



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 75/2021

Promossa da:

Contro:

Intervento:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio

(Geom. _____)

E.I. n° 75/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 1

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2021

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 05/04/2022, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3338, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____ (Sostituita dall'Ill.mo Giudice _____), previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 75/2021, promossa dalla _____ contro la _____ con gli interventi del _____, _____, _____ e _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 11.01.2023 e 18.04.2025 mi recavo in Comune di Santa Teresa di Gallura in Loc. Lu Brandali Via L'Aquila Snc, dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



QUESITO UNO

- 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla _____ con sede in _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

Immobile 1 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165

1. **ANNOTAZIONE del 10/10/2008** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 11517 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 68424/26021 del 17/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/12/2016** - Registro Particolare 7483 Registro Generale 10352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4697/2016 del 06/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
3. **ISCRIZIONE del 20/03/2017** - Registro Particolare 395 Registro Generale 2295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1426 del 30/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 03/06/2021** - Registro Particolare 4009 Registro Generale 5639 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 423/2021 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile risulta sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) in Loc. Lu Brandali Via L'Aquila Snc, il quale risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

E.I. n° 75/2021
(creditore) contro (debitore)

- **Immobile “1”** : Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) - Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165;

Immobile 2 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87)

1. **ANNOTAZIONE del 10/10/2008** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 11517 Pubblico ufficiale Repertorio 68424/26021 del 17/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/12/2016** - Registro Particolare 7483 Registro Generale 10352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4697/2016 del 06/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
3. **ISCRIZIONE del 20/03/2017** - Registro Particolare 395 Registro Generale 2295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1426 del 30/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 03/06/2021** - Registro Particolare 4009 Registro Generale 5639 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 423/2021 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile risulta sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) in Loc. Lu Brandali Via L'Aquila n. snc, il quale successivamente alla variazione catastale da me effettuata risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile “2”** : Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) - Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87);

QUESITO DUE

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

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere due unità immobiliari residenziali, siti in Comune di Santa Teresa di Gallura Loc. Lu Brandali Via L'Aquila posti all'interno del condominio con denominazione omonima alla stessa località.

Le suddette unità immobiliari risultano edificate in forza alle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Santa Teresa di Gallura e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 3167 del 12.10.2004;
2. Concessione Edilizia n. 3409 del 12.02.2007;
3. Concessione Edilizia n. 3538 del 14.05.2008;

Il primo cespite risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 2 Mappale 2880 Sub 165, mentre il secondo, successivamente all'accatastamento da me effettuato, è censito al N.C.E.U. in Comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87), come meglio specificato nel quesito n. 1.

Il Comune di Santa Teresa di Gallura è situato nella parte più settentrionale della Regione Sardegna, in Provincia di Sassari, e rappresenta il punto più a nord dell'isola, affacciandosi direttamente sullo Stretto di Bonifacio, che separa la Sardegna dalla Corsica.

Il centro abitato principale sorge su un promontorio panoramico che domina la costa settentrionale, in posizione strategica rispetto al porto turistico e commerciale, dal quale si effettuano collegamenti giornalieri con la Corsica (porto di Bonifacio). Tale ubicazione conferisce alla località un ruolo di rilievo sia dal punto di vista turistico che economico. Dal punto di vista urbanistico e infrastrutturale, Santa Teresa di Gallura presenta un tessuto urbano compatto e ordinato, con un centro storico di impianto ottocentesco, caratterizzato da vie regolari e piazze di interesse architettonico e sociale (tra cui la centrale Piazza Vittorio Emanuele I). L'espansione edilizia recente si è sviluppata principalmente nelle aree periferiche e lungo gli assi viari di accesso al paese, con prevalenza di edifici residenziali a bassa densità, destinati in larga parte a uso turistico o stagionale. Il comune dispone di un buon livello di dotazioni infrastrutturali e servizi pubblici, con la presenza di edifici scolastici, uffici comunali, presidi sanitari di base, attività commerciali e strutture ricettive. Le principali vie di comunicazione sono costituite dalla Strada Provinciale SP90 (che collega Santa Teresa di Gallura con Palau e Tempio Pausania) e dalla Strada Statale SS133bis, che garantiscono buoni collegamenti con i centri limitrofi e con l'aeroporto e il porto di Olbia, situati a circa 60 km di distanza. Il territorio comunale comprende numerose frazioni e località costiere di pregio ambientale, tra cui Capo Testa, Baia Santa Reparata, La Marmorata, Porto Pozzo, Rena Bianca e Conca Verde, caratterizzate da spiagge di sabbia chiara, scogliere granitiche e acque cristalline, elementi che costituiscono un forte richiamo turistico nazionale e internazionale. L'economia locale è basata prevalentemente sul settore turistico e immobiliare, con una significativa presenza di strutture ricettive, seconde case e attività correlate (ristorazione, commercio stagionale, servizi nautici e diportistici). Il settore agricolo e quello della pesca, seppur ancora presenti, rivestono un ruolo secondario. Il contesto paesaggistico e ambientale è di particolare pregio, con numerose aree sottoposte a tutela paesaggistica e vincoli di conservazione ambientale. La costa e le zone circostanti rientrano infatti tra le aree di maggiore

