Località Lu Gialgu, meglio identificati negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato negli atti di proprietà e provenienza, il tutto distinto in N.C.E.U.:

Comune di Olbia, Foglio 30 e più precisamente:

- A) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati Comune di Olbia, via Del Palissandro n. 16, Piano S1-T, Foglio 30, Particella 10247, Categoria A/7, Classe 12, Consistenza 11 vani, Sup. catastale mq. 264, Rendita €. 2.244,01;

Comune di Sant' Antonio di Gallura:

"Località Patru Mannu", Foglio 35, 26 e più precisamente:

- B1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 66, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 955, Reddito Dominicale €. 0,49, Reddito Agrario €. 0,25;
- B2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 242, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 18.064, Reddito Dominicale €. 9,33, Reddito Agrario €. 4,66;
- B3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 243, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 31.210, Reddito Dominicale €. 16,12, Reddito Agrario €. 8,06;
- B4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 244, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 38.250, Reddito Dominicale €. 19,75, Reddito Agrario €. 9,88;
- B5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 245, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 38.260, Reddito Dominicale €. 19,76, Reddito Agrario €. 9,88;
- B6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 26, Particella 427 (ex Particella 48), Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 81.565, Reddito Dominicale €. 42,12, Reddito Agrario €. 21,06;
- B6.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 26, Particella 428, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Sup. catastale mq. 19, Rendita €. 46,27;

"Località Priatu Centro", Foglio 36, e più precisamente:

- C1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 72, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 34.820, Reddito Dominicale €. 17,98, Reddito Agrario €. 8,99;
- C2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 340, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 31.422, Reddito Dominicale €. 8,11, Reddito Agrario €. 3,25;
- C3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 608, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.022, Reddito Dominicale €. 1,05, Reddito Agrario €. 0,53;
- C3.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 704 graffato 705 (Ex Particella 588, 589), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale mq. 183, Rendita €. 315,56;
- C4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 604, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 1437, Reddito Dominicale €. 0,74, Reddito Agrario €. 0,37;
- C5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 605, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 153, Reddito Dominicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,04;
- C6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 606, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.046, Reddito Dominicale €. 1,06, Reddito Agrario €. 0,53;
- C7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 607, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 972, Reddito Dominicale €. 0,50, Reddito Agrario €. 0,25;

"Località Scupetu", Foglio 18, 19, e più precisamente:

- D1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 20, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 768, Reddito Dominicale €. 0,20, Reddito Agrario €. 0,08;
- D2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 167 (ex particella 41), Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 3.339, Reddito Dominicale €. 0,86, Reddito Agrario €. 0,34;
- D2.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 168 (ex Particella 24), sub 1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 49 mq, Sup. catastale mq. 47, Rendita €. 141,72;
- D2.2) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 168 (ex Particella 24), sub 2, graffato sub, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 23 mq, Sup. catastale mq. 32, Rendita €. 66,52;
- D2.3) Terreno di pertinenza censita come BCNC ai sub. 1 e 2;
- D3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 29, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 39.614, Reddito Dominicale €. 51,15, Reddito Agrario €. 30,69;
- D4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 35, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 15.699, Reddito Dominicale €. 20,17, Reddito Agrario €. 12,16;

D5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 39, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie mq 120, Reddito Dominicale €. 0,40, Reddito Agrario €. 0,34;

D6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 40, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie mq 1.193, Reddito Dominicale €. 4,00, Reddito Agrario €. 3,39;

D7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 43, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 11.121, Reddito Dominicale €. 2,87, Reddito Agrario €. 1,15, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 30.859, Reddito Dominicale €. 39,84, Reddito Agrario €. 23,81;

D8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 45, Classe Pascolo 5, Superficie mq 625, Reddito Dominicale €. 0,16, Reddito Agrario €. 0,06;

D9) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 46, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 120.000, Reddito Dominicale €. 30,99, Reddito Agrario €. 12,99, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 400, Reddito Dominicale €. 0,52, Reddito Agrario €. 0,31;

D10) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 47, Classe Pascolo 1, Superficie mq 25.840, Reddito Dominicale €. 33,36, Reddito Agrario €. 20,02;

D11) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 65, Classe Incolt. Prod. 1, Superficie mq 46.800, Reddito Dominicale €. 4,33, Reddito Agrario €. 2,42;

D12) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 67, Classe Incolt. Prod. 1, Superficie mq 2.900, Reddito Dominicale €. 0,30, Reddito Agrario €. 0,15;

"Località Lu Gialqu", Foglio 36, e più precisamente:

E1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 36, Classe Incolt. Prod. 2, Superficie mq 392.815, Reddito Dominicale €. 20,29, Reddito Agrario €. 20,29;

E2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 38, Classe Pascolo 4, Superficie mq 1.905, Reddito Dominicale €. 0,98, Reddito Agrario €. 0,49;

E3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 593, Classe Pascolo 5, Superficie mq 43.096, Reddito Dominicale €. 11,13, Reddito Agrario €. 4,45;

E3.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 698, Classe Unità Collabente, (ex Particella 41);

E4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 699 (Ex Particella 42), Classe Pascolo 2, Superficie mq 104.554, Reddito Dominicale €. 102,60, Reddito Agrario €. 64,80;



- E4.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 700, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Sup. catastale mq. 189,00 Rendita €. 339,83;
- E5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 702 (Ex Particella 43), Superficie mq 59.769, Reddito Dominicale €. 58,65, Reddito Agrario €. 37,04;
- E5.1) Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 701, Categoria C6, Classe U, Consistenza 48 mq, Sup. catastale mq. 60,00 Rendita €. 138,82;
- E6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 54, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 41.440, Reddito Dominicale €. 10,70, Reddito Agrario €. 4,28, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 2, Superficie mq 80.000, Reddito Dominicale €. 78,50, Reddito Agrario €. 49,58;
- E7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 55, Classe Pascolo 4, Superficie mq 19.756, Reddito Dominicale €. 10,20, Reddito Agrario €. 5,10;
- E8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 179, Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.510, Reddito Dominicale €. 1,30, Reddito Agrario €. 0,65;

4.02.2 - Titoli e provenienza delle proprietà.

Dal Certificato Notarile ventennale del Dr. Fulvio Camicelli, Notaio Maglie, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lecce, allegato agli atti, si evince quanto segue:

Il terreno sul quale è sorto l'immobile descritto al punto A è pervenuto tramite Compravendita per atto a rogito Notar Pistilli del 12.01.2005, trascritto a Tempio Pausania il 19.01.2005 al n° 506 del registro particolare a favore di

per la piena proprietà in regime di separazione dei beni; in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Castelli del 19.05.2011, trascritto a Tempio Pausania il 08.06.2011 al n. 3750 del registro particolare la nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura di

I terreni descritti ai punti B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 e i fabbricati descritti al punto C3.1 sono pervenuti con diritto di 1/20 della piena proprietà alla Sig.ra

- Causa Morte - Certificato e denuncia di Successione Repertorio 29/524 trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 17.11.2008 al n. 8800 del registro particolare.

I terreni descritti ai punti D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 e i fabbricati descritti al punto E3.1 sono pervenuti con diritto di 2/21 della nuda proprietà alla Sig.ra

- Causa Morte - Certificato e denuncia di

Successione Repertorio 246/9990 trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 1.06.2011 al n. 1485 del registro particolare.

- DESCRIZIONE, STORIA E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI -

A) – VILLA CON GIARDINO - Via Del Palissandro n° 16 (Piani: 1S/T) – Comune di Olbia, Foglio 30, Part. 10247.

A.4.02.3 - Ubicazione.

L'unità immobiliare in parola è ubicata nella zona nord dell'agglomerato urbano del Comune di Olbia, ha l'accesso ufficiale dal lato nord-est, il tutto meglio evidenziato negli allegati cartografici allegati.

Il fabbricato è raggiungibile dal centro cittadino, zona Viale Aldo Moro alta, percorrendola in direzione Arzachena, svoltando a destra all'altezza del distributore Agip, antistante a parecchi servizi commerciali e trasporti. Il porto è distante circa 1,5 km mentre l'aeroporto circa 4 chilometri.

(V. Documentazione cartografica – Tav. 2-3-4-5/a-5/b-5/c-6/a-6b-7a-7b-8a-8b-9a-9b).

A.4.02.4 - Consistenza.

L'unità immobiliare in parola, oggetto della presente causa di pignoramento, consiste in una villetta indipendente con giardino privato e piscina, dislocata su due livelli, piano terra e piano seminterrato.

Il villino, composto da 11 vani catastali, presenta i quattro lati liberi, con affaccio sul giardino di pertinenza dislocato su più livelli e sulla piscina, ha l'accesso indipendente sia al piano terra, che al piano seminterrato, dal giardino lato Nord-Est, dalla via citata.

Al piano seminterrato, adibito ad abitazione, sono collocati la sala, cucina, con affaccio sul giardino esposto a sud-est, dispensa, bagno, camera, guardaroba, un disimpegno e un locale lavanderia, oltre ai locali tecnici, mentre tramite scala interna di collegamento si accede al piano superiore composto da sala, cucina, dispensa, 3 camere e tre bagni con affaccio sul giardino esposto a Sud-Est.

Le dimensioni esterne sono di circa ml. 11.40 di larghezza, ml. 19.00 di lunghezza, con altezza utile interna di ml. 2.70 per il piano terra e ml 2.47 per il piano seminterrato, forma regolare, con tipologia tipica di villino.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Appartamento":	mq. 177.05
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento":.....	mq. 147.40
Superficie Lorda complessiva "Piano Seminterrato":	mq. 209.54
Superficie Calpestabile complessiva "Piano Seminterrato":	mq. 180.20
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta":.....	mq. 22.66
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta":	mq. 14.00
Superficie Lorda complessiva "Terrazza Scoperta":.....	mq. 239.75
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Scoperta":	mq. 215.60
Superficie Lorda complessiva "Locale Tecnico":	mq. 75.80
Superficie Calpestabile complessiva "Locale Tecnico":	mq. 58.50
Superficie Giardino.....	mq. 339.15

Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., murature portanti in blocchi resistenti artificiali semipieni, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali piane in latero-cemento.

L'abitazione è fornita di impianto elettrico funzionante, impianto idrico funzionante, impianto per la produzione di acqua calda sanitaria funzionante, impianto di riscaldamento a terra con composto da tre pompe di calore serie Daikin EWYQ007ACV3P, sono presenti pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria che a quanto ha dichiarato la Sig.ra [REDACTED] non risultano funzionanti.

Le facciate esterne, intonacate al civile, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in discrete condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento.

Sono presenti estroflessioni di intonaco in alcuni punti delle facciate.

