

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 84/2023 (riunita con 85/2023) R.G.E.

G.E. dott.ssa Federica Lunari

contro: Omissis.....

promossa da: Omissis.....

**R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA**

**Il C.T.U.
Geom. Franco Garrucciu**

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.1



INDICE:

1) Premessa.....	pag. 3
2) Quesiti.....	pag. 3-6
3) svolgimento incarico.....	pag. 7
4) Risposta quesito 1.....	pag. 7-13
5) Risposta quesito 2.....	pag. 13-39
6) Risposta quesito 3.....	pag. 40
7) Risposta quesito 4.....	pag. 40
8) Risposta quesito 5.....	pag. 40
9) Risposta quesito 6.....	pag. 40-41
10) Risposta quesito 7.....	pag. 41
11) Risposta quesito 8.....	pag. 41
12) Risposta quesito 9.....	pag. 42
13) Risposta quesito 10.....	pag. 42
14) Risposta quesito 11.....	pag. 42-43
15) Risposta quesito 12.....	pag. 43
16) Risposta quesito 13.....	pag. 43
17) Risposta quesito 14.....	pag. 43-48
18) Riepilogo generale.....	pag. 49
19) conclusioni.....	pag. 50

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com



Premessa:

Il Sottoscritto Geom. Franco Garrucciu, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1620, con studio in Olbia, via Germania 21, con ordinanza del 13 Febbraio 2024 viene nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Federica Lunari quale consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione degli immobili siti in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. Santa Reparata, via Aldebaran. Bini distinti al Catasto Fabbricati:

Foglio 2 mappale 898 sub 16-17

QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



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

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

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

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;

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

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

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

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

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



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;

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

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Gli atti e i documenti depositati sono ritenuti congrui e idonei;

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Essendo i due immobili di proprietà diversa, si elencheranno in ordine:

1) Appartamento proprietà Omissis..... (interno 6 piano primo)

1. ISCRIZIONE del 21/10/2000 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 8126
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 4450/2000 del 17/10/2000

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1189 del 28/10/2000

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 2052 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2060 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2069 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 2080 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 20/12/2005 - Registro Particolare 9380 Registro Generale 14676
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 320/5 del 19/07/2005

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2047 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 2055 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 2064 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 2075 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 29/11/2007 - Registro Particolare 8814 Registro Generale 14330

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 127 del 16/09/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2048 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 2056 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 2065 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 2076 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 13/10/2009 - Registro Particolare 7555 Registro Generale 10968

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

5. ISCRIZIONE del 13/10/2009 - Registro Particolare 1755 Registro Generale 10969

Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 212233/43729 del 07/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 869 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffiati

6. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2075 Registro Generale 12813

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9380 del 2005

Presenza graffiati

7. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2076 Registro Generale 12814

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8814 del 2007

8. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2077 Registro Generale 12815

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 668 del 1997
Presenza graffiati

9. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 12816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 82 del 2000

Presenza graffiati

10. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2079 Registro Generale 12817
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 83 del 2000

Presenza graffiati

11. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 12818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1166 del 2000

Presenza graffiati

12. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2081 Registro Generale 12819
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1189 del 2000

Presenza graffiati

13. TRASCRIZIONE del 13/10/2011 - Registro Particolare 6359 Registro Generale 9873
Pubblico ufficiale **Omissis**.....Repertorio 22691/8377 del 04/10/2011
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 6592 Registro Generale 9190
Pubblico ufficiale **Omissis**.....Repertorio 23568/9045 del 04/10/2012
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

15. TRASCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 672 Registro Generale 971
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1818 del 08/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

16. TRASCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 6493 Registro Generale 8893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio
654 del

14/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

Bene pignorato:

Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 16 mapp.913 Abitazione
cat. A/2

2)Appartamento proprietà Omissis..... (interno 7 piano primo)

1. TRASCRIZIONE del 02/01/1997 - Registro Particolare 30 Registro Generale 31
Pubblico ufficiale **Omissis.....**Repertorio 53232 del 16/12/1996
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 31/01/2000 - Registro Particolare 82 Registro Generale 630
Pubblico ufficiale **Omissis.....**Repertorio 13052 del 10/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2050 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2058 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2067 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2078 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 31/01/2000 - Registro Particolare 83 Registro Generale 631
Pubblico ufficiale **Omissis.....**Repertorio 13053 del 10/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2051 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2059 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2068 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2079 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 21/10/2000 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 8126
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 4450/2000 del 17/10/2000
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1189 del 28/10/2000
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 2052 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2060 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2069 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail:franco.garrucciu@gmail.com



5. Annotazione n. 2080 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 20/12/2005 - Registro Particolare 9380 Registro Generale 14676
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 320/5 del 19/07/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2047 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 2055 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 2064 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 2075 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 29/11/2007 - Registro Particolare 8814 Registro Generale 14330
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 127 del 16/09/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2048 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 2056 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 2065 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 2076 del 19/11/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 13/10/2009 - Registro Particolare 7555 Registro Generale 10968
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 13/10/2009 - Registro Particolare 1755 Registro Generale 10969
Pubblico ufficiale **Omissis**.....Repertorio 212233/43729 del 07/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 869 del 07/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2075 Registro Generale 12813
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9380 del 2005

10. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2076 Registro Generale 12814
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8814 del 2007

11. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2077 Registro Generale 12815
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 668 del 1997

12. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 12816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 82 del 2000

13. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2079 Registro Generale 12817
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 83 del 2000

14. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 12818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1166 del 2000

15. ANNOTAZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 2081 Registro Generale 12819
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 122/2009 del 07/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1189 del 2000