interesse naturalistico della Gallura, contribuendo a mantenere elevata la valorizzazione immobiliare del territorio.

Le unità immobiliari risultano composte come di seguito riportato, e più precisamente:

1. **Immobile 1 – Mappale 2880 Sub 165 – Abitazione**

PIANO Secondo

- Soggiorno Pranzo con angolo cottura
- Camera
- Disimpegno
- Bagno
- Soppalco
- Veranda

2. **Immobile 2 – Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87) – Abitazione**

PIANO Terra - Primo

- Soggiorno Pranzo con angolo cottura
- Camera
- Disimpegno
- Bagno
- Locale Tecnico
- Pergolato
- Corte

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in latero cemento;
- **Copertura:** Tetto a padiglione con sovrastante manto di tegole;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** Intonaco e tinteggiatura;

- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** gres ceramico sia per pavimento che per rivestimenti;
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Pvc.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** Sub 165 – presente pompa di calore mentre all'interno del Sub 259 (ex Sub 87) non è presente impianto di condizionamento ma solo la predisposizione.
- **Impianto di riscaldamento:** Sub 165 – presente pompa di calore mentre all'interno del Sub 259 (ex Sub 87) è presente solo la predisposizione per l'installazione della pompa di calore.

Entrambi gli immobili risultano di recente costruzione (edificati a metà degli anni 2000), e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che gli stessi si presentano in buono stato di conservazione.

QUESITO TRE

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Immobile 1 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Immobile 2 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

- 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;

Immobile 1 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165

In seguito al sopralluogo effettuato il 18.04.2025, presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale depositata in data 18.03.2008 non risulta conforme allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo, e più

E.I. n° 75/2021

(creditore) contro

(debitore)

ASTE
GIUDIZIARIE®
precisamente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Realizzazione di un Soppalco;
2. Realizzazione di una scala interna di collegamento tra il soggiorno pranzo e il soppalco;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le suddette opere non risultano conformi alle normative urbanistiche – edilizie del Comune di Santa Teresa di Gallura e dunque non potranno essere regolarizzate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) così come di seguito riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile "1"**: Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165, cat. A/2, classe 1, Vani 2,5, Superficie Catastale 38 Mq, rendita catastale € 329,24 – Piano Secondo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pagina 10

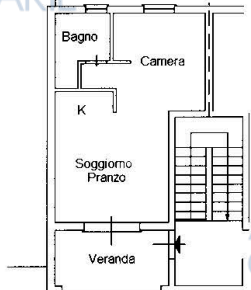


Data: 05/07/2022 - n. T130838 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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

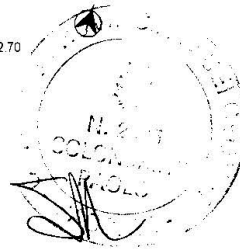
Dichiarazione protocollo n. 83858 18/03/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Teresa Gallura	
Localita Lu Brandali civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Solombrino Paolo
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 2880	Geometri
Subalterno: 165	Prov. Sassari N. 2395

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

h=2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2022 - n. T130838 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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

E.I. n° 75/2021

(creditore) contro

(debitore)

Immobile 2 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (Ex Sub 87)

In seguito al sopralluogo effettuato il 18.04.2025, presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale depositata in data 18.03.2008 non risulta conforme allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo, e più precisamente:

1. Ampliamento della Camera da Letto posta al Piano Primo;
2. Realizzazione di un pergolato in legno;
3. Realizzazione di un locale tecnico;

Le suddette opere, anche se realizzate in assenza di titolo edilizio risultano conformi alle normative urbanistiche – edilizie del Comune di Santa Teresa di Gallura e dunque potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di accertamento di conformità o Scia in sanatoria.