Gli infissi esterni in legno, per quanto concerne i prospetti laterali ed il retro prospetto ed in PVC per quanto concerne le vetrate sia del piano seminterrato che del piano terra, di buona fattura, con perfette ferramenta, sono tutti in ottime condizioni fornite di doppio vetro e camera d'aria.

Le porta di accesso consiste in portoncino blindato.

Le porte interne sono in legno.

Per apprezzare meglio le finiture si allega documentazione fotografica.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.

A.4.02.5 - Origine Licenze e/o Concessioni Edilizie e Agibilità.

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia è stato possibile verificare la legittimità delle costruzioni in quanto il fabbricato è stato realizzato, a seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 329/05 e successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 44/08, rilasciata dal comune di Olbia in data 6.02.2008, a nome del sig.ra [REDACTED]

Si precisa che in data 31.03.2010, con prot. n. 0059404, la Sig.ra [REDACTED] richiedeva c/o il Comune di Olbia una Variante alla Concessione Edilizia 44/08, mai rilasciata dal medesimo Comune poiché mancavano integrazioni alla pratica non pervenute e pertanto tale pratica non è mai stata definita.

A.4.02.6- Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, perfettamente arredata e in ottimo stato, al momento dell'accesso risultava occupata dalla Sig.ra [REDACTED]

A.4.02.7- Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in buono stato, sia all'interno, compresi gli arredi, sia all'esterno, compreso quello strutturale. L'edificio è talmente di recente fattura che, anche nell'esecuzione di un eventuale progetto di modifica, anche a stralci, l'incidenza dei costi sarebbe minima, rispetto l'utilità economica immediatamente ricavabile.



Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria come il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato.

Per quanto riguarda invece i pavimenti e i rivestimenti, gli infissi esterni ed interni, nonché gli impianti generali: idrico, fognario, elettrico, sono tutti in buone condizioni.

A.4.02.8 - Caratteristiche finali

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni e ottima fruibilità degli spazi esterni esclusivi.

B) - TERRENI e FABBRICATO (STALLA) - Località Patru Mannu, Comune di Sant'Antonio di Gallura e più precisamente:

- 1) Sezione di Calangianus, Catasto Terreni, Foglio 35: Part. 66 (B1), 242 (B2), 243 (B3), 244 (B4), 245 (B5); Foglio 26: Part. 247 (ex Part. 48) (B6);
- 2) Sezione di Calangianus, Catasto Fabbricati Foglio 26: Part. 428 (ex Part. 48) (B6.1);

B.4.02.3. 1-2- Ubicazione

Gli immobili di cui ai punti B1, B2, B3, B4, B5, B6, oltre la stalla B6.1, costituiscono un unico lotto di terreno suddiviso in più particelle catastali adiacenti tra loro, ubicati in località "Patru Mannu" a nord della S.P. n. 38, direzione Olbia-Tempio a circa 3 km, dalla zona Industriale di Sant'Antonio di Gallura.

(V. Documentazione Cartografica - Tav. 10 - 11 - 12 - 13).

1)TERRENI (B1, B2, B3, B4, B5, B6)

B.4.02.4.1 - Consistenza.

Il lotto di terreno, complessivamente si sviluppano per una superficie di 208.304,00, sono adibiti prevalentemente a pascolo, interrotti da zone con raggruppamento di alberi ad alto fusto, querce e lecci.

Il lotto di terreno individuato al punto precedente **B1**, di forma triangolare ha una superficie pari a mq 955, e a sud confina con il lotto B5;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente **B2**, di forma irregolare ha una superficie mq 18.064, a nord confina con il lotto B6, mentre a est con il lotto B3;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente **B3**, di forma rettangolare ha una superficie mq 31.210, a nord e a ovest confina con il lotto B2, a est con il lotto B4;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente **B4**, di forma rettangolare ha una superficie mq 38.250, a ovest confina con il lotto B3, mentre a est con il lotto B5;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente **B5**, di forma rettangolare ha una superficie mq 38.260, a ovest confina con il lotto B4, mentre a nord con il lotto B1;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente **B6**, di forma trapezoidale ha una superficie mq 81.565, a sud confina con il lotto B2, all'interno del terreno sul lato ovest insiste un fabbricato adibito a stalla **B6.1**.

2) FABBRICATO - STALLA (B6.1)

B.4.02.4.2.B6.1 - Consistenza.

Come precedentemente indicato sul terreno individuato al punto precedente (B6), è presente una stalla ultimata al grezzo. La struttura portante è costituita in blocchetti di calcestruzzo e la copertura in lastra ondulina in pvc.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Stalla": mq. 19.20
Superficie Calpestabile complessiva "Stalla": mq. 16.00

Si allega documentazione fotografica **Allegato 2**, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

B.4.02.5.2. B6.1 - Origine Licenze e/o Concessioni Edilizie e Agibilità.

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l'immobile adibito a "stalla" (B6.1).

C) - TERRENI E FABBRICATI Località "Priatu centro" - Comune di Sant' Antonio di Gallura e più precisamente:

- 1) Catasto Terreni, Foglio 36: Part. 72 (C1), Part. 340 (C2), 608 (C3), 604 (C4), 605 (C5), 606 (C6), 607 (C7);
- 2) Catasto Fabbricati, Foglio 36: Part. 704 graffato 705 (Ex Fabbricati Rurali Part. (588-589) (C3.1);

C.4.02.3.1-2 - Ubicazione.

Gli immobili di cui ai punti C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, oltre l'abitazione con locale deposito C3.1, costituiscono un unico lotto di terreno suddiviso in più particelle catastali adiacenti tra loro, ubicati parte nel centro abitato di Priatu e parte nell'agro della zona Nord, accessibili percorrendo la S.P. n. 38 in direzione Olbia-Tempio, svoltando a destra per la via Costa Smeralda, superando l'incrocio con la via Cagliari per poi immettersi in un vicolo cieco, dove è ubicata l'unità immobiliare principale adibita ad abitazione con annesso locale di sgombero individuata ai punti precedenti C3.1.

(V. Documentazione Cartografica - Tav. 14 - 14/a - 15/a -15/b).

1) TERRENI (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7)

C.4.02.4.1- Consistenza.

I lotti di terreno C5 e C6 hanno una superficie complessiva pari a mq. 1.590,00 e attualmente, secondo quanto riportato agli atti nelle mappe catastali, corrispondono ad aree di utilità pubblica.

Il lotto di terreno C4 ha una superficie di mq. 2.046,00 ed una forma regolare con accesso sul lato esposto ad Est, ed è coltivato a vigneto.

Il lotto di terreno **C3** ha una superficie di mq. 2.042,00 ed una forma pressoché regolare, il lato esposto a Ovest confina con il lotto di terreno C6, mentre il lato esposto a nord confina con il lotto C1. All'interno dello stesso è presente un' infrastruttura telefonica della società Telecom Italia p.a. che occupa circa 10 mq di terreno e relativa servitù di passaggio pedonale, veicolare e passaggio cavi, per una lunghezza di mt 100 circa e una larghezza di mt 3 circa e un'abitazione con locale sgombero **C3.1**. Dal lotto di terreno appena descritto si accede al lotto C7, posto a sud ed avente una superficie di mq. 972,00, ed ai lotti C1 e C2, caratterizzati da forti pendenze e dalla presenza di bosco rispettivamente aventi superfici pari a mq 34.820 e mq e mq 31.422;

2) FABBRICATO "ABITAZIONE CON LOCALE DEPOSITO" (C3.1)

C.4.02.4.2.C3.1- Consistenza.

All'interno del terreno individuato al punto precedente C3 è presente un fabbricato indipendente, con locale deposito annesso **C3.1**.

L'immobile è dislocato su due livelli, piano terra e piano interrato. Il piano terra, con accesso dal lato Sud del terreno C3, è adibito ad abitazione ed è composto da 6,5 vani catastali, locale soggiorno, due camere da letto esposti a Sud sul prospetto principale, mentre la cucina, la sala pranzo ed il bagno affacciano sul lato Sud; ha una superficie coperta di mq. 200,00 per una volumetria complessiva pari a mc. 540,00; le dimensioni esterne sono di circa ml. 9.25 di larghezza, ml. 17.50 di lunghezza, con altezza utile interna media di ml. 2.70, forma regolare, con tetto a due falde;

Il piano interrato, adibito a cantina, a cui si accede tramite ingresso indipendente, posizionato sul prospetto principale lato Sud, ha dimensioni di 5.90 di larghezza, ml. 5.30 di lunghezza, con altezza utile interna di ml. 2.27.

Il locale sgombero, indipendente e posizionato sul lato Est dell'abitazione ha dimensioni di 6.25 di larghezza, ml. 6.25 di lunghezza, con altezza utile interna di ml. 2.70.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Abitazione":	mq. 135.19
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento":.....	mq. 100.15
Superficie Lorda complessiva "Tettoia":.....	mq. 26.40
Superficie Calpestabile complessiva "Tettoia":	mq. 23.50
Superficie Lorda complessiva "Locale Interrato":	mq. 42.25
Superficie Calpestabile complessiva "Locale Interrato":	mq. 24.60
Superficie Lorda complessiva "Locale Deposito":	mq. 39.06
Superficie Calpestabile complessiva "Locale Deposito":	mq. 26.00

Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali piane in latero-cemento, copertura a due falde.

Le facciate esterne, intonacate al civile, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in buone condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento.

L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico funzionante, impianto idrico funzionante, impianto per la produzione di acqua calda sanitaria composto da scaldacqua elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia a gas con elementi radianti in alluminio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in alluminio.

La porta di accesso è in legno come gli infissi interni.

Per quanto concerne le finiture si allega documentazione fotografica Allegato 2 che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

C.4.02.5. 2. C3.1 - Origine Licenze e/o Concessioni Edilizie e Agibilità.

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l'immobile adibito a "abitazione con locale deposito" (C3.1).

C.02.6. 2. C3.1 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, perfettamente arredata e in discreto stato, al momento dell'accesso risultava occupata.

C.4.02.7. 2. C3.1 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in discreto stato, sia all'interno, compresi gli arredi, sia all'esterno, compreso quello strutturale.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria come il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato e una revisione generale degli impianti: idrico, fognario, elettrico.

C.4.02.8. 2. C3.1 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni e ottima fruibilità degli spazi esterni.

D) – TERRENI e FABBRICATI Località "Scupetu"– Comune di Sant' Antonio di Gallura:

- 1) Catasto Terreni, Foglio 18: Part. 20 (D1), 167 (ex part. 41) (D2), 29 (D3), 35 (D4), 39 (D5), 40 (D6), 43 (D7), 45 (D8), 46 (D9), 47 (D10); Catasto terreni Foglio 19: Part. 65 (D11) e 67 (D12);
- 2) Catasto Fabbricati Foglio 18: Part. 168 – subalterni 1 (D2.1), 2 (D2.2), 3 (D3.3) (Ex Fabbricato Rurale Part. 24);

D.4.02.3. 1-2 - Ubicazione.