16. TRASCRIZIONE del 13/10/2011 - Registro Particolare 6359 Registro Generale 9873
Pubblico ufficiale **Omissis**.....Repertorio 22691/8377 del 04/10/2011
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 6592 Registro Generale 9190
Pubblico ufficiale **Omissis**.....Repertorio 23568/9045 del 04/10/2012
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE del 30/07/2021 - Registro Particolare 5959 Registro Generale 8397
Pubblico ufficiale **Omissis**.....Repertorio 73457/29174 del 29/07/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati

19. TRASCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 6492 Registro Generale 8892
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 653 del 24/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Bene pignorato:

Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 17 mapp.912 Abitazione cat. A/2

L'immobile mapp. 898 sub 16 è pervenuto alla Omissis..... Con:

- Atto del 04/10/2012 Pubblico ufficiale **Omissis.....**
Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 23568 -
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con
Modello Unico n. 6592.1/2012 Reparto PI di TEMPIO
PAUSANIA in atti dal 02/11/2012 al 31/12/2015

L'immobile mapp. 898 sub 17 è pervenuto alla Omissis.....Con:

- Atto del 29/07/2021 Pubblico ufficiale **Omissis.....**
Sede SONCINO (CR) Repertorio n. 73457 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 5959.1/2021 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti
dal 30/07/2021

Ho provveduto ad acquisire le planimetrie catastali degli immobili, le relative visure e le visure storiche al catasto urbano, inoltre ho provveduto ad acquisire le ispezioni ipotecarie.

2° QUESITO descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Per rispondere al presente quesito, premesso che gli immobili pignorati sono più di uno, ma risiedono tutti all'interno dello stesso stabile, si diversificherà la descrizione in due fasi, la prima, quella generale che tratterà delle caratteristiche estrinseche degli immobili (posizione, distanze ecc.) e la seconda che descriverà puntualmente le caratteristiche intrinseche di ciascuna unità immobiliare. Dopo le convocazioni di rito alle parti avvenute tramite:

Omissis.....

Raccomandata con ricevuta di ritorno 61957944209 22/08/2024 (Ritirata)

PEC: avvocato parte creditrice e I.V.G. Tempio

Omissis.....

Raccomandata con ricevuta di ritorno 619579445621 22/08/2024 (Non Ritirata)

PEC: avvocato parte creditrice e I.V.G. Tempio

In data 06 Settembre 2024 alle ore 12,00 Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili rilevando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di occupazione, eseguendo un rilievo metrico con strumentazione laser e la relativa documentazione fotografica. Al sopralluogo ha presenziato, il signor **Omissis.....** in qualità di tecnico incaricato dall' I.V.G. Di Tempio Pausania,

A) Caratteristiche estrinseche degli immobili :

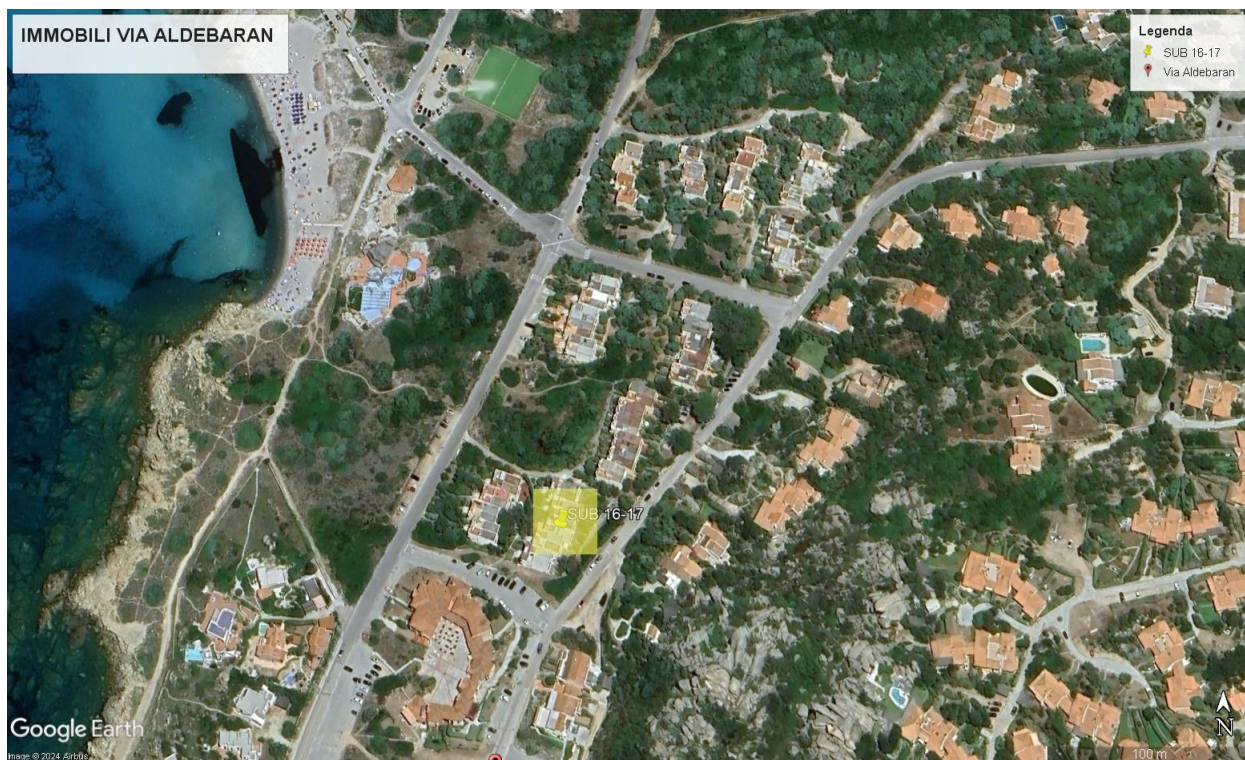
I due appartamenti sono posti al piano primo di un complesso Residenziale a schiera su due piani sito in Comune di Santa Teresa Gallura, loc. Santa Reparata, via Aldebaran. La zona è servita dalla viabilità interna ed è collegata con la vicina Santa Teresa. La zona è di tipo turistico, gli appartamenti distano circa 200 metri dalla spiaggia di Santa

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Reparata (raggiungibile a piedi) e godono di vista panoramica sul mare. Nella località sono presenti servizi quali bar, pizzerie, b&b, supermercato.