Il bene, successivamente all'aggiornamento catastale da me effettuato, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobile “2”**: Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87), cat. A/2, classe 1, Vani 3, Superficie Catastale 61 Mq, rendita catastale € 395,09 – Piano Terra e Primo.

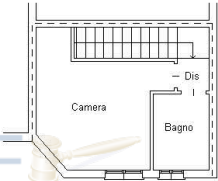
Data: 15/10/2025 - n. T140647 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. SS0159353 del 15/10/2025	
Comune di Santa Teresa Gallura	
Via L' Aquila	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Varola Giovanni
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Sassari
Particella: 2880	N. 3338
Subalterno: 259	

PIANO PRIMO
H 2.70 MT



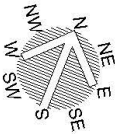
PIANO TERRA
H 2.70 MT



Ultima planimetria in atti

Data: 15/10/2025 - n. T140647 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2025 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(I312) - < Foglio 2 - Particella 2880 - Subalterno 259 >
VIA L' AQUILA n. SNC Piano T-I



E.I. n° 75/2021
(creditore) contro (debitore)

QUESITO CINQUE

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

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Santa Teresa di Gallura in Loc. Lu Brandali nella Via L'Aquila snc.

Dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici, si evince che l'area in cui insistono le unità immobiliari ricadono all'interno del P.U.C., sia quello vigente che quello adottato, nella Zona C3 (Espansioni in Programma).

QUESITO SEI

- 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, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Santa Teresa di Gallura con Prot. 10276 del 06.07.2022, il compendio immobiliare ove sono siti i cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva, è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 3167 del 12.10.2004;
2. Concessione Edilizia n. 3409 del 12.02.2007;
3. Concessione Edilizia n. 3538 del 14.05.2008;

Immobile 1 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risultano presenti alcune difformità, e più precisamente:

1. Realizzazione di un Soppalco;
2. Realizzazione di una scala interna di collegamento tra il soggiorno pranzo e il soppalco;
3. Diversa distribuzione degli ambienti interni;

Le opere meglio descritte nei punti 1 e 2 non possono essere regolarizzate in quanto non risultano conformi alle normative urbanistiche – edilizie del Comune di Santa Teresa di Gallura.

Per i motivi sopra esposti si dovrà procedere con la loro rimozione e i costi dovranno essere detratti dal valore di mercato dell'immobile.

I costi per la demolizione delle opere non sanabili riportate nei punti 1 e 2 sono i seguenti:

Rimozione Soppalco e Scala interna

A corpo € 1.500,00

Per quanto concerne invece le opere riportate nel punto 3, le stesse possono essere regolarizzate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità o Scia in Sanatoria da presentare presso il Comune di Santa Teresa di Gallura mediante il portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del cespite, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 1.000,00
Totale	<u>€ 3.650,00</u>

Immobile 2 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87)

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risultano presenti alcune difformità, e più precisamente:

1. Ampliamento della Camera da Letto posta al Piano Primo;
2. Realizzazione di un pergolato in legno;
3. Realizzazione di un locale tecnico;

Le opere sopra riportate possono essere regolarizzate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità o Scia in Sanatoria da presentare presso il Comune di Santa Teresa di Gallura mediante il portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del cespite, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 2.500,00
Totale	<u>€ 5.150,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che per l'intero compendio risulta presente il Certificato di Agibilità n. 2014 del 29.05.2014, il quale, limitatamente ai cespiti oggetto di stima, dovrà essere aggiornato dopo la regolarizzazione delle opere difformi meglio sopra descritte.

QUESITO SETTE

- 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;

I cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

**QUESITO OTTO**

- 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;

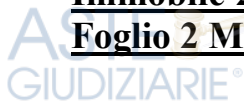


I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte del condominio denominato 'Lu Brandali'.

Lo stesso risulta amministrato dalla _____ nella persona del _____, la quale a mezzo mail ha fatto pervenire al sottoscritto sia il bilancio preventivo che quello consultivo inerente ai cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva.

**Immobile 1 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165**

Per quanto concerne l'immobile succitato non sono presenti morosità pregresse e le spese ordinarie relative all'anno 2025/2026 ammontano a € 279,28.

Immobile 2 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87)

Per quanto concerne l'immobile succitato si rilevano morosità pregresse pari a € 2.395,20 mentre le spese ordinarie relative all'anno 2025/2026 ammontano a € 435,50.