Gli immobili di cui ai punti D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, oltre le stalle D2.1 e D2.2, costituiscono un unico lotto di terreno suddiviso in più particelle catastali adiacenti tra loro, ubicati in Comune di Sant'Antonio di Gallura e precisamente nella località denominata "Scupetu", accessibili percorrendo la S.P. n. 38 in direzione Olbia-Tempio sino alla zona industriale di Sant'Antonio di Gallura, svoltando a destra, prima della rotatoria, percorrendo una strada vicinale per circa km 4.

(V. Documentazione Cartografica – Tav. 16 -16/a-16/b-17-18-19-19a).

1) TERRENI (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10)

D.4.02.4. 1 - Consistenza.

I lotti di terreno, complessivamente si sviluppano per una superficie di mq. 179.398,00, oltre il terreno di pertinenza D2.3 di mq. 821,00 (BCNC) relativo ai fabbricati (stalle), D2.1 e D2.2 per un totale di mq. 180.219,00. I lotti di terreno, sono adibiti prevalentemente a pascolo.

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D1, ha una superficie pari a mq 768, e confina a sud con il lotto D3;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D2, ha una superficie pari a mq 3.339, e confina a sud con le stalle e il terreno di pertinenza D2.1, D2.2, D2.3, mentre a nord con il lotto D4;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D3, ha una superficie pari a mq 39.614, e confina a nord con il lotto D1, a est con il lotto D9, mentre a nord-ovest con il lotto D7;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D4, ha una superficie pari a mq 15.699, e confina a sud con il lotto D2;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D5, ha una superficie pari a mq 120, e confina a est con il lotto, D8 e D6, mentre a nord con le stalle e il terreno di pertinenza D2.1, D2.2, D2.3;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D6, ha una superficie pari a mq 1.193, e confina a nord con il lotto D8, a sud con il lotto D6, mentre a est con il lotto D7;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D7, ha una superficie pari a mq 11.121, e confina a sud-est con il lotto, D1 e D3, mentre a nord ovest con il lotto D8 e D6;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D8, ha una superficie pari a mq 625, e confina a nord con le stalle e il cortile di pertinenza D2.1, D2.2, D2.3, mentre a sud ovest con il lotto D6 e D7;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D9, ha una superficie pari a mq 120.400, e confina a ovest con il lotto di terreno D3 e D1, mentre a sud est con il lotto D10;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D10, ha una superficie pari a mq 25.840, e confina a nord ovest con il lotto di terreno D9, mentre a sud est con il lotto D11;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D11, ha una superficie pari a mq 46.800, e confina a nord ovest con il lotto di terreno D10, mentre a sud est con il lotto D12;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente D12, ha una superficie pari a mq 2.900, e confina a nord ovest con il lotto di terreno D11;

2) FABBRICATI "STALLE" E TERRENO DI PERTINENZA- (D2.1) (D2.2) (D2.3)

D.4.02.4.2.D2.1-D2.2-D2.3 - Consistenza.

Adiacenti al Terreno identificato al punto (D2), lato Nord e adiacenti al Terreno identificato al punto (D8) lato Sud sono presenti due stalle, con terreno di pertinenza. Le stalle costituite da muratura portante in pietra sono in uno stato fatiscente.

Si allega documentazione fotografica **Allegato 2**, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

SUPERFICI STATO ATTUALE - STALLA - Foglio 18, Part. 168 – subalterno 1

Superficie Lorda complessiva "Stalla": mq. 67.31
Superficie Calpestabile complessiva "Stalla": mq. 49.70

SUPERFICI STATO ATTUALE - STALLA - Foglio 18, Part. 168 – subalterno 2

Superficie Lorda complessiva "Stalla": mq. 32.00
Superficie Calpestabile complessiva "Stalla": mq. 22.90

SUPERFICI STATO ATTUALE - TERRENO - Foglio 18, Part. 168 – subalterno 3

Superficie "Terreno": mq. 822.00

Si allega documentazione fotografica **Allegato 2**, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

D.4.02.5. 2. D2.1-D2.2 - Origine Licenze e/o Concessioni Edilizie e Agibilità.

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino gli immobili adibiti a "stalle" (D2.1-D2.2).

E) – TERRENI e FABBRICATI Località "Lu Gialgu"– Comune di Sant' Antonio di Gallura e più precisamente:

- 1) Catasto Terreni, Foglio 36: Part. 36 (E1), 38 (E2), 593 (E3), 699 (ex Part. 42) (E4), 702 (ex Part. 43) (E5), 54 (E6), 55 (E7), 179 (E8);
- 2) Catasto fabbricati Foglio 36: Part. 698 (ex part. 41 fabbricato rurale) (E3.1)
- 3) Catasto fabbricati Foglio 36: Part. 700 (ex Part. 42) (E4.1)
- 4) Catasto fabbricati Foglio 36: Part. 701 (ex Part. 42) (E5.1);

E.4.02.3. 1 - Ubicazione.

Gli immobili di cui ai punti E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E3, oltre l'unità collabente E3.1, l'abitazione E4.1 e la stalla E5.1, costituiscono un unico lotto di terreno suddiviso in più particelle catastali adiacenti tra loro, ubicati in Comune di Sant'Antonio di Gallura e precisamente nella località denominata "Lu Gialgu", accessibili percorrendo la S.P. n. 38 in direzione Tempio-Olbia a circa 2Km dal centro abitato della frazione di Priatu.

(V. Documentazione Cartografica - Tav. 20 - 20/a - 20/b – 21 – 22a - 22b – 23a - 23b - 24a - 24b – 25 - 26).

- 1) TERRENI (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8)

E 4.02.4. 1 – Consistenza

I lotti di terreno, complessivamente si sviluppano per una superficie di mq. 745.845,00.
I lotti di terreno, sono adibiti prevalentemente a pascolo, interrotti da zone con

raggruppamento di alberi ad alto fusto, querce e lecci. All'interno del Terreno identificato al punto E3, è presente un'unità collabente individuata al punto precedente E3.1. All'interno del terreno identificato al punto precedente E4, è presente un immobile adibito ad abitazione E4.1, mentre nel terreno identificato al punto precedente E5, è presente un fabbricato adibito a stalla E5.1.

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E1, ha una superficie pari a mq 392.815, e confina a sud con i lotti E2, E3, E6;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E2, ha una superficie pari a mq 1.905, e insite all'interno del lotto E1;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E3, ha una superficie pari a mq 43.096, e confina a est con i lotti E1, E4, su tale terreno è presente un fabbricato E3.1 (unità collabente), e un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, per la diffusione di segnali radio della società Vodafone Omnitel di circa mq 100;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E4, ha una superficie pari a mq 104.554, e confina a ovest con il lotto E3, a est con i lotti E1 ed E5, e a sud con la SP n. 38; su tale terreno è presente un fabbricato E4.1 (abitazione);

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E5, ha una superficie pari a mq 59.769, e confina a ovest con il lotto E4, a nord con i lotti E1 ed E6, a Est con il lotto E7 e a sud con la SP n. 38; su tale terreno è presente un fabbricato E5.1 (stalla).

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E6, ha una superficie pari a mq 121.440, e confina a nord e a ovest con il lotto E1, e a sud con i lotti di terreno E7 ed E5;

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E7, ha una superficie pari a mq 19.756, e confina a nord con il lotto E6, a ovest con il lotto di terreno E5 e a sud con la SP n. 38.

Il lotto di terreno individuato al punto precedente E8, ha una superficie pari a mq 2.510, e confina a nord con la SP n. 38.

2) FABBRICATO "UNITÀ COLLABENTE" (E3.1)

E 4.02.4.2.E3.1 - Consistenza

All'interno del Terreno identificato al punto (E3), è presente un'unità collabente individuata ai punti precedenti (E3.1). Il rudere costituito da muratura portante in pietra è in uno stato fatiscente, sono rimasti intatti solo i muri perimetrali, mentre è crollata la copertura, non sono presenti né infissi interni, né infissi esterni, tantomeno impianti.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Unità collabente": mq. 89.15
Superficie Calpestabile complessiva "Unità collabente":mq. 63.70

Si allega documentazione fotografica Allegato 2, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.



E 02.5.2.E3.1 - Origine Licenze e/o Concessioni Edilizie e Agibilità.

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l'immobile "Unità Collabente" (E3.1).

3) FABBRICATO "ABITAZIONE" (E4.1)

E.4.02.4.3.E4.1 - Consistenza

All'interno del terreno identificato al punto E4, è presente un'abitazione identificata al punto precedente E4.1. Il fabbricato libero sui quattro lati ha l'accesso dal terreno sul lato Sud che affaccia come precedentemente indicato sulla S.P. n. 38 in direzione Tempio-Olbia a circa 2Km dal centro abitato della frazione di Priatu.

L'immobile è dislocato su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Il piano terra, adibito ad abitazione, è composto da 7 vani catastali, locale soggiorno, due camere da letto e cucina-pranzo esposti a Sud sul prospetto principale, mentre una camera, il bagno e il locale sgombero, affacciano sul lato nord. L'immobile ha una superficie coperta di circa mq. 194,00 per una volumetria complessiva pari a mc. 580,00; le dimensioni esterne sono di circa ml. 10.20 di larghezza, ml. 20.10 di lunghezza, con altezza utile interna media di ml. 3.00, forma regolare, con tetto a due falde;

Il piano seminterrato, adibito a cantina, a cui si accede tramite ingresso indipendente, posizionato sul retro prospetto lato Nord ha dimensioni di 6.00 di larghezza, ml. 15.00 di lunghezza, con altezza utile interna di ml. 1.95.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Abitazione":	mq. 157.65
Superficie Calpestabile complessiva "Abitazione":	mq. 117.90
Superficie Lorda complessiva "Veranda":	mq. 36.18
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda":	mq. 31.60
Superficie Lorda complessiva "Cantina":	mq. 92.00
Superficie Calpestabile complessiva "Cantina":	mq. 66.10

Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali piane in latero-cemento, copertura a due falde.

Le facciate esterne, intonacate al civile, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in discrete condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio e in legno.

L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico funzionante, impianto idrico funzionante.

Per quanto concerne le finiture si allega documentazione fotografica **Allegato 2**, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

E4.02.5.3.E4.1 - Origine Licenze e/o Concessioni Edilizie e Agibilità.

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l'immobile adibito a "abitazione" (E4.1).