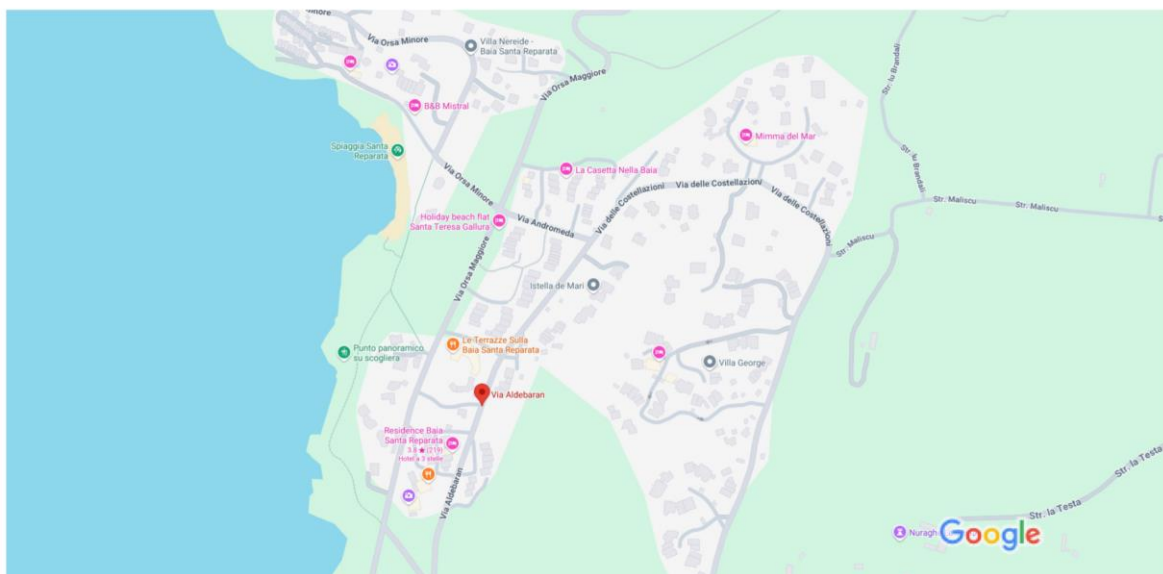


Vista Satellitare con, evidenziato in giallo, il complesso residenziale

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.15





Dati cartografici ©2024 100 m

MAPPA COMMERCIALE DELLA ZONA



Vista dall'incrocio delle vie Aldebaran e traversa

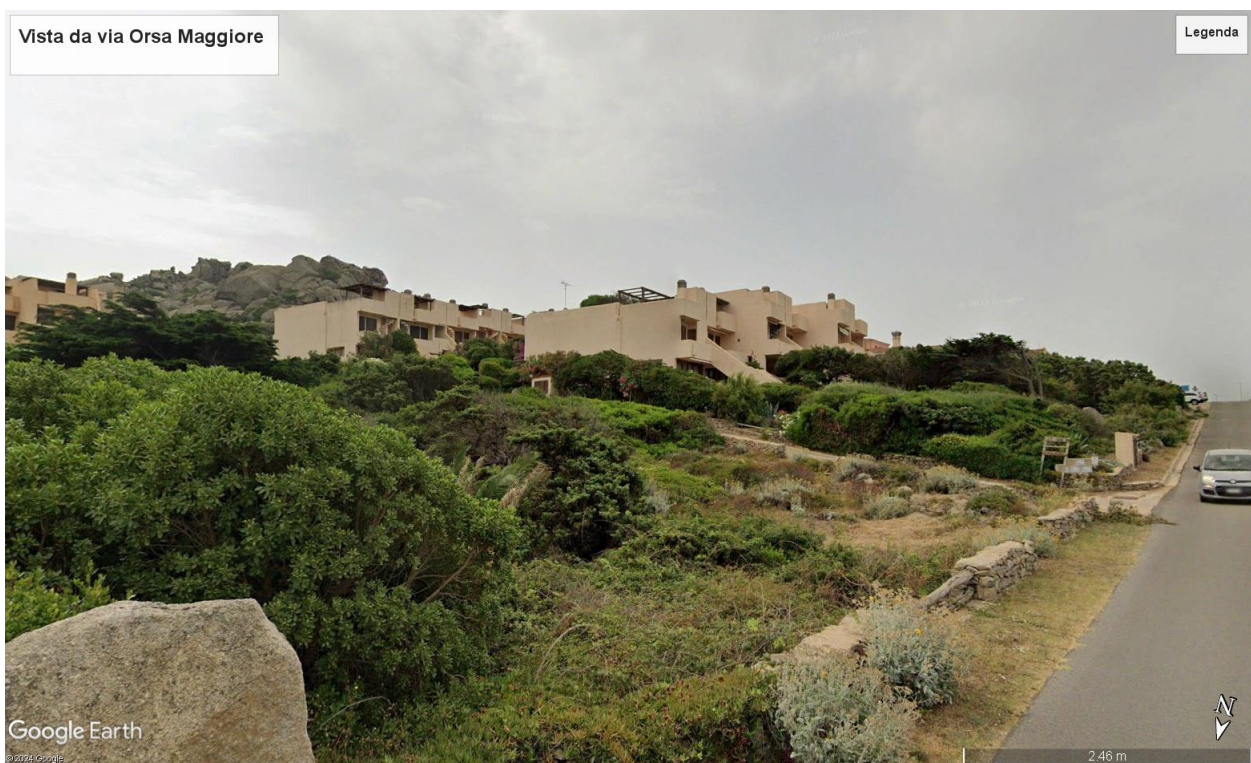
L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.16



Vista da traversa Via Aldebaran



Vista da a Via Orsa Maggiore (gli appartamenti sono ubicati nella schiera posteriore)

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.17





Vista Panoramica dall'incrocio via Aldebaran

B) Caratteristiche intrinseche degli immobili :

B1 Appartamento interno 6 proprietà **Omissis.....** sito al piano primo del complesso residenziale in via Aldebaran distinto al C.U. Al Foglio 2 Mappale 898 sub 16 categoria cat. A/2 .Abitazione di tipo civile

- Accesso: vi si accede , tramite una scala esterna privata che parte dal giardino privato, dal vialetto condominiale che fronteggia gli appartamenti partendo dalla traversa di via Aldebaran.

- Confini: a nord e a sud in aderenza con altra abitazione dello stesso edificio, a ovest con vialetto condominiale, a est con la via Aldebaran.

Descrizione: Trattasi di immobile di civile abitazione posto al piano primo del complesso residenziale. La struttura è realizzata in muratura , solai piani in latero cemento, tramezzi in mattoni forati ,Intonaci al civile completi di tinteggiatura, pavimenti ambienti in piastrelle di monocottura, pavimenti e rivestimenti dei bagni in

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice protetti da portelloni, le porte interne in legno pannellato. L'appartamento è dotato di scaldacqua elettrico per la produzione di Acqua calda sanitaria , vi è anche una pompa di calore aria aria 9000 btu con split interno posto nel disimpegno. Completano gli impianti, l'impianto elettrico sottotraccia con prese, interruttori e punti luce, impianto antenna tv, impianto idrico e fognario per bagno e cucina, il bagno dispone di un WC, un Bidet, un lavabo ed una doccia.

l'unità immobiliare, allo stato attuale è così composta:

- Un soggiorno completo di zona cottura, due camere da letto, un disimpegno, un bagno; completano due terrazzi (uno sul lato ovest e uno sul lato est) e un giardino privato posto al piano terra sul lato Ovest. Inoltre, da una scala a chiocciola posta sul terrazzo ovest, si accede ad un terrazzo panoramico parzialmente coperto con una pergola in legno e canne.

L'appartamento è totalmente arredato e non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

- Stato di conservazione: L'immobile si trova in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda la parte muraria che per gli impianti, l'impianto di condizionamento è datato.

Inoltre l'impermeabilizzazione della copertura piana andrebbe sistemata per le parti usurate perché sta provocando alcune infiltrazioni.

- Dati metrici:

Superficie utile Mq 49,07
Superficie non residenziale (Terrazzi) Mq 33,92
Superficie coperta Mq 57,50
Superficie cortile Mq 38,00
H= interna mt 2,80

L'appartamento fa parte del condominio "Santa Reparata A2" fabbricato 3 e detiene 10,28 millesimi.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

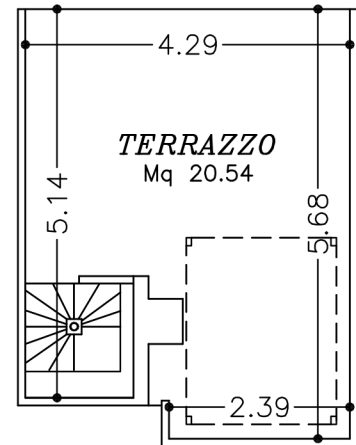
Superfici coperte (100%)	Superficie totale	57,50
	Superficie commerciale	57,50
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30%)	Superficie totale	33,92
	Superficie commerciale	10,18
Superfici scoperte - Giardini (10%)	Superficie totale	38,00
	Superficie commerciale	3,80
Superficie commerciale		71,48

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



PIANTE RILEVATE SCALA 1:100



PIANO SECONDO

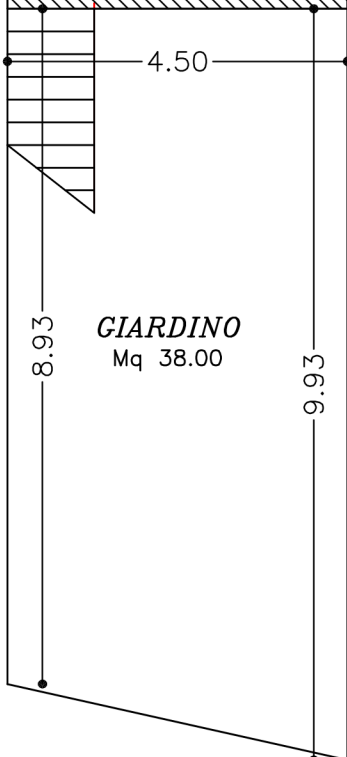
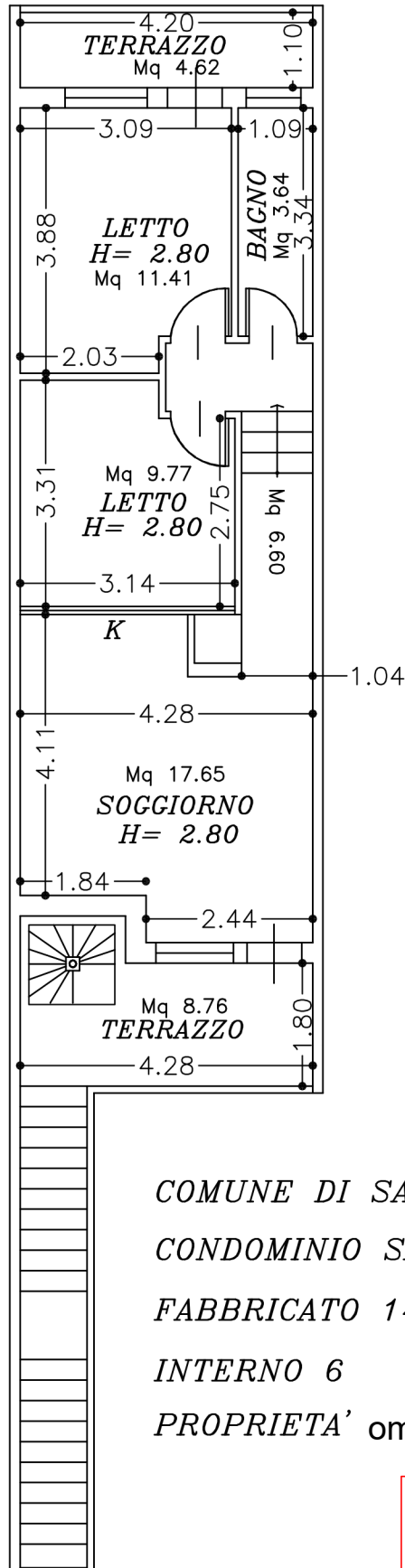


COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA
CONDOMINIO SANTA REPARATA
FABBRICATO 144 F3
INTERNO 6
PROPRIETA' omissis.....

RIEPILOGO SUPERFICI

SUPERFICIE APPARTAMENTO	MQ 57.50
SUPERFICIE UTILE	MQ 49.07
SUPERFICIE TERRAZZI	MQ 33.92
SUPERFICIE GIARDINO	MQ 38.00

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Geom. Franco Garrucciu,
pag.20

Rilevo Fotografico



INGRESSO LATO OVEST (appartamento lato destro)



SOGGIORNO VISTA INTERNA



SOGGIORNO VERSO ESTERNO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.21





BAGNO LATO FINESTRA



BAGNO LATO PORTA



CAMERA DA LETTO OVEST

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.22





CAMERA DA LETTO OVEST



CAMERA DA LETTO EST

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.23





CAMERA DA LETTO EST



TERRAZZO LATO EST

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.24





TERRAZZO PANORAMICO VISTA VERSO OVEST



TERRAZZO PANORAMICO VISTA VERSO EST

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.25





VISTA PANORAMICA DAL TERRAZZO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.26



B2 Appartamento interno 7 proprietà **Omissis**..... sito al piano primo del complesso residenziale in via Aldebaran distinto al C.U. Al Foglio 2 Mappale 898 sub 17 categoria cat. A/2 .Abitazione di tipo civile

-Accesso: vi si accede , tramite una scala esterna privata che parte dal giardino privato, dal vialetto condominiale che fronteggia gli appartamenti partendo dalla traversa di via Aldebaran.

- Confini: a nord e a sud in aderenza con altra abitazione dello stesso edificio, a ovest con vialetto condominiale, a est con la via Aldebaran.

Descrizione: Trattasi di immobile di civile abitazione posto al piano primo del complesso residenziale. La struttura è realizzata in muratura , solai piani in latero cemento, tramezzi in mattoni forati ,Intonaci al civile completi di tinteggiatura, pavimenti ambienti in piastrelle di monocottura, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice protetti da portelloni, le porte interne in legno pannellato. L'appartamento è dotato di scaldacqua elettrico per la produzione di Acqua calda sanitaria , vi è anche una pompa di calore aria aria 9000 btu con split interno posto nel disimpegno. Completano gli impianti, l'impianto elettrico sottotraccia con prese, interruttori e punti luce, impianto antenna tv, impianto idrico e fognario per bagno e cucina, il bagno dispone di un WC, un Bidet, un lavabo ed una doccia.

L'unità immobiliare, allo stato attuale è così composta:

- Un soggiorno completo di zona cottura, due camere da letto, un disimpegno, un bagno; completano due terrazzi (uno sul lato ovest e uno sul lato est) e un giardino privato posto al piano terra sul lato Ovest. Inoltre, da una scala a chiocciola posta sul terrazzo ovest, si accede ad un terrazzo panoramico parzialmente coperto con una pergola in legno e canne.

L'appartamento è totalmente arredato e non risulta sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

- Stato di conservazione: L'immobile si trova in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda la parte muraria che per gli impianti, l'impianto di condizionamento è datato.

- Dati metrici:

Superficie utile Mq 49,07
Superficie non residenziale (Terrazzi) Mq 33,92
Superficie coperta Mq 57,50
Superficie cortile Mq 28,00
H= interna mt 2,80

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.27



L'appartamento fa parte del un condominio "Santa Reparata A2" fabbricato 3 e detiene 10,28 millesimi.

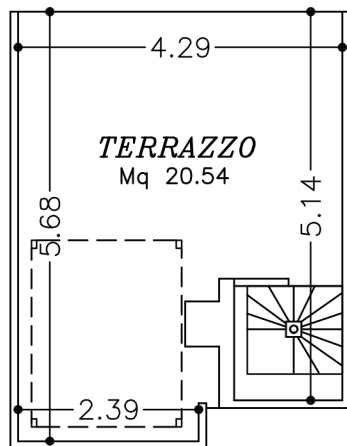
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte (100%)	Superficie totale	57,50
	Superficie commerciale	57,50
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30%)	Superficie totale	33,92
	Superficie commerciale	10,18
Superfici scoperte - Giardini (10%)	Superficie totale	28,00
	Superficie commerciale	2,80
	Superficie commerciale	70,48

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail:franco.garrucciu@gmail.com