QUESITO NOVE

- 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;

Gli immobili oggetto di relazione di stima, allo stato dei luoghi, permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immibile "1" : Comune di Santa Teresa di Gallura - Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165;

Lotto n. 2

Immibile "2" : Comune di Santa Teresa di Gallura - Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87);

QUESITO DIECI

- 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;

La _____ con sede in _____ è proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

- 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;

Immobile 1 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165

Il fabbricato si trova in buono stato conservativo e al momento del sopralluogo risultava occupato dalla Sig. _____ in assenza di contratto di locazione o preliminare di vendita regolarmente registrato, come si evince anche dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia.

Immobile 2 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87)

Il fabbricato si trova in buono stato conservativo e al momento del sopralluogo non risultava occupato.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sull'immobile caduto in esecuzione, non risultano contratti di affitto o preliminari di vendita regolarmente registrati.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

- 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;

Gli immobili sono siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura in Loc. Lu Brandali nella Via L'Aquila snc e insistono su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1/Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana;
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

Immobile 1 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 165

1. **ANNOTAZIONE del 10/10/2008** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 11517 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 68424/26021 del 17/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/12/2016** - Registro Particolare 7483 Registro Generale 10352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4697/2016 del 06/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
3. **ISCRIZIONE del 20/03/2017** - Registro Particolare 395 Registro Generale 2295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1426 del 30/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 03/06/2021** - Registro Particolare 4009 Registro Generale 5639 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 423/2021 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

E.I. n° 75/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 20

Immobile 2 sito in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87)

1. **ANNOTAZIONE del 10/10/2008** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 11517 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 68424/26021 del 17/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/12/2016** - Registro Particolare 7483 Registro Generale 10352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4697/2016 del 06/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
3. **ISCRIZIONE del 20/03/2017** - Registro Particolare 395 Registro Generale 2295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1426 del 30/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE del 03/06/2021** - Registro Particolare 4009 Registro Generale 5639 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 423/2021 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUESITO QUATTORDICI

- 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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della Loc. Lu Brandali facente parte del Comune di Santa Teresa di Gallura, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;

- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire ai beni a destinazione residenziale siti in Santa Teresa di Gallura in Loc. Lu Brandali Via L'Aquila Snc una valutazione unitaria pari a 2.100,00 €/Mq

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Santa Teresa di Gallura – Loc. Lu Brandali Via L'Aquila – F. 2 Mappale 2880 Sub 165

Abitazione – Piano Secondo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	34,72	1,00	34,72	€ 2.100,00	€ 72.912,00
Veranda	8,68	0,50	4,34	€ 2.100,00	€ 9.114,00
TOTALE					€ 72.912,00
A detrarre rimozione opere non sanabili					€ 1.500,00
A detrarre costi accertamento di conformità					€ 3.650,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 67.762,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 68.000,00 (diconsi Euro sessantotto/00)

E.I. n° 75/2021
(creditore) contro (debitore)

IMMOBILE 2**Santa Teresa di Gallura – Loc. Lu Brandali Via L'Aquila – F. 2 Mappale 2880 Sub 259 (ex Sub 87)****Abitazione – Piano Terra e Primo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	55,44	1,00	55,44	€ 2.100,00	€ 116.424,00
Pergola	11,83	0,50	5,92	€ 2.100,00	€ 12.421,50
Locale Tecnico	0,71	0,30	0,21	€ 2.100,00	€ 447,30
Corte	4,35	0,10	0,44	€ 2.100,00	€ 913,50
TOTALE					€ 130.206,30
A detrarre costi accertamento di conformità					€ 5.150,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 125.056,30

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 125.000,00 (diconsi Euro trecentotrentamila/00)

RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dalla Dott. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall'Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall'Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Debitrice (_____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.



Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 26 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale



Olbia 03.11.2025

Il Tecnico

Geom. _____



E.I. n° 75/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 26



ALLEGATI

1) ALLEGATO A:

- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione Condominio Lu Brandali

2) ALLEGATO B:

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Mappa catastale
- Ricevuta di Approvazione Tipo Mappale
- Ricevuta di Approvazione nuovo Accatastamento

3) ALLEGATO C:

- C.E. n. 3167 del 12.10.2004
- C.E. n. 3409 del 12.02.2007
- C.E. n. 3538 del 14.05.2008
- Agibilità n. 2014 del 29.05.2014

4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica