



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED]
G. E.: [REDACTED]
UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
DEBITORE: [REDACTED]

Olbia, li 09.06.2025

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna
Giovanni Pinna





INDICE

PREMESSA	4
1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
2 SUDDIVISIONE IN LOTTI	8
3 QUESITI	13
4 RISPOSTE AI QUESITI	16
4.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	16
4.1.1 IMMOBILI 1-2-3-4-5	23
4.1.2 IMMOBILI 6-7-8-9-10	24
4.1.3 IMMOBILE 11	25
4.1.4 IMMOBILE 12	26
4.1.5 IMMOBILE 13	27
4.1.6 IMMOBILE 14	28
4.1.7 IMMOBILE 15	29
4.1.7 SINTESI ATTI DI PROVENIENZA DI TUTTI I BENI	30
4.1.8 OPERAZIONI DI INDAGINE EGGETTUATE	32
4.1.8 CONCLUSIONI AL QUESITO N.1	36
4.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	38
4.2.1 LOTTO 1	51
4.2.2 LOTTO A	55
4.2.3 LOTTO B	58
4.2.4 LOTTO 2	61
4.2.5 LOTTO 3	65
4.2.6 LOTTO C	70
4.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO	73
4.3.1 BENE N.1 – SIGLA 1 – MAPP. 106	73
4.3.2 BENE N.2 – SIGLA 2 – MAPP. 109	73
4.3.3 BENE N.3 – SIGLA 3 – MAPP. 113	73
4.3.4 BENE N.4 – SIGLA 4 – MAPP. 114	74
4.3.5 BENE N.5 – SIGLA 5 – MAPP. 115	74
4.3.6 BENE N.11 – SIGLA 11.A – MAPP. 323	74
4.3.7 BENE N.11 – SIGLA 11.B – MAPP. 324	74
4.3.8 BENE N.12 – SIGLA 12.A – MAPP. 355	75
4.3.9 BENE N.13 – SIGLA 13 – MAPP. 282	75
4.3.10 BENE N.14 – SIGLA 14.B – MAPP. 358	75
4.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	76
4.4.1 BENE N.1 – SIGLA 1 – MAPP. 106	76
4.4.2 BENE N.2 – SIGLA 2 – MAPP. 109	76
4.4.3 BENE N.3 – SIGLA 3 – MAPP. 113	76
4.4.4 BENE N.4 – SIGLA 4 – MAPP. 114	76





4.4.5	BENE N.5 – SIGLA 5 – MAPP. 115	77
4.4.6	BENE N.11 – SIGLA 11.A – MAPP. 323	77
4.4.7	BENE N.11 – SIGLA 11.B – MAPP. 324	77
4.4.8	BENE N.12 – SIGLA 12.A – MAPP. 355	77
4.4.9	BENE N.13 – SIGLA 13 – MAPP. 282	77
4.4.10	BENE N.14 – SIGLA 14.B – MAPP. 358	78
4.5	QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	79
4.6	QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	81
4.7	QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	81
4.8	QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	81
4.9	QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	84
4.10	QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA	88
4.11	QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	88
4.11.1	BENE N.1 – SIGLA 1 – MAPP. 106	88
4.11.2	BENE N.2 – SIGLA 2 – MAPP. 109	89
4.11.3	BENE N.3 – SIGLA 3 – MAPP. 113	90
4.11.4	BENE N.4 – SIGLA 4 – MAPP. 114	90
4.11.5	BENE N.5 – SIGLA 5 – MAPP. 115	91
4.11.6	BENE N.11 – SIGLA 11.A – MAPP. 323	92
4.11.7	BENE N.11 – SIGLA 11.B – MAPP. 324	93
4.11.8	BENE N.12 – SIGLA 12.A – MAPP. 355	94
4.11.9	BENE N.13 – SIGLA 13 – MAPP. 282	94
4.11.10	BENE N.14 – SIGLA 14.B – MAPP. 358	94
4.12	QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	95
4.13	QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	95
4.14	QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE	98
4.14.1	LOTTO 1	99
4.14.2	LOTTO 2	101
4.14.3	LOTTO 3	102
VALORI LOTTI		104
CONCLUSIONI		105
ALLEGATI		105





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente *Arch.* [REDACTED], C.F. [REDACTED] con domicilio professionale in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 27 agosto 2024 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. [REDACTED]**, iniziato ad istanza dalla sig.ra [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Il giorno 3 ottobre 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

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

PREMESSA

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

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che i beni immobili oggetto di procedura indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo dal quale nasce la presente procedura di esecuzione immobiliare sono ubicati tutti nel comune di Santa Teresa di Gallura e sono identificati al Catasto così come segue:

Immobile n.1: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 106, Consistenza --ha 1 are 36 centiare

Immobile n.2: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 109, Consistenza --ha 24 are 12 centiare