PIANTE RILEVATE SCALA 1:100



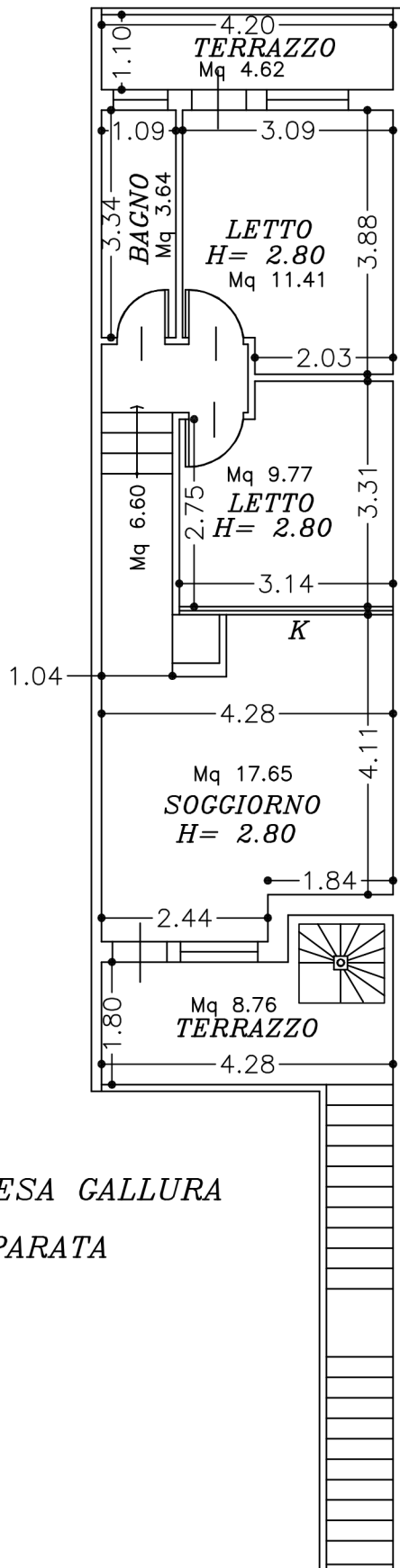
PIANO SECONDO



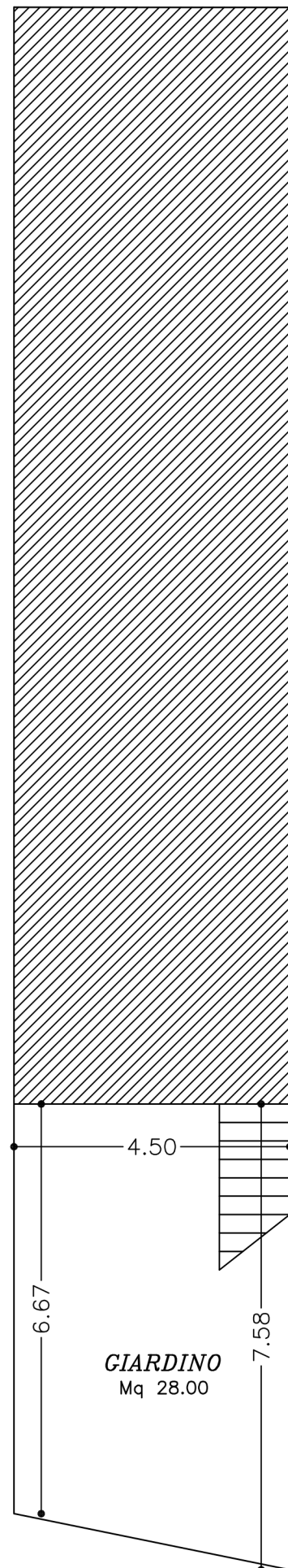
COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA
CONDOMINIO SANTA REPARATA
FABBRICATO 144 F3
INTERNO 7
PROPRIETA' omissis.....

RIEPILOGO SUPERFICI

SUPERFICIE APPARTAMENTO	MQ 57.50
SUPERFICIE UTILE	MQ 49.07
SUPERFICIE TERRAZZI	MQ 33.92
SUPERFICIE GIARDINO	MQ 28.00



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Geom. Franco Garrucciu,
pag.29

Rilievo Fotografico



SOGGIORNO VISTA LATO INTERNO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.30





SOGGIORNO VISTA LATO ESTERNO



BAGNO VISTA LATO ESTERNO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.31





BAGNO VISTA LATO INTERNO



ANGOLO LAVATRICE

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.32





CAMERA DA LETTO OVEST VISTA LATO ESTERNO



CAMERA DA LETTO OVEST VISTA LATO INTERNO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.33





LETTO EST VISTA LATO ESTERNO



LETTO EST VISTA LATO INTERNO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.34