E4.02.6.3.E4.1 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, arredata e in discreto stato, al momento dell'accesso risulta non occupata.

E4.02.7.3.E4.1 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in discreto stato, sia all'interno, compresi gli arredi, sia all'esterno, compreso quello strutturale.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria come il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato e una revisione generale degli impianti: idrico, fognario, elettrico.

E4.02.8.3.E4.1 Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni e buona fruibilità degli spazi esterni esclusivi.

4) FABBRICATO "STALLA" (E5.1)

E.4.02.4.4.E5.1 - Consistenza

All'interno del Terreno identificato al punto E5, è presente una stalla E5.1. Il fabbricato ha l'accesso dal terreno individuato al punto E5 sul lato Ovest.

L'immobile, adibito a stalla, è costituito da due locali adiacenti ed indipendenti con ingresso sul lato esposto a sud, ha una superficie coperta di circa mq. 55,97 per una volumetria complessiva pari a mc. 140,00; le dimensioni esterne sono di circa ml. 5.80 di larghezza, ml. 9.65 di lunghezza, con altezza utile interna media di ml. 2.50, forma regolare, con tetto a due falde;

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Stalla":	mq.	55.97
Superficie Calpestabile complessiva "Stalla":	mq.	44.05

Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura faccia a vista, mentre il locale esposto a ovest risulta realizzato al grezzo con blocchetti in cls, la copertura è realizzata in laterizio.

Si allega documentazione fotografica **Allegato 2**, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

E4.02.5.4.E5.1 - Origine Licenze e/o Concessioni Edilizie e Agibilità.

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l'immobile adibito a "stalla" (E5.1).

4.03 – QUESITO n. 3 - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei beni.

Si precisa che alcuni immobili (fabbricati individuati ai punti precedenti (B6.1, D2.2, E4.1, e E5.1), non ancora censiti al N.C.E.U. alla data del pignoramento in oggetto, risultano comunque oggetto di stima poiché insistono nelle stesse particelle pignorate.

4.04 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

Verificati gli atti depositati c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, a seguito dei sopralluoghi effettuati il sottoscritto, come precedentemente detto ha rilevato che i fabbricati individuati al Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 704, graffato 705, (Ex Particelle 588, 589), Foglio 18, Particella 168 sub. 2, (ex 41) e, Foglio 36 Particella 698 (ex Particella 41) non risultavano censiti al N.C.E.U, inoltre sui terreni identificati al Foglio 36 Particella 699 (ex Particella 42) e Particella 702 (ex Particella 43), Foglio 26 Particella 427 (ex Particella 48), e Foglio 18 Particella 167 (ex Particella 41), erano presenti un fabbricato ad uso residenziale oltre a n° 3 stalle per le quali era necessaria la procedura Tipo Mappale e Docta, per procedere alle pratiche di accatastamento.

A seguito di autorizzazione accordata dal Sig. Giudice Alessandro di Giacomo in data 12.07.2016 il sottoscritto ha provveduto alla redazione delle pratiche catastali avvalendosi di figura professionale esterna (Geom. Emanuele Idini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con N. timbro 3127).

Gli immobili, regolarmente censiti al NCEU sono in ordine riportati al precedente punto 4.02.1 e pertanto non si rendono necessarie ulteriori procedure di regolarizzazione.

4.05 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

A) – VILLA CON GIARDINO - Via Del Palissandro n° 16 (Piani: 1S/T) – Comune di Olbia, Foglio 30, Part. 10247.

Il PdiF del Comune di Olbia attualmente in vigore, approvato definitivamente con Del. C.C. n. 60 del 08.05.2004, individua l'area in zona C1.2 (Via Copenaghen, Via ALDO MORO).

Si attua per mezzo di Piano di lottizzazione Darena, con gli indici e parametri contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

B) – TERRENI e FABBRICATO – Località Patru Mannu, Comune di Sant' Antonio di Gallura e più precisamente:

Sezione di Calangianus, Catasto Terreni, Foglio 35: Part. 66 (B1), 242 (B2), 243 (B3), 244, (B4), 245 (B5); Foglio 26: Part. 247 (ex Part. 48) (B6); Sezione di Calangianus, Catasto Fabbricati Foglio 26: Part. 428 (ex Part. 48) (B6.1);

Il PdiF del Comune di Sant' Antonio di Gallura in vigore individua le aree in **Zona D1 (Zone produttive commerciali di iniziativa pubblica)**, con gli indici e parametri urbanistici di cui agli art. 10, 11, 2, 20, 23, 26, 3, 4, 5, 8, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9 del regolamento edilizio vigente.

C) – TERRENI E FABBRICATI Località "Priatu centro"– Comune di Sant' Antonio di Gallura e più precisamente:

Catasto Terreni, Foglio 36: Part. 72 (C1), Part. 340 (C2), 608 (C3), 604 (C4), 605 (C5), 606 (C6), 607 (C7); Catasto Fabbricati, Foglio 36: Part. 704 graffato 705 (Ex Fabbricati Rurali Part. (588-589) (C3.1);

A seguito di richiesta e successivo rilascio di Certificato di destinazione Urbanistica da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Sant'Antonio di Gallura si evince che il PdiF in vigore individua gli immobili in diverse zone omogenee e precisamente:

- **Zona E2 (Zone Agricole destinate all'agricoltura e alla tutela del suolo):** lotti C1 parte, C2, C3 parte;
- **Zona B (Zone residenziali esistenti e di completamento):** lotti C3.1, C1 parte, C3 parte, C6, C5 parte, C7;
- **Zona B1 (Zone residenziali di completamento programmato):** lotti C4, C5 parte;

LE PRESCRIZIONI URBANISTICHE COMUNALI DELLE SUDETTE ZONE SONO RIPORTATE ALL'INTERNO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA RELAZIONE DI PERIZIA.

D) – TERRENI e FABBRICATI Località "Scupetu"– Comune di Sant' Antonio di Gallura:

Catasto Terreni, Foglio 18: Part. 20 (D1), 167 (ex part. 41) (D2), 29 (D3), 35 (D4), 39 (D5), 40 (D6), 43 (D7), 45 (D8), 46 (D9), 47 (D10); Catasto terreni Foglio 19: Part. 65 (D11) e 67 (D12); Catasto Fabbricati Foglio 18: Part. 168 – subalterni 1 (D2.1), 2 (D2.2), 3 (D3.3) (Ex Fabbricato Rurale Part. 24).

Il PdiF del Comune di Sant' Antonio di Gallura in vigore e precisamente:

Zona E2 (Zone Agricole destinate all'agricoltura e alla tutela del suolo) con gli indici e parametri urbanistici di cui agli art. 10, 11, 2, 24, 3, 4, 5, 9 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Vincolo Idrogeologico Regio Decreto 3267/23, Piano di Assetto Idrogeologico art. 1.2.9

E) – TERRENI e FABBRICATI Località "Lu Gialgu"– Comune di Sant' Antonio di Gallura e più precisamente:

Catasto Terreni, Foglio 36: Part. 36 (E1), 38 (E2), 593 (E3), 699 (ex Part. 42) (E4), 702 (ex Part. 43) (E5), 54 (E6), 55 (E7), 179 (E8); Catasto fabbricati Foglio 36: Part. 698 (ex part. 41 fabbricato rurale) (E3.1), Part. 700 (ex Part. 42) (E4.1), Part. 701 (ex Part. 42) (E5.1);

Il PdiF del Comune di Sant' Antonio di Gallura in vigore e precisamente:

Zona E2 (Zone Agricole destinate all'agricoltura e alla tutela del suolo) con gli indici e parametri urbanistici di cui agli art. 10, 11, 2, 24, 3, 4, 5, 9 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

4.06 – QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

A) – "VILLA CON GIARDINO" - Via Del Palissandro n° 16 (Piani: 1S/T) – Comune di Olbia, Foglio 30, Part. 10247.

Dai documenti acquisiti e dalle ricerche e verifiche effettuate dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione così come previsto dalla concessione edilizia già citata (V. precedente punto A4.02.5).

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, con modifiche prospettiche sia al piano terra che al piano seminterrato, quest' ultimo adibito ad abitazione anziché a garage e cantina, oltre ad una distribuzione interna degli spazi differente da quanto previsto nel progetto concessionato, ampliato inglobando parte del vuoto sanitario che affaccia sul lato esposto a sud-est con ulteriori modifiche esterne che hanno dato origine ad una maggiore superficie delle terrazze.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere sanati con una "Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, che comporterà un costo stimabile pari a €. 11.000,00 (pratica edilizia + pratica catastale + oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in sanzione).

Si precisa che la attuale destinazione d'uso del piano seminterrato non può trovare accoglimento con la suddetta istanza di Sanatoria e pertanto tutti gli ambienti dovranno avere esclusivamente caratteristiche "non residenziali".

C) - "STALLA" – Località "Patru Mannu", Comune di Sant' Antonio di Gallura, Catasto Fabbricati Foglio 26: Part. 428 (ex Part. 48) (B6.1);

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l'immobile adibito a "stalla" (B6.1), costruito quindi senza alcun titolo abilitativo.

Il fabbricato si configura come abuso edilizio, che a parere del sottoscritto, non risulta sanabile secondo la normativa attualmente in vigore, si ritiene che le successive determinazioni in merito, che saranno poste in essere dalle istituzioni pubbliche preposte, potrebbero imporre il ripristino dello stato dei luoghi, con i relativi costi necessari per l'intervento.

D) - "ABITAZIONE CON LOCALE DEPOSITO" - Località "Priatu centro", Comune di Sant' Antonio di Gallura, Catasto Fabbricati Foglio 36: Part. 704 graffato 705 (Ex Fabbricati Rurali Part. (588-589) (C3.1)

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l'immobile adibito a "abitazione con locale sgombero" (B6.1). Tuttavia a seguito di consultazione delle mappe digitali (voli aerei storici consultabili online nel sito internet "Sardegna Foto Aeree" - Geoportale) è stato possibile verificare che i fabbricati sono stati costruiti antecedentemente al 1 settembre 1967 (Legge Ponte). Pertanto dal punto di vista edilizio-amministrativo i fabbricati non hanno necessità di alcuna regolarizzazione.

N.B. così come precedentemente descritto al punto (C.4.02.4.1) i lotti di terreno identificati al Catasto Terreni Foglio 36: Part. 605 (C5), e Part. 606 (C6), attualmente secondo quanto riportato agli atti nelle mappe catastali, corrispondono ad aree di utilità pubblica. A parere del sottoscritto, secondo la normativa attualmente in vigore, e le successive determinazioni in merito, le istituzioni pubbliche preposte potrebbero imporre l'esproprio dei lotti indicati.