- Immobile n.3: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 113, Consistenza --ha 18 are 63 centiare
- Immobile n.4: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 114, Consistenza --ha --- are 4 centiare
- Immobile n.5: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 115, Consistenza --ha --- are 7 centiare
- Immobile n.6: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 95, Consistenza --ha 16 are 24 centiare
- Immobile n.7: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 96, Consistenza --ha 26 are 37 centiare
- Immobile n.8: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 100, Consistenza --ha 35 are 20 centiare
- Immobile n.9: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 102, Consistenza 1 ha 35 are 33 centiare
- Immobile n.10: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 103, Consistenza --ha 12 are 35 centiare
- Immobile n.11: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 152, Consistenza --ha 4 are 77 centiare
- Immobile n.12: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 279, Consistenza 7 ha 51 are 71 centiare
- Immobile n.13: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 282, Consistenza --ha 8 are 34 centiare
- Immobile n.14: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 74, Consistenza --ha 2 are 65 centiare
- Immobile n.15: Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 294, Cat. A/7, Consistenza 10,5 vani

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

DATA	ATTIVITÀ
03.10.2024	Accettazione incarico e giuramento di rito
03.10.2024	Estrazione copia fascicolo
03.10.2024	Estrazione copia fascicolo – documentazione cartacea
19.03.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
20.03.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
25.03.2025	Richiesta C.D.U. c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
28.03.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) – Ufficio Accesso agli atti
28.03.2025	Richiesta n.2 atti di Compravendita c/o Notaio Fabio Papaccio
02.04.2025	Ricezione n.2 atti di Compravendita da Notaio Fabio Papaccio
03.04.2025	Accesso ai luoghi in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
09.04.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) – Ufficio Opere Pubbliche
30.04.2025	Accesso agli atti ed acquisizione copia convenzione c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
06.05.2025	Ricezione C.D.U. da Comune di Santa Teresa di Gallura (SS)
13.05.2025	Richiesta di n.3 atti di Compravendita presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
14.05.2025	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 3 ottobre 2024 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 3 ottobre 2024 lo scrivente estraeva copia della documentazione presente nel fascicolo telematico ed in data 3 ottobre 2024 si recava presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania per estrarre copia della documentazione cartacea inerente alla procedura non depositata nel fascicolo telematico; esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 19 marzo 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, estratti di mappa presso catasto terreni, relativi ai beni da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 20 marzo 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 25 marzo 2025 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), protocollando istanza di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai beni immobili oggetto di procedura e





ricevendo quanto richiesto in data 6 maggio 2025 (Cfr. *Allegato O – Certificato di destinazione Urbanistica*).

In data 28 marzo 2025 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), protocollando istanza di accesso agli atti relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 28 marzo 2025 lo scrivente faceva richiesta di copia di n.2 atti di compravendita a rogito del Notaio Fabio Papaccio ricevendo quanto richiesto in data 2 aprile 2025 (Cfr. *Allegato G – Copia atti compravendita*).

In data 3 aprile 2025 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi, effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 9 aprile 2025 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), protocollando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Opere Pubbliche relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 30 aprile 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), acquisendo copia della convenzione di lottizzazione relativa ai beni immobili oggetto di procedura. (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

In data 13 maggio 2025 lo scrivente faceva richiesta di copia di n.3 atti di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari, [REDACTED] (Cfr. *Allegato G – Copia atti compravendita*).

In data 14 maggio 2025 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).





2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobili ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

- Immobile n.1: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 106, Consistenza --ha 1 are 36 centiare
Immobile n.2: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 109, Consistenza --ha 24 are 12 centiare
Immobile n.3: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 113, Consistenza --ha 18 are 63 centiare
Immobile n.4: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 114, Consistenza --ha --- are 4 centiare
Immobile n.5: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 115, Consistenza --ha --- are 7 centiare
Immobile n.6: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 95, Consistenza --ha 16 are 24 centiare
Immobile n.7: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 96, Consistenza --ha 26 are 37 centiare
Immobile n.8: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 100, Consistenza --ha 35 are 20 centiare
Immobile n.9: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 102, Consistenza 1 ha 35 are 33 centiare
Immobile n.10: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 103, Consistenza --ha 12 are 35 centiare
Immobile n.11: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 152, Consistenza --ha 4 are 77 centiare
Immobile n.12: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 279, Consistenza 7 ha 51 are 71 centiare
Immobile n.13: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 282, Consistenza --ha 8 are 34 centiare
Immobile n.14: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 74, Consistenza --ha 2 are 65 centiare
Immobile n.15: Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 294, Cat. A/7, Consistenza 10,5 vani

A tal riguardo è necessario rappresentare sin da ora la storia catastale dei beni oggetto di procedura, i quali hanno subito nel tempo delle trasformazioni avvenute sia precedentemente all'iscrizione a ruolo della presente procedura, sia successivamente alla redazione della Certificazione Notarile agli atti. Tale ricostruzione della storia catastale è fondamentale ai fini della determinazione della storia dei domini e della ricerca delle formalità pregiudizievoli gravanti sui singoli beni immobili.

