



**TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA
ESECUCIONI IMMOBILIARI**



ELABORATO PERITALE



PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]



CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]



Tempio Pausania, li 23.12.2024



L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna





PREMESSA	4
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI	8
3. QUESITI	11
4. RISPOSTE AI QUESITI	14
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	14
3.1.1 LOTTO 1 – LURAS – ABITAZIONE.....	14
3.1.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	16
3.1.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5.....	20
3.1.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*.....	23
3.1.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI.....	26
3.1.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI.....	29
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE.....	32
3.2.1 LOTTO 1 – LURAS – ABITAZIONE.....	32
3.2.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	38
3.2.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5.....	45
3.2.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*.....	49
3.2.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI.....	53
3.2.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI.....	58
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	63
3.3.1 LOTTO 1 – LURAS – ABITAZIONE.....	63
3.3.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	63
3.3.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5.....	63
3.3.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*.....	64
3.3.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI.....	64
3.3.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI.....	65
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO.....	66
3.4.1 LOTTO 1 – LURAS – ABITAZIONE.....	66
3.4.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	66
3.4.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5.....	67
3.4.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*.....	68
3.4.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI.....	68
3.4.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI.....	68
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	70
3.5.1 LOTTO 1 – LURAS – ABITAZIONE.....	70
3.5.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	70
3.5.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5.....	72
3.5.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*.....	74
3.5.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI.....	77
3.5.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI.....	77
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'.....	78
3.6.1 LOTTO 1 – LURAS – ABITAZIONE.....	78
3.6.2 LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	86
3.6.3 LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5.....	92
3.6.4 LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*.....	92
3.6.5 LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI.....	92
3.6.6 LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI.....	96
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	102
3.7.1 LOTTO 1 – LURAS – ABITAZIONE.....	102



3.7.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	102
3.7.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	102
3.7.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	102
3.7.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	103
3.7.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	103
3.8	QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....	104
3.8.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	104
3.8.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	104
3.8.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	104
3.8.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	104
3.8.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	105
3.8.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	105
3.9	QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI.....	106
3.10	QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA	107
3.10.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	107
3.10.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	107
3.10.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	107
3.10.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	107
3.10.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	107
3.10.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	107
3.11	QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	108
3.11.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	108
3.11.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	108
3.11.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	109
3.11.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	110
3.11.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	111
3.11.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	111
3.12	QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	113
3.12.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	113
3.12.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	113
3.12.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	113
3.12.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	113
3.12.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	113
3.12.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	113
3.13	QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	114
3.13.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	114
3.13.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	114
3.13.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	115
3.13.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	115
3.13.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	116
3.13.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	117
3.14	QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	118
3.14.1	LOTTO 1 – LURAS - ABITAZIONE	118
3.14.2	LOTTO 2 – SANTA TERESA DI GALLURA – CASA COLONICA E TERRENI AGRICOLI.....	122
3.14.3	LOTTO 3 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA G.10.5	129
3.14.4	LOTTO 4 – SANTA TERESA DI GALLURA – TERRENI IN SOTTOZONA E2*	133
3.14.5	LOTTO 5 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN CONDOMINIO LI PINI	135
3.14.6	LOTTO 6 – SANTA TERESA DI GALLURA – ABITAZIONE IN FRAZIONE RUONI	139
	VALORI LOTTI	143
	CONCLUSIONI	144
	ALLEGATI.....	144



Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 141/2022



Ill.mo G.E. [REDACTED]



PREMESSA

Lo scrivente Arch. Giovanni Pinna, C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 2 marzo 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED], iniziato ad istanza dal [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Il giorno 6 marzo 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

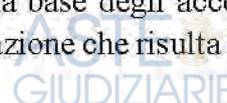
PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI
3. QUESITI
4. RISPOSTA AI QUESITI

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI





Si evidenzia che i beni immobili descritti nell'Atto di pignoramento del 03.11.2022 sono i seguenti sette:

- “Comune di Luras (SS) piena proprietà di [REDACTED]”
- 1) *Immobile in Via Carlo Alberto di Savoia n. 18, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424 A/3 vani 9 Mq. 178*
- Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) piena Proprietà di Cabras Salvatore
- 2) *Immobile in Via Stazzo Jambeddha, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 A/3 vani 4,5 Mq. 118, al Catasto Terreni Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387*
 - 3) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57*
 - 4) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*
 - 5) *Immobile censito al Catasto Terrei al Foglio 6, mappali 1265 e 1266*
 - 6) *Immobile Via Lu Catteru censito al Catasto al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 A/2 vani 4,5*
 - 7) *Immobile Via Roald Amundsen censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11 A/3, vani 6*

Si osserva che nell'Istanza di Vendita in relazione al bene “*censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*” il creditore precedente richiede la vendita dei soli mappali distinti al Foglio 7, mappale 54, 190, 191, 192, 193, escludendo i beni distinti al foglio 7, mappali 140, 141, coerentemente con quanto riportato nella Nota di Trascrizione del Pignoramento nn. 112/185 del 09.01.2023.

Inoltre si evidenzia che i beni distinti al foglio 7 mappali 140 e 141 in realtà sarebbero dovuti essere indicati come afferenti al foglio 5 mappali 140 e 141, in accordo con l'Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] e dalle risultanze delle visure catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale e Allegato C – Documentazione Ipotecaria*)

Per tali ragioni lo scrivente C.T.U. non considererà nel corso del suo elaborato peritale i beni immobili coincidenti con il foglio 7 mappali 140, 141.

Si aggiunge che per quanto concerne la suddivisione in lotti, lo scrivente C.T.U. ha deciso di accorpare il bene precedentemente distinto al punto 3 con i beni descritti al punto 4 in quanto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, essi fanno tutti parte di un lotto di terreno adibibile alla edificazione di un parco acquatico e, viste le esigue dimensioni del bene citato al punto 3 in confronto alle dimensioni dei beni citati al punto 4, la loro frammentazione non comporterebbe un vantaggio ma viceversa comporterebbe una presumibile invendibilità del bene citato al punto 3, qualora proposto in vendita come lotto a se stante.

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
06.03.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
06.03.2023	Estrazione copia fascicolo
12.10.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali, approfondito in data 13.10.2023, in data 17.10.2023 ed in data 11.12.2023
12.10.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, approfondito in data 13.10.2023 ed in data 07.11.2023
16.10.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
17.10.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Luras (SS)
17.10.2023	Richiesta C.D.U. c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
23.10.2023	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Luras (SS)
27.10.2023	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC
08.11.2023	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
14.11.2022	Accesso ai luoghi in Luras (SS)
15.11.2022	Accesso ai luoghi in Santa Teresa di Gallura (SS)
17.11.2023	Ricevimento C.D.U. dal Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
22.11.2023	Richiesta atti di Compravendita Notaio Fabio Papaccio
23.11.2023	Richiesta atti di Compravendita Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
13.12.2023	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 6 marzo 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 141/2022 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 6 marzo 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 12 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subaltermi relativi al bene da staggire, approfondendo le ricerche in data 13.10.2023, in data 17.10.2023 ed in data 11.12.2023 (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 12 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, approfondendo le ricerche in data 13.10.2023 ed in data 7.11.2023 (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 16 ottobre 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).



In data 17 ottobre 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Luras (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 17 ottobre 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), protocollando istanza di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 23 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luras (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobili oggetto di procedura.

In data 27 ottobre 2023 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 14 novembre 2023 e per il giorno 15 novembre 2023 presso i beni immobili oggetto della procedura.

In data 8 novembre 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura.

In data 14 novembre 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi in Luras (SS) effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 15 novembre 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi in Santa Teresa di Gallura (SS) effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 17 novembre 2023 lo scrivente riceveva dall'Uffici Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) il Certificato di Destinazione Urbanistica in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato O – Certificato di Destinazione Urbanistica*).

In data 22 novembre 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso il Notaio Fabio Papaccio sede Tempio Pausania ricevendo quanto richiesto in data 13 dicembre 2023 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 23 novembre 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari ricevendo quanto richiesto in data 7 dicembre 2023 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 13 dicembre 2023 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Luras ed in Santa Teresa di Gallura oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).





ASTE GIUDIZIARIE® 2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobiliari ubicati nel Comune di Lura e nel Comune di Santa Tersa di Gallura così sinteticamente distinti presso il Catasto dei Terreni e il Catasto dei Fabbricati:

Comune di Luras (SS) piena proprietà di [REDACTED]

- Immobile in Via Carlo Alberto di Savoia n. 18, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424 A/3 vani 9 Mq. 178

Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) piena Proprietà di [REDACTED]

- Immobile in Via Stazzo Jambeddha, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 A/3 vani 4,5 Mq. 118, al Catasto Terreni Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387
- Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57
- Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141
- Immobile censito al Catasto Terrei al Foglio 6, mappali 1265 e 1266
- Immobile Via Lu Catteru censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 A/2 vani 4,5
- Immobile Via Roald Amundsen censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11 A/3, vani 6

Facendo sempre seguito a quanto già espresso in premessa, lo scrivente C.T.U. non considererà nel corso del suo elaborato peritale i beni immobili coincidenti con il foglio 7 mappali 140, 141 in quanto in sintesi presenti nell'atto di pignoramento ma non nella sua trascrizione e nell'istanza di vendita.

I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e, se del caso, singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobiliare indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione le caratteristiche geografiche ed intrinseche di ogni bene ed è sostanzialmente analoga a quella riportata nell'istanza di vendita.

L'unica eccezione alla definizione dei lotti proposta dallo scrivente rispetto alla numerazione dei beni riportata nell'istanza di vendita riguarda i terreni afferenti al foglio 7 e quello afferente al foglio 5; infatti, come già osservato, lo scrivente C.T.U. ha deciso di accorpare il bene precedentemente distinto al punto 3 con i beni descritti al punto 4 in quanto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, essi fanno tutti parte di un lotto di terreno adibibile alla edificazione di un parco acquatico e, viste le esigue dimensioni del bene citato al punto 3 in confronto alle dimensioni dei beni citati al punto 4, la loro frammentazione non comporterebbe un vantaggio ma viceversa comporterebbe una presumibile invendibilità del bene citato al punto 3, qualora proposto in vendita come lotto a se stante.



Per quanto riguarda dunque i lotti di vendita, lo scrivente ha definito i seguenti lotti:

1. Il bene immobile ubicato in Via Carlo Alberto di Savoia n. 18, a Luras (SS), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424 A/3 vani 9 Mq. 178, è costituito da un singolo fabbricato da terra a cielo di due piani fuoriterza adibito ad abitazione;
2. I beni immobili ubicati in Via Stazzo Jambeddha, a Santa Teresa di Gallura (SS) censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 A/3 vani 4,5 Mq. 118, e censiti al Catasto Terreni Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387, sono costituiti da una casa colonica con relativi terreni di pertinenza ricadenti, come da piano Urbanistico Comunale, in Zona E2 – Zone agricole normali;
3. I beni immobili ubicati a Santa Teresa di Gallura (SS) censiti al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57 e al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, sono costituiti da terreni ricadenti nel Piano Urbanistico Comunale in Sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi;
4. I beni Immobili ubicati a Santa Tera di Gallura (SS) censiti al Catasto Terrei al Foglio 6, mappali 1265 e 1266 sono costituiti da terreni ricadenti nel Piano Urbanistico Comunale in Sottozona E2* – Campi da Golf;
5. Il bene immobile ubicato a Santa Teresa di Gallura (SS) in Via Lu Catteru censito al Catasto al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 A/2 vani 4,5 è costituito da una abitazione al piano terra inserita all'interno del condominio Li Pini
6. Il bene immobile ubicato a Santa Teresa di Gallura (SS) in Via Roald Amundsen censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11 A/3, vani 6 è costituito da una abitazione al piano terra inserita all'interno della frazione comunale di Ruoni.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto. Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste in premessa e nel presente capitolo, i lotti di vendita definiti dallo scrivente sono in sintesi seguenti:

LOTTO	Ubicazione	Catasto	Foglio	Mappale, sub.	Definizione
Lotto 1	Luras	Fabbricati	27	424	Abitazione
Lotto 2	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	14	388/389	Casa Colonica
		Terreni	14	222	Agricolo
		Terreni	14	224	Agricolo
		Terreni	14	328	Agricolo
		Terreni	14	387	Agricolo
Lotto 3	Santa Teresa di Gallura	Terreni	5	57	Servizi sportivi
		Terreni	7	54	Servizi sportivi
		Terreni	7	190	Servizi sportivi
		Terreni	7	191	Servizi sportivi
		Terreni	7	192	Servizi sportivi
		Terreni	7	193	Servizi sportivi
Lotto 4	Santa Teresa di Gallura	Terreni	6	1265	Campi da Golf
		Terreni	6	1265	Campi da Golf
Lotto 5	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	2	947, 20	Abitazione
Lotto 6	Santa Teresa di Gallura	Fabbricati	9	580, 11	Abitazione

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti.



Si evidenzia che la suddivisione in lotti è stata basata anche sugli atti di provenienza in quanto ognuno dei 6 lotti è pervenuto nella sua interezza agli esecutati grazie ad altrettanti distinti atti di compravendita

Come nota finale del presente capitolo si precisa che la definizione data nella tabella riportata alla pagina precedente alla relativa colonna si riferisce a quella indicata nella visura catastale coordinata con le indicazioni fornite dal Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa di Gallura per ciò che contiene prevalentemente i terreni.

Si osserva a tal proposito che le conclusioni a cui lo scrivente C.T.U. è giunto nella stima dei valori dei beni in alcuni casi si discostano dalle indicazioni riportate nel P.U.C. a seguito delle osservazioni espresse compiutamente al paragrafo dedicato alla valutazione dei beni e al quale si rimanda.





QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

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

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, 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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità 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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, 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 la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici 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 ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





ASTE GIUDIZIARIE®

4. RISPOSTE AI QUESITI

ASTE GIUDIZIARIE®

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

3.1.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE GIUDIZIARIE®

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del** [redacted] **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [redacted]
 Capitale [redacted] Totale [redacted]
A favore di [redacted]
 [redacted]
Contro [redacted]
 [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [redacted]
 [redacted]
Contro [redacted]
 [redacted]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- Con **atto di compravendita del** [redacted], a rogito del Notaio [redacted] rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] la sig.ra [redacted] **acquistava da** [redacted] l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Luras (SS) al Foglio 27 mappale 424.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visura per soggetto
 - b. Visura storica per immobile presso Catasto Fabbricati
 - c. Estratto di Mappa
 - d. Planimetria Catastale
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T146533 su foglio 24 particella 424, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 1

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato, [REDACTED] coniugata con l'esecutato [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Luras al Foglio 27, mappale 424.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





3.1.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED]
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Costituzione di Servitù Coattiva** emesso da Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna rep. n. [REDACTED]
A favore del Demanio Comunale sede [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante per il diritto di acquedotto sul solo bene distinto al catasto al foglio 14 mappale 387
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili** emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED]**, a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] il sig. [REDACTED] **acquistava dalla società G [REDACTED]** con sede In Tempio Pausania (SS) C.F. 00355260902 i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come soli beni al Foglio 14 mappali 222, 224 e 226. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 14 mappali 328, 387 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 14 mappale 226 e che le unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al Foglio



ASTE
GIUDIZIARIE

14 mappali 388 e 389 sono state costituite nel 28.10.2008 insistendo sugli omonimi terreni anch'essi derivanti da quello un tempo distinto al Foglio 14 mappale 226

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):

- e. Visura per soggetto
- f. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Fabbricati F.14 mapp.388 e 389
 - ii. Catasto Terreni F.14 mapp.222
 - iii. Catasto Terreni F.14 mapp.224
 - iv. Catasto Terreni F.14 mapp.226
 - v. Catasto Terreni F.14 mapp.328
 - vi. Catasto Terreni F.14 mapp.387
 - vii. Catasto Terreni F.14 mapp.388
 - viii. Catasto Terreni F.14 mapp.389

- g. Estratti di Mappa
- h. Planimetria Catastale

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):

2. Ispezione Ipotecaria n. T211414 su foglio 14 particella 388, catasto fabbricati, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

3. Ispezione Ipotecaria n. T215835 su foglio 14 particella 389, catasto fabbricati, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

4. Ispezione Ipotecaria n. T218497 su foglio 14 particella 222, catasto terreni, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili





- b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
5. Ispezione Ipotecaria n. T223834 su foglio 14 particella 224, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
6. Ispezione Ipotecaria n. T225298 su foglio 14 particella 328, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
7. Ispezione Ipotecaria n. T226677 su foglio 14 particella 387, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Costituzione servitù coattiva
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
8. Ispezione Ipotecaria n. T233723 su foglio 14 particella 388, catasto terreni
9. Ispezione Ipotecaria n. T234401 su foglio 14 particella 389, catasto terreni
10. Ispezione Ipotecaria n. T234991 su foglio 14 particella 83, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
11. (N.B. la ricerca sul foglio 14 particella 83 è stata effettuata in quanto terreno precursore del terreno distinto al foglio 14 mappale 226 ma le risultanze acquisite non sono significative riguardo ai beni attuali oggetto di procedura)





Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 2

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato**,

[REDACTED]
coniugato con l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva ubicati in Santa Teresa di Gallura e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 e al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Considerando l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell'*Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del** [REDACTED] **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [REDACTED].
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED].
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [REDACTED] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED].
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del** [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], il sig. [REDACTED] **acquistava dalla società** [REDACTED], con sede in Santa Teresa di Gallura (SS) Sede In Tempio Pausania (SS) C.F. [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come beni al Foglio 5 mappali 57 e 31 (mappale 31 non oggetto di procedura) e Foglio 7 mappali 26, 54, 2. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 190 e 191 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 2 e che quelli attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 192 e 193 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 26.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):

- Visura per soggetto
- Visure storiche per immobile
 - Catasto Terreni F.5 mapp.57
 - Catasto Terreni F.7 mapp.54
 - Catasto Terreni F.7 mapp.190
 - Catasto Terreni F.7 mapp.191
 - Catasto Terreni F.7 mapp.192
 - Catasto Terreni F.7 mapp.193

- Estratti di Mappa

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):

12. Ispezione Ipotecaria n. T80787 su foglio 5 particella 57, catasto terreni, comprensiva di:

- Elenco Immobili
- Elenco sintetico delle formalità
- Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

13. Ispezione Ipotecaria n. T103822 su foglio 7 particella 54, catasto terreni, comprensiva di:

- Elenco Immobili
- Elenco sintetico delle formalità
- Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

14. Ispezione Ipotecaria n. T105859 su foglio 7 particella 190, catasto terreni, comprensiva di:

- Elenco Immobili
- Elenco sintetico delle formalità
- Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

15. Ispezione Ipotecaria n. T106425 su foglio 7 particella 191, catasto terreni, comprensiva di:





- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili



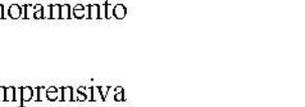
16. Ispezione Ipotecaria n. T107035 su foglio 7 particella 192, catasto terreni, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili



17. Ispezione Ipotecaria n. T107617 su foglio 7 particella 193, catasto terreni, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili



18. Ispezione Ipotecaria n. T109414 su foglio 7 particella 26, catasto terreni

19. Ispezione Ipotecaria n. T110356 su foglio 7 particella 2, catasto terreni



Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 3

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.



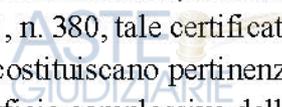
Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato,**

coniugato con l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED], ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 5, mappale 57 e Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193.



Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.



Considerando l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.1.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [redacted]** Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [redacted]
Capitale [redacted] Totale [redacted]
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [redacted]** nascente da **Costituzione di Diritti reali a Titolo Oneroso** emesso da Segretario Comunale rep. n. [redacted]
A favore [redacted]
Contro [redacted]
Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266)
- **Trascrizione del [redacted]** nascente da **Costituzione di Servitù Coattiva** emesso da Responsabile Opere Pubbliche ed Informatico rep. n. [redacted]
A favore [redacted]
Contro [redacted]
Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266).
(N.B. le precedenti due trascrizioni riportate riguardano i beni oggetto di procedura nella loro precedente definizione catastale. Da quando nel 2011 il mappale 51 ha dato origine ai mappali 1265 e 1266 oggetto di pignoramento non risultano trascritte nelle rispettive visure le servitù indicate in precedenza per il mappale 51)

- **Trascrizione del [redacted]** nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [redacted]
Contro [redacted]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura





Atto di provenienza:

- Con atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] il sig. [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza. A tal proposito si rileva che i beni attualmente distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 derivano per frazionamento dal bene distinto fino al 19.05.2011 al foglio 6 mappale 51. Nelle visure catastali relative a quest'ultimo terreno viene indicato l'atto di compravendita qui riportato ma nell'atto stesso, acquisito dallo scrivente, in sede del foglio 6 mappale 51 viene indicato il foglio 12 mappale 51 (ex 51/a). Nello stesso atto risulta compravenduto un bene distinto al tempo al foglio 12 mappale 666 (ex 51/b). Dalle visure storiche catastali acquisite in relazione ai beni distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 non si ha risultanza di tale foglio 12 solo del foglio 6 mappale 51 e del foglio 6 mappale 666 (variato a seguito di frazionamento del 22.05.1991). Al fine di approfondire la ricerca lo scrivente ha anche estratto la visura catastale storica del bene distinto al catasto terreni al foglio 12 mappale 51 il quale risulta attualmente soppresso ed in precedenza di proprietà differente dagli attori dell'atto di compravendita su menzionato ed indicato anche nella Relazione Notarile in atti. L'unica conclusione che lo scrivente possa ipotizzare è che il Notaio abbia indicato il foglio 12 in sede del foglio 6 nell'atto di compravendita a seguito di mero errore materiale visto anche che nelle visure catastali storiche tale atto è attribuito alla continuità tra foglio 6 mappale 51 e foglio 6 mappali 1265 e 1266.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 1. Visura per soggetto
 - m. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Terreni F.6 mapp.1265
 - ii. Catasto Terreni F.6 mapp.1266
 - iii. Catasto Terreni F.6 mapp.51
 - iv. Catasto Terreni F.12 mapp.51
 - n. Estratto di Mappa
 - Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
20. Ispezione Ipotecaria n. T138284 su foglio 6 particella 1265, catasto terreni, comprensiva di:





- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili



21. Ispezione Ipotecaria n. T138675 su foglio 6 particella 1266, catasto terreni, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili



22. Ispezione Ipotecaria n. T139762 su foglio 6 particella 51, catasto terreni, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
- d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Costituzione servitù coattiva



23. Ispezione Ipotecaria n. T148612 su singola nota R.P. 1443 anno 1988



Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 4

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.



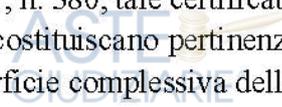
Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato,**

coniugato con l'esecutato

[REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 6, mappali 1265, 1266



Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.



Considerando l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.1.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [redacted]** Ipoteca Legale derivante da **Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973)**, pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [redacted]

Capitale [redacted] Totale € [redacted]

A favore [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11

- **Iscrizione del [redacted]** Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [redacted]

Capitale [redacted] Totale [redacted]

A favore [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [redacted]** nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [redacted]**, a rogito del Notaio [redacted] rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted], il sig. [redacted] **acquistava dalla sig.ra [redacted]** l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 2 particella 947 subalterno 20



Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - o. Visura per soggetto
 - p. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Fabbricati F.2 mapp.947 sub.20
 - ii. Catasto Terreni F.2 mapp.947
 - iii. Catasto Terreni F.6 mapp.37

- q. Estratto di Mappa
- r. Planimetria catastale
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):

24. Ispezione Ipotecaria n. T192715 su foglio 2 particella 947 subalterno 20, catasto fabbricati, comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
- b. Elenco sintetico delle formalità
- c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
- d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)
- e. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- f. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 5

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato**, ovvero [REDACTED]

coniugato con l'esecutato [REDACTED], ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 2, mappale 947, subalterno 20.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza





medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [redacted]** Ipoteca Legale derivante da **Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973)**, pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [redacted]

Capitale [redacted] Totale [redacted]

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11

- **Iscrizione del [redacted]** Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, Tribunale di Sassari rep. n. [redacted]

Capitale [redacted] Totale [redacted]

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura oltre altri

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [redacted]** nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da UNEP Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [redacted]** a rogito del Notaio Fabio Papaccio rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted], il sig. [redacted] **acquistava dal sig.** [redacted]

[redacted] l'unità immobiliare in argomento nella sua precedente definizione castale, oltre altri beni. Nell'atto di compravendita venivano infatti indicati, tra gli altri, i beni al tempo distinti al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 9 particella 580 subalterni 2 e 3 dai quali deriva per fusione del 17.05.2012 il bene oggetto di procedura attualmente distinto al foglio 9 particella 580 e subalterno 11.



Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - s. Visura per soggetto
 - t. Visure storiche per immobile
 - i. Catasto Fabbricati F.9 mapp.580 sub.11
 - ii. Catasto Fabbricati F.9 mapp.580 sub.2
 - iii. Catasto Fabbricati F.9 mapp.580 sub.3
 - u. Estratto di Mappa
 - v. Elaborati planimetrici
 - w. Elenco subalterni
 - x. Planimetria catastale
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
 - 25. Ispezione Ipotecaria n. T205272 su foglio 9 particella 580 subalterno 11, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - 26. Ispezione Ipotecaria n. T206038 su foglio 9 particella 580 subalterno 2, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
 - 27. Ispezione Ipotecaria n. T170026 su foglio 9 particella 580 subalterni 2 e 3, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita





Conclusioni al quesito n.1 – Lotto 6

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che **l'esecutato**,

coniugato con l'esecutato

ed **in regime di separazione dei beni**, detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 9, mappale 580, subalterno 11.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.2 **Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.2.1 **LOTTO 1 – Luras - Abitazione**

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Luras, via Carlo Alberto n. 18, distinta al N.C.E.U. al foglio 27, mappale 424 (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. **Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona**

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come abitazione di tipo economico, è ubicata nel centro storico del Comune di Luras.

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa area del Comune di Luras palazzotti storici dalle forme quadrilatera di due o tre piani disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale e destinati prevalentemente alla residenza oltre che, occasionalmente ed al piano terra, ad attività commerciali.

Rispetto al Municipio del Comune tale fabbricato trova ubicazione a Est, distando da esso circa 100 metri; in direzione Sud rispetto al bene e a distanza di circa 200 metri si trova il Museo etnografico Galluras; ad Est rispetto al bene e a distanza di circa 270 metri trova collocazione il Cimitero comunale; infine, a Sud del bene a distanza di circa 280 metri trova ubicazione un supermercato.

La sua posizione centrale permette inoltre di raggiungere agevolmente e facilmente anche a piedi tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 2.600 abitanti, quale quello per l'appunto di Luras.

Da Luras è facilmente raggiungibile la città di Tempio Pausania (distante circa 15 km).

Un altro centro abitato di rilievo prossimo a Luras è rappresentato dalla Città di Olbia (distante 40 km) che, grazie all'aeroporto ed al porto, rappresenta un punto di snodo fondamentale di questa porzione della Sardegna.

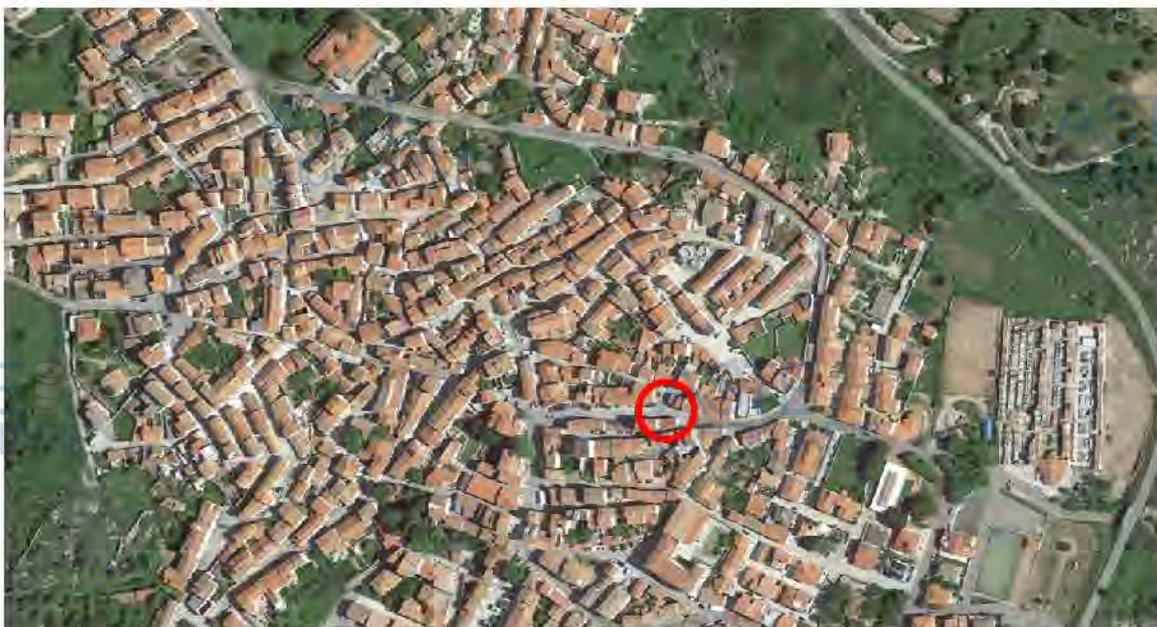


Figura 1 – Ubicazione – Luras – il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva





Figura 2 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 14 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutata, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione su due livelli che si sviluppa al piano terra e al piano primo con accesso da via Carlo Alberto oppure da una via laterale pedonale (dalla quale si ha accesso dal retro a un cortile posteriore di proprietà).

Si precisa che l'accesso dal retro sul cortile posteriore di proprietà non è ad uso esclusivo ma è in condivisione con diversa unità immobiliare non oggetto di procedura.

Il piano terra è caratterizzato da un ampio soggiorno con caminetto e scala di collegamento con il primo piano, una cucina, un servizio igienico dotato di WC e lavandino, un cortile di proprietà posteriore, un locale deposito con ingresso dal cortile ed un volume tecnico realizzato per collocare la cisterna del gas.

Il piano primo è costituito da un disimpegno, 3 camere da letto, una camera dalle piccole dimensioni (non adatta ad essere utilizzata come camera da letto), un ampio servizio igienico completo di due lavandini, un wc, un bidet, una vasca da bagno e una doccia, un ripostiglio, un piccolo balcone sul fronte strada ed una terrazza sul fronte posteriore.



3. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta compiutamente tutte le quote (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

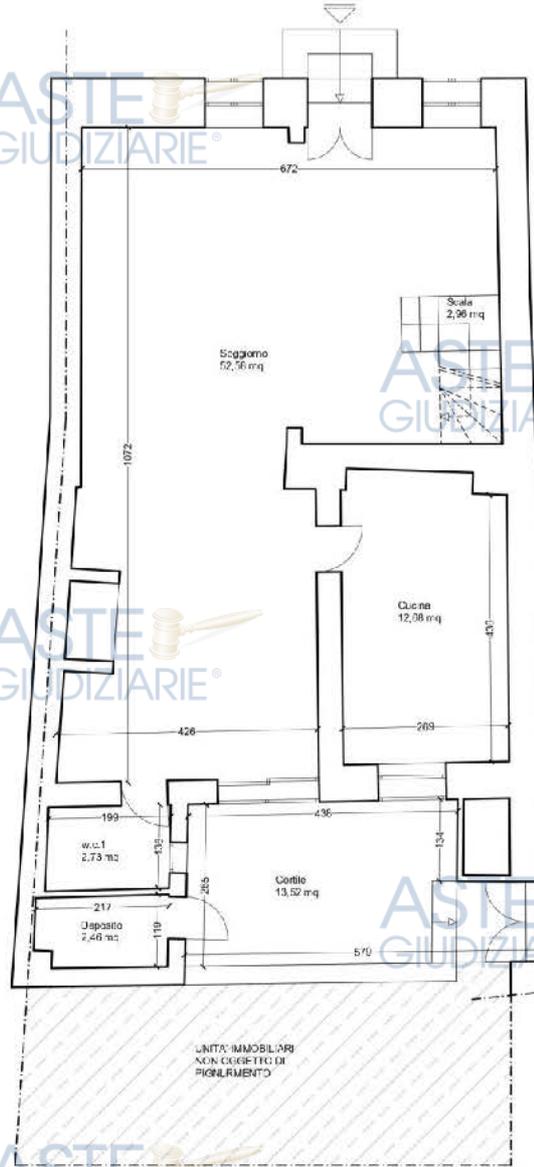
Ambiente	Superficie calpestabile
Piano terra	
Cortile	13,52 mq
Piano Primo	
Balcone	1,44 mq
Terrazza	9,89 mq
Totale spazi esterni	24,85 mq
Piano terra	
Soggiorno	52,58 mq
Cucina	12,68 mq
Ingombro scala piano terra	2,96 mq
w.c.1	2,73 mq
Deposito	2,46 mq
Piano Primo	
Disimpegno	5,41 mq
Ripostiglio	2,81 mq
Ingombro scala piano primo	2,56 mq
Bagno 1	5,28 mq
Camera 1	13,41 mq
Camera 2	13,74 mq
Camera 3	13,79 mq
Camera 4	8,53 mq
w.c.2	7,22 mq
Totale spazi interni	146,16 mq
TOTALE	171,01 mq





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



UNITA' IMMOBILIARI
NON OGGETTO DI
PIGNORIMENTO

Luras - Pianta Piano Terra

Scala 1:100 su formato A4



Figura 3 - Planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

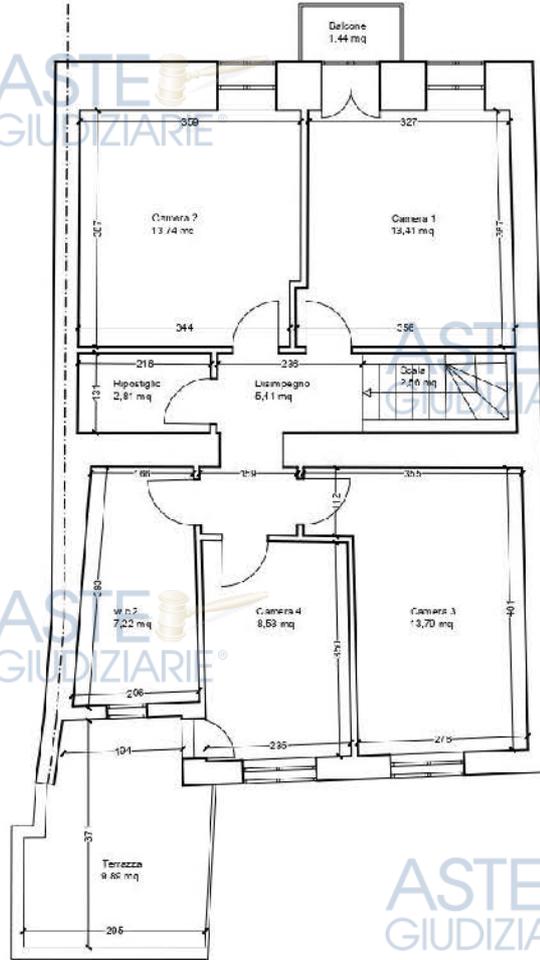
ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Luras - Pianta Piano Primo

Scala 1:100 su formato A4



Figura 4 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano primo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione, risultando di fatti pari al nuovo e necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto dei muri portanti perimetrali;
- **Strutture portanti:** in muratura con possibili inserzioni di elementi in cemento armato;
- **Solai di interpiano:** in legno con sovrastane struttura in travi di ferro e tavelloni in laterizio e getto in cls (tale informazione è stata riferita allo scrivente dalla proprietà in quanto la struttura in ferro è occultata dalla sottostante struttura in legno) ;
- **Muratura:** esterna in facciata principale con granito faccia a vista;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in coppi;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio per gli elementi non strutturali;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera e persiane;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura ed elementi decorativi in marmo;
- **Rivestimenti della zona cucina:** in piastrelle;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** a gasolio tramite caldaia e termosifoni interni
- **Servizi igienici:** al piano terra di dotato di wc e lavandino e doccia; al piano primo di dotato di wc, bidet, doppio lavandino, vasca da bagno e doccia; rivestiti entrambi in piastrelle fino ad altezza porta;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo fornitura Enel;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo con fornitura Abbaioa;



ASTE GIUDIZIARIE®

3.2.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene oggetto di procedura esecutiva: abitazione su un livello ubicata in via Stazzo Jambeddha a Santa Teresa di Gallura (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389 e dotata di un locale esterno di deposito e dei terreni ad essa afferenti distinti al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da una abitazione con locale esterno di deposito, accatastata come abitazione di tipo economico, ed una serie di terreni agricoli destinati al pascolo e alla semina ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'area di sedime dell'abitazione e dei terreni trova ubicazione nella porzione di territorio a Sud rispetto all'edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, attestandosi sulla Strada Li Cumandanti Saltara a distanza di circa 7,4 km dal centro del Comune.

La zona di ubicazione dei beni è destinata in generale prevalentemente al pascolo e alla semina e sono presenti sporadiche abitazioni distanziate reciprocamente di una dimensione compatibile con quella dei rispettivi terreni di afferenza.

ASTE GIUDIZIARIE®

Dai beni si possono facilmente raggiungere la località di Porto Pozzo (distante circa 8 km), la spiaggia di Rena Majori (distante circa 9 km), la spiaggia di Cala Piscina (distante circa 12 km), la località di Porto Pollo (distante circa 17 km), oltre ad altre varie località e spiagge caratteristiche di questa porzione di territorio della Sardegna.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

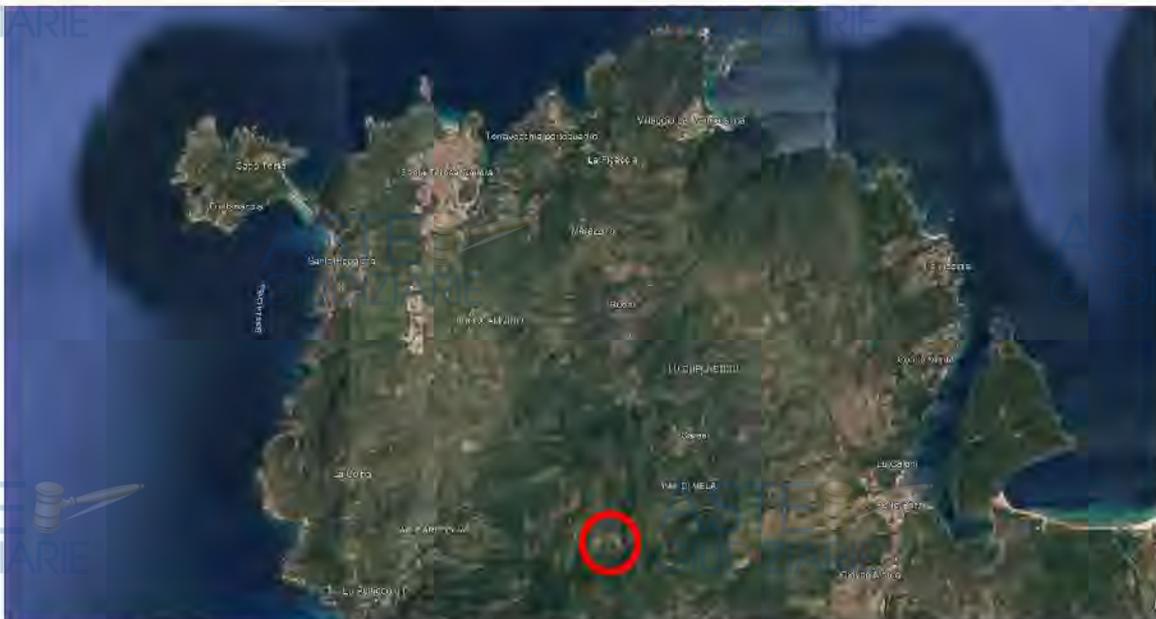


Figura 5 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Figura 6 – Ubicazione – i beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu

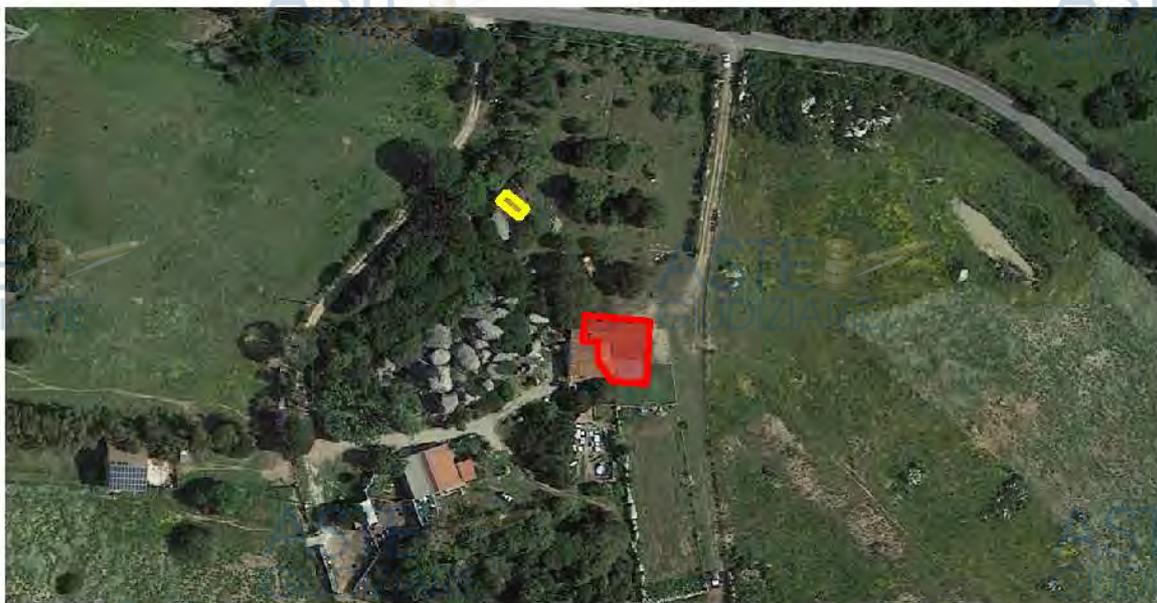


Figura 7 – Ubicazione – All'interno dei terreni oggetto di procedura sono presenti una abitazione, evidenziata da un perimetro rosso, ed un locale deposito, evidenziato da un perimetro giallo

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutato, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i terreni si riporta quanto segue:



Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	222	AA	Seminativo	U	3 49 13	153,26 €	126,22 €
		AB	Pascolo	5	09 22	0,14 €	0,05 €
		AC	Pascolo Arb.	U	4 69 33	24,24 €	16,97 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	224	AA	Seminativo	U	06 10	2,68 €	2,21 €
		AB	Pascolo	5	10 59	0,16 €	0,05 €
		AC	Pascolo Arb.	U	04 99	0,26 €	0,18 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	328		Fabbricato Dirutto		00 50		

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
14	387		Pascolo	5	20 52 87	31,81 €	10,60 €

Per quanto riguarda i terreni si osserva che essi ricadono nella sottozona E2 - Zona Agricola Normale - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa di Gallura e in sede del sopralluogo effettuato l'esecutato ha riferito che *i terreni nella loro interezza in parte sono occupati per 1,5 ettari da un vigneto delle tenute [REDACTED] mentre la restante porzione di terreno è adibita di fatto a pascolo.*

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato tali zone sono caratterizzate da suoli con scarsa profondità e rocciosità, da media ad elevata. Nelle zone con pendenze superiori al 30% possono insorgere pericoli di erosione. La morfologia è caratterizzata da forme ondulate e pendenza da media a moderata; erosione areale da moderata a debole.

Attualmente i suoli sono interessati da vegetazione arbustiva della macchia mediterranea, da poco a mediamente degradata, pascolo cespugliato o pascolo nudo.

Si evidenzia inoltre che il bene distinto al foglio 14 mappale 224 ricade in parte in sottozona E2 ed in parte in Viabilità Pubblica; inoltre, il bene distinto al foglio 14 particella 387 è caratterizzato dalla presenza di un fabbricato dirutto che non apporta alcun valore aggiuntivo se non quello del terreno sul quale è costruito.

Per quanto riguarda l'abitazione e il locale di deposito esterno in questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione al solo piano terra, accatastata al mappale 388, ed un deposito esterno non comunicante, accatastato al mappale 389, entrambi ubicati all'interno del terreno distinto al mappale 387.





L'accesso ai beni avviene tramite una strada interna al terreno denominata via Stazzo Jambeddha che si attesta sulla via Li Cumandanti Saltara.

L'abitazione è costituita da una zona giorno principale con caminetto (definita come *Soggiorno 1* nella planimetria dello stato di fatto rilevato) che si attesta frontalmente su di un ulteriore ambiente destinato sempre a zona giorno con cucina a vista e caminetto (definita come *Soggiorno 2* nella planimetria dello stato di fatto rilevato). Dalla zona giorno principale si giunge, attraverso un corridoio a due camere da letto di cui una dotata di caminetto e, tramite un disimpegno, ad un servizio igienico. Esternamente è presente una veranda coperta in legno che si attesta sull'ambiente definito nella planimetria dello stato di fatto come *Soggiorno 2*.

Il deposito esterno non comunicante è collocato a Nord dell'abitazione e ha una superficie calpestabile di circa 9,00 mq.