D) - STALLE Località "Scupetu"– Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18 Part. 168 – subalterni 1 (D2.1), 2 (D2.2), 3 (D3.3) (Ex Fabbricato Rurale Part. 24).
Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino gli immobili adibiti a stalle (D2.1-D2.2). Tuttavia a seguito di consultazione delle mappe digitali (voli aerei storici consultabili online nel sito internet "Sardegna Foto Aeree" - Geoportale) è stato possibile verificare che i fabbricati sono stati costruiti antecedentemente al 1 settembre 1967 (Legge Ponte). Pertanto dal punto di vista edilizio-amministrativo i fabbricati non hanno necessità di alcuna regolarizzazione.

E) - UNITA' COLLABENTE, ABITAZIONE E STALLA, Località "Lu Gialqu", Catasto fabbricati, Foglio 36, Part. 698 (ex part. 41 fabbricato rurale) (E3.1), Part.700 (ex Part. 42) (E4.1) e Part. 701(E5.1);

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Antonio non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino gli immobili "UNITA' COLLABENTE" (E3.1), ABITAZIONE (E4.1) e "STALLA" (E5.1). Tuttavia a seguito di consultazione delle mappe digitali (voli aerei storici consultabili online nel sito internet "Sardegna Foto Aeree" - Geoportale) è stato possibile verificare che i fabbricati sono stati costruiti antecedentemente al 1 settembre 1967 (Legge Ponte).

Si fa presente che gli immobili E4.1 (ABITAZIONE) e E5.1 (STALLA) presentano un ampliamento rispettivamente sul retro per quanto concerne l'abitazione, e sul lato ovest per quanto riguarda la stalla, entrambi effettuati in data successiva alla predetta Legge Ponte, sanabile solamente attraverso pratiche edilizie e di miglioramento fondiario per le quali il sottoscritto non è in grado di fornire quantificazione in termini di spese.

Allo stato attuale pertanto il sottoscritto si attiene alla stima degli involucri edilizi esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte.

Dal punto di vista edilizio-amministrativo per i restanti fabbricati non vi è la necessità di procedere con alcuna regolarizzazione edilizia.

In relazione a quanto esposto sinora si rimanda per maggiore chiarezza alla documentazione fotografica allegata che illustra visivamente quanto esposto nella presente.

4.07 – QUESITO n. 7 - " Certificazioni dell'immobile"

A partire dal 01.07.2009, la normativa vigente (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e Regolamento d'attuazione D.P.R. n. 59/2009) prevedeva l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica per le singole unità immobiliari, anche sotto i 1000 mq, vendute o affittate (sia esistenti che di nuova costruzione), da esibire al

futuro acquirente, prima dell'effettuazione della compravendita immobiliare, o della stipula del contratto di locazione.

L'obbligo era però di fatto sospeso a causa della carenza dei provvedimenti normativi attuativi, in particolare delle Linee Guida, tranne che nelle Regioni con proprie normative (Lombardia, Piemonte, Toscana, Emilia Romagna e Valle d'Aosta).

Il 10.07.2009 venne pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 158 il Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 26.06.2009 recante le Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (allegato A), previste dall'articolo 6, comma 9, del D.Lgs. n. 192/2005, in applicazione della direttiva 2002/91/CE e modificato dal D.Lgs. n. 311/2006. Il decreto seguiva il D.P.R. n. 59/2009, che fissava i requisiti minimi per la costruzione dei nuovi edifici e la ristrutturazione di quelli esistenti, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. n. 192/2005.

Con l'entrata in vigore del D.L. n. 63/2013 viene soppresso l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) e introdotto, in suo luogo, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), rispondente ai criteri indicati nella direttiva 2013/31/UE.

Fino all'emanazione dei "decreti esplicativi", si adempie alle prescrizioni del D.L. n. 63/2013, redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo previste dal D.P.R. n. 59/2009. Dalle ricerche effettuate non risulta agli atti la presenza per gli immobili oggetto della presente alcun attestato di certificazione o prestazione energetica

4.08 – QUESITO n. 8 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dei vari immobili oggetto della presente relazione peritale, per quanto sopra detto, che si possa considerare una eventuale razionalizzazione della vendita, predisponendo n. 5 lotti, in virtù della suddivisione naturale delle varie particelle catastali, e cioè:

LOTTO n. 01:

A) VILLA CON GIARDINO - Comune di Olbia - Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati Comune di Olbia, via Del Palissandro n. 16, Piano S1-T, Foglio 30, Particella 10247, Categoria A/7, Classe 12, Consistenza 11 vani, Sup. catastale mq. 264, Rendita €. 2.244,01;

LOTTO n. 02:

B) – 1 TERRENI – Comune di Sant' Antonio di Gallura, Località "Patru Mannu":

B1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 66, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 955, Reddito Dominicale €. 0,49, Reddito Agrario €. 0,25;

B2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 242, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 18.064, Reddito Dominicale €. 9,33, Reddito Agrario €. 4,66;

B3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 243, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 31.210, Reddito Dominicale €. 16,12, Reddito Agrario €. 8,06;

B4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 244, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 38.250, Reddito Dominicale €. 19,75, Reddito Agrario €. 9,88;

B5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 245, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 38.260, Reddito Dominicale €. 19,76, Reddito Agrario €. 9,88;

B6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 26, Particella 427 (ex Particella 48), Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 81.565, Reddito Dominicale €. 42,12, Reddito Agrario €. 21,06;

B – 2 FABBRICATI – Comune di Sant' Antonio di Gallura Località "Priatu Mannu":

B6.1) – STALLA: Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 26, Particella 428, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Sup. catastale mq. 19, Rendita €. 46,27;

LOTTO n. 03:

C – 1 TERRENI – Comune di Sant' Antonio di Gallura Località "Priatu centro":

C1) - Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 72, Qualità Classe: Pascolo 4, Superficie mq 34.820, Reddito Dominicale €. 17,98, Reddito Agrario €. 8,99;

C2) - Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 340, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 31.422, Reddito Dominicale €. 8,11, Reddito Agrario €. 3,25;

C3) - Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 608, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.022, Reddito Dominicale €. 1,05, Reddito Agrario €. 0,53;

C4) - Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 604, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 1437, Reddito Dominicale €. 0,74, Reddito Agrario €. 0,37;

C5) - Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 605, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 153, Reddito Dominicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,04;

C6) - Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 606, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.046, Reddito Dominicale €. 1,06, Reddito Agrario €. 0,53;

C7) - Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 607, Qualità Classe Pascolo 4, Superficie mq 972, Reddito Dominicale €. 0,50, Reddito Agrario €. 0,25;

C – 2 – FABBRICATI - Comune di Sant' Antonio di Gallura Loc. "Priatu centro":

C3.1) – ABITAZIONE CON LOCALE DEPOSITO: Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 704 graffato 705 (Ex Particella 588, 589), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale mq. 183, Rendita €. 315,56;

LOTTO n. 04:

D – 1 TERRENI – Comune di Sant' Antonio di Gallura "Località Scupetu":

D1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 20, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 768, Reddito Dominicale €. 0,20, Reddito Agrario €. 0,08;

D2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 167 (ex particella 41), Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 3.339, Reddito Dominicale €. 0,86, Reddito Agrario €. 0,34;

D3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 29, Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 39.614, Reddito Dominicale €. 51,15, Reddito Agrario €. 30,69;

D4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 35, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 15.699, Reddito Dominicale €. 20,17, Reddito Agrario €. 12,16;

D5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 39, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie mq 120, Reddito Dominicale €. 0,40, Reddito Agrario €. 0,34;

D6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 40, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie mq 1.193, Reddito Dominicale €. 4,00, Reddito Agrario €. 3,39;

D7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 43, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 11.121, Reddito Dominicale €. 2,87, Reddito Agrario €. 1,15, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 30.859, Reddito Dominicale €. 39,84, Reddito Agrario €. 23,81;

D8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 45, Classe Pascolo 5, Superficie mq 625, Reddito Dominicale €. 0,16, Reddito Agrario €. 0,06;

D9) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 46, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 120.000, Reddito Dominicale €. 30,99, Reddito Agrario €. 12,99, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 1, Superficie mq 400, Reddito Dominicale €. 0,52, Reddito Agrario €. 0,31;

D10) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 47, Classe Pascolo 1, Superficie mq 25.840, Reddito Dominicale €. 33,36, Reddito Agrario €. 20,02;

D11) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 65, Classe Incolt. Prod. 1, Superficie mq 46.800, Reddito Dominicale €. 4,33, Reddito Agrario €. 2,42;

D12) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 67, Classe Incolt. Prod. 1, Superficie mq 2.900, Reddito Dominicale €. 0,30, Reddito Agrario €. 0,15;

D - 1 FABBRICATI - Comune di Sant' Antonio di Gallura "Località Scupetu":

D2.1) STALLA - Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 168 (ex Particella 24), sub 1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 49 mq, Sup. catastale mq. 47, Rendita €. 141,72;

D2.2) STALLA - Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 168 (ex Particella 24), sub 2, graffato sub, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 23 mq, Sup. catastale mq. 32, Rendita €. 66,52;

D2.3) Terreno di pertinenza censita come BCNC ai sub. 1 e 2;

LOTTO n. 05:

E – 1 TERRENI – Comune di Sant' Antonio di Gallura "Lu Gialqu":

E1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 36, Classe Incolt. Prod. 2, Superficie mq 392.815, Reddito Dominicale €. 20,29, Reddito Agrario €. 20,29;

E2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 38, Classe Pascolo 4, Superficie mq 1.905, Reddito Dominicale €. 0,98, Reddito Agrario €. 0,49;

E3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 593, Classe Pascolo 5, Superficie mq 43.096, Reddito Dominicale €. 11,13, Reddito Agrario €. 4,45;

E4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 699 (Ex Particella 42), Classe Pascolo 2, Superficie mq 104.554, Reddito Dominicale €. 102,60, Reddito Agrario €. 64,80;

E5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 702 (Ex Particella 43), Superficie mq 59.769, Reddito Dominicale €. 58,65, Reddito Agrario €. 37,04;

E6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 54, Porz. AA Qualità Classe Pascolo 5, Superficie mq 41.440, Reddito Dominicale €. 10,70, Reddito Agrario €. 4,28, Porz. AB Qualità Classe Pascolo 2, Superficie mq 80.000, Reddito Dominicale €. 78,50, Reddito Agrario €. 49,58;

E7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 55, Classe Pascolo 4, Superficie mq 19.756, Reddito Dominicale €. 10,20, Reddito Agrario €. 5,10;

E8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 179, Classe Pascolo 4, Superficie mq 2.510, Reddito Dominicale €. 1,30, Reddito Agrario €. 0,65;

E – 2 FABBRICATI – Comune di Sant' Antonio di Gallura "Lu Gialqu":

