

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	35



Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 3.....	39
Descrizione	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	45
Stato conservativo	45
Parti Comuni.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 4.....	55
Descrizione	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza	58
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali	60
Precisazioni.....	61
Stato conservativo	61
Parti Comuni.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione	62
Provenienze Ventennali	63
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68



Lotto 5	70
Descrizione	71
Completezza documentazione ex art. 567	72
Titolarità	73
Confini	73
Consistenza	73
Cronistoria Dati Catastali	74
Dati Catastali	75
Precisazioni	76
Stato conservativo	77
Parti Comuni	77
Caratteristiche costruttive prevalenti	77
Stato di occupazione	78
Provenienze Ventennali	78
Formalità pregiudizievoli	79
Normativa urbanistica	82
Regolarità edilizia	82
Vincoli od oneri condominiali	84
Stima / Formazione lotti	85
Lotto 1	85
Lotto 2	87
Lotto 3	89
Lotto 4	91
Lotto 5	93
Riepilogo bando d'asta	96
Lotto 1	96
Lotto 2	97
Lotto 3	98
Lotto 4	100
Lotto 5	101
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.	104
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.389,36	104
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.264,45	105
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.041,75	105
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.252,90	106
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 8.597,16	107



INCARICO

All'udienza del 03/06/2025, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra (Coord. Geografiche: 41.123909°, 9.070945°)
- **Bene N° 142** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra (Coord. Geografiche: 41.124078°, 9.073526°)
- **Bene N° 201** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra (Coord. Geografiche: 41.124052°, 9.073186°)
- **Bene N° 202** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra (Coord. Geografiche: 41.123886°, 9.073053°)
- **Bene N° 203** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra (Coord. Geografiche: 41.123936°, 9.073045°)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 142** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra

DESCRIZIONE

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence.

Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F".

Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A".

Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari.

I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare.

L'unità immobiliare censita al Sub 142 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia esposta a Nord, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e area cortilizia esposta a Sud.

La superficie residenziale lorda è di circa mq 34; quella non residenziale (veranda) di circa mq 12 e quella delle aree cortilizie di circa mq 68. L'altezza utile rilevata nell'abitazione è di metri 2,71.

All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 142, è identificata con il civico 337/A.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 30 luglio 2025 alle ore 11,00.

Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dalla scrivente in data 21 luglio 2025, dopo aver concordato con l'I.V.G. data ed ora.



Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 11,00, oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****, non ha presenziato alcuna delle parti convocate.

Nella data del sopralluogo i beni in esecuzione inseriti nell'Atto di Pignoramento sono stati tutti individuati, ma per la maggior parte di questi (Sub 28 alla Particella 221 del Foglio 10; Sub 142 e Sub 202 alla Particella 253 del Foglio 10) non è stato possibile accedervi sia per l'assenza dell'esecutato o di un suo incaricato, sia perché, a detta dell'IVG, non era più in possesso delle chiavi in quanto già aggiudicati da terzi (Sub 204 e Sub 206 alla Particella 253 del Foglio 10), sia perché, sempre a detta dell'IVG, non erano più oggetto di esecuzione immobiliare (Sub 205 e Sub 207 alla Particella 253 del Foglio 10). Infatti, come risulta dalla nota del 29/01/2025 del Giudice dell'Esecuzione relativamente alla R.G.E. 26/2019, il Creditore procedente richiedeva "l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi", ossia per il Sub 205 e il Sub 207.

E' stato invece possibile visionare e rilevare in tale data, le porzioni di veranda con porzioni di cortile in esecuzione per le quali non si è reso necessario l'utilizzo di chiavi, in quanto o beni facilmente accessibili non essendovi alcuna chiusura o delimitazione, oppure perché il titolare dell'unità confinante, che fa di fatto uso della porzione di esecuzione, ne ha consentito l'accesso.

Trattasi nello specifico dei beni in esecuzione distinti ai Sub 203 e Sub 201 (Particella 253 al Foglio 10), accorpati ed in uso rispettivamente alle unità in aderenza Sub 146 e Sub 144.

Al riguardo si segnala che il Sub 146 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 203 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2015 (Trascrizione n. 4514.1/2015 del Tribunale di Tempio Pausania); mentre il Sub 144 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 201 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2025 (Trascrizione n. 8876.1/2025 del Tribunale di Tempio Pausania).

Pertanto, si rendeva necessario fissare con l'I.V.G. un nuovo sopralluogo in data 04 settembre 2025, successivamente posticipato al 30 settembre 2025 alle ore 11,00 per poter visionare i restanti beni in esecuzione. In tale occasione la signora **** Omissis ****, in qualità di Amministratore Unico della società debitrice **** Omissis ****, accompagnata dalla signora **** Omissis ****, dava la possibilità alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. di visionare le restanti unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 146/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 si evidenzia che risulta agli atti della procedura esecutiva n. 146/2023 una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Corleone (PA).

Il "Certificato", datato 4 gennaio 2024, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari fino al 12 dicembre 2023 per i seguenti immobili pignorati distinti al Catasto Fabbricati di Aglientu (OT):

- Foglio 10 Particella 221 Subalterno 28, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 142, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 201, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 202, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 203, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 204, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 205, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)



- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 206, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 207, cat. C/2 (in realtà tettoia)

La scrivente C.T.U., alla data del 28/09/2025, e successivamente al 04/02/2026, ha provveduto ad aggiornare i dati effettuando ispezioni ipotecarie e catastali. La documentazione integrativa ricavata (note di trascrizioni, iscrizioni, estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure storiche catastali e planimetrie catastali) è inserita tra gli allegati della presente perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in esecuzione (Sub 142), un'abitazione con due aree cortilizie in posizione opposta, confina:

- a Nord e a Sud con i percorsi pedonali del Residence Mirice, conducenti alle numerose unità immobiliari distribuite lungo gli stessi camminamenti;
- a Est e a Ovest con altre unità abitative della medesima tipologia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	33,80 mq	1	33,80 mq	2,71 m	Terra
Veranda	10,00 mq	12,50 mq	0,50	6,25 mq	0,00 m	Terra
Aree cortilizie	68,50 mq	68,50 mq	0,18	12,33 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				52,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'unità immobiliare censita al Sub 142 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia esposta a Nord (mq 35,50), veranda (mq 10,00), soggiorno con angolo cottura (mq 15,10), disimpegno (mq 1,80), bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e doccia (mq 3,50), camera (mq 7,60) e area cortilizia esposta a Sud (mq 33,00).

La superficie residenziale lorda è di circa mq 34; quella non residenziale (veranda) di circa mq 12 e quella dell'area cortilizia di circa mq 33. L'altezza utile rilevata è di metri 2,71.

L'area cortilizia esposta a Nord, dalla forma pressoché regolare, presenta in posizione centrale e per tutta la sua estensione una pavimentazione in gres porcellanato da esterno, che ne consente un agevole passaggio dal percorso condominiale fino alla veranda ove è dislocato l'ingresso all'abitazione. Lateralmente alla pavimentazione, infatti, sono presenti due porzioni a verde con alcune piante di oleandro disposte in ordine sparso. Sui confini, a delimitazione dalle altre proprietà, è presente una recinzione in rete metallica. Non è presente alcun cancello o altro tipo di chiusura in prossimità del percorso condominiale.

L'area cortilizia esposta a Sud, dalla forma regolare, non è direttamente accessibile né dall'abitazione, né dal camminamento condominiale. Per potervi accedere si è reso necessario attraversare l'area cortilizia di proprietà di terzi, che al momento del sopralluogo non era delimitata da alcuna recinzione. Trattasi di un'area al momento interclusa in quanto nessuno dei vani dell'abitazione esposti a Sud presentava accessi verso l'area esterna, ma solo finestre. Peraltro, lo stesso muretto in pietra, a mo' di confine tra il camminamento condominiale e la proprietà privata, risulta essere un elemento unico e continuo per l'intera sua estensione in quanto non presentava alcuna interruzione per il passaggio.

All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 142, è identificata con il civico 337/A.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2002 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 142 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 29/04/2010 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 142 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 28/03/2011 al 20/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 142 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 20/05/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 142 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 20/09/2011 al 28/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 142



		Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 28/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 142 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 142 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 43 mq. Totale escluse aree scoperte: 35 mq Rendita € 284,05 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	253	142		A2	3	2,5 vani	Totale: 43 mq. Totale: escluse aree scoperte: 35 mq	284,05 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
10	253										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo il bene in esecuzione risultava in difformità da quanto rappresentato dal geom.
**** Omissis **** nella planimetria catastale datata 28/03/2011.



Le difformità riscontrate tra lo stato reale e la planimetria sono state le seguenti:

- lievi difformità della distribuzione interna: è variata la posizione di una porzione del setto divisorio posto tra la camera ed il wc;

- lo stato reale dell'area cortilizia esposta a Sud non è corrispondente con quanto rappresentato nella planimetria catastale: in corrispondenza della porzione di area cortilizia di circa 3 metri esposta a Sud, più precisamente quella antistante la parete priva di aperture del vano soggiorno, è stata riscontrata in realtà la presenza dei setti in muratura di un vano scala conducente all'unità immobiliare posta al piano superiore (bene non oggetto di pignoramento);

Si evidenzia che non è stato eseguito alcun rilievo topografico per la verifica dei confini; pertanto, non è stato verificato il posizionamento delle recinzioni tra proprietà confinanti. A prima vista, la posizione della recinzione in rete metallica posta sul lato destro per chi entra nel cortile, a delimitazione e separazione dal bene in aderenza, sembrerebbe in posizione lievemente più arretrata rispetto a quanto rappresentato nella grafica della scheda planimetrica.

Per la pratica DocFa si stima una spesa di circa euro 1.000,00, inclusi i diritti catastali e l'onorario del Tecnico.

PRECISAZIONI

L'individuazione dei beni in esecuzione è stata alquanto complessa. L'Atto di pignoramento individuava difatti un elenco di beni i cui dati forniti non sono stati sufficienti per l'individuazione univoca degli stessi sul posto. Inoltre, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) risultavano atti non aggiornati che hanno reso particolarmente difficoltosa l'individuazione dei beni. Le stesse visure storiche non indicavano i subalterni dai quali avevano avuto origine quelli indicati nell'Atto di Pignoramento. Manca totalmente la cronologia delle variazioni effettuate nel corso degli anni.

Per tali motivi, si è dovuto procedere partendo dall'originario elaborato planimetrico, quello allegato al Tipo Mappale n. 01337 del 12/05/1998, e ricostruire quindi tutti i passaggi intermedi (variazione, frazionamento e fusione) eseguiti nel corso degli ultimi trenta anni fino ai giorni nostri.

Si evidenzia che l'incarico prevedeva l'analisi e stima di nove beni che la scrivente ha di fatto provveduto ad individuare e localizzare su mappa, appena ricevuto l'incarico.

Tuttavia, a seguito di approfondite analisi e verifiche, nella presente relazione la scrivente ha stimato cinque unità (o porzioni di unità) delle nove originarie, per le motivazioni di seguito descritte.

Come si evince nella nota del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari n. RGE n. 26/2019 datata 29/01/2025, " ... omissis ... il Geom. **** Omissis **** ha chiarito che i sub 205 e 207 identificano attualmente immobili di proprietà di terzi e non vendibili nella procedura esecutiva e per questa ragione non stimati, rispetto ai quali il creditore procedente richiede pertanto l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi, cui il GE può peraltro procedere d'ufficio; ... omissis ...".

Infine, relativamente ai beni distinti Sub 204 e Sub 206, gli stessi sono andati in aggiudicazione come di fatto è riportato nella nota dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 05/08/2025, e che qui di seguito si riporta in parte:

" ...omissis...

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 204 (ex sub. 151), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 206 (ex sub. 149), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Le unità immobiliari sono nel possesso dello scrivente custode IVG a seguito dell'avvenuta attuazione dell'ordinanza di liberazione resa nell'ambito dell'antecedentemente riunita procedura 26/2019 RG; sempre nell'ambito del procedimento maggiormente risalente, si rileva l'intervenuta aggiudicazione definitiva dei cespiti, prossima alla consegna in favore dei rispettivi aggiudicatari. ...omissis... "

Infatti, per il Sub 204 in data 17/10/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione



n. 9391.1/2025);

per il Sub 206 in data 14/07/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 6813.1/2025).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in medie condizioni di conservazione.

L'arco ribassato della veranda esposta a Nord presentava parti in laterizio in fase di distacco a causa del rigonfiamento dei ferri della struttura.

Per quanto i due cortili si presentassero con l'erba sfalciata, il manto erboso non appariva particolarmente curato. Zone ormai secche si alternavano a vegetazione infestante.

PARTI COMUNI

Come comunicato dal dott. **** Omissis ****, il Residence Mirice dal 13/08/2025 viene gestito oltre che da un condominio orizzontale, da lui amministrato per i soli Comparti 3-5-6, anche da un supercondominio, amministrato invece dal dott. **** Omissis ****.

La nota PEC inoltrata dal dott. **** Omissis **** alla scrivente in data 13/02/2026 riporta in elenco le parti comuni relative al supercondominio, ben differenziandole da quelle del condominio orizzontale, ossia:

"... omissis ...

rientrano tra i beni comuni a tutti i condomini in gestione al supercondominio i seguenti servizi e beni:

- verde condominiale perimetrale ai comparti;
- strade interne;
- illuminazione esterna ai comparti;
- gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto di depurazione;
- area di raccolta rifiuti;
- rete idrico-fognaria;
- servizio di disinfestazione.

... omissis ...

Rientrano invece nella gestione dei Condomini 3-5-6:

- il verde all'interno dei comparti, ad esclusione dei giardini di pertinenza dei villini;
- i camminamenti interni ai comparti;
- l'illuminazione dei vialetti interni.

... omissis ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale: muratura portante

Struttura orizzontale: solai in latero cemento

Copertura del fabbricato: a falde inclinate protette da tegole in cotto

Esposizione: Nord e Sud

Altezza utile: metri 2,71

Divisori interni: muratura

Finitura pareti interne ed esterne: intonaco e pittura



Portoncino di ingresso: persiane a doppia anta, in alluminio con effetto legno
Infissi esterni: in alluminio e vetrocamera con effetto legno, protetti da persiane ad anta
Infissi interni: in legno tamburato
Pavimentazione: cotto e gres
Rivestimento bagno e cucina: gres
Bagno: lavabo, wc, bidet e doccia
Impianto elettrico: sotto traccia
Impianto idrico-sanitario: sottotraccia
Impianti vari: antenna tv, salvavita, boiler. Il piano cottura a induzione, a detta dell'Amministratore della ditta esecutata, ha sostituito di recente l'utilizzo della bombola del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2023
- Scadenza contratto: 21/02/2029

Durante il sopralluogo il bene, seppur locato, è apparso libero da persone ma non da cose.

Erano difatti presenti arredi vari che, a detta dell'Amministratore Unico della ditta esecutata, sono stati portati dalla ditta **** Omissis ****, Conduttore del bene dal 21/02/2023 fino al 21/02/2029.

Il "Contratto di Locazione beni immobili" stipulato tra le parti in premessa e al punto 5 riporta quanto segue:

"... omissis ...

La società **** Omissis **** dispone di un contingente di n° 5 unità immobiliari ubicate nel residence Mirice, sito in Vignola mare, Loc. Lu Lamoni, nel Comune di AGLIENTU (SS).

Contraddistinte come segue:

- App.to n° 110/A (Fg. 10 Mapp. 221 Sub 28)
- App.to n° 337/A (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 142)
- App.to n° 341/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 202)
- App.to n° 343/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 206)
- App.to n° 346/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 204)

... omissis ...

5) l'importo del canone di locazione, per il periodo sopra indicato nel punto 2 del presente contratto, viene concordato tra le parti in misura differenziata e crescente durante il tempo della locazione in coincidenza nella maggioranza con i lavori di ristrutturazione degli stessi e quant'altro intervenuto reso necessario per l'idoneità all'uso da parte del conduttore.

L'importo del canone differenziato è così stabilito:

- * anno 2023 canone 100,00
- * anno 2024 canone 100,00
- * anno 2025 canone 100,00
- * anno 2026 canone 100,00

Per 2027/2028 il canone è stabilito pari ad € 25.000,00 annui (euro venticinquemila/00) più IVA vigente, sarà fatturato regolarmente a partire dal quinto anno di locazione, sino alla sua regolare scadenza, poiché la società **** Omissis **** si prende in carico tutti i lavori straordinari necessari alla messa in locazione degli immobili



stessi, descritti nel punto 6 del presente contratto;

6) Le spese di manutenzione straordinaria, rifacimento bagni, imbiancatura interna ed esterna, controllo e sistemazione impianti, arredo totale e corredo, ed ogni altra necessità per ogni unità immobiliare sono a carico della società **** Omissis **** per poter essere perfettamente funzionanti, privi di vizi e difetti che possono impedirne o diminuirne il godimento:

...omissis ..."