3. Calcolo superficie calpestabile

Abitazione e locale deposito:

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto, per quanto riguarda l'abitazione ed il deposito, alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N - Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta compiutamente tutte le quote (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

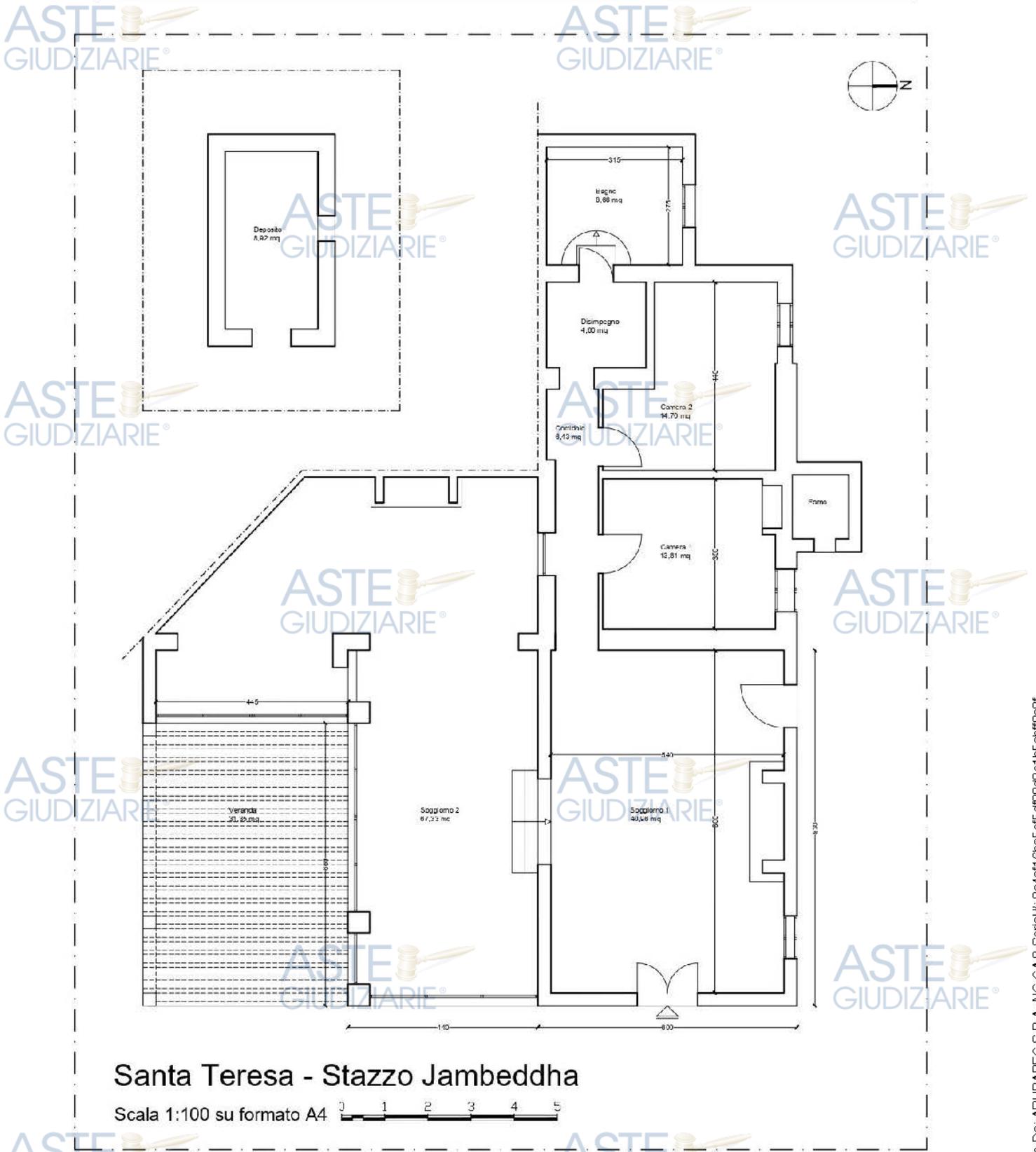
Ambiente	Superficie calpestabile
Veranda	31,35 mq
Totale spazi esterni	31,35 mq
Soggiorno 1	40,96 mq
Soggiorno 2	67,33 mq
Corridoio	6,43 mq
Camera 1	13,61 mq
Camera 2	14,70 mq
Disimpegno	4,60 mq
Bagno	8,66 mq
Deposito Esterno	8,92 mq
Totale spazi interni	165,21 mq
TOTALE	196,56 mq

Terreni

La superficie calpestabile dei terreni in metri quadri corrisponde a quanto segue:

- Mappale 222: 34.913,00 + 922,00 + 46.933,00 mq = 82.768,00 mq
- Mappale 224: 610,00 + 1.059,00 + 499,00 mq = 2.168,00 mq
- Mappale 328: 50,00 mq
- Mappale 387: 205.287,00 mq
- **TOTALE:** **290.273,00 mq**





Santa Teresa - Stazzo Jambeddha

Scala 1:100 su formato A4

Figura 8 - Planimetria dello stato di fatto - abitazione

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: APUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c4af16ba5e5f5dff2dcb8e1b5c0ff8c3f

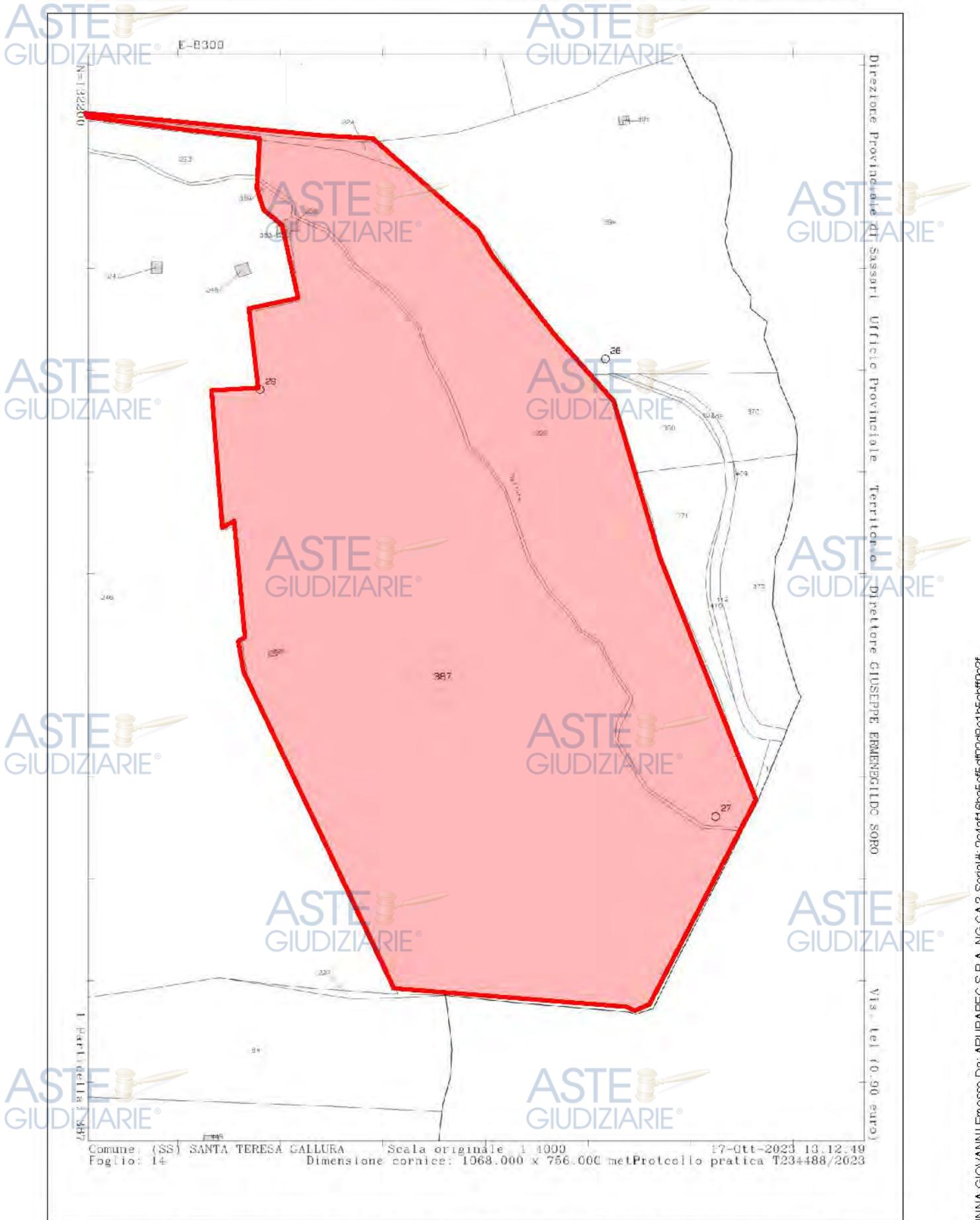


Figura 9 – Estratto di mappa del foglio 14 con evidenziati da un perimetro rosso i terreni oggetto di procedura



4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, si presenta in non idonee condizioni i conservazione e di manutenzione. Infatti, sebbene la compagine muraria non presenti gravi stati di degrado ad eccezione di distacchi localizzati di intonaco della presenza di umidità e la pavimentazione risulti assente solo in alcuni punti, in generale l'immobile risulta in uno stato di trascuratezza e di semiabbandono che ne compromette il valore.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto dei muri portanti perimetrali;
- **Strutture portanti:** in muratura;
- **Muratura:** esterna in blocchetti in cls di 30 cm;
- **Copertura:** tetto a falde inclinate con capriate e arcarecci in legno e rivestimento i coppi;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in legno vetro singolo;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura 30 x 30 cm;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** presenti camini in tre ambienti e stufa a pellet;
- **Servizi igienici:** dotato di lavello doppio, w.c., bidet e doccia, rivestito in piastrelle per circa un metro di altezza;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite scaldabagno elettrico
- **Fognature:** realizzata tramite fossa asettica;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo fornitura Arges;
- **Approvvigionamento idrico:** tramite pozzo artesiano;



ASTE GIUDIZIARIE®

3.2.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene oggetto di procedura esecutiva: terreni ubicati in Località Lu Muntighioni nel Comune di Santa TERSA di Gallura (SS) distinti al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57, e al Foglio 7 mappali 54, 190, 191, 192, 193 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

5. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da una serie di terreni agricoli adibiti al pascolo ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS).

ASTE GIUDIZIARIE®

L'area di sedime terreni trova ubicazione nella porzione di territorio a Est rispetto all'edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, in prossimità della SS133bis a distanza di circa 7 km dal centro del Comune.

ASTE GIUDIZIARIE®

La zona di ubicazione dei beni è destinata in generale prevalentemente al pascolo e alla semina e sono presenti sporadiche abitazioni distanziate reciprocamente di una dimensione compatibile con quella dei rispettivi terreni di afferenza.

I terreni distano circa 6 km da Porto Pozzo, circa 7 km dal Villaggio la Marmoratina, circa 14 km dalla spiaggia di Rena Majori e circa 17 km da Porto Pollo. L'edificato urbano più vicino ai terreni coincide con la località nota come Ruoni in Comune di Santa Teresa di Gallura da cui i terreni distano circa 1.5 km.

ASTE GIUDIZIARIE®

Si evidenzia che per poter giungere ai beni si deve percorrere circa 1 km di percorso sterrato difficilmente carrabile passante peraltro su terreni di diversa proprietà (vedasi immagine alle pagine seguenti)

ASTE GIUDIZIARIE®

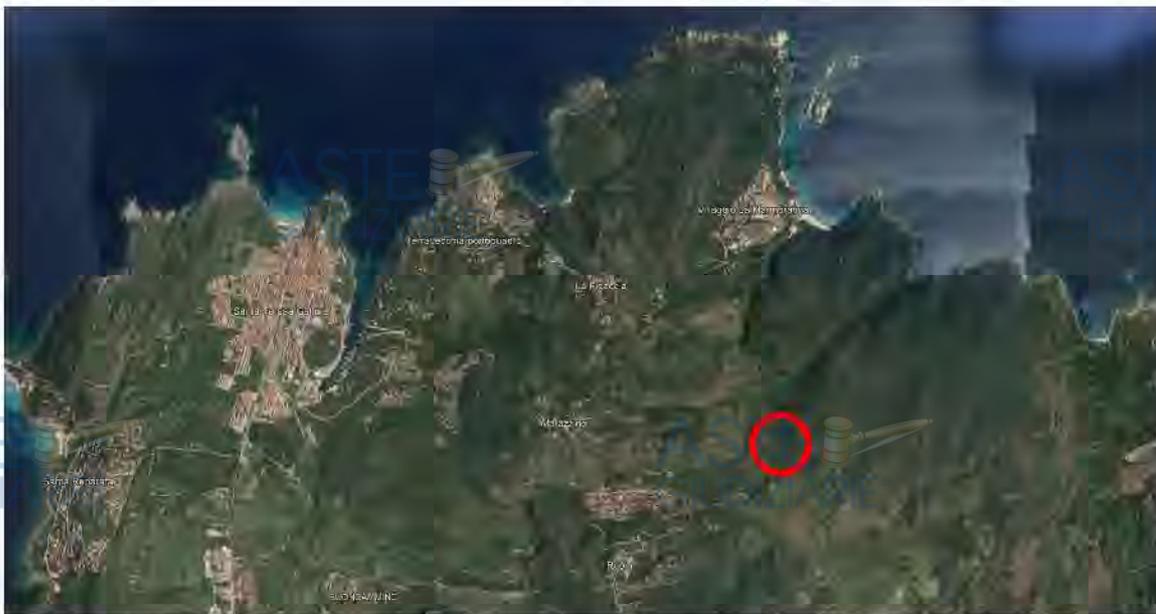


Figura 10 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insistono i beni oggetto di procedura esecutiva

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



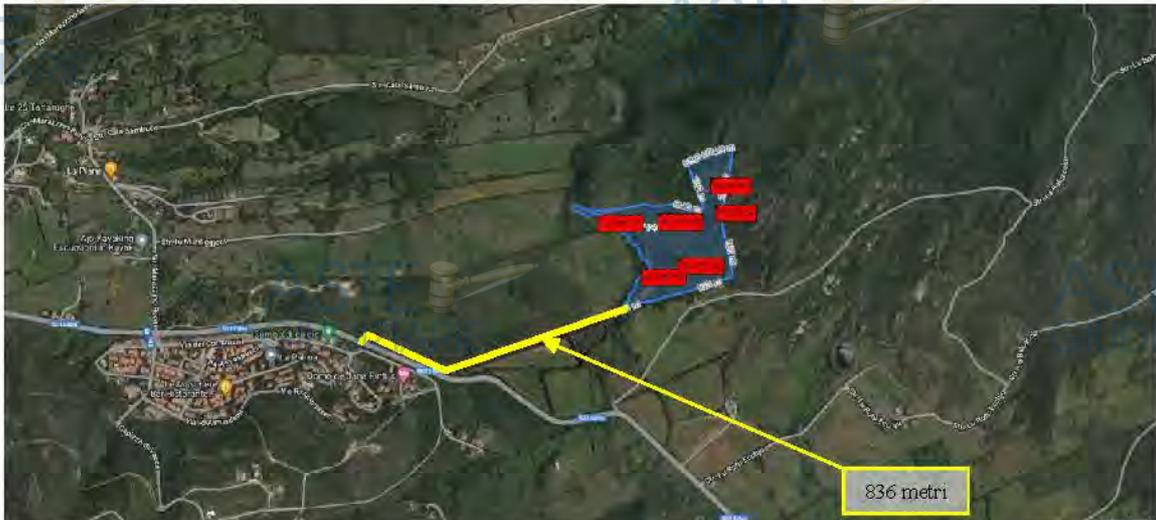


Figura 11 – Ubicazione – i beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu. In giallo è riportato il percorso sterrato attraverso cui giungere ai beni



Figura 12 – Ubicazione – zoom - beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu

6. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutore, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Si evidenzia che i terreni manifestano una pendenza significativa e sono caratterizzati dalla presenza delle tipiche culture arboree della macchia mediterranea e di una percentuale considerevole di rocce affioranti che ne pregiudicano puntualmente l'uso.