Si evidenzia pertanto che tutti i terreni, ad eccezione del mappale 74, derivano dal mappale 38 ed inoltre si sottolinea quanto segue:

- i mappali 113, 114, 115 derivano, a seguito di Frazionamento del 07.11.1984, dal mappale 75 (derivante a sua volta dal mappale 38);
- il mappale 282 deriva, a seguito di Tipo Mappale del 11.10.2002, dal mappale 112 (derivante a sua volta dal mappale 75 ed in precedenza dal mappale 38);
- il mappale 294 deriva, a seguito di Tipo Mappale del 04.02.2005, dal mappale 287 (derivante a sua volta dal mappale 101 ed in precedenza dal mappale 38);
- il mappale 152 deriva, a seguito di Frazionamento del 12.06.1992, dal mappale 97 (derivante a sua volta dal mappale 38) ed attualmente, a seguito di Frazionamento del 12/07/2013, da esso sono stati generati i mappali 323 e 324;
- il mappale 279 deriva dal mappale 38 ed attualmente, a seguito di Frazionamento del 07/11/2017, da esso sono stati generati i mappali 355 e 356;
- il mappale 74 attualmente, a seguito di Frazionamento del 07/11/2017, è stato suddiviso nei mappali 357 e 358.





Tutto quanto sopra esposto è rappresentato sinteticamente nella tabella a seguire composta da 9 colonne ed un numero di righe corrispondenti all'attuale identificazione catastale dei beni oggetto di procedura.

In tale tabella sono indicati gli identificativi catastali dei beni così come espressi nel Decreto di Sequestro Preventivo, i loro corrispondenti identificativi precedenti a tali decreti e quelli attuali; inoltre sono indicati i numeri progressivi dei beni come indicato nel Decreto ed una sigla resasi necessaria per identificare i beni con riferimento all'attualità.

Tali sigle saranno identificative dei beni ed utilizzate nelle risposte ai singoli quesiti.

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7
6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	---	16	24
7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	---	26	37
8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	---	35	20
9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	1	35	33
10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	---	12	35
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Pascolo	---	2	28
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Pascolo	---	2	55
	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10
15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Abitazione in villini	10,5 vani		

Tabella 1 – Tabella di sintesi dei beni oggetto di procedura espressi nel Decreto di Sequestro Preventivo con le loro modifiche di identificativo catastale

Si rappresenta che in via generale tutti i beni risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED] ma:

- i beni identificati in premessa con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- i beni identificati in premessa con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- l'attuale bene coincidente con il mappale 355 identificato dalla sigla 12.a riportata in tabella (derivante dal frazionamento del bene n. 12 – mappale 279) ed il bene identificato in premessa con il numero 13 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- l'attuale mappale 358 identificato dalla sigla 14.b riportata in tabella (derivante dal frazionamento del bene n. 14 – mappale 74) risulta intestato catastalmente alla [REDACTED].





Inoltre, con riferimento ai beni evidenziati in giallo in tabella, si sottolinea quanto segue:

- l'attuale mappale 356 – sigla 12.b – (derivante dal frazionamento del bene n. 12 – mappale 279) e l'attuale mappale 357 – sigla 14.a – (derivante dal frazionamento del bene n. 14 – mappale 74) risultano intestati catastalmente a [REDACTED] e a [REDACTED].
- il bene identificato in premessa con il numero 15 risulta intestato catastalmente a [REDACTED] e a [REDACTED].

Si osserva fin da ora che, come sarà meglio approfondito al paragrafo “4.1 Quesito n.1 – Identificazione del bene”, i beni immobili identificati in arancione nella tabella proposta a seguire con la sigla 12.b (mappale 356 catasto terreni derivante a seguito di frazionamento dal mappale 279), la sigla 14.a (mappale 357 catasto terreni derivante a seguito di frazionamento dal mappale 74) e la sigla 15 (mappale 294 catasto fabbricati), essendo stati oggetto di trasferimento della loro proprietà a terze figure e non trovandosi dunque allo stato attuale nella disponibilità della società esegutata, non verranno approfonditi come gli altri beni nel corso del presente elaborato peritale.

Inoltre i beni immobili identificati in giallo ed i beni immobili identificati in verde non sono vendibili in quanto suscettibili di cessione gratuita al Comune a seguito di Convenzione di lottizzazione per le ragioni che verranno meglio esplicitate nel corpo del presente elaborato peritale.

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
			indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7
6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	---	16	24
7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	---	26	37
8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	---	35	20
9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	1	35	33
10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	---	12	35
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Proprietà di terzi – non vendibile			
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Proprietà di terzi – non vendibile			
	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10
15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Proprietà di terzi – non vendibile			

Tabella 2 – Tabella di sintesi dei beni oggetto di procedura con evidenziati in arancione i beni di proprietà di terzi e pertanto non vendibili





Stante quanto sopra esposto, i beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobile indipendente dagli altri.

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dai singoli mappali catastali) e redigere il frazionamento.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione l'ubicazione dei beni e la loro eventuale contiguità, la loro destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, la destinazione d'uso, la destinazione d'uso prevista in convenzione, le risultanze delle visure-ipocatastali acquisite, i titoli legittimanti il possesso del bene.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto.

Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste nel presente capitolo, i lotti definiti dallo scrivente consistono in quelli rappresentati nella tabella a seguire (si rammenta che i Lotti A, B e C non sono vendibili):

Lotto N.	N. bene	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catast.	Destinazione urbanistica
				indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					
1	1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	Aree prevalentemente destinate ad attrezzature commerciali
	2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	
	3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	
	4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	
	5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	
A	6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	Strade e parcheggi non vendibili
	7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	
	8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	
	10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	
B	9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	Verde pubblico non vendibile
2	11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	Aree in macrolotto B
		11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	
3	12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	Aree prevalentemente agricole
	13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	
	14	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	
C	12	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Pascolo	Proprietà di terzi non vendibile
	14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Pascolo	
	15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Abitaz.	

Tabella 3 – Tabella di sintesi dei lotti formati

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti, di cui 3 vendibili e 3 non vendibili

Si precisa che la suddivisione dei lotti in colori proposta nella tabella trova un suo riscontro anche nelle tavole grafiche che verranno proposte a seguire nel corpo della presente relazione ed in allegato alla stessa (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Alla pagina seguente viene riportata una prima tavola con identificati i mappali assoggettabili a vendita suddivisi per lotti



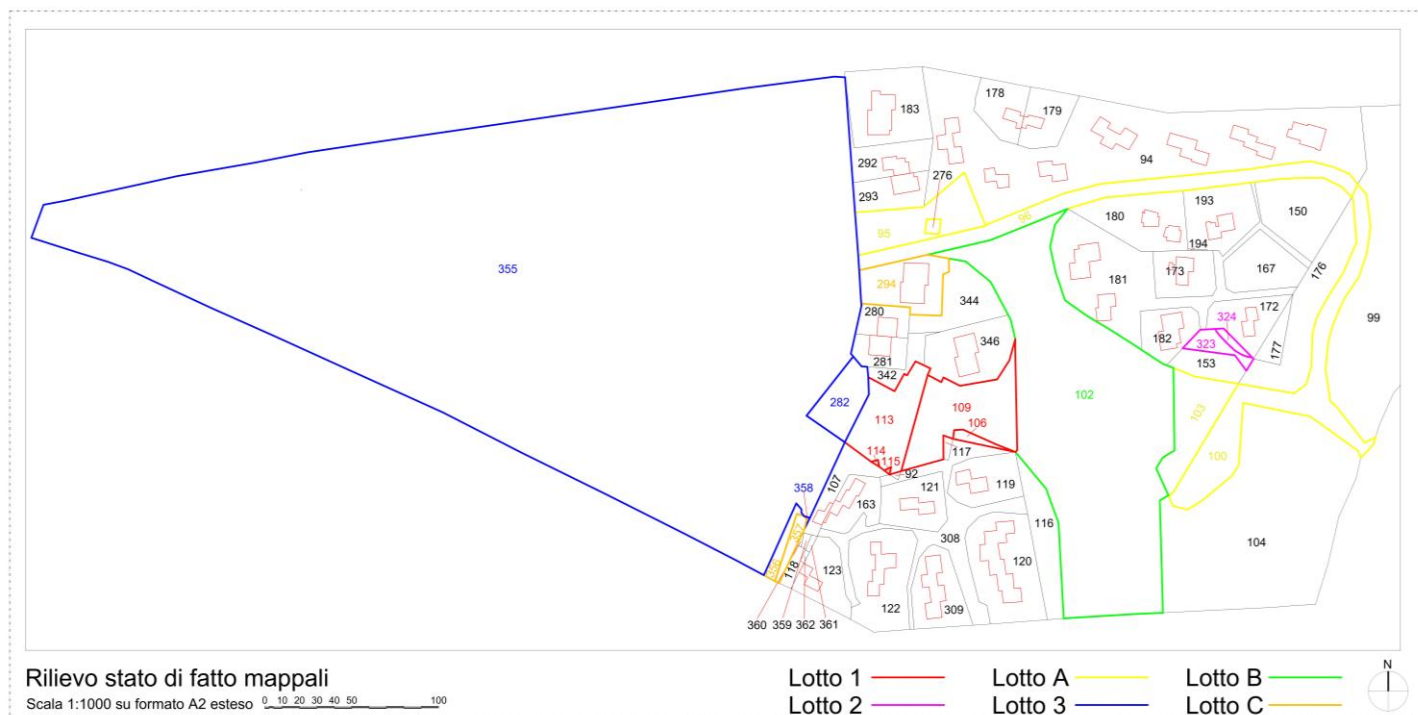


Figura 1 – Rappresentazione dello stato di fatto mappali oggetto di procedura sull'estratto di mappa del foglio 19, identificati anche in base ai lotti formati



3. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

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

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

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

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

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

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del





Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

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

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,





all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

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

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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





4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire aggiornate ispezioni ipotecarie e visure catastali e a seguire, facendo riferimento ai numeri progressivi identificativi dei singoli beni espressi in premessa e alla tabella proposta alla pagina seguente, verranno rappresentate le risultanze delle indagini ipo-catastali effettuate.

Si fa rilevare infatti che la Certificazione Notarile è stata registrata agli atti il 26.09.2013 e lo scrivente ha rilevato l'esistenza di ulteriori formalità trascritte successivamente a tale data.