Da quanto sopra riportato, sembrerebbe che per ciascuna unità immobiliare il Locatore dal 2023 abbia ricevuto, e riceva tuttora dal Conduttore, un canone annuo pari a Euro 20,00, una sorta di cifra simbolica, a detta dell'Amministratore Unico della ditta esecutata, in considerazione del fatto che gli accordi prevedono per il Conduttore l'onere della messa in pristino dei locali con lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che l'onere per l'arredo dei locali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico	18/09/2002	149278	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	24/09/2002	10358	8085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2010	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro DPVA UT Varese	29/04/2010	1299/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	29/08/2011	8891	5748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2010	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico	20/05/2011	177592	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	12/02/2024	1602	1217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico, Notaio	20/05/2011	177592/39099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	23/05/2011	5279	3247
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Sassari aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Tempio Pausania il 24/09/2002
Reg. gen. 10359 - Reg. part. 1162
Quota: 1/1
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 87.600,00
Percentuale interessi: 5,71 %



Rogante: Chiodi Daelli Enrico, Notaio

Data: 18/09/2002

N° repertorio: 149279

Note: Documenti successivi correlati: 1) Comunicazione n. 604 del 04/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/04/2011. Cancellazione totale eseguita in data 13/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

- **Ipoteca legale** derivante da A norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602

Iscritto a Tempio Pausania il 29/03/2007

Reg. gen. 4170 - Reg. part. 699

Quota: 5000/10000

Importo: € 21.512,50

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.756,25

Rogante: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

Data: 13/03/2007

N° repertorio: 2691/68

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1173 del 23/06/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento

Iscritto a Tempio Pausania il 06/11/2017

Reg. gen. 9627 - Reg. part. 1366

Quota: 1/1

Importo: € 452.513,26

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 226.256,63

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 10841/6817

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1567 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1572 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1578 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1583 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1687 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1823 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1903 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1908 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1954 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Tempio Pausania il 09/05/2018

Reg. gen. 3830 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

Importo: € 18.639,56

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.700,56

Spese: € 4.939,00

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 21/03/2018

N° repertorio: 59537

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1568 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1573 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1579 del



29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1584 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1688 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1824 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1904 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1909 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1955 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Conc.Aministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Tempio Pausania il 14/02/2019

Reg. gen. 1468 - Reg. part. 180

Quota: 1/1

Importo: € 335.573,06

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 167.786,53

Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione

Data: 13/02/2019

N° repertorio: 13603/6819

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 857 del 16/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tempio Pausania il 23/12/2021

Reg. gen. 13660 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.310,27

Rogante: Tribunale di Tempio Pausania

Data: 05/09/2019

N° repertorio: 965

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1570 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1575 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1581 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1586 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1690 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1826 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1906 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1911 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1957 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tempio Pausania il 15/04/2008

Reg. gen. 4419 - Reg. part. 2878

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1506 del 03/08/2011 (CANCELLAZIONE).

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Tempio Pausania il 12/12/2023

Reg. gen. 14458 - Reg. part. 10656

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1576 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
2) Annotazione n. 1912 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Tempio Pausania il 02/11/2005

Reg. gen. 12221 - Reg. part. 2141

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III.

Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia.

Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.).

Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56.

L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue:

"Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC".

Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone:

- zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico);
- zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico).

Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939.

La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991).

Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008.

L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante



attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esecuzione realizzati nel Residence Mirice in località Vignola Mare, la scrivente C.T.U. in data 01/09/2025 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Aglientu il documento compilato "Modulo per l'esercizio di accesso documentale" con i relativi allegati richiesti.

In data 29/09/2025 la scrivente CTU, recatasi presso gli uffici comunali, non ha avuto la possibilità di visionare la documentazione richiesta. Le veniva comunicato che la pratica sarebbe stata inoltrata con nota PEC. Difatti in data 30/09/2025 la scrivente riceveva dal Comune di Aglientu solo l'ultima pratica agli atti del Comune (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013) ma, essendo a parere della scrivente insufficiente, faceva richiesta di tutte le pratiche precedenti.

A seguito di tale richiesta, le pratiche fornite dal Comune sono state le seguenti:

PRATICA 1

Progetto per "Richiesta autorizzazione in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 L.R. n° 23/85 per la realizzazione di lievi modifiche interne ed esterne in alcuni edifici facenti parte dei comparti 3 - 5 - 6 del residence "Mirice" siti nel P.D.L. "Lu Lamoni", Comune di Aglientu", a firma del Progettista, geom. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****, nella figura dell'Amministratore Unico Dott. **** Omissis ****.

- Elaborati grafici:
 - Inquadramento territoriale - Tav. 1
 - Prospetti e Sezioni - Tav. 5
- Relazione Tecnica: All. A
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33 del 24/07/2013

PRATICA 2

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato gennaio 1995 e a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "D" - Tav. 7
 - Prospetti e Sezioni Corpo "D" - Tav. 7.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1905 del 02/08/1995 (P.E. 3628)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 4564/00 (P.E. 3628) del 29/07/2002

PRATICA 3

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato febbraio 1994 a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "A" - Tav. 4
 - Prospetti e Sezioni Corpo "A" - Tav. 4.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1877 del 03/05/1995 (P.E. 3496)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 3999/00 (P.E. 3496) del 29/07/2002



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla regolarità urbanistica del bene esecutato, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Aglientu e di raffronto con lo stato reale, si significa che sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati progettuali.

Difatti, dall'analisi di raffronto tra lo stato reale e gli elaborati di progetto si è evinto che l'Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013 include fra le tante unità anche quella in esame. Ma tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati sono state riscontrate alcune difformità:

- le aree esterne di pertinenza alle abitazioni (aree cortilizie, recinzioni, confini, cancelli, ...) non risultano rappresentate in alcun elaborato grafico;

- è evidente una lieve difformità della distribuzione interna: all'attualità il setto divisorio posto tra il vano "wc" e la "camera" è una entità lineare e non risulta sfalsato in più tratti come invece rappresentato nei grafici;

- sono state riscontrate difformità nel calcolo delle superfici utili dei vani: le superfici ricavate a seguito di rilievo nel corso del sopralluogo risultano lievemente inferiori da quelle indicate negli elaborati grafici.

Il fatto è piuttosto rilevante in quanto l'unità immobiliare sembrerebbe al limite in merito al rispetto delle dimensioni minime di 28 metri quadri richieste dalla norma per le abitazioni (D.M. 5 luglio 1975). Il rispetto di tali norme è infatti propedeutico al rilascio del certificato di abitabilità oltre che alla classificazione di un bene come abitazione; in caso contrario (salvo eventuali ulteriori modifiche legate al recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" di cui alla Legge Regionale n. 18 del 17-06-2025 che di fatto non recepisce automaticamente l'abbassamento della superficie minima che resta a 28 mq) l'unità verrebbe declassata e non rilasciata l'agibilità.

Si evidenzia difatti che per le unità in difformità dal titolo abilitativo rilasciato nel 1999 il certificato di abitabilità-usabilità rilasciato nel 2002 ha perso di efficacia. Infatti, a seguito di Autorizzazione Edilizia in sanatoria sembrerebbe che non sia stata richiesta né rilasciata alcuna agibilità.

In relazione a quanto sopra evidenziato, nelle more dell'esito di quanto di competenza degli Enti pubblici che di fatto valuteranno la pratica edilizia con rilascio o meno di eventuale titolo, si significa che non è possibile dare una risposta certa sulla sanabilità di alcuni abusi. I Tecnici contattati hanno difatti evidenziato la necessità di dover analizzare gli elaborati grafici prima di potersi esprimere in merito. Pertanto, verrà di seguito fornito un parere sulla base di quanto informalmente appreso dagli stessi Tecnici e dalle indagini eseguite. Ovvero:

- per quanto concerne la lieve difformità della distribuzione interna tale aspetto potrà essere regolarizzato;

- per quanto concerne la lieve difformità relativa alla superficie utile rilevata rispetto a quella inserita nei grafici autorizzati, tale aspetto potrà essere regolarizzato solo se è rispettato il D.M. 5 luglio 1975 (salvo eventuali ulteriori modifiche legate al recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" di cui alla Legge Regionale n. 18 del 17-06-2025) che fissa le dimensioni minime per le abitazioni in metri quadri 28.

In tal caso, potrà essere predisposta una pratica per mancata SCIA ed effettuare un versamento all'Ente di Euro 500,00, quale sanzione.

Qualora invece non venisse rispettata la norma di cui al D.M. 5 luglio 1975 (salvo eventuali ulteriori modifiche legate al recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" di cui alla Legge Regionale n. 18 del 17-06-2025), il bene con superficie utile inferiore ai 28 metri quadri, salvo eventuale accorpamento ad altro bene, sarebbe insanabile, declassato di categoria e sprovvisto dell'agibilità.

Le spese per la pratica in Comune sono commisurate a corpo in euro 1.000,00 (ossia euro 200,00 per diritti di segreteria, n. 2 bolli da euro 16,00 ciascuno ed euro 500,00 per la sanzione).

Vanno aggiunte le spese per l'UTP commisurate a corpo in euro 1.000,00 (ossia euro 300,00 per diritti di segreteria e n. 2 bolli da euro 16,00 ciascuno, oltre alla sanzione da stimarsi). La sanzione verrà difatti commisurata successivamente alla perizia asseverata predisposta dal professionista per il calcolo del maggior



importo calcolato tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

L'onorario del professionista incaricato non può essere qui quantificato, in quanto soggettivo e variabile.

In conclusione, per la regolarizzazione del bene, qualora fosse possibile nel rispetto del D.M. 5 luglio 1975 (salvo eventuali ulteriori modifiche legate al recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" di cui alla Legge Regionale n. 18 del 17-06-2025), si stima una spesa a corpo di euro 3.000,00 escluso l'onorario del professionista.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si significa che il Residence Mirice è gestito sia da un Supercondominio sia da un Condominio.

L'Amministratore protempore del Condominio Mirice, il dott. **** Omissis ****, di cui gestisce i Comparti nn. 3, 5 e 6, nella nota PEC inoltrata alla scrivente in data 13/02/2026, per l'unità in esame forniva i seguenti dati aggiornati relativi ai versamenti effettuati nei confronti del Condominio Mirice:

Unità immobiliare Sub 142 (appartamento n. 337/A):

- Millesimi = 3,20
- Rendiconto 01/07/2024-30/06/2025: DEBITO pari a Euro -565,69
- Totale gestione ordinaria 01/07/2025-30/06/2026: DEBITO pari a Euro -242,92
- Versamenti: -
- SALDO DEBITO AL 15/01/2026: Euro -808,61

Nella stessa nota il dott. **** Omissis **** riportava per l'unità in esame i seguenti dati relativi ai versamenti effettuati nei confronti del Supercondominio Mirice:

Unità immobiliare Sub 142 (appartamento n. 337/A):

- Millesimi = 3,20
- Rendiconto 01/07/2024-30/06/2025: DEBITO pari a Euro -404,81
- Totale gestione ordinaria 01/07/2025-30/06/2026: DEBITO pari a Euro -291,72
- Versamenti: -
- SALDO DEBITO AL 15/01/2026: Euro -696,53.

Pertanto al 15/01/2026, la somma complessiva debitoria relativa all'unità Sub 142 (o 337/A) ammonta ad Euro 1.505,14.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 202** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra

DESCRIZIONE

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence.

Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F".

Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A".

Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari.

I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare.

L'unità immobiliare censita al Sub 202 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia con tettoia, ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera.

La superficie residenziale lorda è di circa mq 30; quella non residenziale (tettoia) di circa mq 6,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 50,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,71.

All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 202, è identificata con il civico 341/B.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 30 luglio 2025 alle ore 11,00.

Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dalla scrivente in data 21 luglio 2025, dopo aver concordato con l'I.V.G. data ed ora.



Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 11,00, oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****, non ha presenziato alcuna delle parti convocate.

Nella data del sopralluogo i beni in esecuzione inseriti nell'Atto di Pignoramento sono stati tutti individuati, ma per la maggior parte di questi (Sub 28 alla Particella 221 del Foglio 10; Sub 142 e Sub 202 alla Particella 253 del Foglio 10) non è stato possibile accedervi sia per l'assenza dell'esecutato o di un suo incaricato, sia perché, a detta dell'IVG, non era più in possesso delle chiavi in quanto già aggiudicati da terzi (Sub 204 e Sub 206 alla Particella 253 del Foglio 10), sia perché, sempre a detta dell'IVG, non erano più oggetto di esecuzione immobiliare (Sub 205 e Sub 207 alla Particella 253 del Foglio 10). Infatti, come risulta dalla nota del 29/01/2025 del Giudice dell'Esecuzione relativamente alla R.G.E. 26/2019, il Creditore procedente richiedeva "l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi", ossia per il Sub 205 e il Sub 207.

E' stato invece possibile visionare e rilevare in tale data, le porzioni di veranda con porzioni di cortile in esecuzione per le quali non si è reso necessario l'utilizzo di chiavi, in quanto o beni facilmente accessibili non essendovi alcuna chiusura o delimitazione, oppure perché il titolare dell'unità confinante, che fa di fatto uso della porzione di esecuzione, ne ha consentito l'accesso.

Trattasi nello specifico dei beni in esecuzione distinti ai Sub 203 e Sub 201 (Particella 253 al Foglio 10), accorpati ed in uso rispettivamente alle unità in aderenza Sub 146 e Sub 144.

Al riguardo si segnala che il Sub 146 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 203 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2015 (Trascrizione n. 4514.1/2015 del Tribunale di Tempio Pausania); mentre il Sub 144 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 201 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2025 (Trascrizione n. 8876.1/2025 del Tribunale di Tempio Pausania).

Pertanto, si rendeva necessario fissare con l'I.V.G. un nuovo sopralluogo in data 04 settembre 2025, successivamente posticipato al 30 settembre 2025 alle ore 11,00 per poter visionare i restanti beni in esecuzione. In tale occasione la signora **** Omissis ****, in qualità di Amministratore Unico della società debitrice **** Omissis ****, accompagnata dalla signora **** Omissis ****, dava la possibilità alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. di visionare le restanti unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 146/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 si evidenzia che risulta agli atti della procedura esecutiva n. 146/2023 una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Corleone (PA).

Il "Certificato", datato 4 gennaio 2024, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari fino al 12 dicembre 2023 per i seguenti immobili pignorati distinti al Catasto Fabbricati di Aglientu (OT):

- Foglio 10 Particella 221 Subalterno 28, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 142, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 201, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 202, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 203, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 204, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 205, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 206, cat. A/2 (abitazione con cortile)



- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 207, cat. C/2 (in realtà tettoia)

La scrivente C.T.U., alla data del 28/09/2025, e successivamente al 04/02/2026, ha provveduto ad aggiornare i dati effettuando ispezioni ipotecarie e catastali. La documentazione integrativa ricavata (note di trascrizioni, iscrizioni, estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure storiche catastali e planimetrie catastali) è inserita tra gli allegati della presente perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in esecuzione (Sub 202), abitazione con area cortilizia, confina:
- a Nord con Sub 203 (porzioni di veranda e cortile), oggetto di pignoramento;
- a Ovest con uno dei percorsi pedonali del Residence Mirice, conducenti alle numerose unità immobiliari distribuite lungo gli stessi camminamenti;
- a Sud con altra unità abitativa della medesima tipologia (già Sub 42);
- a Est con altra unità abitativa della medesima tipologia (Sub 146) e con BCNC.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	23,70 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,71 m	Terra
Tettoia	5,60 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	Terra
Area cortilizia	43,00 mq	43,00 mq	0,18	7,74 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				39,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'unità immobiliare censita al Sub 202 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia (mq 48,50) inclusa una tettoia (mq 5,60), ingresso-disimpegno (mq 1,60), soggiorno con angolo cottura (mq 9,00), bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e doccia (mq 3,50) e camera (mq 9,60). Il piano di calpestio del bagno è rialzato rispetto al resto dell'unità immobiliare.

L'area cortilizia è esposta sul lato Ovest e presenta forma pressoché regolare. In prossimità della parete di facciata del fabbricato è presente una pavimentazione in gres porcellanato da esterno, parzialmente protetta da una tettoia in legno. L'ingresso all'abitazione è protetto dalla tettoia, sorretta da due pilastri e rifinita in sommità da lastre di copertura in pvc effetto tegole. La parte restante dell'area è a verde, con piantumazioni sparse. Sui confini, a delimitazione dalle altre proprietà e dal passaggio comune, è presente una recinzione in muratura, rifinita in pietra, con sovrastante rete metallica sorretta da pilastri. Non è presente alcun cancello, ma solo ciò che resta di un pallet in legno accostato all'interno sulla recinzione.

La superficie residenziale lorda è di circa mq 30; quella non residenziale (tettoia) di circa mq 6,00 e quella dell'area cortilizia (inclusa la tettoia) di circa mq 50,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,71.