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare gli opportuni rilievi e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i terreni si riporta quanto segue:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
5	57		Pascolo	5	1 25 00	1,94 €	0,65 €



Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	54		Pascolo	4	22 45	0,81 €	0,35 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	190		Pascolo	4	86 96	3,14 €	1,35 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	191		Pascolo	4	21 84	0,79 €	0,34 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	192		Pascolo	4	4 11 26	14,87 €	6,37 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
7	193		Pascolo	4	1 01 91	3,68 €	1,58 €

I Terreni ricadono nella sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi - del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa di Gallura e in sede del sopralluogo effettuato l'esecutato ha riferito che *i terreni nella loro interezza sono destinati alla futura realizzazione di un parco acquatico.*

Effettivamente, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, tali zone sono destinate ad un futuro uso turistico e gli usi previsti comprendono infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi ed in particolare la realizzazione di parchi acquatici e di strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.) servizi igienici, uffici direzione.

Attualmente i terreni sono di fatto destinati a pascolo.

7. Calcolo superficie calpestabile

Terreni

La superficie calpestabile dei terreni in metri quadri corrisponde a quanto segue:

- F. 5 Mapp. 54: 12.500,00 mq
- F. 7 Mapp. 57: 2.245,00 mq
- F. 7 Mapp. 190: 8.696,00 mq
- F. 7 Mapp. 191: 2.184,00 mq
- F. 7 Mapp. 192: 41.126,00 mq
- F. 7 Mapp. 193: 10.191,00 mq
- **TOTALE :** **76.942,00 mq**



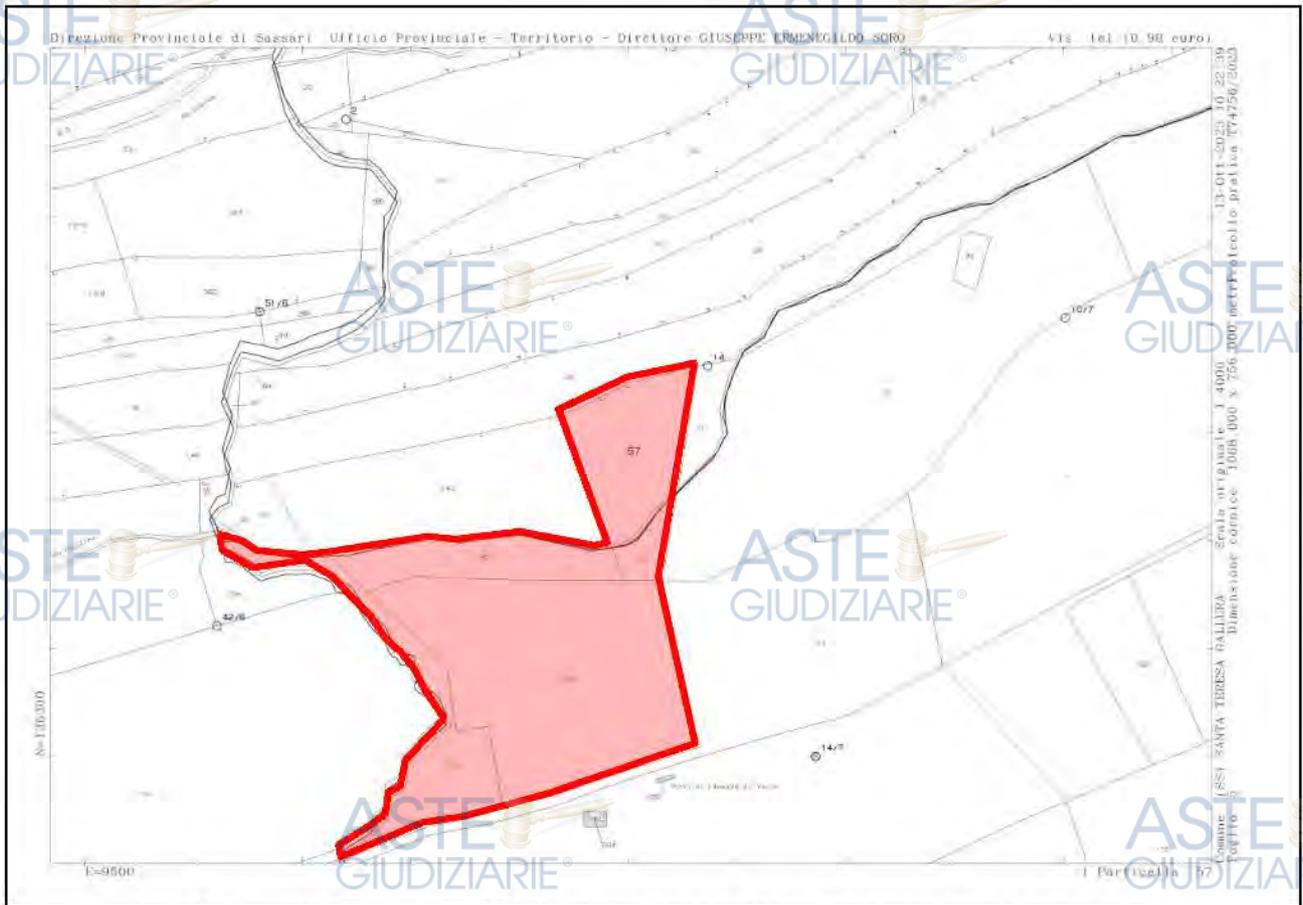


Figura 13 – Estratto di mappa dei fogli 5 e 7 con evidenziati da un perimetro rosso i terreni oggetto di procedura





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.2.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene oggetto di procedura esecutiva: terreni ubicati in Località Li Capritaggi nel Comune di Santa Tersa di Gallura (SS) distinti al Catasto Terreni al Foglio 6, mappali 1265 e 1266 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

8. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da una serie di terreni agricoli adibiti al pascolo ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS).

L'area di sedime dei terreni trova ubicazione nella porzione di territorio a Est rispetto all'edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, in prossimità della SS133bis distanza di circa 4 km dal centro del Comune.

La zona di ubicazione dei beni è destinata in generale prevalentemente al pascolo e alla semina e sono presenti sporadiche abitazioni distanziate reciprocamente di una dimensione compatibile con quella dei rispettivi terreni di afferenza.

I terreni distano circa 7 km da Porto Pozzo, circa 4 km dal Villaggio la Marmoratina, circa 10 km dalla spiaggia di Rena Majori e circa 18 km da Porto Pollo. L'edificato urbano più vicino ai terreni coincide con la località nota come Ruoni in Comune di Santa Teresa di Gallura da cui i terreni distano circa 1 km.

Si evidenzia che i beni si attestano direttamente sulla SS131bis ma, per potervi avere acceso, è necessario passare attraverso un piccolo appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 6 mappale 150 di proprietà di altri sul quale si attesta un cancello metallico di ingresso al lotto (vedasi immagine alle pagine seguenti)

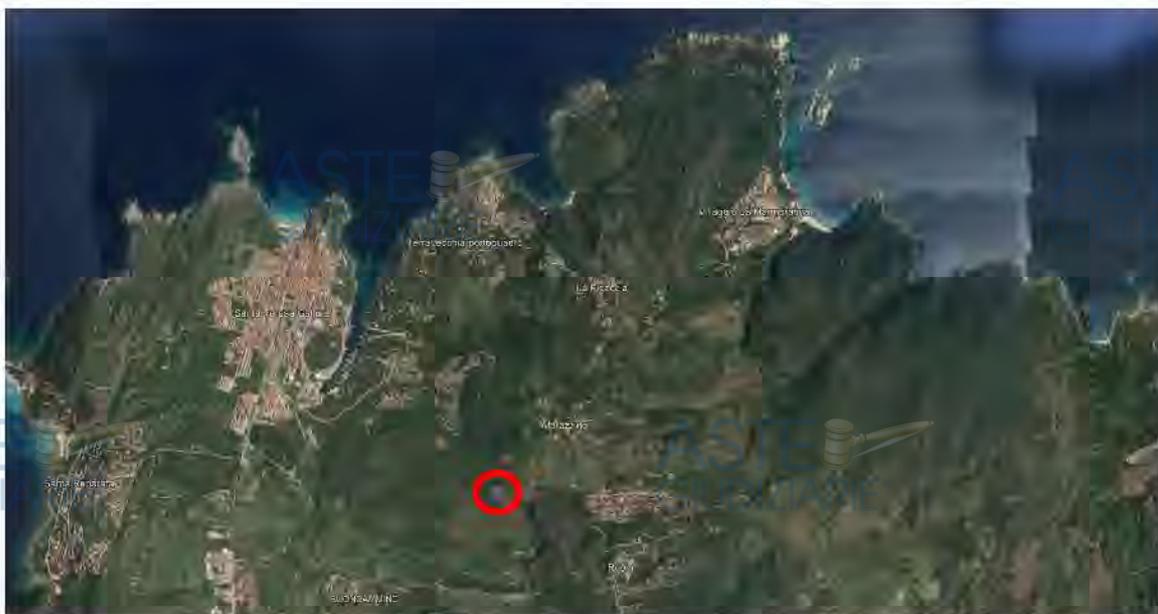


Figura 14 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insistono i beni oggetto di procedura esecutiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



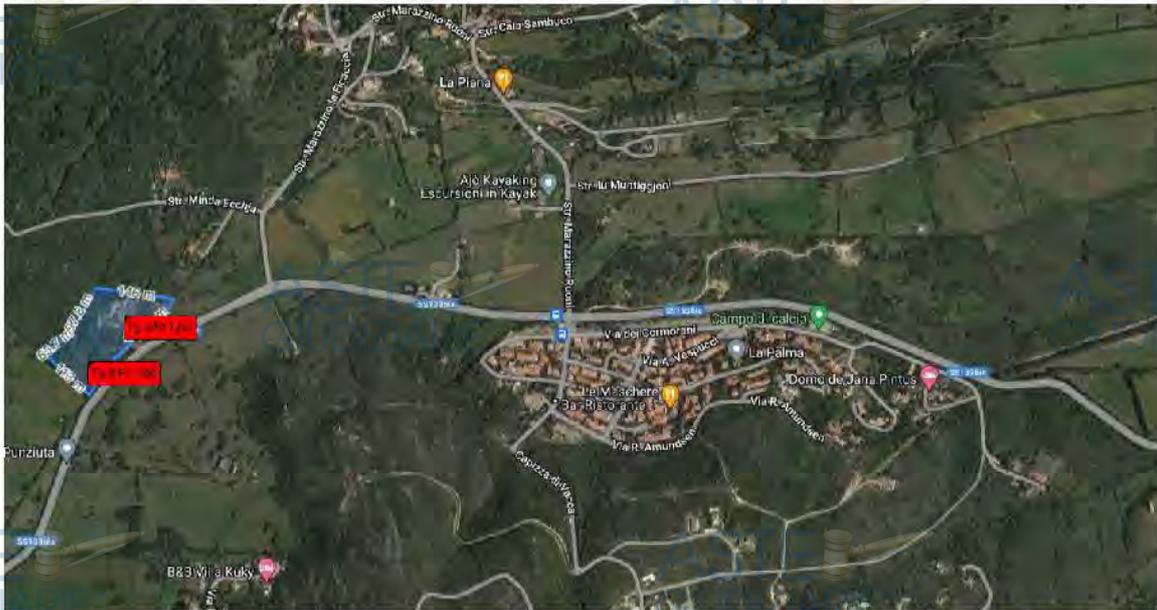


Figura 15 – Ubicazione – i beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu.



Figura 16 – Ubicazione – zoom - beni oggetto di procedura esecutiva sono evidenziati, nel loro complesso, da un perimetro blu. In giallo è riportato il terreno distinto al foglio 6 mappale 150 di proprietà di terzi che costituisce di fatto la attuale via di accesso al bene

9. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutato, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Si evidenzia che quasi la totalità del terreno distinto al mappale 1265 manifesta la presenza di abbondanti quantità di massi di granito di dimensioni più o meno consistenti derivanti da scavi ed ivi depositati che ne inficiano significativamente il valore in quanto terreno difficile da utilizzare per il pascolo; il terreno distinto al mappale 1266 manifesta invece le tipiche culture arboree della macchia mediterranea.

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare gli opportuni rilievi e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.



Per quanto riguarda i terreni si riporta quanto segue:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
6	1265		Pascolo	2	1 04 21	10,76 €	9,69 €

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
6	1266		Pascolo	2	1 04 21	10,76 €	9,69 €

I Terreni ricadono nella sottozona E2*, sottozone che, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa di Gallura, sono indicate come di particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale poiché individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di altrettanti campi da golf, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Nello specifico, a seguito di un eventuale stipula di Accordo di Programma, le sottozone E2* saranno destinate alla realizzazione dei campi da golf in sé e per sé mentre attualmente, in assenza di Accordo di Programma, sono da considerarsi come sottozone E2 – zone agricole normali.

Attualmente i terreni sono di fatto destinati a pascolo.

10. Calcolo superficie calpestabile

Terreni

La superficie calpestabile dei terreni in metri quadri corrisponde a quanto segue:

- F. 6 Mapp. 1265: 10.421,00 mq
- F. 6 Mapp. 1266: 10.421,00 mq
- **TOTALE :** **20.842,00 mq**





Figura 17 – Estratto di mappa del foglio 6 con evidenziati da un perimetro rosso i terreni oggetto di procedura





3.2.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Santa Tera di Gallura, via Brigata Sassari n. 5, condominio Li Pini, distinta al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 947, subalterno 20 con mappale terreni correlati foglio 2 mappale 37 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

5. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

Il condominio, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura (accatastata come abitazione di tipo civile), è ubicato nel comune di Santa Tera di Gallura nell'area afferente al centro urbano e si attesta in via Brigata Sassari, strada perpendicolare a via Lu Calteri, occupando una porzione di territorio rettangolare circondato da strade private interne al condominio Li Pini.

Rispetto alla area del centro urbano tale compendio trova ubicazione ad Sud e dista circa 1 km dalla Piazza Vittorio Emanuele I, che può essere raggiunta facilmente anche a piedi in 10 minuti, 1 km dalla spiaggia di Rena Bianca e circa 2 km dal porto cittadino, 1,5. La strada di accesso al comune di Santa Tera di Gallura è la SS 133 bis che dista circa 200 metri dal compendio.

La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di Santa Tera di Gallura fabbricati dalle forme quadrilatera in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale è presente l'immobile oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di Santa Tera di Gallura sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 5.000 abitanti e sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare.