A tal proposito è inoltre necessario riportare nuovamente quanto già espresso al capitolo "2 *Suddivisione in lotti*" allorquando si è rappresentata la storia catastale dei beni oggetto di procedura. Tali beni, come già per l'appunto osservato, hanno infatti subito nel tempo delle trasformazioni avvenute sia precedentemente all'iscrizione a ruolo della presente procedura, sia successivamente alla redazione della Certificazione Notarile agli atti. Tale ricostruzione della storia catastale è fondamentale ai fini della determinazione della storia dei domini e della ricerca delle formalità pregiudizievoli gravanti sui singoli beni immobili.

Si evidenzia pertanto che tutti i terreni, ad eccezione del mappale 74, derivano dal mappale 38 ed inoltre si sottolinea quanto segue:

- i mappali 113, 114, 115 derivano, a seguito di Frazionamento del 07.11.1984, dal mappale 75 (derivante a sua volta dal mappale 38);
- il mappale 282 deriva, a seguito di Tipo Mappale del 11.10.2002, dal mappale 112 (derivante a sua volta dal mappale 75 ed in precedenza dal mappale 38);
- il mappale 294 deriva, a seguito di Tipo Mappale del 04.02.2005, dal mappale 287 (derivante a sua volta dal mappale 101 ed in precedenza dal mappale 38);
- il mappale 152 deriva, a seguito di Frazionamento del 12.06.1992, dal mappale 97 (derivante a sua volta dal mappale 38) ed attualmente, a seguito di Frazionamento del 12/07/2013, da esso sono stati generati i mappali 323 e 324;
- il mappale 279 deriva dal mappale 38 ed attualmente, a seguito di Frazionamento del 07/11/2017, da esso sono stati generati i mappali 355 e 356;
- il mappale 74 attualmente, a seguito di Frazionamento del 07/11/2017, è stato suddiviso nei mappali 357 e 358.

Tutto quanto sopra esposto è rappresentato sinteticamente nella tabella 1 già proposta al capitolo "2 *Suddivisione in lotti*" riportata nuovamente a seguire per comodità di lettura. In tale tabella sono indicati gli identificativi catastali dei beni così come espressi nel Decreto di Sequestro Preventivo, i loro corrispondenti identificativi precedenti a tali decreti e quelli attuali; inoltre sono indicati i numeri progressivi dei beni come indicato nel Decreto ed una sigla resasi necessaria per identificare i beni con riferimento all'attualità.

Tali sigle saranno identificative dei beni ed utilizzate nelle risposte ai singoli quesiti.





N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7
6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	---	16	24
7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	---	26	37
8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	---	35	20
9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	1	35	33
10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	---	12	35
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Pascolo	---	2	28
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Pascolo	---	2	55
	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10
15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Abitazione in villini	10,5 vani		

Tabella 4 – Tabella di sintesi dei beni oggetto di procedura espressi nel Decreto di Sequestro Preventivo con le loro modifiche di identificativo catastale

Si rappresenta che in via generale tutti i beni risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED] ma:

- i beni identificati in premessa con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- i beni identificati in premessa con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- l'attuale bene coincidente con il mappale 355 identificato dalla sigla 12.a riportata in tabella (derivante dal frazionamento del bene n. 12 – mappale 279) ed il bene identificato in premessa con il numero 13 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- l'attuale mappale 358 identificato dalla sigla 14.b riportata in tabella (derivante dal frazionamento del bene n. 14 – mappale 74) risulta intestato catastalmente alla [REDACTED].

Inoltre, con riferimento ai beni evidenziati in giallo in tabella, si sottolinea quanto segue:

- l'attuale mappale 356 – sigla 12.b – (derivante dal frazionamento del bene n. 12 – mappale 279) e l'attuale mappale 357 – sigla 14.a – (derivante dal frazionamento del bene n. 14 – mappale 74) risultano intestati catastalmente a [REDACTED] e a [REDACTED].
- il bene identificato in premessa con il numero 15 risulta intestato catastalmente a [REDACTED] e a [REDACTED].



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, emesso dal Tribunale Civile di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED]

Rettificata con:

Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale Civile di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED]

Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobili al tempo identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102, 103, 279, 138, 295, 284, 282, 113, 114, 115, 106, 109, 104, 176, 99, 105, 74.

A margine risulta:

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Restrizione di beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] con la quale si svincolavano i beni immobili identificate al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 295 e mappale 284.

Con riferimento alla procedura esecutiva in argomento la presente iscrizione grava, dunque, sui beni identificati in premessa coincidenti con gli immobili numero:

- **Immobile n. 1 (mappale 106);**
- **Immobile n. 2 (mappale 109);**
- **Immobile n. 3 (mappale 113);**
- **Immobile n. 4 (mappale 114);**
- **Immobile n. 5 (mappale 115);**
- **Immobile n. 6 (mappale 95);**
- **Immobile n. 7 (mappale 96);**
- **Immobile n. 8 (mappale 100);**
- **Immobile n. 9 (mappale 102);**
- **Immobile n. 10 (mappale 103);**
- **Immobile n. 12 (mappale 279);**
- **Immobile n. 13 (mappale 282);**
- **Immobile n. 14 (mappale 74).**

Non risultano indicati nella presente iscrizione il bene immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 152 (**immobile n. 11**) ed il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 mappale 294 (**immobile n. 15**), oggetto entrambi della procedura esecutiva in argomento.





Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Domanda Giudiziale derivante da Esecuzione in forma specifica pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED].**

A favore di [REDACTED]

e [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sul bene immobile oggetto di procedura identificato al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15)

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobili al tempo identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102, 103, 279, 138, 295, 284, 282, 113, 114, 115, 106, 109, 104, 176, 99, 105, 74.

A margine risulta:

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Restrizione di beni, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. 14/2012 del 31.01.2012 con la quale si svincolavano i beni immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 295 e mappale 284.**

Con riferimento alla procedura esecutiva in argomento la presente iscrizione grava, dunque, sui beni identificati in premessa coincidenti con gli immobili numero:

- **Immobile n. 1 (mappale 106);**
- **Immobile n. 2 (mappale 109);**
- **Immobile n. 3 (mappale 113);**
- **Immobile n. 4 (mappale 114);**
- **Immobile n. 5 (mappale 115);**
- **Immobile n. 6 (mappale 95);**
- **Immobile n. 7 (mappale 96);**
- **Immobile n. 8 (mappale 100);**
- **Immobile n. 9 (mappale 102);**
- **Immobile n. 10 (mappale 103);**
- **Immobile n. 12 (mappale 279);**
- **Immobile n. 13 (mappale 282);**
- **Immobile n. 14 (mappale 74).**

Non risultano indicati nella presente iscrizione il bene immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 152 (immobile n. 11) ed il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15), oggetto entrambi della procedura esecutiva in argomento.





- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] derivante da Decreto di Sequestro Conservativo** pubblico ufficiale Tribunale di Cremona (CR) rep. n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante su tutti i beni immobili oggetto di procedura nella loro identificazione catastale vigente al tempo dell'iscrizione.

A margine risulta:

"Il Tribunale di Cremona autorizza la ricorrente signora Maria Grazia Vezzoni al sequestro conservativo dei beni immobili della convenuta Rivazzurra Srl nei limiti in cui la legge ne permette il pignoramento in relazione al credito azionato; alla presente viene allegata ordinanza del tribunale di cremona rep. 211-1 del 16/12/11, nella quale il giudice dà atto che la società Rivazzurra Srl, quale soggetto passivo del richiesto sequestro conservativo, ha P.I. 00126680909 come risultante dagli atti di causa. La società medesima, sempre stando agli atti, ha sede in Tempio Pausania (SS) v. Episcopio n. 3."

Risulta inoltre la seguente annotazione

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Sentenza di condanna esecutiva**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cremona (CR) rep. n. 1 [REDACTED] che riporta quanto segue: *"Il Tribunale di Cremona, nella persona del giudice Dott. Benedetto Sieff, definitivamente pronunciando, respinta ogni altra domanda o eccezione: 1) dichiara l'intervenuta risoluzione al 21-6-2010 del contratto intercorso tra [REDACTED] il 30 marzo 2005; 2) condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro [REDACTED], oltre interessi legali dal 21-6-2010; 3) condanna [REDACTED] al rimborso in favore di [REDACTED] delle spese processuali, che si liquidano in euro [REDACTED] per compensi di avvocato, euro [REDACTED] per spese, oltre accessori di legge. si precisa che il registro generale n. [REDACTED], elemento identificativo univoco, nelle procedure giudiziarie civili, riportato nella sentenza n. [REDACTED], fondamento della presente annotazione, corrisponde al registro generale n. [REDACTED] dell'atto di ricorso del sequestro conservativo già trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]."*

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Atto Giudiziario derivante da Sentenza Traslativa** pubblico ufficiale Corte d'Appello di Sassari (SS) rep. n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

e [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sul bene immobile oggetto di procedura identificato al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15)





A margine risulta:

“L'immobile meglio precisato nel quadro b della nota viene trasferito subordinatamente al pagamento in favore della società della somma di euro 9.893,42. i dati anagrafici e codici fiscali delle parti, non presenti nel titolo, vengono indicati nella nota sotto la responsabilità del richiedente.”

Risulta inoltre la seguente annotazione

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Cancellazione condizione sospensiva,** Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (CR) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] che riporta quanto segue: *“La sentenza è passata in giudicato. Il giudice dichiara che ricorrono i presupposti di cui all'art.1423. Ico. co. c.c., consistenti nella omogeneità, liquidità ed esigibilità e quindi in presenza della contemporanea esistenza dei crediti contrapposti deve dichiararsi l'effetto estintivo della obbligazione dei ricorrenti signori [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] il debito viene dichiarato estinto, pertanto viene cancellata la condizione sospensiva.”*

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobili oggetto di procedura al tempo identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 mappali 282, 103, 106, 109, 113, 114, 115, ovvero sui beni identificati in premessa coincidenti con gli immobili numero:

- **Immobile n. 1 (mappale 106);**
- **Immobile n. 2 (mappale 109);**
- **Immobile n. 3 (mappale 113);**
- **Immobile n. 4 (mappale 114);**
- **Immobile n. 5 (mappale 115);**
- **Immobile n. 10 (mappale 103);**
- **Immobile n. 13 (mappale 282);**

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Atto Giudiziario derivante da **Sentenza di acquisto per usucapione** pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] Richiedente Tribunale di Tempio Pausania.**

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED];

Gravante sui beni immobili oggetto di procedura identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 356 (immobile n. 12.b) e al foglio 19 mappale 357 (immobile 14.a), oltre alto





- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** Atto Giudiziario derivante da **Sentenza di acquisto per usucapione** pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. 1336/2022 del 12.01.2024. Richiedente Avv. Gerardo Pileci.

