



**Esecuzione Immobiliare 20/2024**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella**

*Creditore Procedente:*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Debitore:*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 1 PREMESSA

- 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.
- 1.2 Svolgimento dell'incarico

## 2 RISPOSTE AI QUESITI

- 2.1 Quesito 1 - Identificazione dei beni  
Atto di provenienza  
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore
- 2.2 Quesito 2 - Descrizione dei beni
  - 2.2.1 Descrizione dell'immobile e dei confini
- 2.3 Quesito 3 - Comparazione tra dati attuali e pignoramento
- 2.4 Quesito 4 - Accatastamento
  - 2.4.1 Dati catastali.
- 2.5 Quesito 5 - Destinazione urbanistica
- 2.6 Quesito 6 - Conformità urbanistica-edilizia e sanabilità
- 2.7 Quesito 7 - Gravami
- 2.8 Quesito 8 - Spese di gestione e manutenzione
- 2.9 Quesito 9 - Divisibilità in lotti
- 2.10 Quesito 10 - Disponibilità in natura
- 2.11 Quesito 11 - Stato del bene
- 2.12 Quesito 12 - Assegnazione casa coniugale
- 2.13 Quesito 13 - Regime vincolistico
- 2.14 Quesito 14 - Determinazione del valore di mercato

## 3 RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI



**1. PREMESSA**

**1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.**

La sottoscritta Paola Mannoni, con studio in Calangianus, Via S. Antonio.6/a, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Sassari al n°1019, in data 09/06/2025 ha prestato giuramento in qualità esperto, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, 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) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.



## 1.2 Svolgimento dell'incarico

Dopo aver comunicato alle parti il conferimento dell'incarico, sono state inviate al comune di Santa Teresa e Tempio Pausania le richieste di accesso agli atti con relativa richiesta della documentazione utile alla redazione della Relazione di Stima.

In data **03/09/2025** è stato effettuato il sopralluogo, alla presenza del Sig. rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

Inoltre sono state effettuate tutte le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei RR.II. Di Tempio Pausania e l'Agenzia delle Entrate di Sassari.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.



**2. RISPOSTE AI QUESITI****2.1 Quesito 1 - Identificazione dei beni**

Come richiesto nel verbale d'incarico, la sottoscritta C.T.U. ha esaminato tutta la documentazione contenuta all'interno del fascicolo telematico.

Il bene riportato nella trascrizione del 01/08/2017 R.G. 6622 - R.P. 4568, è il seguente:

**Immobile**

Comune di Santa Teresa di Gallura  
Catasto FABBRICATI  
**Foglio 3 Particella 709-433 Subalterno 3**

Categoria A/3

Indirizzo Via Mulino a vento/via Tevere

**Atto di provenienza**

La proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito Notaio Altea in data 20 giugno 1973, registrato a Tempio Pausania in data 27 giugno 1973 n 5123 trascritto a Tempio Pausania in data 2 luglio 1973 casella n 2404 articolo 2145
- atto di stralcio di divisione a rogito Notaio Mario Francesco Campus in data 13 marzo 1986 repertorio n 43258 registrato a Tempio Pausania in data 26 marzo 1986 al n 691, trascritto a Tempio Pausania in data 2 aprile 1986 casella n 1699 n 1261
- atto di divisione a rogito Notaio Maio Francesco Campus in data 16 luglio 1987 repertorio n 48245, trascritto a Tempio Pausania in data 28 luglio 1987, casella n 3939 articolo n 2809