All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 202, è identificata con il civico 341/B.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2002 al 18/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 147 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 18/09/2002 al 15/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 147 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 15/06/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 147 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 07/12/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 202 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 20/09/2011 al 07/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 202 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 07/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 202 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05



		Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 202 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 34 mq. Totale escluse aree scoperte: 29 mq Rendita € 284,05 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	10	253	202		A2	3	2,5 vani	Totale: 34 mq. Totale: escluse aree scoperte: 29 mq	284,05 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario		Graffato
10	253										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo il bene in esecuzione risultava conforme a quanto rappresentato dal geom. **** Omissis **** nella planimetria catastale datata 07/12/2010.

PRECISAZIONI



L'individuazione dei beni in esecuzione è stata alquanto complessa. L'Atto di pignoramento individuava difatti un elenco di beni i cui dati forniti non sono stati sufficienti per l'individuazione univoca degli stessi sul posto. Inoltre, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) risultavano atti non aggiornati che hanno reso particolarmente difficoltosa l'individuazione dei beni. Le stesse visure storiche non indicavano i subalterni dai quali avevano avuto origine quelli indicati nell'Atto di Pignoramento. Manca totalmente la cronologia delle variazioni effettuate nel corso degli anni.

Per tali motivi, si è dovuto procedere partendo dall'originario elaborato planimetrico, quello allegato al Tipo Mappale n. 01337 del 12/05/1998, e ricostruire quindi tutti i passaggi intermedi (variazione, frazionamento e fusione) eseguiti nel corso degli ultimi trenta anni fino ai giorni nostri.

Si evidenzia che l'incarico prevedeva l'analisi e stima di nove beni che la scrivente ha di fatto provveduto ad individuare e localizzare su mappa, appena ricevuto l'incarico.

Tuttavia, a seguito di approfondite analisi e verifiche, nella presente relazione la scrivente ha stimato cinque unità (o porzioni di unità) delle nove originarie, per le motivazioni di seguito descritte.

Come si evince nella nota del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari n. RGE n. 26/2019 datata 29/01/2025, " ... omissis ... il Geom. **** Omissis **** ha chiarito che i sub 205 e 207 identificano attualmente immobili di proprietà di terzi e non vendibili nella procedura esecutiva e per questa ragione non stimati, rispetto ai quali il creditore procedente richiede pertanto l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi, cui il GE può peraltro procedere d'ufficio; ... omissis ...".

Infine, relativamente ai beni distinti Sub 204 e Sub 206, gli stessi sono andati in aggiudicazione come di fatto è riportato nella nota dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 05/08/2025, e che qui di seguito si riporta in parte:

"...omissis...

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 204 (ex sub. 151), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 206 (ex sub. 149), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Le unità immobiliari sono nel possesso dello scrivente custode IVG a seguito dell'avvenuta attuazione dell'ordinanza di liberazione resa nell'ambito dell'antecedentemente riunita procedura 26/2019 RG; sempre nell'ambito del procedimento maggiormente risalente, si rileva l'intervenuta aggiudicazione definitiva dei cespiti, prossima alla consegna in favore dei rispettivi aggiudicatari. ...omissis... "

Infatti, per il Sub 204 in data 17/10/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 9391.1/2025);

per il Sub 206 in data 14/07/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 6813.1/2025).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in buone condizioni di conservazione.

Il cortile si presentava invece in uno stato di semiabbandono, con l'erba da falciare alternata a vegetazione infestante.

PARTI COMUNI

Come comunicato dal dott. **** Omissis ****, il Residence Mirice dal 13/08/2025 viene gestito oltre che da un condominio orizzontale, da lui amministrato per i soli Comparti 3-5-6, anche da un supercondominio, amministrato invece dal dott. **** Omissis ****.

La nota PEC inoltrata dal dott. **** Omissis **** alla scrivente in data 13/02/2026 riporta in elenco le parti comuni relative al supercondominio, ben differenziandole da quelle del condominio orizzontale, ossia:



"... omissis ...

rientrano tra i beni comuni a tutti i condomini in gestione al supercondominio i seguenti servizi e beni:

- verde condominiale perimetrale ai comparti;
- strade interne;
- illuminazione esterna ai comparti;
- gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto di depurazione;
- area di raccolta rifiuti;
- rete idrico-fognaria;
- servizio di disinfestazione.

... omissis ...

Rientrano invece nella gestione dei Condomini 3-5-6:

- il verde all'interno dei comparti, ad esclusione dei giardini di pertinenza dei villini;
- i camminamenti interni ai comparti;
- l'illuminazione dei vialetti interni.

... omissis ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale: muratura portante

Struttura orizzontale: solai in latero cemento

Copertura del fabbricato: a falde inclinate protette da tegole in cotto

Esposizione: Ovest e Est

Altezza utile: metri 2,71

Divisori interni: muratura

Finitura pareti interne ed esterne: intonaco e pittura

Portoncino di ingresso: in legno e vetro camera, protetto da persiane a doppia anta in legno

Infissi esterni: ad anta in legno e vetrocamera, protetti da persiane ad anta

Infissi interni: scorrevoli, in legno tamburato

Pavimentazione: cotto e gres

Rivestimento bagno e cucina: gres

Bagno: lavabo, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianti vari: antenna tv, salvavita, boiler. Il piano cottura a induzione, a detta dell'Amministratore della ditta esecutata, ha sostituito di recente l'utilizzo della bombola del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2023
- Scadenza contratto: 21/02/2029



Durante il sopralluogo il bene, seppur locato, è apparso libero da persone ma non da cose. Erano difatti presenti arredi e scatoloni vari che, a detta dell'Amministratore Unico della ditta esecutata, sono stati portati dalla ditta **** Omissis ****, Conduttore del bene dal 21/02/2023 fino al 21/02/2029. Il "Contratto di Locazione beni immobili" stipulato tra le parti in premessa e al punto 5 riporta quanto segue:
"... omissis ...
La società **** Omissis **** dispone di un contingente di n° 5 unità immobiliari ubicate nel residence Mirice, sito in Vignola mare, Loc. Lu Lamoni, nel Comune di AGLIENTU (SS).
Contraddistinte come segue:
- App.to n° 110/A (Fg. 10 Mapp. 221 Sub 28)
- App.to n° 337/A (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 142)
- App.to n° 341/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 202)
- App.to n° 343/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 206)
- App.to n° 346/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 204)
... omissis ...
5) l'importo del canone di locazione, per il periodo sopra indicato nel punto 2 del presente contratto, viene concordato tra le parti in misura differenziata e crescente durante il tempo della locazione in coincidenza nella maggioranza con i lavori di ristrutturazione degli stessi e quant'altro intervenuto reso necessario per l'idoneità all'uso da parte del conduttore.
L'importo del canone differenziato è così stabilito:
* anno 2023 canone 100,00
* anno 2024 canone 100,00
* anno 2025 canone 100,00
* anno 2026 canone 100,00
Per 2027/2028 il canone è stabilito pari ad € 25.000,00 annui (euro venticinquemila/00) più IVA vigente, sarà fatturato regolarmente a partire dal quinto anno di locazione, sino alla sua regolare scadenza, poiché la società **** Omissis **** si prende in carico tutti i lavori straordinari necessari alla messa in locazione degli immobili stessi, descritti nel punto 6 del presente contratto;
6) Le spese di manutenzione straordinaria, rifacimento bagni, imbiancatura interna ed esterna, controllo e sistemazione impianti, arredo totale e corredo, ed ogni altra necessità per ogni unità immobiliare sono a carico della società **** Omissis **** per poter essere perfettamente funzionanti, privi di vizi e difetti che possono impedirne o diminuirne il godimento:
...omissis ..."

Da quanto sopra riportato, sembrerebbe che per ciascuna unità immobiliare il Locatore dal 2023 abbia ricevuto, e riceva tuttora dal Conduttore, un canone annuo pari a Euro 20,00, una sorta di cifra simbolica, a detta dell'Amministratore Unico della ditta esecutata, in considerazione del fatto che gli accordi prevedono per il Conduttore l'onere della messa in pristino dei locali con lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che l'onere per l'arredo dei locali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo, Notaio	13/09/1999	110955	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	15/09/1999	7635	5442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico	15/06/2010	174943/37687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	07/07/2010	7407	4436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico, Notaio	18/09/2002	149274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	24/09/2002	8083	10354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a tempio Pausania il 24/09/2002
Reg. gen. 10355 - Reg. part. 1160
Quota: 1/1
Importo: € 175.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 87.800,00
Percentuale interessi: 5,71 %
Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO
Data: 18/09/2002
N° repertorio: 149275
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 153 del 20/01/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca legale** derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Tempio Pausania il 16/06/2007
Reg. gen. 7653 - Reg. part. 1421
Quota: 1/2
Importo: € 4.072,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.036,38
Percentuale interessi: 8,40 %
Rogante: Esatri Esazione Tributi S.p.A.
Data: 28/05/2007
N° repertorio: 11463/68
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 920 del 29/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento
Iscritto a Tempio Pausania il 06/11/2017
Reg. gen. 9627 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
Importo: € 452.513,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 226.256,63
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 03/11/2017
N° repertorio: 10841/6817
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1567 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1572 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1578 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1583 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1687 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1823 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1903 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)



8) Annotazione n. 1908 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1954 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Tempio Pausania il 09/05/2018

Reg. gen. 3830 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

Importo: € 18.639,56

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.700,56

Spese: € 4.939,00

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 21/03/2018

N° repertorio: 59537

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1568 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1573 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1579 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1584 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1688 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1824 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1904 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1909 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1955 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Conc.Aministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Tempio Pausania il 14/02/2019

Reg. gen. 1468 - Reg. part. 180

Quota: 1/1

Importo: € 335.573,06

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 167.786,53

Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione

Data: 13/02/2019

N° repertorio: 13603/6819

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 857 del 16/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tempio Pausania il 23/12/2021

Reg. gen. 13660 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.310,27

Rogante: Tribunale di Tempio Pausania

Data: 05/09/2019

N° repertorio: 965

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1570 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1575 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1581 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1586 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1690 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1826 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1906 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)



8) Annotazione n. 1911 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1957 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Tempio Pausania il 12/12/2023

Reg. gen. 14458 - Reg. part. 10656

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1576 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) Annotazione n. 1912 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Tempio Pausania il 02/11/2005

Reg. gen. 12221 - Reg. part. 2141

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III.

Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia.

Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.).

Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56.

L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue:

"Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC".

Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone:

- zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico);
- zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali"



(Mappa del pericolo geomorfologico).

Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991).

Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008.

L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esecuzione realizzati nel Residence Mirice in località Vignola Mare, la scrivente C.T.U. in data 01/09/2025 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Aglientu il documento compilato "Modulo per l'esercizio di accesso documentale" con i relativi allegati richiesti.

In data 29/09/2025 la scrivente CTU, recatasi presso gli uffici comunali, non ha avuto la possibilità di visionare la documentazione richiesta. Le veniva comunicato che la pratica sarebbe stata inoltrata con nota PEC.

Difatti in data 30/09/2025 la scrivente riceveva dal Comune di Aglientu solo l'ultima pratica agli atti del Comune (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013) ma, essendo a parere della scrivente insufficiente, faceva richiesta di tutte le pratiche precedenti.

A seguito di tale richiesta, le pratiche fornite dal Comune sono state le seguenti:

PRATICA 1

Progetto per "Richiesta autorizzazione in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 L.R. n° 23/85 per la realizzazione di lievi modifiche interne ed esterne in alcuni edifici facenti parte dei comparti 3 - 5 - 6 del residence "Mirice" siti nel P.D.L. "Lu Lamoni", Comune di Aglientu", a firma del Progettista, geom. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****, nella figura dell'Amministratore Unico Dott. **** Omissis ****.

- Elaborati grafici:
 - Inquadramento territoriale - Tav. 1
 - Prospetti e Sezioni - Tav. 5
- Relazione Tecnica: All. A
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33 del 24/07/2013

PRATICA 2

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato gennaio 1995 e a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "D" - Tav. 7
 - Prospetti e Sezioni Corpo "D" - Tav. 7.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1905 del 02/08/1995 (P.E. 3628)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 4564/00 (P.E. 3628) del 29/07/2002

PRATICA 3



"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato febbraio 1994 a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:

- Pianta Piano Terra Corpo "A" - Tav. 4
- Prospetti e Sezioni Corpo "A" - Tav. 4.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1877 del 03/05/1995 (P.E. 3496)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 3999/00 (P.E. 3496) del 29/07/2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013 include fra le tante unità anche quella in esame. Ma tra lo stato reale e quanto rappresentato negli elaborati sono state riscontrate alcune difformità:

- le aree esterne di pertinenza alle abitazioni (aree cortilizie, recinzioni, confini, cancelli, ...) non risultano rappresentate in alcun elaborato grafico;
- è presente una tettoia e non una pergola, come rappresentato negli elaborati grafici;
- nei grafici, all'interno di vano dell'unità in esame, è riportata la dicitura "Alloggio 341/B Mq. 28,34". In realtà, a seguito di rilievo, la superficie utile complessiva è risultata notevolmente inferiore. Il fatto che la superficie di tale unità non rispetti quella minima di metri quadri 28 prevista dal D.M. 5 luglio 1975 (salvo eventuali ulteriori modifiche legate al recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" di cui alla Legge Regionale n. 18 del 17-06-2025 che di fatto non recepisce automaticamente l'abbassamento della superficie minima che resta a 28 mq), comporterà da parte dei Tecnici che esamineranno la futura pratica edilizia, il declassamento di categoria della stessa unità, oltre al mancato rilascio dell'agibilità.

A seguito di quanto sopra evidenziato, nelle more dell'esito di quanto di competenza degli Enti pubblici che di fatto valuteranno la pratica edilizia con rilascio o meno di eventuale titolo, si significa che non è possibile dare una risposta certa sulla sanabilità di alcuni abusi. I Tecnici contattati hanno difatti evidenziato la necessità di dover analizzare gli elaborati grafici prima di esprimersi in merito. Pertanto, verrà di seguito fornito un parere sulla base di quanto informalmente appreso dagli stessi Tecnici e dalle indagini eseguite. Ovvero:

- il mancato rispetto della superficie utile minima, renderebbe l'unità al momento insanabile, sempre che, a detta degli stessi Tecnici comunali, non venga riunita ad altra unità, come era in origine.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si significa che il Residence Mirice è gestito da un Supercondominio e da un Condominio.

L'Amministratore protempore del Condominio Mirice, il dott. **** Omissis ****, di cui gestisce i Comparti nn. 3, 5 e 6, nella nota PEC inoltrata alla scrivente in data 13/02/2026, per l'unità in esame forniva i seguenti dati aggiornati relativi ai versamenti effettuati nei confronti del Condominio Mirice:

Unità immobiliare Sub 202 (appartamento n. 341/B):

- Millesimi = 1,44



- Rendiconto 01/07/2024-30/06/2025: DEBITO pari a Euro -512,31
- Totale gestione ordinaria 01/07/2025-30/06/2026: DEBITO pari a Euro -199,65
- Versamenti: -
- SALDO DEBITO AL 15/01/2026: Euro -711,96

Nella stessa nota il dott. **** Omissis **** riportava per l'unità in esame i seguenti dati relativi ai versamenti effettuati nei confronti del Supercondominio Mirice:

Unità immobiliare Sub 202 (appartamento n. 341/B):

- Millesimi = 1,44
- Rendiconto 01/07/2024-30/06/2025: DEBITO pari a Euro -367,63
- Totale gestione ordinaria 01/07/2025-30/06/2026: DEBITO pari a Euro -264,03
- Versamenti: -
- SALDO DEBITO AL 15/01/2026: Euro -631,66.

Pertanto al 15/01/2026, la somma complessiva debitoria relativa all'unità Sub 202 (o 341/B) ammonta ad Euro 1.343,62.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra

DESCRIZIONE

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence.

Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F".

Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A".

Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari.

I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare.

L'unità immobiliare censita al Sub 28 (Foglio 10 Particella 221), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: ampia area cortilizia, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera.

La superficie residenziale lorda è di circa mq 47,00; quella non residenziale (veranda) di circa mq 19,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 300,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,70.

All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 28, è identificata con il civico 110/A.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 30 luglio 2025 alle ore 11,00.

Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dalla scrivente in data 21 luglio 2025, dopo aver concordato con l'I.V.G. data ed ora.

Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 11,00, oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****,



non ha presenziato alcuna delle parti convocate.

Nella data del sopralluogo i beni in esecuzione inseriti nell'Atto di Pignoramento sono stati tutti individuati, ma per la maggior parte di questi (Sub 28 alla Particella 221 del Foglio 10; Sub 142 e Sub 202 alla Particella 253 del Foglio 10) non è stato possibile accedervi sia per l'assenza dell'esecutato o di un suo incaricato, sia perché, a detta dell'IVG, non era più in possesso delle chiavi in quanto già aggiudicati da terzi (Sub 204 e Sub 206 alla Particella 253 del Foglio 10), sia perché, sempre a detta dell'IVG, non erano più oggetto di esecuzione immobiliare (Sub 205 e Sub 207 alla Particella 253 del Foglio 10). Infatti, come risulta dalla nota del 29/01/2025 del Giudice dell'Esecuzione relativamente alla R.G.E. 26/2019, il Creditore procedente richiedeva "l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi", ossia per il Sub 205 e il Sub 207.

E' stato invece possibile visionare e rilevare in tale data, le porzioni di veranda con porzioni di cortile in esecuzione per le quali non si è reso necessario l'utilizzo di chiavi, in quanto o beni facilmente accessibili non essendovi alcuna chiusura o delimitazione, oppure perché il titolare dell'unità confinante, che fa di fatto uso della porzione di esecuzione, ne ha consentito l'accesso.

Trattasi nello specifico dei beni in esecuzione distinti ai Sub 203 e Sub 201 (Particella 253 al Foglio 10), accorpati ed in uso rispettivamente alle unità in aderenza Sub 146 e Sub 144.

Al riguardo si segnala che il Sub 146 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 203 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2015 (Trascrizione n. 4514.1/2015 del Tribunale di Tempio Pausania); mentre il Sub 144 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 201 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2025 (Trascrizione n. 8876.1/2025 del Tribunale di Tempio Pausania).

Pertanto, si rendeva necessario fissare con l'I.V.G. un nuovo sopralluogo in data 04 settembre 2025, successivamente posticipato al 30 settembre 2025 alle ore 11,00 per poter visionare i restanti beni in esecuzione. In tale occasione la signora **** Omissis ****, in qualità di Amministratore Unico della società debitrice **** Omissis ****, accompagnata dalla signora **** Omissis ****, dava la possibilità alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. di visionare le restanti unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 146/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 si evidenzia che risulta agli atti della procedura esecutiva n. 146/2023 una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Corleone (PA).

Il "Certificato", datato 4 gennaio 2024, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari fino al 12 dicembre 2023 per i seguenti immobili pignorati distinti al Catasto Fabbricati di Aglientu (OT):

- Foglio 10 Particella 221 Subalterno 28, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 142, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 201, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 202, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 203, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 204, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 205, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 206, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 207, cat. C/2 (in realtà tettoia)



La scrivente C.T.U., alla data del 28/09/2025, e successivamente al 04/02/2026, ha provveduto ad aggiornare i dati effettuando ispezioni ipotecarie e catastali. La documentazione integrativa ricavata (note di trascrizioni, iscrizioni, estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure storiche catastali e planimetrie catastali) è inserita tra gli allegati della presente perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in esecuzione (Sub 28), abitazione con ampia area cortilizia, confina:

- a Nord con i posti auto disposti a pettine sul bordo della strada interna al Residence;
- a Ovest e a Sud con altre unità abitative della medesima tipologia;
- a Est con percorso pedonale del Residence Mirice, conducente alle unità immobiliari distribuite lungo lo stesso camminamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,90 mq	46,60 mq	1	46,60 mq	2,70 m	Terra
Veranda	15,70 mq	19,10 mq	0,50	9,55 mq	0,00 m	Terra
Area cortilizia	310,00 mq	310,00 mq	0,18	12,33 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				68,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'unità immobiliare censita al Sub 28 (Foglio 10 Particella 221), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: ampia area cortilizia (mq 310), veranda (mq 15,70), soggiorno con angolo cottura (mq 21,80), disimpegno (mq 2,00), bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e doccia (mq 3,60) e camera da letto (mq 11,50).
La superficie residenziale lorda è di circa mq 47; quella non residenziale (veranda) di circa mq 19 e quella dell'area cortilizia di circa mq 300. L'altezza utile rilevata è di metri 2,70.

L'unità immobiliare in esame è piuttosto ampia, ma in origine lo era ancora di più, in quanto unita a quella in aderenza. Dall'analisi degli elaborati è stato riscontrato che sono state eseguite modifiche di distribuzione interna, oltre che di frazionamento. Al momento del sopralluogo l'apertura finestrata esposta a Sud, più precisamente quella della camera da letto, è risultata bloccata dall'esterno da terzi con un grande pannello presumibilmente chiodato al muro. La rubinetteria del lavello della cucina ed i sanitari del bagno sono apparsi scollegati dagli impianti.
L'ampia area cortilizia, dalla forma irregolare, è delimitata per tre lati da un basso muretto rivestito in pietra locale, mentre per il quarto lato da pannelli grigliati in legno allineati per l'intera estensione del confine. Due varchi nel muretto, privi di cancelli o di altro tipo di chiusura, posti a distanza l'uno dall'altro, consentono di accedere all'interno dell'area cortilizia privata. Occorre attraversare un bel tratto di area verde, quasi sprovvista di un passaggio pedonale comodo per giungere fino alla veranda ove è ubicato l'ingresso all'abitazione. Nell'area cortilizia è presente una rada piantumazione, per lo più piante di oleandro ed un albero di fico.

All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 28, è identificata con il civico 110/A.

Si significa che nella Sezione D della Nota di Trascrizione (Atto di compravendita del 25/10/2002, R.G. n. 11879, R.P. n. 9217) viene riportato quanto segue:
"La società venditrice si obbliga sin d'ora a far sì che a quanto in oggetto sia attribuito l'uso esclusivo del posto macchina ubicato nel complesso edilizio in oggetto, meglio raffigurato nella planimetria che trovasi allegata sotto "A" per formarne parte integrante e sostanziale".
In realtà sulla strada del Residente, il tratto posto al confine con la proprietà in esame, sono ben segnalati a terra con vernice bianca gli stalli per le auto. All'interno di ogni stallo è riportato un numero accompagnato da una lettera: sembrerebbero proprio i civici di identificazione delle abitazioni del Residence Mirice poste nelle vicinanze.
Nello specifico proprio lo stallo segnalato con il numero 110/A, durante il sopralluogo del 30/09/2025, risultava occupato giust'appunto dall'Amministratore Unico della società esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2002 al 25/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 221, Sub. 28 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 25/10/2002 al 20/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 221, Sub. 28 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 20/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 221, Sub. 28



		Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 221, Sub. 28 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 58 mq. Totale escluse aree scoperte: 43 mq Rendita € 284,05 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	221	28		A2	3	2,5 vani	Totale: 58 mq. Totale: escluse aree scoperte: 43 mq	284,05 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	221									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo il bene in esecuzione risultava in difformità da quanto rappresentato dal geom. **** Omissis **** nella planimetria catastale datata 16/09/2002.

Le difformità riscontrate tra lo stato reale e la planimetria sono state le seguenti:

- la sagoma dello stato attuale dell'area cortilizia annessa al Sub 28 è difforme da quanto rappresentato catastalmente: in prossimità del varco di ingresso più stretto, ricavato nella porzione di muretto basso antistante i posti auto, il confine ha forma curvilinea e non segmentata come rappresentato nella planimetria catastale;



- nella parete Est dell'unica veranda dell'abitazione è presente all'attualità un'apertura finestrata priva di infisso e non un passaggio diretto verso l'area cortilizia, come rappresentato catastalmente;
- il secondo accesso alla proprietà, più precisamente quello più ampio, presente sul lato Est, lungo la linea di demarcazione del confine della proprietà, parallela al percorso pedonale condominiale conducente alle unità immobiliari poste nelle vicinanze, non risulta rappresentato catastalmente.

PRECISAZIONI

L'individuazione dei beni in esecuzione è stata alquanto complessa. L'Atto di pignoramento individuava difatti un elenco di beni i cui dati forniti non sono stati sufficienti per l'individuazione univoca degli stessi sul posto. Inoltre, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) risultavano atti non aggiornati che hanno reso particolarmente difficoltosa l'individuazione dei beni. Le stesse visure storiche non indicavano i subalterni dai quali avevano avuto origine quelli indicati nell'Atto di Pignoramento. Manca totalmente la cronologia delle variazioni effettuate nel corso degli anni.

Per tali motivi, si è dovuto procedere partendo dall'originario elaborato planimetrico, quello allegato al Tipo Mappale n. 01337 del 12/05/1998, e ricostruire quindi tutti i passaggi intermedi (variazione, frazionamento e fusione) eseguiti nel corso degli ultimi trenta anni fino ai giorni nostri.

Si evidenzia che l'incarico prevedeva l'analisi e stima di nove beni che la scrivente ha di fatto provveduto ad individuare e localizzare su mappa, appena ricevuto l'incarico.

Tuttavia, a seguito di approfondite analisi e verifiche, nella presente relazione la scrivente ha stimato cinque unità (o porzioni di unità) delle nove originarie, per le motivazioni di seguito descritte.

Come si evince nella nota del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari n. RGE n. 26/2019 datata 29/01/2025, " ... omissis ... il Geom. **** Omissis **** ha chiarito che i sub 205 e 207 identificano attualmente immobili di proprietà di terzi e non vendibili nella procedura esecutiva e per questa ragione non stimati, rispetto ai quali il creditore procedente richiede pertanto l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi, cui il GE può peraltro procedere d'ufficio; ... omissis ...".

Infine, relativamente ai beni distinti Sub 204 e Sub 206, gli stessi sono andati in aggiudicazione come di fatto è riportato nella nota dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 05/08/2025, e che qui di seguito si riporta in parte:

"...omissis...

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 204 (ex sub. 151), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 206 (ex sub. 149), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Le unità immobiliari sono nel possesso dello scrivente custode IVG a seguito dell'avvenuta attuazione dell'ordinanza di liberazione resa nell'ambito dell'antecedentemente riunita procedura 26/2019 RG; sempre nell'ambito del procedimento maggiormente risalente, si rileva l'intervenuta aggiudicazione definitiva dei cespiti, prossima alla consegna in favore dei rispettivi aggiudicatari. ...omissis... "

Infatti, per il Sub 204 in data 17/10/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 9391.1/2025);

per il Sub 206 in data 14/07/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 6813.1/2025).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in medie condizioni di conservazione.

L'arco ribassato della veranda esposta a Nord presentava parti in laterizio in fase di distacco a causa del rigonfiamento dei ferri della struttura.



I sanitari del bagno (più specificatamente il wc ed il bidet) e la rubinetteria della cucina, al momento del sopralluogo, erano semplicemente poggiati a terra e non collegati agli impianti.

Il manto erboso dell'ampia area cortilizia non appariva particolarmente curato. Zone ormai secche si alternavano a vegetazione infestante, al punto che è stato difficoltoso individuare un percorso in pietrame disposto sul terreno.

PARTI COMUNI

Come comunicato dal dott. **** Omissis ****, il Residence Mirice dal 13/08/2025 viene gestito oltre che da un condominio orizzontale, da lui amministrato per i soli Comparti 3-5-6, anche da un supercondominio, amministrato invece dal dott. **** Omissis ****.

La nota PEC inoltrata dal dott. **** Omissis **** alla scrivente in data 13/02/2026 riporta in elenco le parti comuni relative al supercondominio, ben differenziandole da quelle del condominio orizzontale, ossia:

"... omissis ...

rientrano tra i beni comuni a tutti i condomini in gestione al supercondominio i seguenti servizi e beni:

- verde condominiale perimetrale ai comparti;
- strade interne;
- illuminazione esterna ai comparti;
- gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto di depurazione;
- area di raccolta rifiuti;
- rete idrico-fognaria;
- servizio di disinfestazione.

... omissis ...

Rientrano invece nella gestione dei Condomini 3-5-6:

- il verde all'interno dei comparti, ad esclusione dei giardini di pertinenza dei villini;
- i camminamenti interni ai comparti;
- l'illuminazione dei vialetti interni.

... omissis ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale: muratura portante

Struttura orizzontale: solai in latero cemento

Copertura del fabbricato: a falde inclinate protette da tegole in cotto

Esposizione: Nord, Est e Sud

Altezza utile: metri 2,70

Divisori interni: muratura

Finitura pareti interne ed esterne: intonaco e pittura

Portoncino di ingresso: persiane a doppia anta, in alluminio effetto legno

Infissi esterni: a doppia anta con vetrocamera, in alluminio effetto legno, protetti da persiane

Infissi interni: in legno tamburato

Pavimentazione: cotto e gres

Rivestimento bagno e cucina: gres

Bagno: lavabo, wc, bidet e doccia; i sanitari non erano collegati all'impianto, come pure il lavello della cucina

Impianto elettrico: sotto traccia



Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianti vari: antenna tv, salvavita, boiler. Il piano cottura a induzione, a detta dell'Amministratore della ditta esecutata, ha sostituito di recente l'utilizzo della bombola del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2023
- Scadenza contratto: 21/02/2029

Durante il sopralluogo il bene, seppur locato, è apparso libero da persone ma non da cose.

Sono difatti presenti arredi vari che, a detta dell'Amministratore Unico della ditta esecutata, sono stati portati dalla ditta **** Omissis ****, Conduttore del bene dal 21/02/2023 fino al 21/02/2029.

Il "Contratto di Locazione beni immobili" stipulato tra le parti in premessa e al punto 5 riporta quanto segue:

"... omissis ...

La società **** Omissis **** dispone di un contingente di n° 5 unità immobiliari ubicate nel residence Mirice, sito in Vignola mare, Loc. Lu Lamoni, nel Comune di AGLIENTU (SS).

Contraddistinte come segue:

- App.to n° 110/A (Fg. 10 Mapp. 221 Sub 28)
- App.to n° 337/A (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 142)
- App.to n° 341/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 202)
- App.to n° 343/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 206)
- App.to n° 346/B (Fg. 10 Mapp. 253 Sub 204)

... omissis ...

5) l'importo del canone di locazione, per il periodo sopra indicato nel punto 2 del presente contratto, viene concordato tra le parti in misura differenziata e crescente durante il tempo della locazione in coincidenza nella maggioranza con i lavori di ristrutturazione degli stessi e quant'altro intervenuto reso necessario per l'idoneità all'uso da parte del conduttore.

L'importo del canone differenziato è così stabilito:

- * anno 2023 canone 100,00
- * anno 2024 canone 100,00
- * anno 2025 canone 100,00
- * anno 2026 canone 100,00

Per 2027/2028 il canone è stabilito pari ad € 25.000,00 annui (euro venticinquemila/00) più IVA vigente, sarà fatturato regolarmente a partire dal quinto anno di locazione, sino alla sua regolare scadenza, poiché la società **** Omissis **** si prende in carico tutti i lavori straordinari necessari alla messa in locazione degli immobili stessi, descritti nel punto 6 del presente contratto;

6) Le spese di manutenzione straordinaria, rifacimento bagni, imbiancatura interna ed esterna, controllo e sistemazione impianti, arredo totale e corredo, ed ogni altra necessità per ogni unità immobiliare sono a carico della società **** Omissis **** per poter essere perfettamente funzionanti, privi di vizi e difetti che possono impedirne o diminuirne il godimento:

...omissis ..."



Da quanto sopra riportato, sembrerebbe che per ciascuna unità immobiliare il Locatore dal 2023 abbia ricevuto, e riceva tuttora dal Conduttore, un canone annuo pari a Euro 20,00, una sorta di cifra simbolica, a detta dell'Amministratore Unico della ditta esecutata, in considerazione del fatto che gli accordi prevedono per il Conduttore l'onere della messa in pristino dei locali con lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che l'onere per l'arredo dei locali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico	25/10/2002	149779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	30/10/2002	11879	9217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico, Notaio	20/05/2011	177592/39099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	23/05/2011	5281	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Tempio Pausania il 30/10/2002
Reg. gen. 11880 - Reg. part. 1354
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.000,00
Percentuale interessi: 5,33 %
Rogante: Chiodi Daelli Enrico
Data: 25/10/2002
N° repertorio: 149780
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento
Iscritto a Tempio Pausania il 06/11/2017
Reg. gen. 9627 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
Importo: € 452.513,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 226.256,63
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 03/11/2017
N° repertorio: 10841/6817
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1567 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1572 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1578 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1583 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1687 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1823 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1903 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1908 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1954 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Tempio Pausania il 09/05/2018
Reg. gen. 3830 - Reg. part. 563
Quota: 1/1
Importo: € 18.639,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.700,56
Spese: € 4.939,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 21/03/2018
N° repertorio: 59537
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1568 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)



2) Annotazione n. 1573 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1579 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1584 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1688 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1824 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1904 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1909 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1955 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Conc.Aministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Tempio Pausania il 14/02/2019

Reg. gen. 1468 - Reg. part. 180

Quota: 1/1

Importo: € 335.573,06

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 167.786,53

Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione

Data: 13/02/2019

N° repertorio: 13603/6819

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 857 del 16/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tempio Pausania il 23/12/2021

Reg. gen. 13660 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.310,27

Rogante: Tribunale di Tempio Pausania

Data: 05/09/2019

N° repertorio: 965

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1570 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1575 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1581 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1586 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1690 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1826 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1906 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1911 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1957 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tempio Pausania il 15/04/2008

Reg. gen. 4414 - Reg. part. 2873

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1508 del 03/08/2011 (CANCELLAZIONE)

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Tempio Pausania il 12/12/2023

Reg. gen. 14458 - Reg. part. 10656

Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1576 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
2) Annotazione n. 1912 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni**

Iscritto a Tempio Pausania il 02/11/2005

Reg. gen. 12221 - Reg. part. 2141

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1044 del 1993

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III.

Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia.

Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.).

Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56.

L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue:

"Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC".

Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone:

- zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico);
- zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico).

Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991).

Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto



dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008.

L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esecuzione realizzati nel Residence Mirice in località Vignola Mare, la scrivente C.T.U. in data 01/09/2025 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Aglientu il documento compilato "Modulo per l'esercizio di accesso documentale" con i relativi allegati richiesti.

In data 29/09/2025 la scrivente CTU, recatasi presso gli uffici comunali, non ha avuto la possibilità di visionare la documentazione richiesta. Le veniva comunicato che la pratica sarebbe stata inoltrata con nota PEC.

Difatti in data 30/09/2025 la scrivente riceveva dal Comune di Aglientu solo l'ultima pratica agli atti del Comune (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013) ma, essendo a parere della scrivente insufficiente, faceva richiesta di tutte le pratiche precedenti.

A seguito di tale richiesta, le pratiche fornite dal Comune sono state le seguenti:

PRATICA 1

Progetto per "Richiesta autorizzazione in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 L.R. n° 23/85 per la realizzazione di lievi modifiche interne ed esterne in alcuni edifici facenti parte dei comparti 3 - 5 - 6 del residence "Mirice" siti nel P.D.L. "Lu Lamoni", Comune di Aglientu", a firma del Progettista, geom. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****, nella figura dell'Amministratore Unico Dott. **** Omissis ****.

- Elaborati grafici:
 - Inquadramento territoriale - Tav. 1
 - Prospetti e Sezioni - Tav. 5
- Relazione Tecnica: All. A
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33 del 24/07/2013

PRATICA 2

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato gennaio 1995 e a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "D" - Tav. 7
 - Prospetti e Sezioni Corpo "D" - Tav. 7.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1905 del 02/08/1995 (P.E. 3628)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 4564/00 (P.E. 3628) del 29/07/2002

PRATICA 3

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato febbraio 1994 a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "A" - Tav. 4
 - Prospetti e Sezioni Corpo "A" - Tav. 4.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1877 del 03/05/1995 (P.E. 3496)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 3999/00 (P.E. 3496) del 29/07/2002



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla regolarità urbanistica del bene eseguito, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Aglientu e di raffronto con lo stato reale, si significa che sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati progettuali.

Difatti, dall'analisi di raffronto tra lo stato reale e gli elaborati grafici si è evinto che:

L'Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013 include fra le tante unità del Residence anche quella in esame ma l'unità, seppur rappresentata graficamente, non è tra le quattordici sottoposte al rilascio del titolo in sanatoria.

L'unità viene rappresentata senza alcuna quota e comunque con una distribuzione interna differente dallo stato attuale seppur con l'indicazione corretta della finestra della camera da letto, che però al momento del sopralluogo è stata rinvenuta "murata".

Pertanto, per la verifica delle difformità edilizie di tale unità (Sub 28) occorrerà far riferimento all'elaborato allegato alla C.E. 1877/1995, la cui analisi ha evidenziato difformità tra stato reale e quanto rappresentato negli elaborati:

- le aree esterne di pertinenza alle abitazioni (aree cortilizie, recinzioni, confini, cancelli, ...) non risultano rappresentate in alcun elaborato grafico;
- l'unità rappresentata negli elaborati è di maggiori dimensioni, praticamente unita all'unità immobiliare in aderenza (Sub 29, bene non oggetto di esecuzione): l'unità originaria (Sub 16) pertanto è stata frazionata per l'ottenimento di due nuove unità, tra cui l'unità distinta al Sub 28 (bene oggetto di esecuzione);
- l'unità in esame si presenta con una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nei grafici allegati alla C.E. n. 1877/1995;
- nei grafici allegati alla C.E. n. 1877/1995 non è rappresentata alcuna apertura finestrata nella parete Sud, in corrispondenza dell'attuale camera da letto. Presumibilmente è stata fatta questa modifica dei prospetti per far conferire luce ed aria alla camera da letto. Tale apertura finestrata durante il sopralluogo era stata chiusa dall'esterno, presumibilmente sovrapponendo un pannello che è stato poi chiodato al muro.

A seguito di quanto sopra evidenziato, nelle more dell'esito di quanto di competenza degli Enti pubblici che di fatto valuteranno la pratica edilizia con rilascio o meno di eventuale titolo, si significa che non è possibile dare una risposta certa sulla sanabilità di alcuni abusi. I Tecnici contattati hanno difatti evidenziato la necessità di dover analizzare gli elaborati grafici prima di esprimersi in merito. Pertanto, verrà di seguito fornito un parere sulla base di quanto informalmente appreso dagli stessi Tecnici e dalle indagini eseguite. Ovvero:

- per quanto concerne la difformità della distribuzione interna, tale aspetto potrà essere regolarizzato.
- per quanto concerne la difformità del prospetto Sud a seguito dell'apertura di una finestra, tale aspetto potrà essere regolarizzato.

Le spese per la pratica di Mancata SCIA in Comune sono commisurate a corpo in euro 1.000,00 (ossia euro 200,00 per diritti di segreteria, n. 2 bolli da euro 16,00 ciascuno ed euro 500,00 per la sanzione).

Vanno aggiunte le spese per l'UTP commisurate a corpo in euro 1.000,00 (ossia euro 300,00 per diritti di segreteria e n. 2 bolli da euro 16,00 ciascuno, oltre alla sanzione da stimarsi). La sanzione verrà difatti commisurata successivamente alla perizia asseverata predisposta dal professionista per il calcolo del maggior importo calcolato tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

L'onorario del professionista incaricato non può essere qui quantificato, in quanto soggettivo e variabile.

In conclusione, per la regolarizzazione del bene si stima una spesa a corpo di euro 4.000,00 escluso l'onorario del professionista.

Tali costi saranno decurtati dal valore di stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si significa che il Residence Mirice è gestito sia da un Supercondominio sia da un Condominio.

L'Amministratore protempore del Condominio Mirice, il dott. **** Omissis ****, di cui gestisce i Comparti nn. 3, 5 e 6, nella nota PEC inoltrata alla scrivente in data 13/02/2026, per l'unità in esame forniva i seguenti dati aggiornati relativi ai versamenti effettuati nei confronti del Condominio Mirice:

Unità immobiliare Sub 28 (appartamento n. 110/A):

- Millesimi = 5,43
- Rendiconto 01/07/2024-30/06/2025: DEBITO pari a Euro -772,86
- Totale gestione ordinaria 01/07/2025-30/06/2026: DEBITO pari a Euro -412,20
- Versamenti: -
- SALDO DEBITO AL 15/01/2026: Euro -1.185,06

Nella stessa nota il dott. **** Omissis **** riportava per l'unità in esame i seguenti dati relativi ai versamenti effettuati nei confronti del Supercondominio Mirice:

Unità immobiliare Sub 28 (appartamento n. 110/A):

- Millesimi = 2,97
- Rendiconto 01/07/2024-30/06/2025: DEBITO pari a Euro -552,78
- Totale gestione ordinaria 01/07/2025-30/06/2026: DEBITO pari a Euro -534,87
- Versamenti: -
- SALDO DEBITO AL 15/01/2026: Euro -1.087,65.

Pertanto al 15/01/2026, la somma complessiva debitoria relativa all'unità Sub 28 (o 110/A) ammonta ad Euro 2.272,71.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 201** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra

DESCRIZIONE

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence.

Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F".

Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A".

Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari.

I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare.

Il bene censito al Sub 201 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia (mq 23,70) ed una porzione di veranda (mq 6). Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 144) e di fatto già in uso da parte dei proprietari del bene confinante. La porzione di unità immobiliare, alla quale è accorpato il bene in esecuzione, è distinta al NCEU al Sub 144 ed è stata acquisita nel 2025 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili.

La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6, la porzione di area cortilizia è invece di circa mq 24.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 30 luglio 2025 alle ore 11,00.

Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dalla scrivente in data 21 luglio 2025, dopo aver concordato



con l'I.V.G. data ed ora.

Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 11,00, oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****, non ha presenziato alcuna delle parti convocate.

Nella data del sopralluogo i beni in esecuzione inseriti nell'Atto di Pignoramento sono stati tutti individuati, ma per la maggior parte di questi (Sub 28 alla Particella 221 del Foglio 10; Sub 142 e Sub 202 alla Particella 253 del Foglio 10) non è stato possibile accedervi sia per l'assenza dell'esecutato o di un suo incaricato, sia perché, a detta dell'IVG, non era più in possesso delle chiavi in quanto già aggiudicati da terzi (Sub 204 e Sub 206 alla Particella 253 del Foglio 10), sia perché, sempre a detta dell'IVG, non erano più oggetto di esecuzione immobiliare (Sub 205 e Sub 207 alla Particella 253 del Foglio 10). Infatti, come risulta dalla nota del 29/01/2025 del Giudice dell'Esecuzione relativamente alla R.G.E. 26/2019, il Creditore procedente richiedeva "l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi", ossia per il Sub 205 e il Sub 207.

E' stato invece possibile visionare e rilevare in tale data, le porzioni di veranda con porzioni di cortile in esecuzione per le quali non si è reso necessario l'utilizzo di chiavi, in quanto o beni facilmente accessibili non essendovi alcuna chiusura o delimitazione, oppure perché il titolare dell'unità confinante, che fa di fatto uso della porzione di esecuzione, ne ha consentito l'accesso.

Trattasi nello specifico dei beni in esecuzione distinti ai Sub 203 e Sub 201 (Particella 253 al Foglio 10), accorpati ed in uso rispettivamente alle unità in aderenza Sub 146 e Sub 144.

Al riguardo si segnala che il Sub 146 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 203 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2015 (Trascrizione n. 4514.1/2015 del Tribunale di Tempio Pausania); mentre il Sub 144 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 201 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2025 (Trascrizione n. 8876.1/2025 del Tribunale di Tempio Pausania).

Pertanto, si rendeva necessario fissare con l'I.V.G. un nuovo sopralluogo in data 04 settembre 2025, successivamente posticipato al 30 settembre 2025 alle ore 11,00 per poter visionare i restanti beni in esecuzione. In tale occasione la signora **** Omissis ****, in qualità di Amministratore Unico della società debitrice **** Omissis ****, accompagnata dalla signora **** Omissis ****, dava la possibilità alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. di visionare le restanti unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 146/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 si evidenzia che risulta agli atti della procedura esecutiva n. 146/2023 una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Corleone (PA).

Il "Certificato", datato 4 gennaio 2024, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari fino al 12 dicembre 2023 per i seguenti immobili pignorati distinti al Catasto Fabbricati di Aglientu (OT):

- Foglio 10 Particella 221 Subalterno 28, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 142, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 201, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 202, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 203, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 204, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 205, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)



- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 206, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 207, cat. C/2 (in realtà tettoia)

La scrivente C.T.U., alla data del 28/09/2025, e successivamente al 04/02/2026, ha provveduto ad aggiornare i dati effettuando ispezioni ipotecarie e catastali. La documentazione integrativa ricavata (note di trascrizioni, iscrizioni, estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure storiche catastali e planimetrie catastali) è inserita tra gli allegati della presente perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione in esecuzione (Sub 201), porzione di veranda con porzione di area cortilizia, confina:

- a Nord con uno dei percorsi pedonali condominiali del Residence Mirice, conducente alle numerose unità immobiliari distribuite lungo lo stesso camminamento;
- a Est e a Sud con porzione dell'unità immobiliare (Sub 144) di cui è parte integrante;
- a Ovest con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Porzione di veranda	4,90 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	0,00 m	Terra
Porzione di area cortilizia	23,70 mq	23,70 mq	0,18	4,27 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene censito al Sub 201 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia (mq 23,70) ed una porzione di veranda (mq 6). Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 144) e di fatto già in uso da parte degli stessi proprietari. La porzione di unità immobiliare alla quale è accorpata è distinta al NCEU al Sub 144 ed è stata acquisita nel 2025 dal sig. Laurenti Francesco, presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili.

La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6, la porzione di area cortilizia invece di circa mq 24.

All'interno del Residence Mirice, la porzione di bene distinto al Sub 201, non è identificata da alcun numero interno. Questo è difatti localizzato sulla parete sinistra della veranda per chi la guarda dall'esterno.

Il civico riportato sulla porzione di bene non eseguita (Sub 144), porzione di bene acquisita nel 2025 a seguito di vendita all'asta, è il 340/A.

Nella porzione di veranda e di cortile in esecuzione sono localizzati parte dei due degli accessi al bene, sia quello per accedere nell'area cortilizia dal camminamento condominiale, sia quello per accedere all'interno dell'abitazione stessa.

Sarebbe corretto far sì che le due porzioni venissero accorpate, così da ottenerne una unica e funzionale. Non si comprende la motivazione che ha portato al frazionamento dell'unità immobiliare, ma allo stato attuale, qualora lo stato delle cose non venisse regolarizzato, renderebbe inutilizzabili e di difficile gestione le due porzioni.

Si evidenzia, infine, che le due porzioni non possono essere scisse, l'una è parte integrante dell'altra. Nello specifico, la porzione in esecuzione include materialmente porzione di accesso all'area cortilizia dal percorso condominiale e porzione dell'unico accesso all'abitazione di proprietà di terzi (Sub 146).

Sarebbe opportuno far sì che le due porzioni venissero accorpate così da ottenerne un'unità immobiliare funzionale. Non si conosce la motivazione che ha portato al frazionamento dell'unità, ma allo stato attuale, qualora lo stato delle cose non venisse regolarizzato, renderebbe inutilizzabili e di difficile gestione le due porzioni.

Si segnala che il bene (o meglio "porzione di bene"), accorpato al bene (o meglio, "porzione di bene", Sub 201) oggetto della procedura esecutiva n. 146/2023, è distinto al Sub 144 del Catasto Fabbricati ed è stato aggiudicato nel 2025 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili (Repertorio n. 397 - Trascrizione n. 8876.1/2025 in atti dal 09/10/2025) dal signor **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2002 al 25/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 145 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 25/10/2002 al 21/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 145 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 21/07/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 145 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43



		Piano Terra
Dal 07/12/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 201 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 12,65 Piano Terra
Dal 20/09/2011 al 07/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 201 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 12,65 Piano Terra
Dal 07/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 201 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 12,65 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 201 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Superficie catastale Totale: 8 mq Rendita € 12,65 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	253	201		C2	2	5 mq	Totale: 8 mq	12,65 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	253									



Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo la porzione di bene in esecuzione risultava conforme a quanto rappresentato dal geom. **** Omissis **** nella planimetria catastale datata 07/12/2010.

PRECISAZIONI

L'individuazione dei beni in esecuzione è stata alquanto complessa. L'Atto di pignoramento individuava difatti un elenco di beni i cui dati forniti non sono stati sufficienti per l'individuazione univoca degli stessi sul posto. Inoltre, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) risultavano atti non aggiornati che hanno reso particolarmente difficoltosa l'individuazione dei beni. Le stesse visure storiche non indicavano i subalterni dai quali avevano avuto origine quelli indicati nell'Atto di Pignoramento. Manca totalmente la cronologia delle variazioni effettuate nel corso degli anni.

Per tali motivi, si è dovuto procedere partendo dall'originario elaborato planimetrico, quello allegato al Tipo Mappale n. 01337 del 12/05/1998, e ricostruire quindi tutti i passaggi intermedi (variazione, frazionamento e fusione) eseguiti nel corso degli ultimi trenta anni fino ai giorni nostri.

Si evidenzia che l'incarico prevedeva l'analisi e stima di nove beni che la scrivente ha di fatto provveduto ad individuare e localizzare su mappa, appena ricevuto l'incarico.

Tuttavia, a seguito di approfondite analisi e verifiche, nella presente relazione la scrivente ha stimato cinque unità (o porzioni di unità) delle nove originarie, per le motivazioni di seguito descritte.

Come si evince nella nota del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari n. RGE n. 26/2019 datata 29/01/2025, " ... omissis ... il Geom. **** Omissis **** ha chiarito che i sub 205 e 207 identificano attualmente immobili di proprietà di terzi e non vendibili nella procedura esecutiva e per questa ragione non stimati, rispetto ai quali il creditore procedente richiede pertanto l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi, cui il GE può peraltro procedere d'ufficio; ... omissis ...".

Infine, relativamente ai beni distinti Sub 204 e Sub 206, gli stessi sono andati in aggiudicazione come di fatto è riportato nella nota dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 05/08/2025, e che qui di seguito si riporta in parte:

"...omissis...

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 204 (ex sub. 151), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 206 (ex sub. 149), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Le unità immobiliari sono nel possesso dello scrivente custode IVG a seguito dell'avvenuta attuazione dell'ordinanza di liberazione resa nell'ambito dell'antecedentemente riunita procedura 26/2019 RG; sempre nell'ambito del procedimento maggiormente risalente, si rileva l'intervenuta aggiudicazione definitiva dei cespiti, prossima alla consegna in favore dei rispettivi aggiudicatari. ...omissis... "

Infatti, per il Sub 204 in data 17/10/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 9391.1/2025);

per il Sub 206 in data 14/07/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 6813.1/2025).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in medie condizioni di conservazione.