TERRAZZO LATO EST

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.35





TERRAZZO LATO OVEST CON SCALA

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.36





TERRAZZO LATO OVEST CON VISTA

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

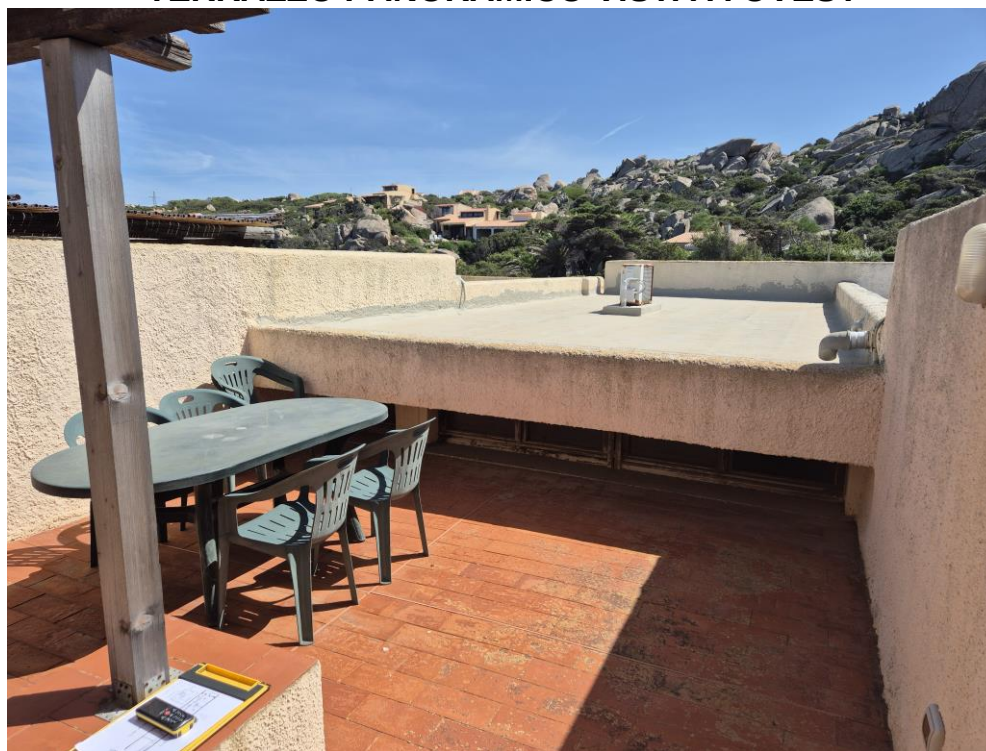
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.37





TERRAZZO PANORAMICO VISTA A OVEST



TERRAZZO PANORAMICO VISTA A EST

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.38





VISTA PANORAMICA DAL TERRAZZO

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.39



3° QUESITO 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;

I dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale dei beni

4° QUESITO 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;

Dalla verifica presso il Catasto di Sassari, estraendo le planimetrie catastali dei beni e le relative visure, tutte risultano conformi allo stato di fatto

5° QUESITO indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area sulla quale sono edificati i beni in oggetto è classificata nello strumento urbanistico Comunale come "Zona F Turistica" Piano di Lottizzazione Santa Reparata.

6° QUESITO indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'edificio, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, è stato edificato in base a:

- Concessione Edilizia n° 1142 Rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura in data 17/04/1975 intestata alla **Omissis.....**
- Concessione edilizia n° 90 del 28/10/1977 Variante alla prima C.E. Intesta alla soc. **Omissis.....**
- Nulla Osta Soprintendenza di Sassari n. 677 del 18/02/1975
- Abitabilità n. 940 del 21/02/1980 rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura

Le unità immobiliari in oggetto sono conformi alle concessioni edilizie di cui sopra;

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

Gli immobili in oggetto non sono gravati da nessuno dei vincoli sopra elencati

8° QUESITO 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;

Il complesso ove sono situati gli appartamenti in oggetto fa parte del condominio " SANTA REPARATA" fabbricato 3 e la situazione debitoria è la seguente:

- **Omissis.....**millesimi 10,28 debito verso il condominio in scadenza al 30/09/2024 € 8.135,57
- **Omissis.....**millesimi 10,28 debito verso il condominio in scadenza al 30/09/2024 € 9.716,57

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



9° QUESITO 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; I beni pignorati sono unità immobiliari autonome con destinazione d'uso residenziale, per cui si possono vendere in lotti separati costituiti da:

Lotto 1: Appartamento sito in via Aldebaran edificio 3 interno 6 piano Primo
Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 16 Abitazione di tipo Civile
cat. A/2 (**Omissis**.....)

Lotto 2: Appartamento sito in via Aldebaran edificio 3 interno 7 piano Primo
Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 17 Abitazione di tipo Civile
cat. A/2 (**Omissis**.....)

10° QUESITO dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Le unità immobiliari sono pignorate per intero per cui non sono necessarie ulteriori operazioni

11° QUESITO accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131
e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



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;

- Dalle verifiche effettuate risulta che gli immobili pignorati risultano liberi.

12° QUESITO ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
Il caso non sussiste.

13° QUESITO indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili pignorati non hanno vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, demaniali, usi pubblici ecc.

14° QUESITO determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Premessa:

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

pag.43



1. Mediante l' utilizzo delle inserzioni immobiliari pubblicate sul Web per immobili simili e mediante ricerca diretta con interviste ad operatori immobiliari locali.

2. Mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' **Agenzia del Territorio, valori O.M.I.**;

Con l' utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell' esperto, e conoscere il valore pubblicato di vendita di immobili simili estrapolando quelli più significativi appartenenti allo stesso segmento di mercato e alla stessa zona.

Con l' utilizzo della **seconda** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Stima:

Lotto 1: Appartamento sito in via Aldebaran edificio 3 interno 6 piano Primo
Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 16 Abitazione di tipo Civile cat. A/2 (Proprietà **Omissis.....**)

A) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso le recenti inserzioni di vendita sul web di immobili simili

Dalle inserzioni di vendita rilevate sul sito "Immobiliare.it" considerata la migliore piattaforma per la pubblicazione e ricerca di annunci immobiliari, utilizzando annunci pubblicati nell'anno 2024 per la stessa categoria e nello stesso quartiere, si sono estrapolati tre immobili giudicati più significativi e precisamente:

- Trilocale in via Aldebaran, Abitazione civile categoria A/2 Mq 75 €/Mq 2.800,00
- Bilocale in via Aldebaran, Abitazione civile categoria A/2 Mq 58 €/Mq 2.800,00
- Bilocale in via Aldebaran, Abitazione civile categoria A/2 Mq 58 €/Mq 2.800,00
- Media del prezzo di vendita al **Mq € 2.800,00**

B) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I **valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni civili in provincia di Sassari, ubicate nel Comune di Santa Teresa Gallura in stato conservativo normale in zona E1 Suburbana/Zona Costiera Ovest Santa Reparata Capo Testa relativo al **secondo semestre 2023**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Abitazione civile	Normale	€. 1.800,00	€. 2.600,00