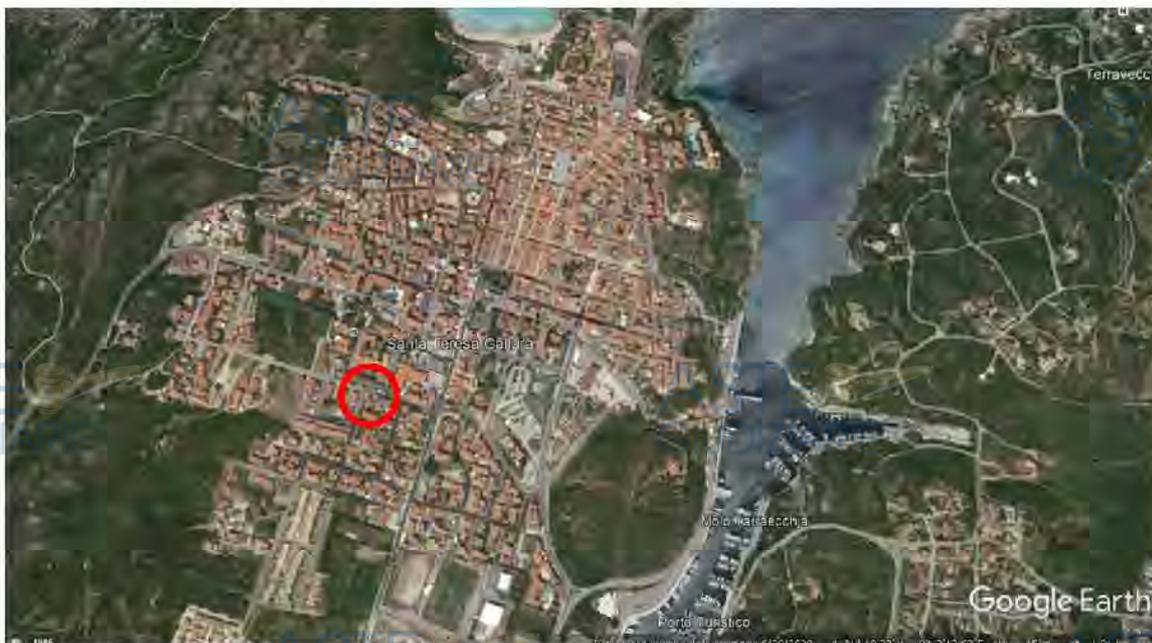


Figura 18 – Ubicazione – Santa Tera di Gallura - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva

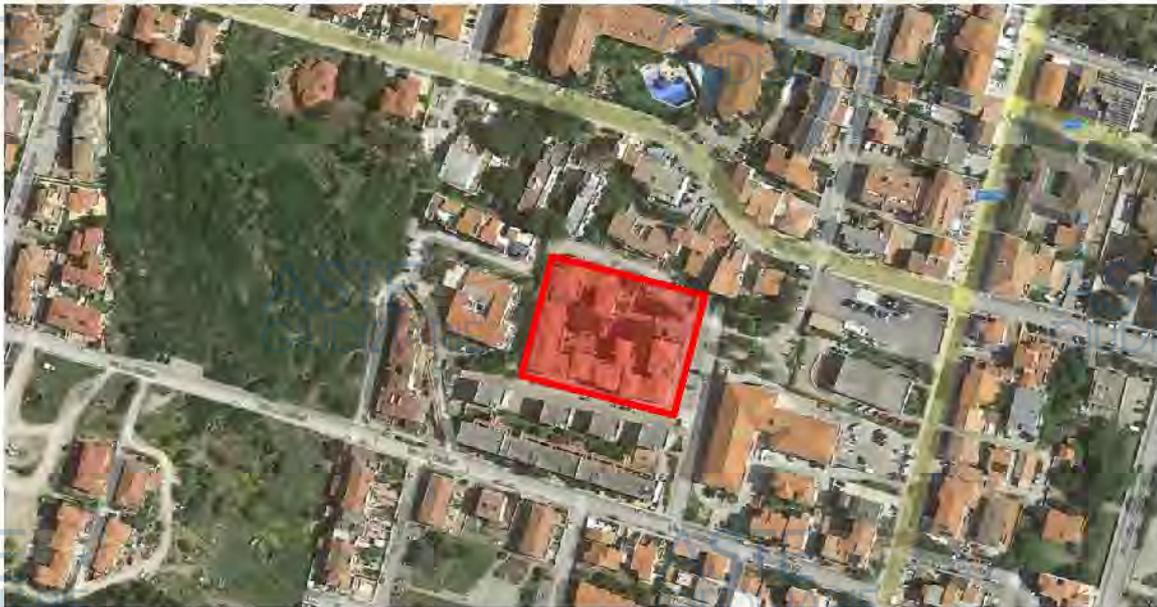


Figura 19 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all'interno del complesso immobiliare evidenziato da un perimetro rosso e coincidente con il condominio Li Pini

6. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutata, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione che si sviluppa al piano terra del condominio noto con il nome "Li Pini".

Il bene può essere raggiunto tramite la viabilità pedonale interna al condominio attraverso la quale si giunge all'ingresso dell'abitazione creato direttamente nella zona giorno.

L'abitazione è costituita da una zona giorno con porta finestra sugli spazi comuni del condominio, una cucina, una camera da letto, una stanza che, seppur riportata in concessione come camera da letto, non ha dimensioni tali da essere adibita a tale scopo in quanto di dimensioni inferiori al minimo di legge, un disimpegno ed un bagno completo dotato di lavandino, w.c., bidet, doccia.



7. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (*Cfr. Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta compiutamente le quote (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

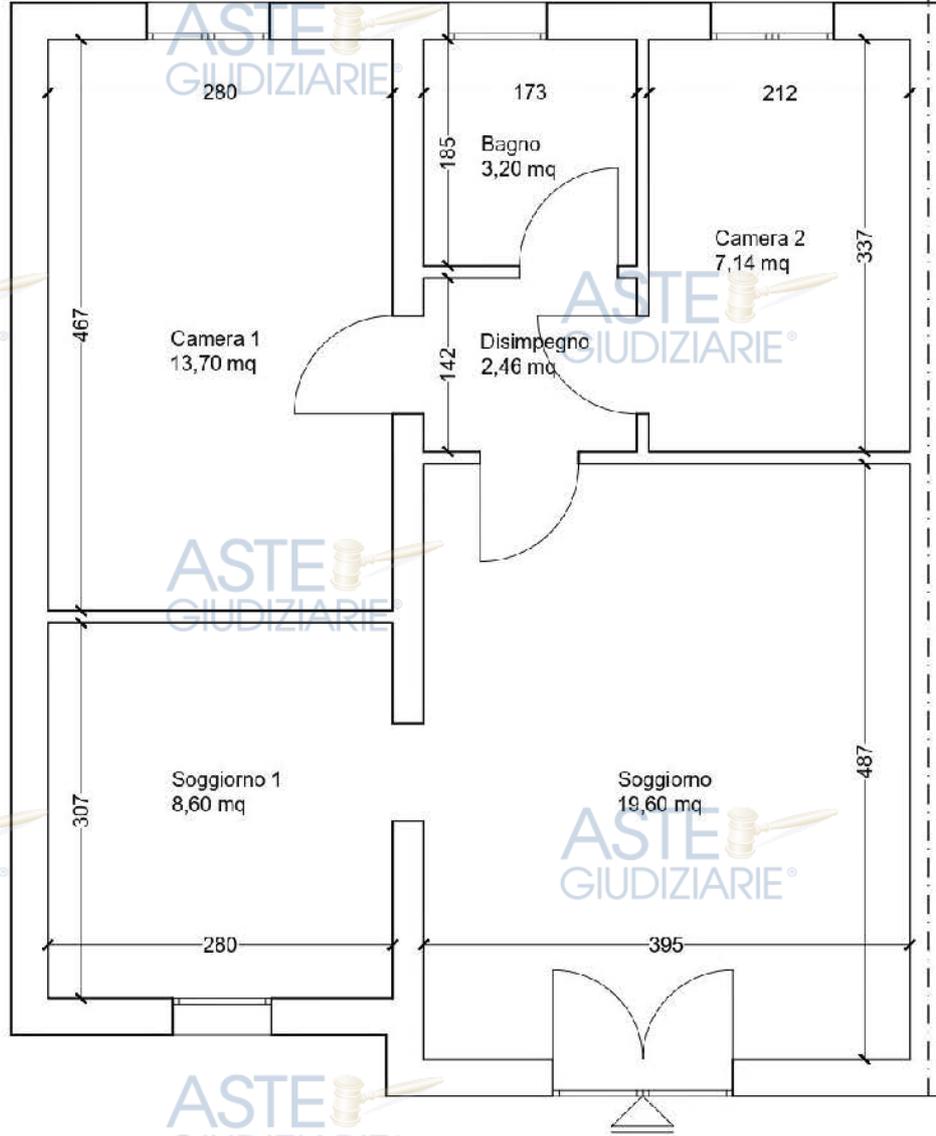
Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Soggiorno	19,60 mq
Cucina	8,60 mq
Camera 1	13,70 mq
Camera 2	7,14 mq
Disimpegno	2,46 mq
Bagno	3,20 mq
Totale spazi interni	54,70 mq
TOTALE	54,70 mq





ASTE GIUDIZIARIE®



Santa Teresa - Lu Calteri

Scala 1:50 su formato A4



Figura 20 - Planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





8. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto del piano interrato dell'intero fabbricato;
- **Strutture portanti:** si ipotizzano in struttura intelaiata in cemento armato con possibili inserzioni di muri di spina di irrigidimento;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;
- **Muratura esterna:** si ipotizza in blocchi di sabbia e cemento murata con malta cementizia;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio per gli elementi non strutturali;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in legno a vetro singolo e persiane sulla porta di ingresso;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura;
- **Rivestimenti della zona cucina:** in piastrelle monocottura con altezza 140 cm;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Servizi igienici:** dotato di wc, bidet, lavandino e doccia; rivestiti entrambi in piastrelle fino ad altezza porta;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite scaldabagno elettrico
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo fornitura Enel;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo con fornitura Abbanoa con contatore centralizzato e ripartizione in base ai millesimi.





ASTE GIUDIZIARIE®

3.2.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Santa TERSA di Gallura nella località nota con il nome di “Ruoni”, via Roald Amundsen n. 35, distinta al N.C.E.U. al foglio 9, mappale 580, subalterno 11 con mappale terreni correlati foglio 9 mappale 580 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

9. Ubicazione dell’immobile e descrizione della zona

La Località di Ruoni, in cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di procedura accatastata come abitazione di tipo economico, trova ubicazione nella porzione di territorio a Est rispetto all’edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, attestandosi sulla SS133bis ed il bene in oggetto dista circa 5,5 km dal centro del Comune.

Il complesso edificato di Ruoni dista circa 7 km da Porto Pozzo, circa 4 km dal Villaggio la Marmoratina, circa 10 km dalla spiaggia di Rena Majori e circa 18 km da Porto Pollo.

La zona di edificazione è a destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di Santa TERSA di Gallura fabbricati costituiti prevalentemente da villette a schiera su più piani, con anche diverse proprietà all’interno della stessa villetta, che si attestano sul area di sedime assecondando l’andamento irregolare dell’orografia del terreno, disposte in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità rionale.

L’urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l’illuminazione pubblica è presente.

All’interno del comune di Santa Teresa di Gallura sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 5.000 abitanti e sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare.

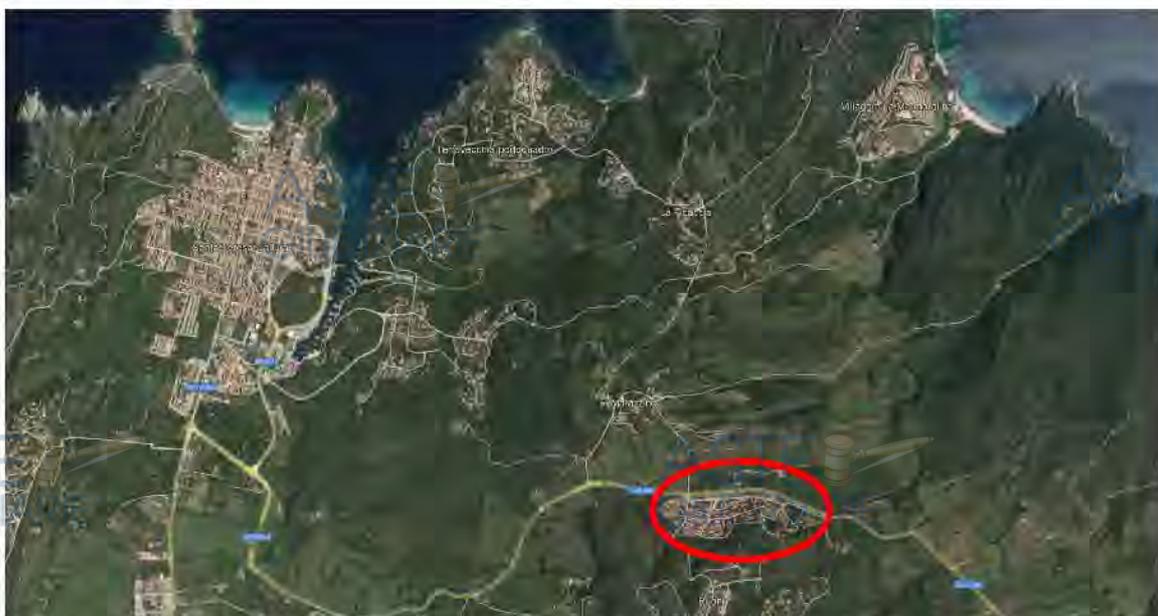


Figura 21 – Ubicazione – Santa TERSA di Gallura - il perimetro rosso segnala la località di Ruoni su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



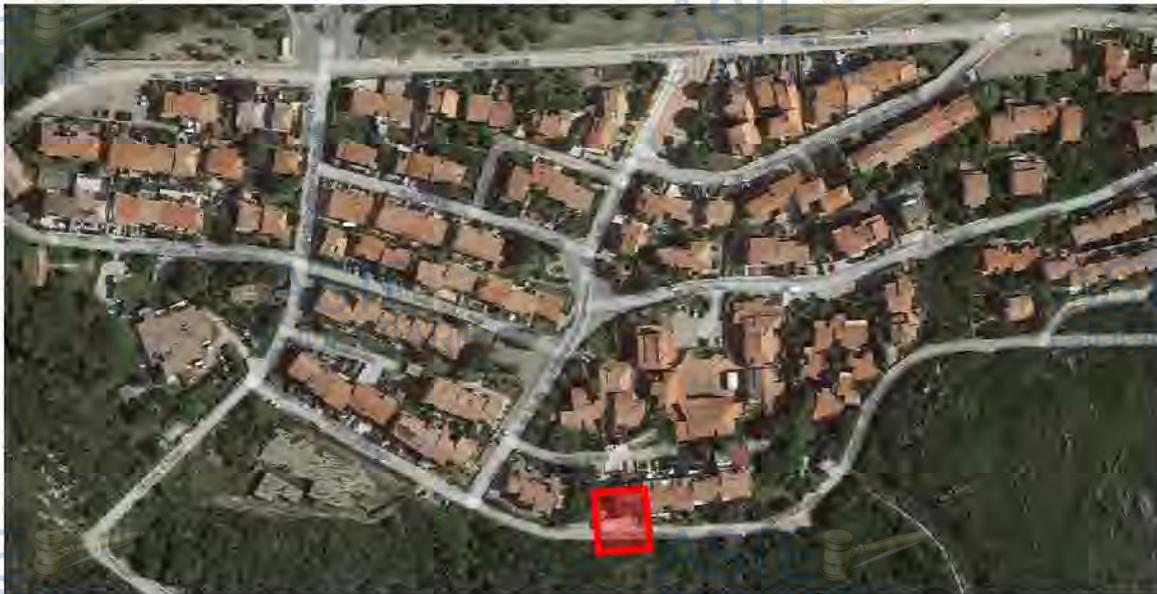


Figura 22 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è inserita all'interno dell'edificio a più piani complesso evidenziato da un perimetro rosso

10. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 15 novembre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e dell'esecutata, previa comunicazione inviata il 18 ottobre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene coincide con una abitazione che si sviluppa al piano terra di un piccolo fabbricato a due piani fuoriterza più piano seminterrato.

L'accesso al bene avviene tramite un piccolo passaggio sopraelevato rispetto al livello inferiore del fabbricato che dà accesso ad un atrio di ingresso posto in corrispondenza del fronte Sud dell'abitazione.