Il cortile si presentava in uno stato di semiabbandono, con l'erba da falciare alternata a vegetazione infestante,



a piante di oleandro poste sui confini e a zone ormai secche.

L'arco ribassato della veranda esposta a Nord presentava parti in laterizio in fase di distacco a causa del rigonfiamento dei ferri della struttura.

Nell'intradosso del solaio della veranda erano presenti ampie macchie da infiltrazione con esfoliazione della pittura e dell'intonaco.

PARTI COMUNI

Come comunicato dal dott. **** Omissis ****, il Residence Mirice dal 13/08/2025 viene gestito oltre che da un condominio orizzontale, da lui amministrato per i soli Comparti 3-5-6, anche da un supercondominio, amministrato invece dal dott. **** Omissis ****.

La nota PEC inoltrata dal dott. **** Omissis **** alla scrivente in data 13/02/2026 riporta in elenco le parti comuni relative al supercondominio, ben differenziandole da quelle del condominio orizzontale, ossia:

"... omissis ...

rientrano tra i beni comuni a tutti i condomini in gestione al supercondominio i seguenti servizi e beni:

- verde condominiale perimetrale ai comparti;
- strade interne;
- illuminazione esterna ai comparti;
- gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto di depurazione;
- area di raccolta rifiuti;
- rete idrico-fognaria;
- servizio di disinfestazione.

... omissis ...

Rientrano invece nella gestione dei Condomini 3-5-6:

- il verde all'interno dei comparti, ad esclusione dei giardini di pertinenza dei villini;
- i camminamenti interni ai comparti;
- l'illuminazione dei vialetti interni.

... omissis ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale: muratura portante

Struttura orizzontale: solai in latero cemento

Copertura del fabbricato: a falde inclinate protette da tegole in cotto

Esposizione: Nord

Altezza utile: metri 2,76

Finitura pareti esterne: intonaco e pittura

Pavimentazione: cotto

Recinzione in muratura rivestita in pietra locale con varco di accesso al bene sprovvisto di cancello solo su un lato, a delimitazione dal camminamento condominiale; rete metallica sorretta da paletti in ferro nei restanti lati a delimitazione dalle proprietà private

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo il bene (Sub 201) è apparso libero da persone e da cose.
E' bene evidenziare che trattasi di una porzione di bene strettamente legata e connessa con la porzione in aderenza. A parere della scrivente trattasi di porzioni che dovrebbero essere cedute/vendute ai titolari delle porzioni in aderenza, che peraltro ne fanno uso. La vendita a terzi della porzione oggetto della presente procedura esecutiva precluderebbe il corretto utilizzo di entrambe.

A tal riguardo si evidenzia che l'unità in aderenza (Sub 144) è stata acquisita nel 2025 con Decreto di Trasferimento Immobili del 25/09/2025 Repertorio n. 397 - Trascrizione n. 8876.1/2025 in atti dal 09/10/2025 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo, Notaio	13/09/1999	110955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	15/09/1999	7635	5442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico, Notaio	25/10/2002	149785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	30/10/2002	11885	9220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Chiodi Daelli Enrico	21/07/2010	175256/37863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	02/08/2010	8746	5162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Sassari aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Tempio Pausania il 30/10/2002
Reg. gen. 11886 - Reg. part. 1357
Quota: 1/1
Importo: € 175.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 87.800,00
Percentuale interessi: 5,33 %
Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO
Data: 25/10/2002
N° repertorio: 149786
Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 43 del 05/01/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca legale** derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Tempio Pausania il 29/03/2007
Reg. gen. 4169 - Reg. part. 698
Quota: 1/2
Importo: € 20.088,02
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.044,01

Rogante: Esatri Esazione Tributi S.p.A.

Data: 13/03/2007

N° repertorio: 2634/68

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 914 del 29/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento

Iscritto a Tempio Pausania il 06/11/2017

Reg. gen. 9627 - Reg. part. 1366

Quota: 1/1

Importo: € 452.513,26

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 226.256,63

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 10841/6817

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1567 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1572 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1578 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1583 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1687 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1823 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1903 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1908 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1954 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Tempio Pausania il 09/05/2018

Reg. gen. 3830 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

Importo: € 18.639,56

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.700,56

Spese: € 4.939,00

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 21/03/2018

N° repertorio: 59537

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1568 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1573 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1579 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1584 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1688 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1824 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1904 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1909 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1955 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tempio Pausania il 23/12/2021

Reg. gen. 13660 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 22.310,27

Rogante: Tribunale di Tempio Pausania

Data: 05/09/2019

N° repertorio: 965

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1570 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1575 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1581 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1586 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1690 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1826 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1906 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1911 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1957 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tempio Pausania il 09/04/2008

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 2697

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Tempio Pausania il 12/12/2023

Reg. gen. 14458 - Reg. part. 10656

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1576 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) Annotazione n. 1912 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Tempio Pausania il 02/11/2005

Reg. gen. 12221 - Reg. part. 2141

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III.

Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia.

Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola



del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.).

Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56.

L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue:

"Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC".

Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone:

- zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico);
- zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico).

Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991).

Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008.

L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esecuzione realizzati nel Residence Mirice in località Vignola Mare, la scrivente C.T.U. in data 01/09/2025 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Aglientu il documento compilato "Modulo per l'esercizio di accesso documentale" con i relativi allegati richiesti.

In data 29/09/2025 la scrivente CTU, recatasi presso gli uffici comunali, non ha avuto la possibilità di visionare la documentazione richiesta. Le veniva comunicato che la pratica sarebbe stata inoltrata con nota PEC.

Difatti in data 30/09/2025 la scrivente riceveva dal Comune di Aglientu solo l'ultima pratica agli atti del Comune (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013) ma, essendo a parere della scrivente insufficiente, faceva richiesta di tutte le pratiche precedenti.

A seguito di tale richiesta, le pratiche fornite dal Comune sono state le seguenti:

PRATICA 1

Progetto per "Richiesta autorizzazione in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 L.R. n° 23/85 per la realizzazione di lievi modifiche interne ed esterne in alcuni edifici facenti parte dei comparti 3 - 5 - 6 del residence "Mirice" siti nel P.D.L. "Lu Lamoni", Comune di Aglientu", a firma del Progettista, geom. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****, nella figura dell'Amministratore Unico Dott. **** Omissis ****.

- Elaborati grafici:



- Inquadramento territoriale - Tav. 1
- Prospetti e Sezioni - Tav. 5
- Relazione Tecnica: All. A
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33 del 24/07/2013

PRATICA 2

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato gennaio 1995 e a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "D" - Tav. 7
 - Prospetti e Sezioni Corpo "D" - Tav. 7.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1905 del 02/08/1995 (P.E. 3628)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 4564/00 (P.E. 3628) del 29/07/2002

PRATICA 3

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato febbraio 1994 a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "A" - Tav. 4
 - Prospetti e Sezioni Corpo "A" - Tav. 4.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1877 del 03/05/1995 (P.E. 3496)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 3999/00 (P.E. 3496) del 29/07/2002

In merito alla regolarità urbanistica del bene eseguito, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Aglientu e di raffronto con lo stato reale, si significa che sono state riscontrate lievi difformità rispetto agli elaborati progettuali.

Difatti, dall'analisi di raffronto tra lo stato reale e gli elaborati grafici si è evinto che:

- le aree esterne di pertinenza alle abitazioni (aree cortilizie, recinzioni, confini, cancelli, ...) non risultano rappresentate in alcun elaborato grafico,

Si evidenzia che la porzione di veranda in esecuzione (Sub 201) corrisponde con quanto riportato nei grafici allegati alla A.E. in sanatoria n. 33/2013. Non vale lo stesso discorso per la restante porzione di veranda in aderenza, censita al Sub 144, di proprietà di terzi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si significa che il Residence Mirice è gestito sia da un Supercondominio sia da un Condominio.

L'Amministratore protempore del Condominio Mirice, il dott. **** Omissis ****, di cui gestisce i Comparti nn. 3, 5 e 6, nella nota PEC inoltrata alla scrivente in data 13/02/2026, forniva i dati per le unità immobiliari pignorate per l'intero, ma non per le porzioni eseguite di verande con cortile in quanto facenti parte integrante delle unità in aderenza.

Pertanto, l'amministratore protempore del condominio non forniva alla scrivente alcun dato in merito al Sub 201, in quanto parte integrante e in uso dell'unità immobiliare in aderenza (Sub 144, Particella 253 al Foglio



10).



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 203** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra

DESCRIZIONE

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence.

Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F".

Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A".

Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari.

I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare.

Il bene censito al Sub 203 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia con porzione di tettoia ed una porzione di veranda. Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 146) e di fatto già in uso dagli stessi proprietari di queste unità. La porzione di unità immobiliare alla quale è accorpata la porzione di bene in esecuzione è distinta al Sub 146 del Catasto Fabbricati, ed è stata acquisita nel 2015 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili.

La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6; la porzione di area cortilizia è di circa mq 12.

Presso il Residence Mirice, la porzione di bene distinta al Sub 203 unita alla porzione in aderenza Sub 146, è identificata con il civico 341/A.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 30 luglio 2025 alle ore 11,00.

Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dalla scrivente in data 21 luglio 2025, dopo aver concordato con l'I.V.G. data ed ora.

Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 11,00, oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****, non ha presenziato alcuna delle parti convocate.

Nella data del sopralluogo i beni in esecuzione inseriti nell'Atto di Pignoramento sono stati tutti individuati, ma per la maggior parte di questi (Sub 28 alla Particella 221 del Foglio 10; Sub 142 e Sub 202 alla Particella 253 del Foglio 10) non è stato possibile accedervi sia per l'assenza dell'esecutato o di un suo incaricato, sia perché, a detta dell'IVG, non era più in possesso delle chiavi in quanto già aggiudicati da terzi (Sub 204 e Sub 206 alla Particella 253 del Foglio 10), sia perché, sempre a detta dell'IVG, non erano più oggetto di esecuzione immobiliare (Sub 205 e Sub 207 alla Particella 253 del Foglio 10). Infatti, come risulta dalla nota del 29/01/2025 del Giudice dell'Esecuzione relativamente alla R.G.E. 26/2019, il Creditore procedente richiedeva "l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi", ossia per il Sub 205 e il Sub 207.

E' stato invece possibile visionare e rilevare in tale data, le porzioni di veranda con porzioni di cortile in esecuzione per le quali non si è reso necessario l'utilizzo di chiavi, in quanto o beni facilmente accessibili non essendovi alcuna chiusura o delimitazione, oppure perché il titolare dell'unità confinante, che fa di fatto uso della porzione di esecuzione, ne ha consentito l'accesso.

Trattasi nello specifico dei beni in esecuzione distinti ai Sub 203 e Sub 201 (Particella 253 al Foglio 10), accorpati ed in uso rispettivamente alle unità in aderenza Sub 146 e Sub 144.

Al riguardo si segnala che il Sub 146 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 203 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2015 (Trascrizione n. 4514.1/2015 del Tribunale di Tempio Pausania); mentre il Sub 144 (bene non in esecuzione), che accorpa e fa uso del Sub 201 (bene in esecuzione), è stato aggiudicato con Decreto di Trasferimento Immobili nel 2025 (Trascrizione n. 8876.1/2025 del Tribunale di Tempio Pausania).

Pertanto, si rendeva necessario fissare con l'I.V.G. un nuovo sopralluogo in data 04 settembre 2025, successivamente posticipato al 30 settembre 2025 alle ore 11,00 per poter visionare i restanti beni in esecuzione. In tale occasione la signora **** Omissis ****, in qualità di Amministratore Unico della società debitrice **** Omissis ****, accompagnata dalla signora **** Omissis ****, dava la possibilità alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. di visionare le restanti unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 146/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 si evidenzia che risulta agli atti della procedura esecutiva n. 146/2023 una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Corleone (PA).

Il "Certificato", datato 4 gennaio 2024, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari fino al 12 dicembre 2023 per i seguenti immobili pignorati distinti al Catasto Fabbricati di Aglientu (OT):

- Foglio 10 Particella 221 Subalterno 28, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 142, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 201, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 202, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 203, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)



- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 204, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 205, cat. C/2 (in realtà porzione di veranda con porzione di cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 206, cat. A/2 (abitazione con cortile)
- Foglio 10 Particella 253 Subalterno 207, cat. C/2 (in realtà tettoia)

La scrivente C.T.U., alla data del 28/09/2025, e successivamente al 04/02/2026, ha provveduto ad aggiornare i dati effettuando ispezioni ipotecarie e catastali. La documentazione integrativa ricavata (note di trascrizioni, iscrizioni, estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure storiche catastali e planimetrie catastali) è inserita tra gli allegati della presente perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione in esecuzione (Sub 203), porzione di veranda con porzione di area cortilizia, confina:

- a Nord e a Est con porzione dell'unità immobiliare (Sub 146) di cui è parte integrante;
- a Ovest con uno dei percorsi pedonali condominiali del Residence Mirice, conducente alle numerose unità immobiliari distribuite lungo lo stesso camminamento;
- a Sud con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Porzione di veranda	4,00 mq	5,80 mq	0,50	2,90 mq	0,00 m	Terra
Porzione di area cortilizia	11,70 mq	11,70 mq	0,18	2,11 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,01 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene censito al Sub 203 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include all'attualità una porzione di area cortilizia (mq 11,70), inclusa una tettoia, ed una porzione di veranda (mq 5,80). Trattasi di porzioni bene (cortile e veranda) che sono di fatto parte integrante del bene in aderenza (Sub 146) ed in uso dai proprietari di quest'ultima unità.

La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6, quella della porzione di area cortilizia è di circa mq 12.

Presso il Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 203 non è identificata da alcun numero interno. L'unità immobiliare complessiva, data dalla fusione dei Sub 203 (porzione di bene in esecuzione) e Sub 146 (porzione di bene di proprietà di terzi a seguito di aggiudicazione all'asta) è identificata con il civico 341/A.

Si evidenzia che le due porzioni non possono essere scisse, l'una è parte integrante dell'altra. Nello specifico, la porzione in esecuzione include materialmente porzione di accesso all'area cortilizia dal percorso condominiale e porzione dell'unico accesso all'abitazione di proprietà di terzi (Sub 146).

Sarebbe opportuno far sì che le due porzioni venissero accorpate così da ottenerne un'unità immobiliare funzionale. Non si conosce la motivazione che ha portato al frazionamento dell'unità, ma allo stato attuale, qualora lo stato delle cose non venisse regolarizzato, renderebbe inutilizzabili e di difficile gestione le due porzioni.

Nel cortile, inoltre, in aderenza alla veranda interamente chiusa con vetrate panoramiche (è delimitata da vetrate anche la porzione del Sub 203) è presente una tettoia in legno. Anche tale tettoia prosegue nella porzione di unità immobiliare in aderenza (Sub 146), alla quale è accorpato il bene oggetto di esecuzione (Sub 203).

Si segnala che il bene (o meglio "porzione di bene"), accorpato al bene (o meglio, "porzione di bene", Sub 203) oggetto della procedura esecutiva n. 146/2023, è distinto al Sub 146 del Catasto Fabbricati ed è stato aggiudicato nel 2015 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili (Repertorio n. 214 del 15/09/2015 - Trascrizione n. 4514.1/2015 in atti dal 22/09/2015) dai signori **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2002 al 18/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 147 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 18/09/2002 al 15/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 147 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra



Dal 15/06/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 147 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 170,43 Piano Terra
Dal 07/12/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 203 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 12,65 Piano Terra
Dal 20/09/2011 al 07/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 203 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 12,65 Piano Terra
Dal 07/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 203 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 12,65 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 253, Sub. 203 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Superficie catastale Totale: 7 mq Rendita € 12,65 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	10	253	203		C2	2	5 mq	Totale: 7 mq	12,65 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato



10	253									
----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo la porzione di bene in esecuzione non risultava conforme a quanto rappresentato dal geom. **** Omissis **** nella planimetria catastale datata 07/12/2010.
Nella scheda planimetrica non è rappresentata la porzione di tettoia, posta in aderenza alla porzione di veranda.

PRECISAZIONI

L'individuazione dei beni in esecuzione è stata alquanto complessa. L'Atto di pignoramento individuava difatti un elenco di beni i cui dati forniti non sono stati sufficienti per l'individuazione univoca degli stessi sul posto. Inoltre, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) risultavano atti non aggiornati che hanno reso particolarmente difficoltosa l'individuazione dei beni. Le stesse visure storiche non indicavano i subalterni dai quali avevano avuto origine quelli indicati nell'Atto di Pignoramento. Manca totalmente la cronologia delle variazioni effettuate nel corso degli anni.