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore**

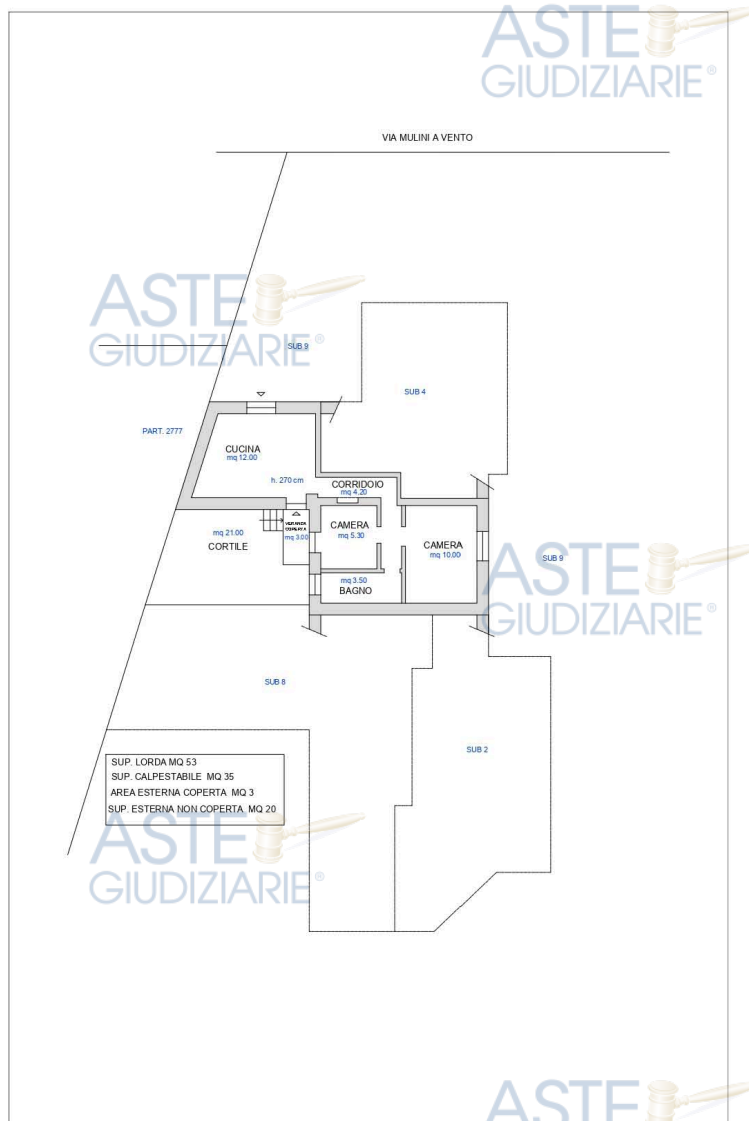
A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità :

TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili, presso l'ufficio Provinciale di Tempio Pausania-Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 29 febbraio 2024, registro generale n. 2310, registro particolare n. 1755 a favore del Signor \_\_\_\_\_, contro il Signor \_\_\_\_\_

2.2.1 Descrizione dell'immobile e dei confini

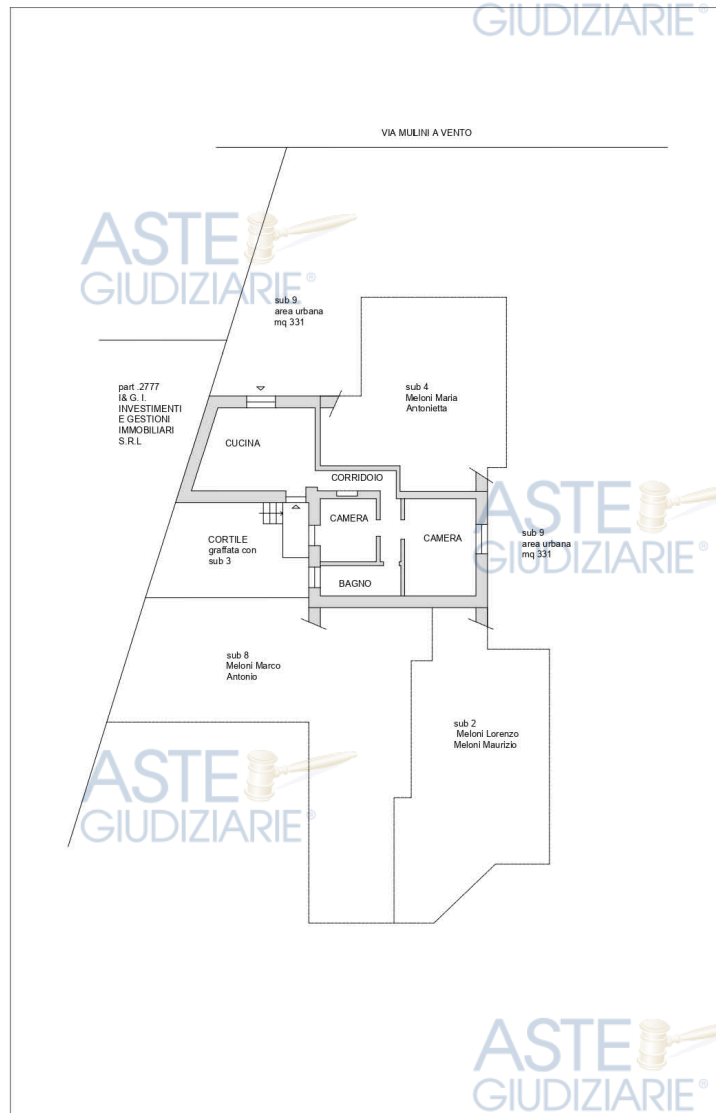
Foglio 3 Particella 709-433 Subalterno 3