E3.1) UNITA' COLLABENTE - Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 698, Classe Unità Collabente, (ex Particella 41);

E4.1) ABITAZIONE - Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 700, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Sup. catastale mq. 189,00, Rendita €. 339,83;

E5.1) STALLA - Unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 36, Particella 701, Categoria C6, Classe U, Consistenza 48 mq, Sup. catastale mq. 60,00, Rendita €. 138,82;

4.09 - QUESITO n. 9 - "Divisibilità in natura"

Con la sentenza esecutiva n. 170/2014, promossa da: "BANCA DI CREDITO S.P.A." contro [REDACTED] precisa quanto segue:

l'unità immobiliare in parola ubicata nell'abitato di Olbia, identificato con la lettera: **A**, **risulta pignorata per la quota pari 1/1 del diritto di usufrutto**, e pertanto la stima avverrà per la quota di usufrutto della proprietà essendo l'esecutata usufruttuaria del bene;

Le unità immobiliari in parola ubicate nel comune di Sant' Antonio di Gallura, in località "Patru Mannu" e nell'abitato di "Priatu centro" identificati con le lettere: **B, C risultano pignorati per la quota pari a 1/20 del diritto di piena proprietà**, e pertanto la sima avverrà su 1/20 della proprietà essendo l'esecutata proprietaria per 1/20;

Le unità immobiliari in parola ubicate nel comune di Sant' Antonio di Gallura, in località "Scupetu" e "Lu Gialgu" identificati con le lettere: **D, E risultano pignorati per la Quota pari a 2/21 del diritto di nuda proprietà** e pertanto la sima avverrà sui 2/21 della nuda proprietà essendo l'esecutata proprietaria della nuda proprietà per 2/21;

4.10 - QUESITO n. 10 - " Stato del bene"

Le unità immobiliari individuate ai punti A, C3.1, E4.1, oggetto del presente pignoramento, visionate in sede di operazioni peritali, **al momento dell'accesso risultavano occupate** (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

4.11 - QUESITO n. 11 - "Regime vincolistico"

Gli immobili oggetto della presente, non presentano formalità, vincoli o oneri da cancellare o che possano risultare opponibili dal futuro acquirente.

Non esiste sui beni pignorati alcun tipo di vincolo, né artistico, né storico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Per la risposta al seguito del quesito si rimanda all'allegata visura di ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, effettuata in data 19 e 31.10.2017 presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania, la quale certifica che, risultano trascritti, a carico della Sig.ra [REDACTED] pignoramenti già citati.

È utile osservare che relativamente al terreno individuato al punto precedente (C3), nel N.C.E.U., Catasto Terreni, Foglio 36: Part. 608, esiste un Contratto di locazione, stipulato in data 20.06.1997; il citato contratto stabilisce che la Signora Cassita Pietruccia concede in locazione alla conduttrice Società Telecom Italia p.a., parte di terreno per 10 mq circa e relativa servitù di passaggio pedonale veicolare e passaggio cavi per una lunghezza di m 100 circa per una larghezza di mt 3 circa. L'affitto ha la durata di anni 9 (nove anni) a partire dalla data di sottoscrizione (01.07.1997). Il contratto si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, salvo che una delle parti dia disdetta.

Relativamente al terreno individuato al punto precedente (E3), nel N.C.E.U., Catasto Terreni, Foglio 36: Part. 593, esiste un Contratto di locazione, stipulato in data 30.04.2011; il citato contratto stabilisce che

concedono in locazione alla conduttrice Società Vodafone Omnitel n.v., parte di terreno per 100 mq. La Locazione decorrerà dal 01.05.2011 e avrà durata di anni 9 (nove anni) a partire dalla data del 01.05.2011 al 30.04.2020. Il contratto si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, salvo che una delle parti dia disdetta.

4.12 - QUESITO n. 12 - " Determinazione del valore"

4.12.1 - Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il

punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano gli immobili, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" dei lotti di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale Gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

4.12.2 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica - FABBRICATI.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in

oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima. I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (Allegato 8):

- Zona di rilevazione: Olbia (SS);
- Tipo immobili: Abitazioni Civili – Ville Villini – Compravendita;
- Periodo di rilevazione: 1° Semestre 2017;
- Zona: Centrale – Semicentrale/Olbia Nord Ospedale vecchio, Aldo Moro, Sa Minda;
- Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 1.900,00 – Max. €/mq 2.500,00 (S. Lorda);

- Zona di rilevazione: Sant' Antonio di Gallura (SS);
- Tipo immobili: Abitazioni Civili tipo economico – Compravendita;
- Periodo di rilevazione: 1° Semestre 2017;
- Zona: Centro Urbano;
- Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 550,00 – Max. €/mq 650,00 (S. Lorda);

Gli immobili che non posseggono i requisiti di fruibilità immediata (unità collabenti, rustici etc.), saranno stimati considerando il più probabile valore della loro superficie lorda/mq.

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare gli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750(Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

4.4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) **25% dei balconi e terrazze scoperti;**
- b) **35% dei balconi e terrazze coperti** (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);

- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

4.12.2.1 – Determinazione prezzo di vendita: Stima sintetica "TERRENI".

Il valore del bene suindicato è stato determinato da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati utilizzando la Deliberazione della Giunta Regionale n. 9/7 del 07 marzo 2007, relativa alla Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi 2007 (VAM), ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 – TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA', dai dati e dalle statistiche forniti dall'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria), dai dati forniti dal Comune di Sant' Antonio di Gallura inseriti nell'approvazione del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) attraverso Deliberazione del C.C. n. 15 del 08.05.2017, nonché la tabella relativa ai valori delle aree ai fini IMU (Determinazione n. 26 del 21.06.2012).

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, il sottoscritto ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per i terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità.

TERRENI Zona D1 (Zone produttive commerciali di iniziativa pubblica):

Il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €. 6,00 al mq di terreno, così determinato (valore tra €/mq. 6,00 e €/mq. 8,00).

TERRENI Zona B-B1 (Zone residenziali esistenti e di completamento):

Il valore unitario medio viene determinato assumendo i valori oscillano da un minimo di 45,00 Euro/mq ad un massimo di 60,00 Euro/mq.

TERRENI Zona E2 (Zone Agricole destinate all'agricoltura e alla tutela del suolo):

Il valore unitario viene determinato assumendo come riferimento un valore che oscilla da un minimo di €/mq. 0,40 ed un massimo di €/mq. 1,20, in base alle caratteristiche orografiche di accessibilità e di panoramicità, oltre ad esposizione e coltivabilità.

VILLA CON GIARDINO – COMUNE DI OLBIA, Via Del Palissandro n° 16 (Piani: 1S/T), Foglio 30, Part. 10247.

Nella tabella A) segue viene valutata la superficie commerciale dello Stato Attuale, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 6/a-6/b-7a-7b.

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (PIANO TERRA)	100%	177,05	177,05	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	239,75	59,93	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	22,60	13,56	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie giardino.	10,00%	339,15	33,91	Sec. usi e costumi locali.
Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (PIANO SEMINTERRATO)	50,00%	209,54	104,77	Sec. usi e costumi locali.
Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (LOCALE TECNICO)	20%	75,80	15,16	
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			404,38	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'appartamento, dal 25% dei terrazzi scoperti, dal 60% delle verande, dal 10% del giardino, dal 50% del locale seminterrato e dal 20% dei locali tecnici; la superficie commerciale diventa quindi: $177,05 \times 100\% + 239,75 \times 25\% + 22,60 \times 60\% + 339,15 \times 10\% + 209,54 \times 50\% + 75,80 \times 20\% = \text{mq. } 404,38$. (mq 404,00 in cifra tonda)

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.450,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 404,00 x €/mq 2.450,00 = €. 989.800,00

Al valore complessivo ottenuto (€. 989.800,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0,99, per cui si ottiene il valore di €. 979.902,00 arrotondato a € 980.000,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 980.000,00 – ONERI SANATORIA € 11.000,00
= € 969.000,00 (Novecentosessantanovemila/00 Euro).

B) TERRENI-COMUNE SANT' ANTONIO DI GALLURA LOCALITA' "PATRU MANNU":

1) TERRENI (B1-B2-B3-B4-B5-B6)

Il valore unitario medio dei terreni ricadenti in zone produttive commerciali di iniziativa pubblica, viene determinato assumendo il valore di €. 6,00 al mq di terreno, così determinato (valore tra €/mq. 6,00 e €/mq. 8,00).

La superficie catastale dei singoli lotti viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 6,00 €/mq) per ottenere il costo complessivo dei lotti pari:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 66:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 955,00 x Euro 6,00 = €. 5.730,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 5.730,00
(CINQUEMILASETTECENTOTRENTA/00 Euro).

B2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 242:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 18.064,00 x Euro 6,00 = €. 108.384,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 108.384,00
(CENTOOTTOMILATRECENTOOTTANTAQUATTRO/00 Euro).

B3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 243:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 31.210,00 x Euro 6,00 = €. 187.260,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 187.260,00
(CENTOOTTANTASETTEMILADUECENTOSESSENTA/00 Euro).

B4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 244:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 38.250,00 x Euro 6,00 = €. 229.500,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 229.500,00
(DUECENTOVENTINOVE MILE CINQUECENTO/00 Euro).

B5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 245:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 38.260,00 x Euro 6,00 = €. 229.560,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 229.560,00
(DUECENTOVENTINOVE MILE CINQUECENTOSESSENTA/00 Euro).

B6) Unità immobiliare individuata al Catasto terreni, Foglio 26, (Sezione di Calangianus), Particella 427 (Ex Part. 48):

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 81.565,00 x Euro 6,00 = €. 489.390,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 489.390,00
(QUATTROCENTOOTTANTANOVEMILATRECENTONOVANTA/00 Euro).

2) FABBRICATO (STALLA) B6.1, Foglio 26, (Sezione di Calangianus), Particella 428 (Ex Part. 48):

N.B. l'immobile non è oggetto di stima poiché come specificato al punto 4.06 (Conformità alla normativa-sanabilità) risulta realizzato senza alcun titolo autorizzativo, e non sanabile secondo le normative vigenti in materia, pertanto alla luce di queste considerazioni viene computata soltanto la sua superficie del terreno su cui insiste il fabbricato:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 19,20 x Euro 6,00 = €. 115,20 (arrotondato €. 115,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 115,00
(CENTOQUINDICI/00 Euro).

C) TERRENI E FABBRICATI - COMUNE DI SANT' ANTONIO DI GALLURA
LOCALITA' PRIATU CENTRO:

1) TERRENI AGRICOLI (C1-C2):

A seguito della verifica delle caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità, considerata la zona in cui sono ubicati i terreni agricoli il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di € 0,60 al mq di terreno (6.000,00 Euro/Ha), così determinato (valore tra €/mq 0,60 e €/mq 1,20).