Per tali motivi, si è dovuto procedere partendo dall'originario elaborato planimetrico, quello allegato al Tipo Mappale n. 01337 del 12/05/1998, e ricostruire quindi tutti i passaggi intermedi (variazione, frazionamento e fusione) eseguiti nel corso degli ultimi trenta anni fino ai giorni nostri.

Si evidenzia che l'incarico prevedeva l'analisi e stima di nove beni che la scrivente ha di fatto provveduto ad individuare e localizzare su mappa, appena ricevuto l'incarico.

Tuttavia, a seguito di approfondite analisi e verifiche, nella presente relazione la scrivente ha stimato cinque unità (o porzioni di unità) delle nove originarie, per le motivazioni di seguito descritte.

Come si evince nella nota del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari n. RGE n. 26/2019 datata 29/01/2025, " ... omissis ... il Geom. **** Omissis **** ha chiarito che i sub 205 e 207 identificano attualmente immobili di proprietà di terzi e non vendibili nella procedura esecutiva e per questa ragione non stimati, rispetto ai quali il creditore procedente richiede pertanto l'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente ad essi, cui il GE può peraltro procedere d'ufficio; ... omissis ...".

Infine, relativamente ai beni distinti Sub 204 e Sub 206, gli stessi sono andati in aggiudicazione come di fatto è riportato nella nota dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 05/08/2025, e che qui di seguito si riporta in parte:

"...omissis...

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 204 (ex sub. 151), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Fabbricato residenziale censito al NCEU al foglio 10, part. 253, sub. 206 (ex sub. 149), cat. A/2, consistenza 2,5 vani, piano T;

Le unità immobiliari sono nel possesso dello scrivente custode IVG a seguito dell'avvenuta attuazione dell'ordinanza di liberazione resa nell'ambito dell'antecedentemente riunita procedura 26/2019 RG; sempre nell'ambito del procedimento maggiormente risalente, si rileva l'intervenuta aggiudicazione definitiva dei cespiti, prossima alla consegna in favore dei rispettivi aggiudicatari. ...omissis... "

Infatti, per il Sub 204 in data 17/10/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 9391.1/2025);

per il Sub 206 in data 14/07/2025 ha avuto seguito il Decreto di Trasferimento Immobili (Trascrizione n. 6813.1/2025).



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in ottime condizioni di manutenzione.

La porzione di cortile in esecuzione (Sub 203) si presentava molto curata con un giardino di piccole dimensioni piantumato come prato e con un albero di pitosforo.

Non insiste alcuna delimitazione fisico-materiale tra il Sub 203 (bene eseguito) ed il Sub 146 (bene non in esecuzione, ma aggiudicato nel 2015 con Decreto di Trasferimento Immobili).

La delimitazione è presente invece con le confinanti unità private e con le parti comuni. Un muretto basso rivestito in pietra locale con sovrastante balastra in legno demarca il limite della proprietà dalle restanti, sia private che condominiali, includendo il bene in esecuzione (Sub 203). Completa la recinzione in muratura un cancello in legno di piccole dimensioni, oltre il quale, un percorso pavimentato, attorniato lateralmente da aiuole in erba, accompagna chi vi giunge verso la porzione di veranda annessa all'abitazione (quest'ultima non in esecuzione).

PARTI COMUNI

Come comunicato dal dott. **** Omissis ****, il Residence Mirice dal 13/08/2025 viene gestito oltre che da un condominio orizzontale, da lui amministrato per i soli Comparti 3-5-6, anche da un supercondominio, amministrato invece dal dott. **** Omissis ****.

La nota PEC inoltrata dal dott. **** Omissis **** alla scrivente in data 13/02/2026 riporta in elenco le parti comuni relative al supercondominio, ben differenziandole da quelle del condominio orizzontale, ossia:

"... omissis ...

rientrano tra i beni comuni a tutti i condomini in gestione al supercondominio i seguenti servizi e beni:

- verde condominiale perimetrale ai comparti;
- strade interne;
- illuminazione esterna ai comparti;
- gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'impianto di depurazione;
- area di raccolta rifiuti;
- rete idrico-fognaria;
- servizio di disinfestazione.

... omissis ...

Rientrano invece nella gestione dei Condomini 3-5-6:

- il verde all'interno dei comparti, ad esclusione dei giardini di pertinenza dei villini;
- i camminamenti interni ai comparti;
- l'illuminazione dei vialetti interni.

... omissis ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale: muratura portante

Struttura orizzontale: solai in latero cemento

Copertura del fabbricato: a falde inclinate protette da tegole in cotto

Esposizione: Ovest

Altezza utile: metri 2,74



Finitura pareti esterne: intonaco e pittura
Recinzione: in muratura rivestita in pietra locale con sovrastante balaustra in legno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo il bene (porzione di cortile e di veranda) era occupato dai signori **** Omissis ****, in quanto tale bene è strettamente connesso alla loro porzione di unità immobiliare aggiudicata nel 2015 presso il Tribunale di Tempio Pausania.

E' bene evidenziare che trattasi di una porzione di bene strettamente legata e connessa con la porzione in aderenza. A parere della scrivente trattasi di porzioni che dovrebbero essere cedute/vendute ai titolari delle porzioni in aderenza, di cui peraltro ne fanno uso. La vendita a terzi della porzione oggetto della presente procedura esecutiva precluderebbe il corretto utilizzo di entrambe.

Si evidenzia che l'unità in aderenza (Sub 146) è stata acquisita nel 2015 con Decreto di Trasferimento Immobili del 15/09/2015 Repertorio n. 214 - Trascrizione n. 4514.1/2015 in atti dal 22/09/2015 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Tempio Pausania

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo, Notaio	13/09/1999	110955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	15/09/1999	7635	5442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico, Notaio	18/09/2002	149274	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	24/09/2002	10354	8083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiodi Daelli Enrico	15/06/2010	174943/37687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	24/09/2010	10354	8083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Sassari aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Tempio Pausania il 24/09/2002
Reg. gen. 10355 - Reg. part. 1160
Quota: 1/1
Importo: € 175.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 87.800,00
Percentuale interessi: 5,71 %



Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO

Data: 18/09/2002

N° repertorio: 149275

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 153 del 20/01/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca legale** derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602

Iscritto a Tempio Pausania il 16/06/2007

Reg. gen. 7653 - Reg. part. 1421

Quota: 1/2

Importo: € 4.072,76

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.036,38

Percentuale interessi: 8,40 %

Rogante: Esatri Esazione Tributi S.p.A.

Data: 28/05/2007

N° repertorio: 11463/68

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 920 del 29/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento

Iscritto a Tempio Pausania il 06/11/2017

Reg. gen. 9627 - Reg. part. 1366

Quota: 1/1

Importo: € 452.513,26

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 226.256,63

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 10841/6817

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1567 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1572 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1578 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1583 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1687 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1823 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1903 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1908 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1954 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Tempio Pausania il 09/05/2018

Reg. gen. 3830 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

Importo: € 18.639,56

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.700,56

Spese: € 4.939,00

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 21/03/2018

N° repertorio: 59537

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1568 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1573 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1579 del



29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1584 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1688 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1824 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1904 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1909 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1955 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Conc.Aministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Tempio Pausania il 14/02/2019

Reg. gen. 1468 - Reg. part. 180

Quota: 1/1

Importo: € 335.573,06

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 167.786,53

Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione

Data: 13/02/2019

N° repertorio: 13603/6819

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 857 del 16/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tempio Pausania il 23/12/2021

Reg. gen. 13660 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.310,27

Rogante: Tribunale di Tempio Pausania

Data: 05/09/2019

N° repertorio: 965

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1570 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1575 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 3) Annotazione n. 1581 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 4) Annotazione n. 1586 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) Annotazione n. 1690 del 13/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 6) Annotazione n. 1826 del 05/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 7) Annotazione n. 1906 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 8) Annotazione n. 1911 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 9) Annotazione n. 1957 del 19/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Tempio Pausania il 12/12/2023

Reg. gen. 14458 - Reg. part. 10656

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1576 del 29/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI) 2) Annotazione n. 1912 del 12/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni



- **Restrizione di beni**

Iscritto a Tempio Pausania il 02/11/2005

Reg. gen. 12221 - Reg. part. 2141

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III.

Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia.

Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.).

Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56.

L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue:

"Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC".

Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone:

- zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico);
- zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico).

Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939.

La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991).

Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008.

L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Al fine di ricevere la documentazione relativa ai beni in esecuzione realizzati nel Residence Mirice in località Vignola Mare, la scrivente C.T.U. in data 01/09/2025 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Aglientu il documento compilato "Modulo per l'esercizio di accesso documentale" con i relativi allegati richiesti.

In data 29/09/2025 la scrivente CTU, recatasi presso gli uffici comunali, non ha avuto la possibilità di visionare la documentazione richiesta. Le veniva comunicato che la pratica sarebbe stata inoltrata con nota PEC.

Difatti in data 30/09/2025 la scrivente riceveva dal Comune di Aglientu solo l'ultima pratica agli atti del Comune (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33/2013) ma, essendo a parere della scrivente insufficiente, faceva richiesta di tutte le pratiche precedenti.

A seguito di tale richiesta, le pratiche fornite dal Comune sono state le seguenti:

PRATICA 1

Progetto per "Richiesta autorizzazione in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 L.R. n° 23/85 per la realizzazione di lievi modifiche interne ed esterne in alcuni edifici facenti parte dei comparti 3 - 5 - 6 del residence "Mirice" siti nel P.D.L. "Lu Lamoni", Comune di Aglientu", a firma del Progettista, geom. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****, nella figura dell'Amministratore Unico Dott. **** Omissis ****.

- Elaborati grafici:
 - Inquadramento territoriale - Tav. 1
 - Prospetti e Sezioni - Tav. 5
- Relazione Tecnica: All. A
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 33 del 24/07/2013

PRATICA 2

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato gennaio 1995 e a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "D" - Tav. 7
 - Prospetti e Sezioni Corpo "D" - Tav. 7.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1905 del 02/08/1995 (P.E. 3628)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 4564/00 (P.E. 3628) del 29/07/2002

PRATICA 3

"Progetto Esecutivo Comparto n. 3 - Piano di Lottizzazione Lu Lamoni", datato febbraio 1994 a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****

- Elaborati grafici:
 - Pianta Piano Terra Corpo "A" - Tav. 4
 - Prospetti e Sezioni Corpo "A" - Tav. 4.3
- Concessione Edilizia con contributo n. 1877 del 03/05/1995 (P.E. 3496)
- Autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 3999/00 (P.E. 3496) del 29/07/2002

In merito alla regolarità urbanistica del bene eseguito, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Aglientu e di raffronto con lo stato reale, si significa che sono state riscontrate lievi difformità rispetto agli elaborati progettuali in possesso della scrivente (A.E. n. 13/2013 e C.E. 1905/1995).

Difatti, dall'analisi di raffronto tra lo stato reale e gli elaborati grafici alla mano si è evinto che:

- le aree esterne di pertinenza alle abitazioni (aree cortilizie, recinzioni, confini, cancelli, ...) non risultano rappresentate in alcun elaborato grafico;
- la porzione di veranda (Sub 203) non corrisponde con quanto riportato nei grafici allegati né alla A.E. in



sanatoria n. 33/2013 né alla C.E. n. 1905/1995;

- la veranda ha subito un cambio di destinazione d'uso, difatti in corrispondenza del Sub 203 è localizzato l'angolo cottura dell'abitazione con i suoi elementi;
- l'intera veranda è stata chiusa con vetrate panoramiche, inclusa la porzione del Sub 203;
- è stata realizzata una tettoia in aderenza alla veranda.

In relazione alle difformità riscontrate si significa che non è possibile dare una risposta certa sulla effettiva irregolarità e quindi sulla effettiva sanabilità. Infatti, la scrivente non ha visionato alcuna pratica edilizia intestata a terzi esterni alla procedura esecutiva, fatto salvo l'esecutato. E' peraltro plausibile che per alcune delle opere eseguite possa essere stata rilasciata autorizzazione, cosa che ai sensi e per gli effetti dell'incarico ricevuto non è dato verificare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si significa che il Residence Mirice è gestito sia da un Supercondominio sia da un Condominio.

L'Amministratore protempore del Condominio Mirice, il dott. **** Omissis ****, di cui gestisce i Comparti nn. 3, 5 e 6, nella nota PEC inoltrata alla scrivente in data 13/02/2026, forniva i dati per le unità immobiliari pignorate per l'intero, ma non per le porzioni eseguite di verande con cortile in quanto facenti parte integrante delle unità in aderenza.

Pertanto, l'amministratore protempore del condominio non forniva alla scrivente alcun dato in merito al Sub 203, in quanto parte integrante e in uso dell'unità immobiliare in aderenza (Sub 146, Particella 253 al Foglio 10).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 142** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggiata per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 142 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia esposta a Nord, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e area cortilizia esposta a Sud. La superficie residenziale lorda è di circa mq 34; quella non residenziale (veranda) di circa mq 12 e quella delle aree cortilizie di circa mq 68. L'altezza utile rilevata nell'abitazione è di metri 2,71. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 142, è identificata con il civico 337/A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 142, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 74.327,22

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che in relazione a facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza



all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto, sia sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, stabilisce per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale posti nella fascia suburbana del Comune di Aglientu (SS), nella zona Vignola, un valore di mercato minimo di 1.500,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.800,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di 1.338,00 €/mq ed un valore massimo di 1.926,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.632,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti alla data della CTU nei più noti siti internet hanno riportato per l'unico bene della medesima tipologia ubicato nella stessa zona del bene in esecuzione un prezzo di vendita pari a 3.898,31 €/mq.

Pertanto, considerate le condizioni del bene, si assume che il più probabile valore di mercato possa basarsi sulla media del valore minimo tra le due fonti ufficiali considerate e quindi attestarsi su un valore pari a 1.419,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 142 - Appartamento Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra	52,38 mq	1.419,00 €/mq	€ 74.327,22	100,00%	€ 74.327,22
Valore di stima:					€ 74.327,22

Valore di stima: € 74.327,22

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento	10,00	%
Pendenze condominiali	1.505,14	€
Regolarizzazione	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 61.389,36



Viene applicato un deprezzamento del 10% in considerazione del fatto che l'immobile risulta al limite del rispetto delle dimensioni minime richieste per le abitazioni ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 (salvo eventuali ulteriori modifiche legate al recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" di cui alla Legge Regionale n. 18 del 17-06-2025 che di fatto non recepisce automaticamente l'abbassamento della superficie minima che resta a 28 mq). Sarà utile verificare le superfici effettive del bene, effettuando un rilievo puntuale dell'immobile. Per il mancato rispetto dei requisiti minimi richiesti, infatti, salvo soluzioni migliorative, il bene sarebbe soggetto al declassamento e al mancato rilascio dell'agibilità.

LOTTO 2

- **Bene N° 202** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 202 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia con tettoia, ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. La superficie residenziale lorda è di circa mq 30; quella non residenziale (tettoia) di circa mq 6,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 50,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,71. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 202, è identificata con il civico 341/B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 202, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 56.320,11

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che in relazione a facilità di



raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto, sia sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, stabilisce per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale posti nella fascia suburbana del Comune di Aglientu (SS), nella zona Vignola, un valore di mercato minimo di 1.500,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.800,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di 1.338,00 €/mq ed un valore massimo di 1.926,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.632,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti alla data della CTU nei più noti siti internet hanno riportato per l'unico bene della medesima tipologia ubicato nella stessa zona del bene in esecuzione un prezzo di vendita pari a 3.898,31 €/mq.

Pertanto, considerate le condizioni del bene, si assume che il più probabile valore di mercato possa basarsi sulla media del valore minimo tra le due fonti ufficiali considerate e quindi attestarsi su un valore pari a 1.419,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 202 - Appartamento Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra	39,69 mq	1.419,00 €/mq	€ 56.320,11	100,00%	€ 56.320,11
Valore di stima:					€ 56.320,11

Valore di stima: € 56.320,11

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento	35,00	%
Pendenze condominiali	1.343,62	€

Valore finale di stima: € 35.264,45



Viene applicato un deprezzamento del 35% in considerazione del fatto che l'immobile risulta al limite del rispetto delle dimensioni minime richieste per le abitazioni ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 (salvo eventuali ulteriori modifiche legate al recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" di cui alla Legge Regionale n. 18 del 17-06-2025 che di fatto non recepisce automaticamente l'abbassamento della superficie minima che resta a 28 mq). Sarà utile verificare le superfici effettive del bene, effettuando un rilievo puntuale dell'immobile. Per il mancato rispetto dei requisiti minimi richiesti, infatti, salvo soluzioni migliorative, il bene sarebbe soggetto al declassamento e al mancato rilascio dell'agibilità.