L'immobile in oggetto confina a nord con il subalterno 4 di proprietà della sig.ra  
con il sub 9 area urbana, a sud con il subalterno 2 di proprietà del sig.  
con il subalterno 8 di proprietà del sig. , a est confina con il subalterno 9 area  
urbana e a ovest con part .2777 di proprietà della  
il tutto si evince dalla planimetria



Planimetria superficie





Planimetria confini

Si tratta di una casa di civile abitazione ubicata al piano terra dell'immobile di proprietà della Famiglia

L'ubicazione del bene è buona, si trova a pochissima distanza dal centro del paese, dalle rinomate spiagge di Santa Teresa di Gallura e a poca distanza, a pochi Km da Palau, a circa 60 km da Olbia e Golfo Aranci e da chiesette rurali e siti archeologici di interesse culturale e da luoghi di escursioni a carattere turistico.

Il bene oggetto di valutazione si trova al piano terreno, interno 3, l'accesso avviene attraverso una veranda scoperta sulla quale si trova uno sportellone in legno che si affaccia sulla cucina soggiorno, attraverso un corridoio si accede alle 2 camere (una è concessionata come studio, mentre l'altra come camera singola) e servizio igienico; dalla cucina si accede ad una corte interna completamente pavimentata.

Esternamente l'immobile rispecchia le caratteristiche costruttive delle abitazioni circostanti, con copertura a due falde con i coppi, integgiata di colore color arancio tenue e infissi in legno.

mq commerciali appartamento piano terra tot 53,00:

mq 35,00 sup. calpestabile

mq 3,00 sup. coperta

mq 21,00 corte interna pavimentata

Tutto ciò si evince dagli elaborati prodotti e dalla documentazione fotografica.

L'unità immobiliare, è ubicata al piano terra ed è composto da:

Zona giorno con angolo cottura di circa mq 12,00
Corridoio di circa mq 4,20
Camera di circa mq 10,00
Camera da letto di circa mq 5,30
Bagno di circa mq. 3,50
Veranda coperta circa mq 3,00
Cortile esclusivo di circa mq. 21

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di 2,70 metri.

- Strutture: fondazione in cemento armato; muri in elevazione in blocchi di cemento e tramezzi in laterizi forati.
- Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti, rivestimenti bagno in ceramica.
- Pavimentazione prevalente: gres;
- Infissi esterni prevalenti: finestre in legno
- Infissi interni: porte in legno

### 2.3 **Quesito 3 - Comparazione tra dati attuali e pignoramento**

I dati dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati attuali.