Riepilogo valori di mercato

Fonte	Valore Medio mq
Valori di vendita WEB	€ 2.800,00
Valore medio O.M.I. A.D.E.	€ 2.200,00
Valore medio delle due fonti arrotondato	€ 2.500,00/Mq

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Buono	1,01
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
4	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
5	FINITURA - Ordinaria	1,00
6	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
8	LUMINOSITA' - maggiore della norma	1,05
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est - Ovest	1,05
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
11	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
13	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,85
Coefficiente globale		1,12

Per cui si avrà

SUP LORDA COMMERCIALE = 71,48 mq

VALORE MEDIO PER Abitazione = 2.500,00 €/mq

VALORE CORRETTO € 2.500,00 X 1,12 = 2.800,00 €/mq

VALORE COMPLESSIVO 71,48 mq x 2.800,00 €/mq = € 200.144,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE Appartamento sub 16 interno 6 OGGETTO DELL' ESECUZIONE 84/2023

dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in: **€ 200.144,00 arrotondato a € 200.000,00 (Valore dell'immobile libero)** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Lotto 2: Appartamento sito in via Aldebaran edificio 3 interno 7 piano Primo
Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 17 Abitazione di tipo Civile
cat. A/2 (Proprietà **Omissis.....**)

A) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso le recenti inserzioni di vendita sul web di immobili simili

Dalle inserzioni di vendita rilevate sul sito "Immobiliare.it" considerata la migliore piattaforma per la pubblicazione e ricerca di annunci immobiliari, utilizzando annunci pubblicati nell'anno 2024 per la stessa categoria e nello stesso quartiere, si sono estrapolati tre immobili giudicati più significativi e precisamente:

- Trilocale in via Aldebaran, Abitazione civile categoria A/2 Mq 75 €/Mq 2.800,00
- Bilocale in via Aldebaran, Abitazione civile categoria A/2 Mq 58 €/Mq 2.800,00
- Bilocale in via Aldebaran, Abitazione civile categoria A/2 Mq 58 €/Mq 2.800,00
- Media del prezzo di vendita al **Mq € 2.800,00**

B) RILEVAMENTO VALORI IMMOBILI SIMILARI

Attraverso l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni civili in provincia di Sassari, ubicate nel Comune di Santa Teresa Gallura in stato conservativo normale in zona E1 Suburbana/Zona Costiera Ovest Santa Reparata Capo Testa relativo al **secondo semestre 2023**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Tipologia	Stato conservativo	Quotazione minima	Quotazione massima
Abitazione civile	Normale	€. 1.800,00	€. 2.600,00

Riepilogo valori di mercato

Fonte	Valore Medio mq
Valori di vendita WEB	€ 2.800,00
Valore medio O.M.I. A.D.E.	€ 2.200,00
Valore medio delle due fonti arrotondato	€ 2.500,00/Mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Buono	1,01
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
4	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
5	FINITURA - Ordinaria	1,00
6	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
8	LUMINOSITA' - maggiore della norma	1,05
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est - Ovest	1,05
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
11	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
13	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,85
Coefficiente globale		1,12

Per cui si avrà

SUP LORDA COMMERCIALE = 70,48 mq

VALORE MEDIO PER Abitazione = 2.500,00 €/mq

VALORE CORRETTO € 2.500,00 X 1,12 = 2.800,00 €/mq

VALORE COMPLESSIVO 70,48 mq x 2.800,00 €/mq = € 197.344,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE Appartamento sub 17 interno 7 OGGETTO DELL' ESECUZIONE 84/2023

dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in: **€ 197.344,00 arrotondato a € 198.000,00 (Valore dell'immobile libero)** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



RIEPILOGO GENERALE

Lotto 1: Appartamento sito in via Aldebaran edificio 3 interno 6 piano Primo
Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 16 Abitazione di tipo Civile
cat. A/2 (Proprietà **Omissis**.....)

Superficie utile Mq 49,07
Superficie non residenziale (Terrazzi) Mq 33,92
Superficie coperta Mq 57,50
Superficie cortile Mq 38,00
H= interna mt 2,80
Stato: libero

Più probabile Valore di mercato: € 200.000,00 (duecentomila/00)

Lotto 2: Appartamento sito in via Aldebaran edificio 3 interno 7 piano Primo
Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 Mappale 898 sub 17 Abitazione di tipo Civile
cat. A/2 (Proprietà **Omissis**.....)

Superficie utile Mq 49,07
Superficie non residenziale (Terrazzi) Mq 33,92
Superficie coperta Mq 57,50
Superficie cortile Mq 28,00
H= interna mt 2,80
Stato: libero

Più probabile Valore di mercato: € 198.000,00 (centonovantottomila/00)

Valore complessivo dei lotti 1-2 allo stato libero € 398.000,00
--

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com



Conclusioni

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili così come espresso nel riepilogo di cui sopra, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Olbia 19/09/2024

L'esperto incaricato
Geom. Franco Garrucciu

Allegati:

- Allegato 1 - Verbali C.T.U.
- Allegato 2 - Quotazioni OMI
- Allegato 3 - Ricevute PEC - raccomandate
- Allegato 4 - C.E. N° 1142/1975
- Allegato 5 - C.E. 90/1977
- Allegato 6 - Abitabilità
- Allegato 7 - Planimetrie Catastali
- Allegato 8 - Visure catastali
- Allegato 9 - Ricevute PEC invio relazione alle parti
- Allegato 10 - Visure ipotecarie
- Allegato 11 - Modello Riepilogo lotti

L'esperto incaricato **Geom. Franco Garrucciu**, via Germania 21 Olbia 3485169131

e-mail: franco.garrucciu@gmail.com