La superficie catastale dei lotti viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 0,60 €/mq) per ottenere il costo complessivo dei lotti pari:

C1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 72:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 34.820,00 x Euro 0,60 = € 20.892,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 20.892,00
(VENTIMILAOTTOCENTONOVANTADUE/00 Euro).

C2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 340:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 31.422,00 x Euro 0,60 = € 18.853,20
(arrotondato € 18.853,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 18.853,00
(DICOTTOMILAOTTOCENTOCINQUANTATRE/00 Euro).

1A) TERRENI EDIFICABILI (C3-C4-C5-C6-C7):

Il valore unitario medio dei terreni edificabili, viene determinato assumendo il valore di € 45,00-50,00 al mq di terreno, così determinato (valore tra €/mq 45,00 e €/mq 60,00).

La superficie catastale dei lotti viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 45-50 €/mq) per ottenere il costo complessivo dei lotti pari:

C3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 608:

Il costo complessivo del lotto (decurtata la superficie che garantisce il volume residenziale già edificato per l'immobile C3.1) è pari a mq 1987,00 x Euro 50,00 = € 99.350,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 99.350,00
(NOVANTANOVEMILATRECENTOCINQUANTA/00 Euro).

C4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 604:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 1.437,00 x Euro 45,00 = € 64.665,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 64.665,00
(SESSANTAQUATTROMILASEICENTOSESSANTACINQUE/00 Euro).

C5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 605:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 153,00 x Euro 45,00 = € 6.885,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 6.885,00
(SEIMILAOTTOCENTOOTTANTACINQUE/00 Euro).

C6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 606:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 2.046,00 x Euro 45,00 = €. 92.070,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 92.070,00
(NOVANTADUEMILASETTANTA/00 Euro).

N.B. i terreni identificati con le sigle C5 e C6, seppur stimati con importo unitario di € 45,00/mq, poiché ricadenti nella zona B, sono attualmente aree di pubblica utilità (sedi stradali, piazza) e pertanto si prevede che le stesse saranno oggetto di futuri espropri da parte dell'ente preposto.

C7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 607:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 972,00 x Euro 50,00 = €. 48.600,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 48.600,00
(QUARANTOTTOMILASEICENTO/00 Euro).

2) FABBRICATO (C3.1) - ABITAZIONE CON LOCALE DEPOSITO – Foglio 36: Part. 704 graffato 705 (Ex Fabbricati Rurali Part. 588-589)

Nella tabella A) segue viene valutata la superficie commerciale dello Stato Attuale, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 15/a e 15/b.

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (PIANO TERRA)	100%	135.20	135.20	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie tettoia.	25,00%	26.40	6.60	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Sec. usi e costumi locali.
Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (LOCALE DEPOSITO - CANTINA)	50,00%	81.31	40.65	Sec. usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			182.45	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'appartamento, dal 25% dei terrazzi coperti, dal 50% del locale cantina e locale deposito; la superficie commerciale diventa quindi: $135.20 \times 100\% + 26.40 \times 25\% + 40.65 \times 50\% = \text{mq. } 182,45$.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 600,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 182,45 x €/mq 600,00 = € 109.470,00

Al valore complessivo ottenuto (€ 109.470,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0,70, per cui si ottiene il valore di € 76.629,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 76.629,00
(SETTANTASEIMILASEICENTOVENOVE/00 Euro).

D) TERRENI E FABBRICATI - COMUNE DI SANT' ANTONIO DI GALLURA
LOCALITA' SCUPETU:

1) TERRENI AGRICOLI (D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11):

A seguito della verifica delle caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità, considerata la zona in cui sono ubicati i terreni agricoli il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di € 0,70 al mq di terreno (7.000,00 Euro/Ha), così determinato (valore tra €/mq 0,60 e €/mq 1,20).

La superficie catastale dei lotti viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 0,70 €/mq) per ottenere il costo complessivo dei lotti pari:

D1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 20:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 768,00 x Euro 0,70 = € 537,60 (arrotondato € 537,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 537,00
(CINQUECENTOTRETTASETTE/00 Euro).

D2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 167 (ex particella 41):

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 3.339,00 x Euro 0,70 = € 2.337,30 (arrotondato € 2.337,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 2.337,00
(DUEMILATRECENTOTRENTASETTE/00 Euro).

D3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 29:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 39.614,00 x Euro 0,70 = € 27.729,80 (arrotondato € 27.730,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 27.730,00
(VENTISETTEMILASETTECENTOTRENTA/00 Euro).



D4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 35:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 15.699,00 x Euro 0,70 = €. 10.989,30
(arrotondato €. 10.989,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 10.989,00
(DIECIMILANOVECENTOOTTANTANOVE/00 Euro).

D5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 39:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 120,00 x Euro 0,70 = €. 84,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 84,00
(OTTANTAQUATTRO/00 Euro).

D6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 40:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 1.193,00 x Euro 0,70 = €. 835,10
(arrotondato €. 835,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 835,00
(OTTOCENTOTRENTACINQUE/00 Euro).

D7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 43:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 41.980,00 x Euro 0,70 = €. 29.386,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 29.386,00
(VENTINOVE MILATRECENTOOTTANTASEI/00 Euro).

D8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 45:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 625,00 x Euro 0,70 = €. 437,50 (arrotondato €. 437,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 437,00
(QUATTROCENTOTRENTASETTE/00 Euro).

D9) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 46:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 120.400,00 x Euro 0,70 = €. 84.280,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 84.280,00
(OTTANTAQUATTROMILADUECENTOOTTANTA/00 Euro).

D10) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 18, Particella 47:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 25.480,00 x Euro 0,70 = €. 17.836,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 17.836,00
(DICIASETTE MILAOTTOCENTOTRENTASEI/00 Euro).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D11) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 65:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 46.800,00 x Euro 0,70 = € 32.760,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 32.760,00
(TRENTADUEMILASETTECENTOSESSENTA/00 Euro).

D12) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni Comune di Sant' Antonio di Gallura, Foglio 19, Particella 67:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 2.900,00 x Euro 0,70 = € 2.030,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 2.030,00
(DUEMILATRENTA/00 Euro).

2) FABBRICATI (D2.1-D2.2-D3.1):

STALLA (D2.1) - Foglio 18: Part. 168 – subalterno 1 (Ex Fabb. Rurali Part. 24).

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 17.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 300,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 67,31 x €/mq 300,00 = € 20.193,00

Al valore complessivo ottenuto (€ 20.193,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0,70, per cui si ottiene il valore di € 14.135,10 arrotondato a € 14.135,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 14.135,00
(QUATTORDICIMILACENTOTRENTACINQUE/00 Euro).

STALLA (D2.2) - Foglio 18: Part. 168 – subalterno 2 (Ex Fabbricati Rurali Part. 24)

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 18.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 300,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 32,00 x €/mq 300,00 = € 9.600,00

Al valore complessivo ottenuto (€ 9.600,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0,70, per cui si ottiene il valore di € 6.720,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 6.720,00 (SEIMILASETTECENTOVENTI/00 Euro).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno di pertinenza (D3.1) censito come BCNC ai sub. 1 e 2:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 830,00 x Euro 0,70 = €. 581,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 581,00
(CINQUECENTOOTTANTUNO/00 Euro).

E) – TERRENI E FABBRICATI LOCALITA' "LU GIALGU":

1) TERRENI AGRICOLI (E1-E2-E3)

A seguito della verifica delle caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità, considerata la zona in cui sono ubicati i terreni agricoli il valore unitario medio viene determinato assumendo i valori di €. 0,65 al mq di terreno (6.500,00 Euro/Ha) per i lotti E1-E2-E3 ed €. 0,80 al mq di terreno (8.000,00 Euro/Ha), per i lotti E4-E5-E6-E7-E8 così determinato (valore tra €/mq. 0,60 e €/mq. 1,20).

La superficie catastale dei lotti viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 0,65 €/mq e 0,80 €/mq) per ottenere il costo complessivo del lotti pari:

E1) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 36:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 392.815,00 x Euro 0,65 = €. 255.329,75
(arrotondato €. 255.330,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 255.330,00
(DUECENTOCINQUANTACINQUEMILATRECENTOTRENTA/00 Euro).

E2) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 38:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 1.905,00 x Euro 0,65 = €. 1.238,25
(arrotondato €. 1.238,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 1.238,00
(MILLEDUECENTOTRENTOTTO/00 Euro).

E3) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 593:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 43.096,00 x Euro 0,65 = €. 28.012,40
(arrotondato €. 28.012,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 28.012,00
(VENTOTTOMILADODICI/00 Euro).

E4) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 699 (Ex Particella 42):

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 104.554,00 x Euro 0,80 = €. 83.643,20
(arrotondato €. 83.643,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 83.643,00
(OTTANTATREMILASEICENTOQUARANTATRE/00 Euro).

E5) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 702 (Ex Particella 43):

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 59.769,00 x Euro 0,80 = €. 47.815,20
(arrotondato €. 47.815,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 47.815,00
(QUARANTASETTEMILAOTTOCENTOQUINDICI/00 Euro).

E6) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 54:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 121.440,00 x Euro 0,80 = €. 97.152,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 97.152,00

(NOVANTASETTEMILACENTOCINQUANTADUE/00 Euro).

E7) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 55:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 19.756,00 x Euro 0,80 = €. 15.804,80
(arrotondato €. 15.805,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 15.805,00

(QUINDICIMILAOTTOCENTOCINQUE/00 Euro).

E8) Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 179:

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 2.510,00 x Euro 0,80 = €. 2.008,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 2.008,00

(DUEMILAOTTO/00 Euro).

2) FABBRICATI (E3.1-E4.1-E5.1)

UNITA' COLLABENTE (E3.1) - Foglio 36: Part. 698 (ex part. 41 fabbricato rurale)

Nella tabella A) segue viene valutata la superficie commerciale dello Stato Attuale, sulla base dell'applicazione dei criteri sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nell' Allegato 21.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 200,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA, mq. 89,15 x €/mq 200,00 = €. 17.830,00

Al valore complessivo ottenuto (€. 17.830,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.70 e il coefficiente di conservazione e manutenzione pari a 0.60, per cui si ottiene il valore di €. 12.481,00 arrotondato a € 12.481,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 12.480,00

(DODICIMILAQUATTROCENTOOTTANTA/00 Euro).

ABITAZIONE (E4. 1)- Foglio 36:,Part.700 (ex Part. 42)

Nella tabella A) segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750 sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 24/a e 24/b.



**TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
(PORZIONE ANTE 1 SETTEMBRE 1967)**

Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (PIANO TERRA)	100%	92.00	92.00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Sec. usi e costumi locali.
Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (LOCALE DEPOSITO - CANTINA)	50,00%	92.00	46.00	Sec. usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			138.00	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'appartamento, dal 50% del locale seminterrato; la superficie commerciale diventa quindi: $92.00 \times 100\% + 92.00 \times 50\% = \text{mq. } 138.00$.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 550,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 138.00 x €/mq 550,00 = €. 75.900,00

Al valore complessivo ottenuto (€. 75.900,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.70, per cui si ottiene il valore di €. 53.130,00 arrotondato a € 53.200,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 53.200,00
(CINQUANTATREMILADUECENTO/00 Euro).

STALLA (E5.1) - Comune di Sant' Antonio di Gallura - Foglio 36: Part.701

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nell' allegato 26. Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 300,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
(PORZIONE ANTE 1 SETTEMBRE 1697)**

Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (PIANO TERRA)	100%	33.25	33.25	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie tettoia.	20,00%	20,00	4,00	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Sec. usi e costumi locali.
Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne. (LOCALE DEPOSITO - CANTINA)	50,00%	-	-	Sec. usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			37.25	

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 37.25 x €/mq 300.00 = €. 11.175.00

Al valore complessivo ottenuto (€. 11.175,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.70, per cui si ottiene il valore di €. 7.822,50 arrotondato a € 7.800,00.

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 7.800,00
(SETTEMILAOTTOCENTO/00 Euro).

5.00 – SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO N. 1:

A) VILLA CON GIARDINO – Comune di Olbia Via Del Palissandro n° 16 (Piani: 1S/T), Foglio 30, Part. 10247:

Valore Complessivo= €. 969.000,00

Valore "Quota usufrutto"=..... €. 629.850,00

LOTTO N. 2:

B) TERRENI e FABBRICATI - Comune Sant' Antonio di Gallura Loc. "Patru Mannu":

B1) TERRENO - Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 66:

Valore Complessivo = €. 5.730,00

Valore Quota 1/20 della proprietà=..... €. 287,00

B2) TERRENO - Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 242:

Valore Complessivo = €. 108.384,00

Valore Quota 1/20 della proprietà=..... €. 5.419,00

B3) TERRENO - Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 243:

Valore Complessivo = €. 187.260,00

Valore Quota 1/20 della proprietà=..... €. 9.363,00

B4) TERRENO- Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 244:

Valore Complessivo = €. 229.500,00
Valore Complessivo 1/20 della proprietà=.....€. 11.475,00

B5) TERRENO - Foglio 35, (Sezione di Calangianus), Particella 245:

Valore Complessivo = €. 229.560,00
Valore Quota 1/20 della proprietà=.....€. 11.478,00

B6) TERRENO- Foglio 26, (Sezione di Calangianus), Particella 427 (Ex Part. 48):

Valore Complessivo = €. 489.390,00
Valore Quota 1/20 della proprietà=.....€. 24.470,00

B6.1) FABBRICATO (AREA DI SEDIME) - Foglio 26, (Sezione di Calangianus), Particella 428 (Ex Part. 48):

Valore Complessivo = €. 115,00
Valore Quota 1/20 della proprietà=.....€. 6,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "B".....= €. 1.249.939,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "B" QUOTA 1/20 DELLA PROPRIETA'= €. 62.498,00

LOTTO N. 3:

C) TERRENI e FABBRICATI - Comune Sant' Antonio di Gallura Loc. "Priatu Centro":

C1) TERRENO - Foglio 36, Particella 72:

Valore Complessivo = €. 20.892,00
Valore Quota 1/20 della proprietà =.....€. 1.045,00

C2) TERRENO - Foglio 36, Particella 340:

Valore Complessivo = €. 18.853,00
Valore Quota 1/20 della proprietà =.....€. 943,00

C3) TERRENO - Foglio 36, Particella 608:

Valore Complessivo = €. 99.350,00
Valore Quota 1/20 della proprietà =.....€. 4.968,00

C4) TERRENO- Foglio 36, Particella 604:

Valore Complessivo = €. 64.665,00
Valore Quota 1/20 della proprietà =.....€. 3.233,00

C5) TERRENO - Foglio 36, Particella 605:

Valore Complessivo = €. 6.885,00
Valore Quota 1/20 della proprietà =.....€. 344,00

C6) TERRENO - Foglio 36, Particella 606:

Valore Complessivo = €. 92.070,00
 Valore Quota 1/20 della proprietà = €. 4.604,00

C7) TERRENO - Foglio 36, Particella 607:

Valore Complessivo = €. 48.600,00
 Valore Quota 1/20 della proprietà = €. 2.430,00

C3.1) - ABITAZIONE CON LOCALE DEPOSITO - Foglio 36; Part. 704 graffiato 705 (Ex Fabbricati Rurali Part. 588-589)

Valore Complessivo = €. 76.629,00
 Valore Quota 1/20 della proprietà = €. 3.831,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "C" = €. 427.944,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "C" QUOTA 1/20 DELLA PROPRIETA' = €. 21.398,00

LOTTO N. 4:

TERRENI e FABBRICATI - Comune Sant' Antonio di Gallura Loc. "Scupetu":

D1) TERRENO- Foglio 18, Particella 20:

Valore Complessivo = €. 537,00
 Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 18,00

D2) TERRENO - Foglio 18, Particella 167 (ex particella 41):

Valore Complessivo = €. 2.337,00
 Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 78,00

D3) TERRENO - Foglio 18, Particella 29:

Valore Complessivo = €. 27.730,00
 Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 924,00

D4) TERRENO - Foglio 18, Particella 35:

Valore Complessivo = €. 10.989,00
 Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 366,00

D5) TERRENO - Foglio 18, Particella 39:

Valore Complessivo = €. 84,00
 Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 3,00

D6) TERRENO - Foglio 18, Particella 40:

Valore Complessivo = €. 835,00
 Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 28,00

D7) TERRENO - Foglio 18, Particella 43:

Valore Complessivo = €. 29.386,00
 Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 980,00

D8) TERRENO - Foglio 18, Particella 45:

Valore Complessivo = € 437,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 15,00

D9) TERRENO - Foglio 18, Particella 46:

Valore Complessivo = € 84.280,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 2.809,00

D10) TERRENO - Foglio 18, Particella 47:

Valore Complessivo = € 17.836,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 595,00

D11) TERRENO - Foglio 19, Particella 65:

Valore Complessivo = € 32.760,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 1.092,00

D12) TERRENO - Foglio 19, Particella 67:

Valore Complessivo = € 2.030,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 68,00

D2.1) STALLA - Part. 168 - sub. 1 (Ex Fabbricati Rurali Part. 24).

Valore Complessivo = € 14.135,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 471,00

D2.2) STALLA - Part. 168 - sub. 2 (Ex Fabbricati Rurali Part. 24).

Valore Complessivo = € 6.720,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 224,00

**D2.3) Terreno di pertinenza - Part. 168 - sub. 3 (Ex Fabbricati Rurali Part. 24),
 censito come BCNC ai sub. 1 e 2**

Valore Complessivo = € 581,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 19,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "D" = € 230.677,00

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "D" QUOTA 2/21 DELLA NUDA PROPRIETA' =
 € 7.690,00**

LOTTO N. 5:

E) - TERRENI E FABBRICATI - Comune di San' Antonio di Gallura:

E1) TERRENO - Foglio 36, Particella 36:

Valore Complessivo = € 255.330,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = € 8.511,00

E2) TERRENO - Foglio 36, Particella 38:

Valore Complessivo = €. 1.238,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 41,00

E3) TERRENO - Foglio 36, Particella 593:

Valore Complessivo = €. 28.012,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 934,00

E4) TERRENO - Foglio 36, Particella 699 (Ex Part 42):

Valore Complessivo = €. 83.643,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 2.788,00

E5) TERRENO - Foglio 36, Particella 702 (Ex Part 43):

Valore Complessivo = €. 47.815,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 1.594,00

E6) TERRENO - Foglio 36, Particella 54:

Valore Complessivo = €. 97.152,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 3.238,00

E7) TERRENO - Foglio 36, Particella 55:

Valore Complessivo = €. 15.805,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 527,00

E8) TERRENO - Foglio 36, Particella 179:

Valore Complessivo = €. 2.800,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 93,00

E3.1) UNITA' COLLABENTE - Foglio 36, Part. 698 (ex part. 41 fabbricato rurale)

Valore Complessivo = €. 12.480,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 416,00

E4.1) ABITAZIONE - Foglio 36, Part. 700 (ex Part. 42)

Valore Complessivo = €. 53.200,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 1.773,00

E5.1) STALLA - Foglio 36, Part. 701

Valore Complessivo = €. 7.800,00
Valore Quota 2/21 della nuda proprietà = €. 260,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "E" = €. 605.275,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI "E" QUOTA 2/21 DELLA NUDA PROPRIETA' = €. 20.175,00



6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Pertanto il più probabile valore venale è stato così determinato in:

- ✓ LOTTO (1) =
 VALORE IMMOBILI€. 969.000,00
 (Novecentosessantanovemila/00)
 VALORE QUOTA USUFRUTTO€. 629.850,00
 (Seicentoventinovemilaottocentocinquanta/00)
- ✓ LOTTO (2) =
 VALORE IMMOBILI€. 1.249.939,00
 (Unmilione duecento quarantanove mila novecento trentanove/00)
 VALORE QUOTA 1/20 DELLA PROPRIETA'€. 62.498,00
 (Sessantaduemilaquattrocentonovantotto/00)
- ✓ LOTTO (3) =
 VALORE IMMOBILI€. 427.944,00
 (Quattrocentoventisette mila novecento quarantaquattro/00)
 VALORE QUOTA 1/20 DELLA PROPRIETA'€. 21.398,00
 (Ventunomila trecentonovantotto/00)
- ✓ LOTTO (4) =
 VALORE IMMOBILI€. 230.677,00
 (Duecentotrentamila seicento settantasette/00)
 VALORE QUOTA 2/21 DELLA NUDA PROPRIETA'€. 7.690,00
 (Settemila seicento novanta/00)
- ✓ LOTTO (5) =
 VALORE IMMOBILI€. 605.275,00
 (Seicentocinquemila duecento settantacinque/00)
 VALORE QUOTA 2/21 DELLA NUDA PROPRIETA'€. 20.175,00
 (Ventimila cento settantacinque/00)

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai terreni e ai fabbricati e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggus li, 21 novembre 2017.

Il C.T.U.
(arch. Duilia Bottasso)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA - (Es. Imm.170/2014 riunita alla Es. Imm. n° 131/2012
(Banca di Credito Sardo SPA - [REDACTED] Pag. * 55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