L'abitazione è costituita da un atrio di ingresso con ampio disimpegno distributivo, una zona cucina-zona pranzo, un ampio soggiorno, uno studio, tre camere da letto, due bagni completi di cui uno con antibagno, una veranda ed un terrazzo posti sul fronte Nord (che offrono una ragguardevole vista sui campi antistanti e di scorcio anche sul mare) ed infine una ampia terrazza collocata ad Ovest che ospita sulla sua superficie tre locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnici necessari al funzionamento e all'accumulo di energia di un impianto fotovoltaico posto sulla copertura dell'intero fabbricato.

A tal riguardo si evidenzia che l'impianto fotovoltaico collegato all'unità immobiliare oggetto di procedura è altresì collegato all'unità sovrastante non oggetto di pignoramento ed è posizionato sulla copertura di quest'ultima; inoltre, come si vedrà più nel dettaglio nel



paragrafo dedicato alla conformità del bene, i volumi tecnici che ospitano gli impianti connessi all'impianto fotovoltaico sono stati realizzati in assenza di concessione e dovranno essere demoliti.

Per tali motivi nella valutazione del bene non si terrà conto del valore aggiunto dovuto alla presenza di un impianto fotovoltaico in quanto di fatto collocato nella copertura di un bene non oggetto della presente procedura e quindi non ad uso esclusivo del bene oggetto di pignoramento; oltretutto i vani tecnici che ospitano gli impianti stessi connessi al fotovoltaico dovranno essere demoliti e senza tali vani gli impianti tecnici stessi non sarebbero messi in condizione di poter operare funzionalmente e in sicurezza in quanto esposti alle intemperie.

11. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Veranda	22,96 mq
Terrazza Nord	13,88 mq
Terrazza Ovest	70,75 mq
Totale spazi esterni	107,59 mq
Atrio e disimpegno	13,91 mq
Cucina – zona pranzo	17,91 mq
Studio	7,10 mq
Bagno 1	3,60 mq
Antibagno	2,85 mq
Bagno 2	4,60 mq
Soggiorno	25,90 mq
Camera 1	10,80 mq
Camera 2	9,36 mq
Camera 3	13,16 mq
L.T.1	2,90 mq
L.T.2	3,44 mq
L.T.3	4,43 mq
Totale spazi interni	119,96 mq
TOTALE	227,55 mq





ASTE GIUDIZIARIE®

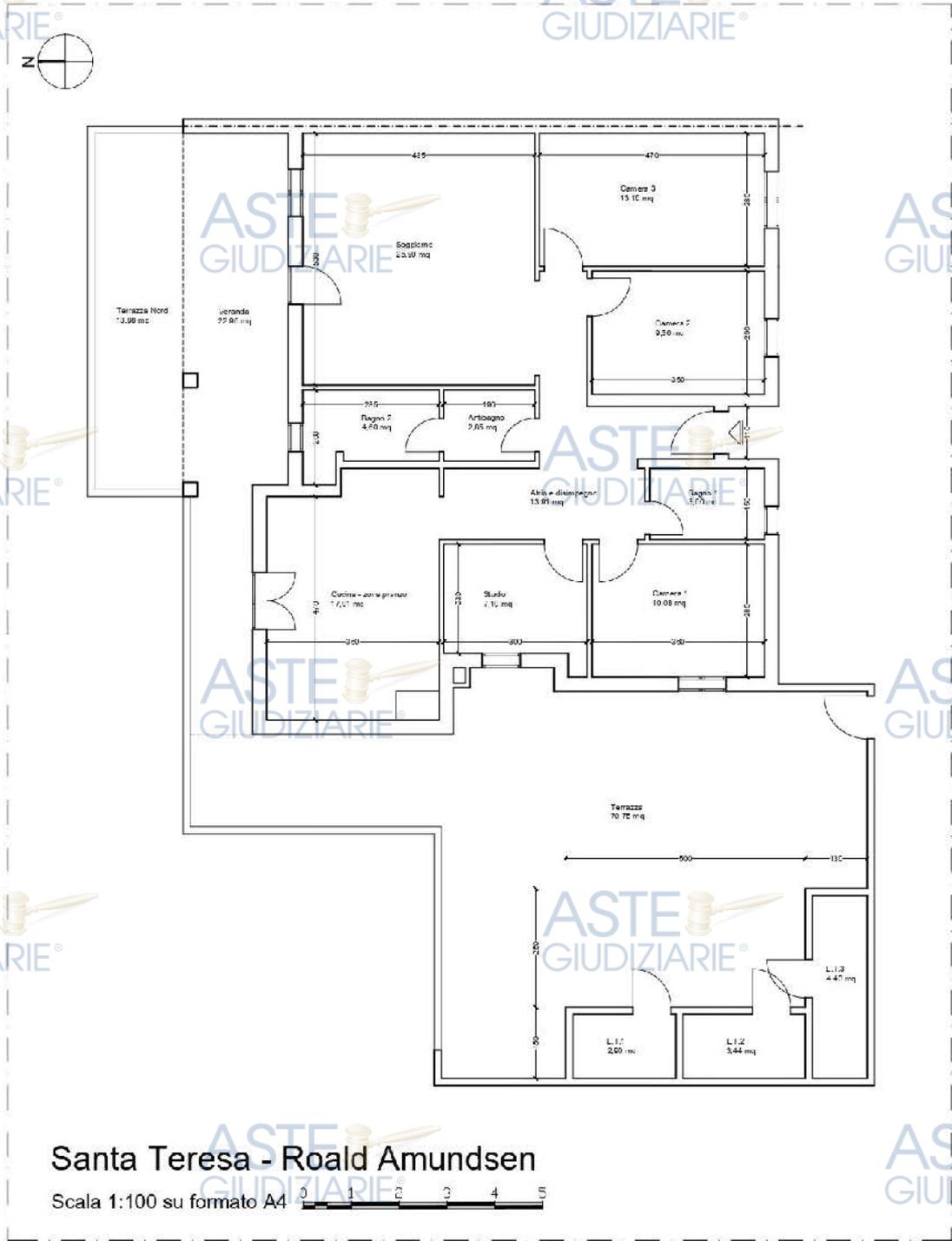


Figura 23 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





12. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato, dotato di finiture di pregio, si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto del piano interrato dell'intero fabbricato;
- **Strutture portanti:** si ipotizzano in struttura intelaiata in cemento armato con possibili inserzioni di muri di spina di irrigidimento;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;
- **Muratura esterna:** si ipotizza in blocchi di sabbia e cemento murata con malta cementizia;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** si ipotizzano in muratura di mattoni forati di laterizio per gli elementi non strutturali;
- **Finiture:** interni di intonaco liscio gessato, esterni al civile;
- **Infissi esterni:** in PVC con vetrocamera e persiane;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura;
- **Rivestimenti della zona cucina:** parete in piastrelle monocottura con altezza 2 cm;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** tramite termosifoni alimentati dall'impianto fotovoltaico con serbatoio di accumulo;
- **Servizi igienici:** entrambi dotati di wc, bidet, lavandino e doccia; rivestiti entrambi in piastrelle;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite termosifoni alimentati dall'impianto fotovoltaico con serbatoio di accumulo;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** tramite impianto fotovoltaico e allaccio con contatore autonomo fornitura Enel;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo con fornitura Abbanoa con





contatore centralizzato e ripartizione in base ai millesimi.

3.3 **Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO**

3.3.1 **LOTTO 1 – Luras - Abitazione**

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione su due livelli ubicata in via Carlo Alberto n. 18 a Luras (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 424.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – altra unità immobiliare; Ovest – Strada Urbana; Sud – strada urbana; Est – Altre unità immobiliari (mappale 1545).

3.3.2 **LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli**

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione su un livello ubicata in via Stazzo Jambeddha a Santa Teresa di Gallura (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389, dotata di un locale esterno di deposito e dei terreni ad essa afferenti distinti al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – altre proprietà (mappali 203 e 195); Ovest – Altra proprietà (mappale 246); Sud – Altre proprietà (foglio 21); Est – Altre proprietà (mappali 394, 368, 371).

3.3.3 **LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5**

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono parzialmente** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ma consentono comunque l'univoca individuazione del bene.

Infatti, come riportato nell'introduzione alla perizia, nell'atto di pignoramento sono indicati, tra gli altri, i beni così definiti:

- 1) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57*
- 2) *Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*

Tuttavia, nell'Istanza di Vendita in relazione al bene "*censito al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193, 140, 141*" il creditore precedente richiede la vendita dei soli mappali distinti al Foglio 7, mappale 54, 190, 191, 192, 193, escludendo i beni distinti al foglio 7, mappali 140, 141, coerentemente con quanto



riportato nella Nota di Trascrizione del Pignoramento nn. 112/185 del 09.01.2023.

Inoltre si evidenzia che i beni distinti al foglio 7 mappali 140 e 141 in realtà sarebbero dovuti essere indicati come afferenti al foglio 5 mappali 140 e 141, in accordo con l'Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] e dalle risultanze delle visure catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale e Allegato C – Documentazione Ipotecaria*)

Per tali ragioni lo scrivente C.T.U. non ha considerato nel corso del suo elaborato peritale i beni immobili coincidenti con il foglio 7 mappali 140, 141.

In sintesi, dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa al Foglio 5, mappale 57 e Foglio 7, mappali 54, 190, 191, 192, 193.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Altre proprietà (Foglio 5 mappali 140, 141 e 29); Ovest – Altra proprietà (Foglio 5 mappale 74 e Foglio 7 mappali 33 e 53); Sud – Altre proprietà (Foglio 7 mappali 33 e 53); Est – Altre proprietà (Foglio 6 mappali 156 e 239).

3.3.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa al Foglio 6, mappali 1265 e 1266.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – altra proprietà (Foglio 6 mappale 666); Ovest – Altra proprietà (Foglio 6 mappale 52); Sud – Strada Statale e altre proprietà (Foglio 6 mappale 150); Est – Altra proprietà (Foglio 3 mappale 175).

3.3.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione al piano terra ubicata in via Brigata Sassari a Santa Teresa di Gallura all'interno di un complesso edilizio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 2, mappale 947, sub 20 (si rileva che il nome via *Lu Catteru*, riportato nell'atto di pignoramento, è indicato nella visura catastale ma nella toponomastica cittadina attualmente, in prossimità di via Brigata Sassari, esiste la via Lu Calteri)

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Spazi comuni; Ovest – Altra proprietà; Sud – Strada privata e spazi comuni; Est – Altre proprietà.



3.3.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una abitazione al piano terra ubicata in via Roald Amundsen a Santa Teresa di Gallura in un comprensorio di villette a schiera distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 580, sub 11.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 580, subalterno 10) ; Ovest – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 581); Sud – Spazi comuni (Foglio 9, mappale 580, subalterno 9); Est – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 579)



3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

3.4.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Luras (SS), via Carlo Alberto n.18, piano T-1 ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 27, particella 424

Foglio	Mappale	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
27	424	A/3	Abitazione	Terra e primo

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà di [REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi** ma l'unità è stata **rappresentata nella planimetria catastale in lieve difformità da quanto realizzato ed in parziale difformità dal progetto approvato.**

La planimetria catastale, recante data 28.09.1993, presenta infatti un ingombro complessivo avente una proiezione in pianta di forma perfettamente rettangolare sebbene nello stato di fatto tale forma non sia perfetta ma assomigliante a un trapezio irregolare.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in considerazione alla dimensione del bene, si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), in via Stazzo Jambeddha e l'abitazione è regolarmente accatastata ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 388, 389, dotata di un locale esterno di deposito, e dei terreni ad essa afferenti distinti al Catasto Terreni al Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387.

Per quanto riguarda l'abitazione e il deposito esterno si riporta quanto segue:

Foglio	Mappale	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
14	388 e 389	A/3	Abitazione	Terra

Mappali Terreni Correlati: Foglio 14 - Particella 388 e Foglio 14 - Particella 389

Per quanto concerne i dati catastali dei terreni si faccia riferimento a quanto già espresso al paragrafo *Quesito 2 – Descrizione del bene.*



I beni immobili risultano nelle visure catastali tutti di proprietà di [REDACTED]

Per quanto riguarda i terreni i dati contenuti nella scheda catastale sono completi e corretti e gli estratti di mappa coincidono nei loro perimetri con la sovrapposizione rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Per quanto riguarda l'abitazione e il deposito i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie e la planimetria catastale non sono interamente corretti rispetto allo stato di fatto rilevato.

Nello specifico infatti la planimetria catastale dell'abitazione è stata realizzata in accordo con la planimetria concessionata ma in disaccordo con quanto attualmente realizzato. Da questo è derivato che i dati di superficie indicati nella visura catastale sono rappresentativi della superficie concessionata ma non della superficie effettivamente realizzata.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", l'esito più probabile di un accertamento di conformità sarà quello comportante la demolizione e la rimessa in pristino dei volumi abusivamente realizzati e, di conseguenza, una volta demolite le porzioni di fabbricato non autorizzate, la planimetria catastale e la superficie catastale dichiarate in catasto corrisponderanno alla realtà dei fatti. Ad ogni modo, prima di poter effettuare le eventuali correzioni alla planimetria catastale e ai dati di superficie è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in considerazione alla dimensione del bene, si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I terreni oggetto della presente perizia risultano ubicati nel Comune di Santa Tera di Gallura (SS), in via Località Muntigghioni e sono regolarmente accatastati ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 57, e al Foglio 7 mappali 54, 190, 191, 192, 193

Per quanto concerne i dati catastali dei terreni si faccia riferimento a quanto già espresso al paragrafo *Quesito 2 – Descrizione del bene*.

I beni immobili risultano nelle visure catastali tutti di proprietà di [REDACTED]

I dati contenuti nella scheda catastale sono completi e corretti e gli estratti di mappa coincidono nei loro perimetri con la sovrapposizione rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).



3.4.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I terreni oggetto della presente perizia risultano ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), in via Località Li Capritaggi e sono regolarmente accatastati ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 6, mappali 1265 e 1266.

Per quanto concerne i dati catastali dei terreni si faccia riferimento a quanto già espresso al paragrafo *Quesito 2 – Descrizione del bene*.

I beni immobili risultano nelle visure catastali tutti di proprietà di [REDACTED]

I dati contenuti nella scheda catastale **sono completi e corretti** e gli estratti di mappa coincidono nei loro perimetri con la sovrapposizione rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), via Brigata Sassari, condominio Li Pini, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 2, mappale 947, sub 20 (si rileva che il nome via *Lu Catteru*, riportato nell'atto di pignoramento, è indicato nella visura catastale ma nella toponomastica cittadina attualmente, in prossimità di via Brigata Sassari, esiste la via Lu Calteri)

Foglio, mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
2, 947	20	A/2	Abitazione	Terra

Mappali Terreni Correlati: Foglio 2 - Particella 37

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà di [REDACTED]

I dati contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nella planimetria catastale**, coincidendo con lo stato di fatto ma non con il progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità"*).

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

3.4.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), via Roald Amundsen, località Ruoni, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 9, mappale 580, sub 11.

Foglio, mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
9, 580	11	A/3	Abitazione	Terra

Mappali Terreni Correlati: Foglio 9 - Particella 580



L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà di [redacted]



I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nella planimetria catastale**, coincidendo con lo stato di fatto (ad eccezione dei volumi realizzati sulla terrazza in disaccordo con la concessione edilizia) ma non con il progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità").

La documentazione catastale completa di visure e planimetrie catastali è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.5 **Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.5.1 **LOTTO 1 – Luras - Abitazione**

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Luras è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in zona "A." così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Le zone "A" comprendono le parti del territorio identificate da insediamenti storici.