LOTTO 3

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 28 (Foglio 10 Particella 221), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: ampia area cortilizia, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. La superficie residenziale lorda è di circa mq 47,00; quella non residenziale (veranda) di circa mq 19,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 300,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,70. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 28, è identificata con il civico 110/A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 28, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 221
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.173,12



Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che in relazione a facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto, sia sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, stabilisce per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale posti nella fascia suburbana del Comune di Aglientu (SS), nella zona Vignola, un valore di mercato minimo di 1.500,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.800,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di 1.338,00 €/mq ed un valore massimo di 1.926,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.632,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti alla data della CTU nei più noti siti internet hanno riportato per l'unico bene della medesima tipologia ubicato nella stessa zona del bene in esecuzione un prezzo di vendita pari a 3.898,31 €/mq.

Pertanto, considerate le condizioni del bene, si assume che il più probabile valore di mercato possa basarsi sulla media del valore minimo tra le due fonti ufficiali considerate e quindi attestarsi su un valore pari a 1.419,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Appartamento Aglientu (SS) - Località Vignola Mare, piano Terra	68,48 mq	1.419,00 €/mq	€ 97.173,12	100,00%	€ 97.173,12
Valore di stima:					€ 97.173,12

Valore di stima: € 97.173,12

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento	5,00	%
Pendenze condominiali	2.272,71	€



Regolarizzazione	5.000,00	€
------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 85.041,75

Viene applicato un deprezzamento del 5% in considerazione del fatto che l'immobile non è stato completato come meglio descritto nella CTU.

LOTTO 4

- Bene N° 201** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
 Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. Il bene censito al Sub 201 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia (mq 23,70) ed una porzione di veranda (mq 6). Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 144) e di fatto già in uso da parte dei proprietari del bene confinante. La porzione di unità immobiliare, alla quale è accorpato il bene in esecuzione, è distinta al NCEU al Sub 144 ed è stata acquisita nel 2025 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili. La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6, la porzione di area cortilizia è invece di circa mq 24.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253 al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 201, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 10.316,13

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che in relazione a facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto, sia sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, stabilisce per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale posti nella fascia suburbana del Comune di Aglientu (SS), nella zona Vignola, un valore di mercato minimo di 1.500,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.800,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di 1.338,00 €/mq ed un valore massimo di 1.926,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.632,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti alla data della CTU nei più noti siti internet hanno riportato per l'unico bene della medesima tipologia ubicato nella stessa zona del bene in esecuzione un prezzo di vendita pari a 3.898,31 €/mq.

Pertanto, considerate le condizioni del bene, si assume che il più probabile valore di mercato possa basarsi sulla media del valore minimo tra le due fonti ufficiali considerate e quindi attestarsi su un valore pari a 1.419,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 201 - Porzione d'immobile Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra	7,27 mq	1.419,00 €/mq	€ 10.316,13	100,00%	€ 10.316,13
Valore di stima:					€ 10.316,13

Valore di stima: € 10.316,13

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Manutenzione	20,00	%



LOTTO 5

- **Bene N° 203** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. Il bene censito al Sub 203 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia con porzione di tettoia ed una porzione di veranda. Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 146) e di fatto già in uso dagli stessi proprietari di queste unità. La porzione di unità immobiliare alla quale è accorpata la porzione di bene in esecuzione è distinta al Sub 146 del Catasto Fabbricati, ed è stata acquisita nel 2015 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili. La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6; la porzione di area cortilizia è di circa mq 12. Presso il Residence Mirice, la porzione di bene distinta al Sub 203 unita alla porzione in aderenza Sub 146, è identificata con il civico 341/A.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253 al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 203, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.597,16

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che in relazione a facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno



concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto, sia sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, stabilisce per le "abitazioni civili" con uno stato conservativo normale posti nella fascia suburbana del Comune di Aglientu (SS), nella zona Vignola, un valore di mercato minimo di 1.500,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.800,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di 1.338,00 €/mq ed un valore massimo di 1.926,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.632,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti alla data della CTU nei più noti siti internet hanno riportato per l'unico bene della medesima tipologia ubicato nella stessa zona del bene in esecuzione un prezzo di vendita pari a 3.898,31 €/mq.

Pertanto, considerate le condizioni del bene, si assume che il più probabile valore di mercato possa basarsi sulla media del valore medio tra le due fonti ufficiali considerate e quindi attestarsi su un valore pari a 1.716,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 203 - Porzione d'immobile Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra	5,01 mq	1.716,00 €/mq	€ 8.597,16	100,00%	€ 8.597,16
Valore di stima:					€ 8.597,16

Valore di stima: € 8.597,16

Valore finale di stima: € 8.597,16

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Sassari, li 15/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vax, visure storiche e planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Elaborati grafici e autorizzazioni/concessioni edilizie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio visure camerali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Condominio e Supercondominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - CTU E.I. n. 146/2023 privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 142** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggiata per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 142 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia esposta a Nord, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e area cortilizia esposta a Sud. La superficie residenziale lorda è di circa mq 34; quella non residenziale (veranda) di circa mq 12 e quella delle aree cortilizie di circa mq 68. L'altezza utile rilevata nell'abitazione è di metri 2,71. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 142, è identificata con il civico 337/A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 142, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III. Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia. Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con



adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.). Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56. L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue: "Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC". Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone: - zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale); - zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico); - zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico). Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991). Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008. L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 61.389,36

LOTTO 2

- **Bene N° 202** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al



piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 202 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia con tettoia, ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. La superficie residenziale lorda è di circa mq 30; quella non residenziale (tettoia) di circa mq 6,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 50,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,71. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 202, è identificata con il civico 341/B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 202, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III. Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia. Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.). Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56. L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue: "Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC". Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone: - zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale); - zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico); - zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico). Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991). Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008. L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 35.264,45

LOTTO 3

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa



che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggiata per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 28 (Foglio 10 Particella 221), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: ampia area cortilizia, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. La superficie residenziale lorda è di circa mq 47,00; quella non residenziale (veranda) di circa mq 19,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 300,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,70. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 28, è identificata con il civico 110/A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 28, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 221

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III. Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia. Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.). Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56. L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue: "Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC". Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone: - zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa



del danno potenziale); - zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico); - zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico). Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991). Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008. L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 85.041,75

LOTTO 4

- **Bene N° 201** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. Il bene censito al Sub 201 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia (mq 23,70) ed una porzione di veranda (mq 6). Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 144) e di fatto già in uso da parte dei proprietari del bene confinante. La porzione di unità immobiliare, alla quale è accorpato il bene in esecuzione, è distinta al NCEU al Sub 144 ed è stata acquisita nel 2025 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili. La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di



circa mq 6, la porzione di area cortilizia è invece di circa mq 24.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 253 al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 253, Sub. 201, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III. Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia. Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.). Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56. L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue: "Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC". Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone: - zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale); - zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico); - zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico). Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991). Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008. L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 8.252,90

LOTTO 5

- **Bene N° 203** - Porzione d'immobile ubicato a Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese.



L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. Il bene censito al Sub 203 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia con porzione di tettoia ed una porzione di veranda. Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 146) e di fatto già in uso dagli stessi proprietari di queste unità. La porzione di unità immobiliare alla quale è accorpata la porzione di bene in esecuzione è distinta al Sub 146 del Catasto Fabbricati, ed è stata acquisita nel 2015 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili. La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6; la porzione di area cortilizia è di circa mq 12. Presso il Residence Mirice, la porzione di bene distinta al Sub 203 unita alla porzione in aderenza Sub 146, è identificata con il civico 341/A.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253 al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 203, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Aglientu (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), quale Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale e al Piano di assetto idrogeologico, adottato in via definitiva il 21 gennaio 2021 (Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 20/01/2021) e divenuto efficace dal giorno 11 marzo 2021 a seguito di pubblicazione sul BURAS 11 marzo 2021, n. 16, Parte III. Il PUC divide il territorio in molteplici zone territoriali omogenee, per ciascuna delle quali detta specifica normativa d'uso del territorio e norme di tutela e salvaguardia. Nel caso specifico i beni eseguiti ricadono in zona "F" (insediamenti turistici), più specificatamente nella sottozona "F1.3", ossia tra gli "insediamenti turistici pianificati - Lu Lamoni" (cfr. TAV. DU02.q2v2, ossia Tavola del Piano Urbanistico Comunale con adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.). Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e alle Norme di Attuazione del PUC, più specificatamente agli articoli n. 31, n. 55 e n. 56. L'articolo n. 56 (Sottozona F1) al punto 4 riporta quanto segue: "Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC". Con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone: - zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale); - zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico); - zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico). Con riferimento al P.P.R. della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 16 Gallura costiera nord-occidentale, nella fascia costiera (Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004) ed in Area di notevole



interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e della Legge n. 1497 del 1939. La zona è anche soggetta a vincolo idrogeologico (ex art. 1 Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e art. 18 Legge 25 luglio 1952, n. 991). Infine, il sito ricade nel SIC/ZSC Monte Russu, Codice ITB010006, Piano di gestione approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Difesa dell'Ambiente n. 62/2008. L'area è quindi soggetta alle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.) e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 8.597,16



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.389,36

Bene N° 142 - Appartamento			
Ubicazione:	Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 142, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253	Superficie	52,38 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene è apparso in medie condizioni di conservazione. L'arco ribassato della veranda esposta a Nord presentava parti in laterizio in fase di distacco a causa del rigonfiamento dei ferri della struttura. Per quanto i due cortili si presentassero con l'erba sfalcata, il manto erboso non appariva particolarmente curato. Zone ormai secche si alternavano a vegetazione infestante.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggiata per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 142 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia esposta a Nord, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e area cortilizia esposta a Sud. La superficie residenziale lorda è di circa mq 34; quella non residenziale (veranda) di circa mq 12 e quella delle aree cortilizie di circa mq 68. L'altezza utile rilevata nell'abitazione è di metri 2,71. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 142, è identificata con il civico 337/A.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.264,45

Bene N° 202 - Appartamento			
Ubicazione:	Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 202, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253	Superficie	39,69 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene è apparso in buone condizioni di conservazione. Il cortile si presentava invece in uno stato di semiabbandono, con l'erba da falciare alternata a vegetazione infestante.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggia per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 202 (Foglio 10 Particella 253), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: area cortilizia con tettoia, ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. La superficie residenziale lorda è di circa mq 30; quella non residenziale (tettoia) di circa mq 6,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 50,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,71. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 202, è identificata con il civico 341/B.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.041,75

Bene N° 28 - Appartamento	
Ubicazione:	Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 28, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 221	Superficie	68,48 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene è apparso in medie condizioni di conservazione. L'arco ribassato della veranda esposta a Nord presentava parti in laterizio in fase di distacco a causa del rigonfiamento dei ferri della struttura. I sanitari del bagno (più specificatamente il wc ed il bidet) e la rubinetteria della cucina, al momento del sopralluogo, erano semplicemente poggiati a terra e non collegati agli impianti. Il manto erboso dell'ampia area cortilizia non appariva particolarmente curato. Zone ormai secche si alternavano a vegetazione infestante, al punto che è stato difficoltoso individuare un percorso in pietrame disposto sul terreno.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggiata per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. L'unità immobiliare censita al Sub 28 (Foglio 10 Particella 221), posta al piano terra, si compone come di seguito riportato: ampia area cortilizia, veranda, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. La superficie residenziale lorda è di circa mq 47,00; quella non residenziale (veranda) di circa mq 19,00 e quella dell'area cortilizia di circa mq 300,00. L'altezza utile rilevata è di metri 2,70. All'interno del Residence Mirice, l'unità immobiliare distinta al Sub 28, è identificata con il civico 110/A.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.252,90

Bene N° 201 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 201, Categoria C2	Superficie	7,27 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene è apparso in medie condizioni di conservazione. Il cortile si presentava in uno stato di semiabbandono, con l'erba da falciare alternata a vegetazione infestante, a piante di oleandro poste sui confini e a zone ormai secche. L'arco ribassato della veranda esposta a Nord presentava parti in laterizio in fase di distacco a causa del rigonfiamento dei ferri della struttura. Nell'intradosso del solaio della veranda erano presenti ampie macchie da infiltrazione con esfoliazione della pittura e dell'intonaco.		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggiata per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. Il bene censito al Sub 201 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia (mq 23,70) ed una porzione di veranda (mq 6). Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 144) e di fatto già in uso da parte dei proprietari del bene confinante. La porzione di unità immobiliare, alla quale è accorpato il bene in esecuzione, è distinta al NCEU al Sub 144 ed è stata acquisita nel 2025 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili. La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6, la porzione di area cortilizia è invece di circa mq 24.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.597,16

Bene N° 203 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Aglientu (SS) - Località Vignola Mare , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 253 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 253, Sub. 203, Categoria C2	Superficie	5,01 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene è apparso in ottime condizioni di manutenzione. La porzione di cortile in esecuzione (Sub 203) si presentava molto curata con un giardino di piccole dimensioni piantumato come prato e con un albero di pitosforo. Non insiste alcuna delimitazione fisico-materiale tra il Sub 203 (bene eseguito) ed il Sub 146 (bene non in esecuzione, ma aggiudicato nel 2015 con Decreto di Trasferimento Immobili). La delimitazione è presente invece con le confinanti unità private e con le parti comuni. Un muretto basso rivestito in pietra locale con sovrastante balaustra in legno demarca il limite della proprietà dalle restanti, sia private che condominiali, includendo il bene in esecuzione (Sub 203). Completa la recinzione in muratura un cancello in legno di piccole dimensioni, oltre il quale, un percorso pavimentato, attorniato lateralmente da aiuole in erba, accompagna chi vi giunge verso la porzione di veranda annessa all'abitazione (quest'ultima non in esecuzione).		
Descrizione:	Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva alcune delle unità immobiliari con destinazione residenziale inserite all'interno del Residence "Mirice", situato nella rinomata località balneare denominata Vignola Mare, nel Comune di Aglientu. Tale località, posta lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa di Gallura a Costa Paradiso, dista circa 60 chilometri dall'aeroporto e dal porto di Olbia, circa 90 chilometri dal porto di Porto Torres e circa 110 chilometri dall'aeroporto di Alghero-Fertilia. Grazie ai collegamenti aerei e marittimi la località risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il Residence Mirice è posizionato nelle vicinanze della rotatoria tra la SP90 e la SP5, fiancheggiata per un lato la SP90 (Castelsardo - Santa Teresa) e vi si giunge percorrendo per un breve tratto (circa 180 metri) la SP5, per poi svoltare a sinistra e percorrerla per ulteriori 70 metri prima di giungere al primo villino del residence. Il Residence Mirice si compone di numerose villette a schiera, disposte su due livelli, dotate di veranda e giardino e realizzate secondo la tipica architettura gallurese. L'edificazione del Residence inizia nella seconda metà degli anni '90, per volontà dell'impresa costruttrice I.S.O.L.E. S.r.l., sulla base di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione "Lu Lamoni", con rilascio delle Concessioni Edilizie n. 1877/1995 (Comparto n. 6) e n. 1905/1995 (Comparto n. 3). Il Residence, difatti, si compone di sei diversi Comparti, identificati con numeri, da "1" a "6", ciascuno dei quali composto da corpi di fabbrica identificati con le lettere dell'alfabeto, da "A" ad "F". Nel caso specifico, i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 146/2023, ubicati al piano terra, ricadono tutti all'interno del Comparto n. 3, più precisamente nel corpo "D" ad esclusione però di un solo bene che ricade nel Comparto n. 6, più precisamente nel corpo "A". Una volta giunti al Residence, occorre percorrere camminamenti pedonali, dislocati all'interno di ciascun comparto e/o al confine tra i comparti stessi, per giungere alle varie unità immobiliari. I corpi di fabbricati presenti nei vari comparti includono numerosi villini a schiera, affiancati tra loro e disposti con motivo sfalsato. I corpi di fabbrica sono stati realizzati con forme diverse, alcuni sono lineari, ma la maggior parte a forma di C e Y. Tutti i villini, disposti su due livelli, fronteggiano su porzioni di area cortilizia di pertinenza delle unità poste al piano terra. Bassi muretti con rivestimento in pietra delimitano la proprietà privata dal percorso pedonale, mentre semplici recinzioni in reti metalliche delimitano a volte le proprietà tra confinanti. Si segnala che il Residence pur essendo ubicato vicino al mare (circa 500 metri in linea d'aria), non ha vista diretta sul mare. Il bene censito al Sub 203 (Foglio 10 Particella 253), posto al piano terra, include una porzione di area cortilizia con porzione di tettoia ed una porzione di veranda. Trattasi di porzioni che sono parte integrante del bene in aderenza (Sub 146) e di fatto già in uso dagli stessi proprietari di queste unità. La porzione di unità immobiliare alla quale è accorpata la porzione di bene in esecuzione è distinta al Sub 146 del Catasto Fabbricati, ed è stata acquisita nel 2015 presso il Tribunale di Tempio Pausania con Decreto di Trasferimento Immobili. La superficie lorda della porzione di veranda in esecuzione è di circa mq 6; la porzione di area cortilizia è di circa mq 12. Presso il Residence Mirice, la porzione di bene distinta al Sub 203 unita alla porzione in aderenza Sub 146, è identificata con il civico 341/A.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