### 2.4 **Quesito 4 - Accatastamento**

#### **2.4.1. Dati catastali**

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU di Sassari con i seguenti identificativi:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	3	709-433	3		A/3		3,5 vani	€216,91
VIA DEL MULINO A VENTO N. 29								

Intestato a:

Proprietà 1/1

**2.5 Quesito 5 - Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade all'interno della zona B

**2.6 Quesito 6 - Conformità urbanistica-edilizia e sanabilità**

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica 788-1972 intestata a costruzione di una casa di civile abitazione
- Autorizzazione di Abitabilità per il solo primo piano intestata a
- Pratica 1810-1978 intestata a costruzione in sopraelevazione di un vano sottotetto ad uso soffitta su un fabbricato per civile abitazione
- Pratica 3440-1984 intestata a varianti interne fabbricato sito in via Mulino a Vento.

Il bene risulta regolarmente edificato come da autorizzazioni sopraesposte rilasciate dal Comune di Santa Teresa Gallura, ad eccezione di una piccola difformità sul prospetto che si affaccia sulla corte interna; nello specifico nel locale cucina soggiorno è presente una porta finestra che dà l'accesso alla suddetta corte. Tale difformità è sanabile con un accertamento di conformità con pagamento di una oblazione al comune di circa 500 euro e l'importo per il tecnico per la redazione della pratica si aggira intorno ai 750 euro. Non si dovrà presentare la pratica d'accatastamento, in quanto la planimetria catastale rispecchia lo stato attuale.

**2.7 Quesito 7 - Gravami**

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

**2.8 Quesito 8 - Spese di gestione e manutenzione**

Per l'immobile non è stato costituito condominio, pertanto non sussistono oneri di spese condominiali,

**2.9 Quesito 9 - Divisibilità in lotti**

Viste le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno considerare un unico lotto di vendita.

**2.10 Quesito 10 - Disponibilità in natura**

Il debitore gode del diritto di proprietà per l'intero, pertanto non è possibile la divisione dell'immobile.

**2.11 Quesito 11 - Stato del bene**

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava disabitato, le chiavi in possesso del rappresentate IV.G. che ne detiene la custodia.

Non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile.

**2.12 Quesito 12 - Assegnazione casa coniugale**

Non sussistono le condizioni di assegnazione della casa coniugale.

**2.13 Quesito 13 - Regime vincolistico**

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità degli immobili.

**2.14 Quesito 14 - Determinazione del valore di mercato**

**Lotto:** LOTTO UNICO-APPARTAMENTO

**Comune:** Santa Teresa di Gallura (SS)

**Dati catastali:** Foglio 3 Particella 709-433 Subalterno 3

**Indirizzo:** Via Mulino a Vento 29

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unita principale	53,00	100%	53,00
Logge, patii e porticati	3,00	35%	1,05
Giardini esclusivi di appartamenti	21,00	10%	2,10
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>56,00</b>

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 720,00**

Il valore di mercato più probabile nella zona, per quanto riguarda unità residenziali con le medesime caratteristiche e con corte interna pertinenziale, risulta essere di € 720,00 al metro quadrato.

Valore stimato = €/mq. 720,00 X mq. 56,00 = € 40.320,00

Per un valore complessivo di **€ 40.320,00 ( diconsi quarantamilatrecentoventi euro)** il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.



La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

### 3. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

**DIRITTO IN VENDITA:** Proprietà 1/1

**TIPOLOGIA :** Appartamento

**SITO IN** Santa Teresa di Gallura - Via Mulino a Vento n° 29

**COMPOSTO DA:**

- N°1 zona giorno con angolo cottura
- N°1 bagno
- N°2 camera da letto
- N°1 veranda
- Cortile esclusivo

Per una superficie lorda complessiva di mq. 53

**DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:**  
NCEU Foglio 3 Particella 709-433 Subalterno 3 confinante con

**DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

- Pratica 788-1972 intestata a costruzione di una casa di civile abitazione
- Autorizzazione di Abitabilità per il solo primo piano intestata a
- Pratica 1810-1978 intestata a costruzione in sopraelevazione di un vano sottotetto ad uso soffitta su un fabbricato per civile abitazione
- Pratica 3440-1984 intestata a varianti interne fabbricato sito in via Mulino a Vento.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** nessuna

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero

La sottoscritta arch. Paola Mannoni, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente perizia di stima e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus, 12/12/2025

L'Esperto Estimatore  
Architetto Paola Mannoni