Per tali zone si fa riferimento all'art. 30 comma 9 della Legge Regionale n. 8/2015 il quale dispone, per il caso di specie, che *"nella zona urbanistica A o all'interno del centro di antica e prima formazione, in assenza di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, è consentito l'intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente."*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.5.2 **LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli**

Considerata l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

Si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato quanto segue:

"Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione."

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS."

Per tale motivo, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dagli uffici competenti riporti anche i vincoli del P.U.C. del 2014 (visionabili nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*) lo scrivente, dovendo redigere la perizia sulla base delle leggi e regolamenti attualmente in vigore, in questa sede riporterà le destinazioni d'uso e i vincoli indicati nel P.U.C. attualmente vigente e coincidente con quello approvato



definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001

Pertanto, sia dal Certificato di destinazione Urbanistica che dal Piano Urbanistico Comunale vigente, si evince quanto segue:

- I terreni distinti al N.C.T. Foglio 14 mappali: 222-328-387-388-389 ricadono in sottozona E2;
- Il terreno distinto al N.C.T. Foglio 14 mappale 224 ricade in parte in Viabilità Pubblica ed in parte in sottozona E2.

I terreni in argomento rientrano in generale nelle zone agricole definite come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

I criteri generali per l'edificazione nelle zone agricole i seguenti:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) riconversione ed ampliamento fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture terapeutiche per disabili, di tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro con strutture di servizio relative e posti-letto in misura massima di 20.
- f) in tutte le zone agricole è consentito il cambio di destinazione di edifici esistenti non più funzionali all'utilizzo cui erano originariamente destinati, a residenziale, a condizione che il volume dell'edificio, o porzione dello stesso, oggetto della mutazione di destinazione abbia una volumetria tale da presentare il rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq.

In tutte le zone agricole, funzionalmente alla conduzione del fondo ed in presenza di colture in atto (presenza che deve essere opportunamente certificata anche con documentazione fotografica) è consentita la realizzazione di un vano appoggio per ricovero attrezzi della superficie massima di mq. 20 compresi i muri ed altezza massima H = 2.30 mt., sempre nel rispetto della superficie minima prevista dalle stesse norme del P.U.C.

Più nello specifico, per quanto concerne le Sottozone E2 – Zona Agricola Normale, nei quali i terreni in oggetto ricadono, si osserva che esse sono costituite da aree di importanza per la funzione agricola in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni e sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone A2 e A3 della carta delle potenzialità agronomiche.

Gli usi compatibili sono quelli silvo-pastorale e pascolativo zootecnico. Gli interventi possibili coincidono con quelli indicati ai precedenti punti a) b) c) d) e) ed f). I richiedenti, per l'ottenimento della concessione edilizia, per le categorie di intervento che lo richiedano, dovranno documentare il loro stato di addetti all'agricoltura con la seguente





documentazione: domanda del richiedente specificando la propria qualifica, le caratteristiche produttive dell'azienda ed i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Di particolare interesse ai fini della valutazione di stima sono i precedenti punti a), b), c) ed e).

Infatti per le zone a), b) e c) il P.U.C. prevede che:

- Su - superficie utile abitabile = 90 mq incrementabile di 5 mq per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purché in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purché l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario (La dimensione minima della superficie aziendale minima di intervento, per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere: 4 Ha)

Per gli interventi di cui alla lettera e) il P.U.C. prevede all'art. 69 - Punti di Ristoro - che:

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 4 relativa al fondo agricolo. I punti di ristoro sono consentiti nelle sottozone "E1" e "E2", sempre nel rispetto della superficie minima aziendale di Ha 4.

3.5.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Considerata l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

Si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato quanto segue:

“Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS.”



Per tale motivo, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dagli uffici competenti riporti anche i vincoli del P.U.C. del 2014 (visionabili nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*) lo scrivente, dovendo redigere la perizia sulla base delle leggi e regolamenti attualmente in vigore, in questa sede riporterà le destinazioni d'uso e i vincoli indicati nel P.U.C. attualmente vigente e coincidente con quello approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001

Pertanto, sia dal Certificato di destinazione Urbanistica che dal Piano Urbanistico Comunale vigente, si evince quanto segue:

- Il terreno distinto al N.C.T. Foglio 5 mappale 57 ricade in sottozona G10.5;
- I terreni distinti al N.C.T. Foglio 7 mappali: 54-190-191-192-193 ricadono in sottozona G10.5.

I terreni in argomento rientrano dunque nell'Unità Territoriale 5 - Marmorata, Cala Sambuco, Valle Dell'erica, Conca Verde - del Comune di Santa Tresa di Gallura e nello specifico coincidono con la Sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi.

Nello specifico tali zone sono destinate ad un futuro uso turistico e gli usi previsti comprendono infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, ed in particolare la realizzazione di parchi acquatici e di strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.) servizi igienici, uffici direzione.

L'attuazione, di iniziativa privata, dovrà avvenire attraverso predisposizione di Accordo di Programma di cui all'art. 28 della L.R. 45/1989 che fissa modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento. L'Accordo di Programma discende dalla necessità di tarare l'intervento in relazione all'entità dell'investimento: pertanto il potenziale volumetrico, esclusivamente per servizi con esclusione oltre che delle residenze anche della ricettività turistico-alberghiera, potrà essere oggetto di incremento in funzione della tipologia e della caratura dell'infrastruttura sportivo-ricreazionale proposta. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Parametri di intervento:

- St (Superficie territoriale) 109.185 mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) 3.275 mc
- Dc (distacco confini di proprietà) 5.00 mt.
- Df (distacco pareti) 10.00 mt.
- Ds (distacco da viabilità di P.d.L. pubblica) 5.00 mt.
- Dsp (distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti) 2.00 mt.
- Hmax (altezza massima edifici) 6.00 mt.





ASTE
GIUDIZIARIE

- Rc (rapporto di copertura) 25 %
- Parcheggi e verde pubblico (15% di St) 16.377 mq

ASTE
GIUDIZIARIE

Considerato che la totalità della sottozona G10.5 comprende anche i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 7 mappali 140 e 141 non oggetto di pignoramento, i parametri precedenti riportati all'estensione dei soli terreni pignorati sono dati dai seguenti valori:

- St (Superficie territoriale) **76.942,00** mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) **2.308,26** mc
- Dc (distacco confini di proprietà) 5.00 mt.
- Df (distacco pareti) 10.00 mt.
- Ds (distacco da viabilità di P.d.L. pubblica) 5.00 mt.
- Dsp (distacco da viabilità di P.d.L. privata, fermo restando distacco fra pareti) 2.00 mt.
- Hmax (altezza massima edifici) 6.00 mt.
- Rc (rapporto di copertura) 25 %
- Parcheggi e verde pubblico (15% di St) **11.541,30** mq

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3.5.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

ASTE
GIUDIZIARIE

Considerata l'importante estensione dei terreni, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

Si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato quanto segue:

"Si informa, che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS."

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Per tale motivo, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dagli uffici competenti riporti anche i vincoli del P.U.C. del 2014 (visionabili nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*) lo scrivente, dovendo redigere la perizia sulla base delle leggi e regolamenti attualmente in vigore, in questa sede riporterà le destinazioni d'uso e i vincoli indicati nel P.U.C. attualmente vigente e coincidente con quello approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001

Pertanto, sia dal Certificato di destinazione Urbanistica che dal Piano Urbanistico Comunale vigente, si evince quanto segue:

- I terreni distinti al N.C.T. Foglio 6 mappali: 1265-1266 ricadono in sottozona E2*;

I terreni in argomento rientrano in generale nelle zone agricole definite come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Nello specifico però le Sottozone E2* rivestono particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di altrettanti campi da golf.

I volumi consentiti sono collegati ai servizi connessi con la struttura golfistica (club-house, etc.), strutture ricettivo alberghiere così come definite dalla L.R. 22/1984 e successive modifiche ed integrazioni. L'area oggetto dell'intervento dovrà essere assoggettata a studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Singularità costituisce il sottoambito di E2* contiguo alla sottozona "F4.10" la cui attuazione è subordinata alla stipula di Accordo di Programma ex art. 28 della L.R. 45/89 finalizzato alla realizzazione di una struttura ricettiva interconnessa con tale zona agricola, al fine di ottenere un complesso integrato di attività sportive, ricreative e ricettive connesso con l'allevamento e l'addestramento di cavalli.

I volumi relativi alla struttura ricettiva e servizi andranno realizzati nell'ambito della sottozona "F4.10" secondo le relative norme, nella sottozona E2* si realizzeranno gli interventi agricoli. Fino alla stipula dell'Accordo di Programma si opererà nella sottozona in esame secondo le norme fissate per le zone E2.

Considerato che tale Accordo di Programma alla data attuale non è ancora stato stipulato i terreni oggetto di pignoramento, allo stato attuale, devono considerarsi come ricadenti nella sottozona E2

I criteri generali per l'edificazione nelle zone agricole i seguenti:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) riconversione ed ampliamento fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei





ASTE
GIUDIZIARIE

industriali (forestazione produttiva);

- d) strutture terapeutiche per disabili, di tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro con strutture di servizio relative e posti-letto in misura massima di 20.
- f) in tutte le zone agricole è consentito il cambio di destinazione di edifici esistenti non più funzionali all'utilizzo cui erano originariamente destinati, a residenziale, a condizione che il volume dell'edificio, o porzione dello stesso, oggetto della mutazione di destinazione abbia una volumetria tale da presentare il rispetto dell'indice di 0.03 mc/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In tutte le zone agricole, funzionalmente alla conduzione del fondo ed in presenza di colture in atto (presenza che deve essere opportunamente certificata anche con documentazione fotografica) è consentita la realizzazione di un vano appoggio per ricovero attrezzi della superficie massima di mq. 20 compresi i muri ed altezza massima $H = 2.30$ mt., sempre nel rispetto della superficie minima prevista dalle stesse norme del P.U.C.

Più nello specifico, per quanto concerne le Sottozone E2 – Zona Agricola Normale, nei quali i terreni in oggetti ricadono, si osserva che esse sono costituite da aree di importanza per la funzione agricola in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni e sono il risultato dell'agglutinazione delle sottozone A2 e A3 della carta delle potenzialità agronomiche.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Gli usi compatibili sono quelli silvo-pastorale e pascolativo zootecnico. Gli interventi possibili coincidono con quelli indicati ai precedenti punti a) b) c) d) e) ed f). I richiedenti, per l'ottenimento della concessione edilizia, per le categorie di intervento che lo richiedano, dovranno documentare il loro stato di addetti all'agricoltura con la seguente documentazione: domanda del richiedente specificando la propria qualifica, le caratteristiche produttive dell'azienda ed i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Di particolare interesse ai fini della valutazione di stima sono i precedenti punti a), b), c) ed e).

Infatti per le zone a), b) e c) il P.U.C. prevede che:

- Su - superficie utile abitabile = 90 mq incrementabile di 5 mq per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purché in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq, non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purché l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario (La dimensione minima della superficie aziendale minima di intervento, per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere: 4 Ha)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per gli interventi di cui alla lettera e) il P.U.C. prevede all'art. 69 – Punti di Ristoro - che:

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 4 relativa al fondo agricolo. I punti di ristoro sono consentiti nelle sottozone "E1" e "E2", sempre nel rispetto della superficie minima aziendale di Ha 4.

Si evidenzia che nel caso in esame i terreni hanno una superficie inferiore a Ha 4.

3.5.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

L'area su cui è sito il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ubicato nel "Centro Urbano" del Comune di Santa Teresa Gallura, è inserita nel P.U.C. vigente di predetto comune e ricade in zona omogena "B – Residenziale di completamento" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Le zone "B" sono le zone previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983 destinate prevalentemente alla residenza.

3.5.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

L'area su cui è sito il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ubicato nel "Centro Urbano" del Comune di Santa Teresa Gallura, è inserita nel P.U.C. vigente di predetto comune e ricade nella subzona omogena "C* – Ruoni" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Tale subzona è funzionalmente contigua all'agglomerato urbano di "Marazzino" separato fisicamente da questo dalla strada statale. All'origine il complesso residenziale esistente è sorto su unica concessione edilizia in zona agricola "E" per un volume complessivo di 105.000 mc. Tale volumetria è stata integralmente realizzata pur con diverse modifiche.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.6 **Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'**

3.6.1 **LOTTO 1 – Luras - Abitazione**

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luras (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'unica concessione edilizia risultante presso gli archivi è la Concessione Edilizia n. 53/90 relativa a modifiche interne ed esterne in una casa di civile abitazione in via Carlo Alberto distinta in catasto al Foglio 27 Mapp. 424.

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 53/90 si sottolinea che la tale concessione riguarda unicamente delle modifiche interne ed esterne su un fabbricato già esistente e pertanto non riguarda una originaria licenza ad edificare di tutto il fabbricato.

Si precisa ulteriormente che, analizzando le foto satellitari storiche ed in base al confronto avuto con i Tecnici del Comune di Luras, tale abitazione è sicuramente antecedente al 1967, mentre le foto storiche non permettono una sua definizione temporale antecedentemente a tale data.

Sempre a seguito di colloquio avuto con i Tecnici del Comune di Luras si riporta che la sua definizione come da Concessione Edilizia n.53/90 appaia come sufficiente a definirne le caratteristiche dimensionali e distributive interne.

Ciò non di meno lo stato di fatto rilevato presenta difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.53/90.

Si è accertato infatti, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra evidenti difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico la planimetria del progetto concessionato presenta un ingombro complessivo avente una proiezione in pianta di forma perfettamente rettangolare sebbene nello stato di fatto tale forma non sia perfetta ma assomigliante a un trapezio irregolare.



Tale incongruenza è possibilmente afferibile alla tipologia di strumenti di rilievo utilizzati al tempo, aventi una precisione inferiore a quelli attuali, e comunque, considerato che l'immobile è inserito nel fitto agglomerato storico urbano del comune, sarebbe impossibile riportare lo stato di fatto a quello concessionato in relazione all'ingombro complessivo senza arrecare danni a terzi.

Si procederà quindi adesso ad analizzare singolarmente il piano terra ed il piano primo indicando, per ognuno di essi, le difformità rilevate:

Piano terra

Per quanto riguarda il piano terra si osserva che nel cortile di proprietà posto sul retro è presente, allo stato attuale, un volume chiuso in muratura che contiene la cisterna del gas utilizzato per il riscaldamento che non è stato riportato nella planimetria concessionata.

Piano primo

Per quanto riguarda il primo piano invece si osserva quanto segue:

- Il tamponamento di separazione tra gli ambienti definiti nelle planimetria dello stato di fatto come *Camera 1* e *Camera 2* presenta una rientranza nella *Camera 1* e una sporgenza nella *Camera 2* a differenza del tamponamento rettilineo rappresentato nella planimetria concessionata;
- Nella planimetria concessionata è presente una veranda sul fronte posteriore non esistente nello stato di fatto; la superficie ad essa destinata è stata implementata negli ambienti interni relativi alla *Camera 3* e *Camera 4* comportando un considerevole aumento di volumetria

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne invece le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, come da art. 30 comma 9 della Legge Regionale n. 8/2015 (articolo che permette interventi di ristrutturazione edilizia solo se effettuati *senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente*) al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.





In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie attuali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004, come risulta dalla planimetria catastale del 28.09.1993) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà:

- la demolizione del volume realizzato sul retro per l'alloggiamento della cisterna del gas
- la demolizione e conseguente ripristino in posizione corretta del paramento murario esterno posto sul retro al primo piano in corrispondenza della *Camera 3* e della *Camera 4*
- il ripristino della veranda sul retro come da Concessione Edilizia

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