A favore di [REDACTED]

e [REDACTED]

Gravante sui beni immobili oggetto di procedura identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 356 (immobile n. 12.b) e al foglio 19 mappale 357 (immobile 14.a), oltre alto

A margine risulta:

“Sentenza di usucapione n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED] - repert. [REDACTED] - Tribunale di Tempio Pausania. I dati anagrafici dei soggetti a favore si riportano sotto la responsabilità del richiedente con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

Considerazioni sulle formalità aggiornate acquisite

Sulla base delle formalità aggiornate acquisite dallo scrivente e dalle visure catastali estratte, si fa rilevare quanto segue:

- Per quanto afferisce all'**immobile n. 12**, corrispondente al bene immobile identificato al Catasto Terreni al **foglio 19 mappale 279**, tale mappale (derivante dal mappale 38) a seguito di Frazionamento del 07/11/2017 è **stato suddiviso nei mappali 355 e 356**.

Attualmente, a seguito di **Sentenza di acquisto per usucapione** del 12.01.2024 il terreno identificato al catasto al **foglio 356 (immobile 12.b)** non risulta più nella disponibilità della società esegutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.

- Per quanto afferisce all'**immobile 14**, corrispondente al bene immobile identificato al Catasto Terreni al **foglio 19 mappale 74** a seguito di Frazionamento del 07/11/2017 è **stato suddiviso nei mappali 357 e 358**.

Attualmente, a seguito di **Sentenza di acquisto per usucapione** del 12.01.2024 il terreno identificato al catasto al **foglio 357 (immobile 14.a)** non risulta più nella disponibilità della società esegutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.

- Per quanto afferisce all'**immobile 14**, corrispondente al bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 19 mappale 294** si specifica che tale bene è stato edificato su terreno di sedime distinto al catasto terreni al foglio 19 mappale 294 derivante, a seguito di Tipo Mappale del 04.02.2005, dal mappale 287 (derivante a sua volta dal mappale 101 ed in precedenza dal mappale 38). Di conseguenza all'edificazione del fabbricato il terreno di sedime è stato convertito in ente urbano.

Attualmente, a seguito di **Sentenza traslativa** del 19.01.2016 il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15) non risulta più nella disponibilità della società esegutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.





4.1.1 IMMOBILI 1-2-3-4-5

Nel presente sottoparagrafo si riportano gli **atti di provenienza** relativi ai beni immobili oggetto di procedura ed identificati dai numeri **1, 2, 3, 4 e 5**.

Atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED] numero di repertorio [REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED]
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**,
oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED] la società R [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED]
- Dalla società [REDACTED], l'area distinta in Catasto al
foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19
mappali 95, 96, 100, 102 e 103, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società
[REDACTED], in forza di cessione a rogito
del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED],
trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 1 a 11)
- Dalla società [REDACTED], con sede in Tempio Pausania, l'area distinta
in catasto al **foglio 19 mappali 109, 106, 113, 114, e 115** è pervenuta alla società
[REDACTED] in forza di compravendita a rogito del
Notaio [REDACTED]
trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 1 a 5)

Si fa rilevare che, come già osservato, i **mappali 113, 114, 115 (immobili n. 3, 4 e 5)** derivano, a seguito di Frazionamento del 07.11.1984, dal mappale 75 (derivante a sua volta dal mappale 38).





4.1.2 IMMOBILI 6-7-8-9-10

Nel presente sottoparagrafo si riportano gli **atti di provenienza** relativi ai beni immobili oggetto di procedura ed identificati dai numeri **6, 7, 8, 9 e 10**.

Atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED], attraverso il quale la società R [REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED], la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con [REDACTED]
- Dalla società [REDACTED], l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103**, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED], con sede in Tempio Pausania, in forza di cessione a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED],
(riguarda gli immobili da 1 a 11)
- Dalla società [REDACTED], l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103**, è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED],
(riguarda gli immobili da 6 a 10)





4.1.3 IMMOBILE 11

Nel presente sottoparagrafo si riportano gli **atti di provenienza** relativi al bene immobile oggetto di procedura ed identificato dal numero **11**.

Atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED]
[REDACTED] il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**,
oltre a maggior consistenza.
- **(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)**
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data 2 [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED]
- Dalla società [REDACTED], l'area distinta in Catasto al
foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19
mappali 95, 96, 100, 102 e 103, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società
[REDACTED], in forza di cessione a rogito
del Notaio [REDACTED],
trascritto in data [REDACTED].
(riguarda gli immobili da 1 a 11)
- Dalla società [REDACTED], l'area distinta
in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è pervenuta al signor
[REDACTED], il quale
acquista dichiarando di essere coniugato in regime della comunione dei beni con la
signora [REDACTED]
[REDACTED] in forza di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED]
(riguarda gli immobili 11.a e 11.b)
- Dai signori [REDACTED] e
[REDACTED],
l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è
pervenuta alla società [REDACTED], in forza
di compravendita scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED]
(riguarda gli immobili 11.a e 11.b)

Si fa rilevare che il **mappale 152 (immobile n. 11)** deriva, a seguito di Frazionamento del 12.06.1992, dal mappale 97 (derivante a sua volta dal mappale 38) ed attualmente, a seguito di Frazionamento del 12/07/2013, **da esso sono stati generati i mappali 323 e 324**.





4.1.4 IMMOBILE 12

Nel presente sottoparagrafo si riportano gli **atti di provenienza** relativi al bene immobile oggetto di procedura ed identificato dal numero **12**.

Atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED]
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data 2 [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con [REDACTED]
- **Trascrizione del [REDACTED] Atto Giudiziario** derivante da **Sentenza di acquisto per usucapione** pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. [REDACTED] Richiedente Tribunale di Tempio Pausania.

A favore di [REDACTED]

e [REDACTED]

Gravante sui beni immobili oggetto di procedura identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 356 (immobile n. 12.b) e al foglio 19 mappale 357 (immobile 14.a), oltre alto

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] Atto Giudiziario** derivante da **Sentenza di acquisto per usucapione** pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED].

A favore di [REDACTED]

e [REDACTED]

Gravante sui beni immobili oggetto di procedura identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 356 (immobile n. 12.b) e al foglio 19 mappale 357 (immobile 14.a), oltre alto

A margine risulta:

“Sentenza di usucapione n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED] - repert. [REDACTED] - Tribunale di Tempio Pausania. I dati anagrafici dei soggetti a favore si riportano sotto la responsabilità del richiedente con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

Sulla base delle formalità aggiornate acquisite dallo scrivente e delle visure catastali si fa rilevare che **il mappale 279 (immobile n. 12)** oggetto di procedura, derivante dal mappale 38, a seguito di Frazionamento del 07/11/2017 è **stato suddiviso nei mappali 355 e 356**.

Attualmente, a seguito di **Sentenza di acquisto per usucapione** del 12.01.2024 il terreno identificato al catasto al **foglio 19 mappale 356 (immobile n. 12.b)** non risulta più nella disponibilità della società esecutata e pertanto, come già osservato, non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.





4.1.5 IMMOBILE 13

Nel presente sottoparagrafo si riportano gli **atti di provenienza** relativi al bene immobile oggetto di procedura ed identificato dal numero **13**.

Atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED]
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**,
oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED], la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
sede in Aggius.

Si fa rilevare che il **mappale 282 (immobile n. 13)** deriva, a seguito di Tipo Mappale del 11.10.2002, dal mappale 112 (derivante a sua volta dal mappale 75 ed in precedenza dal mappale 38).





4.1.6 IMMOBILE 14

Nel presente sottoparagrafo si riportano gli **atti di provenienza** relativi al bene immobile oggetto di procedura ed identificato dal numero **14**.

Atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED] attraverso il quale la società [REDACTED]
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 74**.
(riguarda l'immobile 14)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED]
- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** Atto Giudiziario derivante da **Sentenza di acquisto per usucapione** pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED]. Richiedente Tribunale di Tempio Pausania.
A favore di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sui beni immobili oggetto di procedura identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 356 (immobile n. 12.b) e al foglio 19 mappale 357 (immobile 14.a), oltre alto
- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** Atto Giudiziario derivante da **Sentenza di acquisto per usucapione** pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sui beni immobili oggetto di procedura identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 356 (immobile n. 12.b) e al foglio 19 mappale 357 (immobile 14.a), oltre alto
A margine risulta:
"Sentenza di usucapione n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED] - r.g. [REDACTED] - repert. [REDACTED] - Tribunale di Tempio Pausania. I dati anagrafici dei soggetti a favore si riportano sotto la responsabilità del richiedente con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

Sulla base delle formalità aggiornate acquisite dallo scrivente e delle visure catastali estratte si fa rilevare che il **mappale 74 (immobile n. 14)** oggetto di procedura a seguito di Frazionamento del 07/11/2017 è **stato suddiviso nei mappali 357 e 358**.

Attualmente, a seguito di **Sentenza di acquisto per usucapione** del 12.01.2024 il terreno identificato al catasto al **foglio 19 mappale 357 (immobile n. 14.a)** non risulta più nella disponibilità della società esecutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.





4.1.7 IMMOBILE 15

Nel presente sottoparagrafo si riportano gli **atti di provenienza** relativi al bene immobile oggetto di procedura ed identificato dal numero **15**.

Atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED]
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**,
oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED]
- **Trascrizione** [REDACTED] nn. [REDACTED] Atto Giudiziario derivante da **Sentenza
Traslativa** pubblico ufficiale Corte d'Appello di Sassari (SS) rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
Contro RIVAZZURRA SRL sede Tempio Pausania (SS) – C.F. 00126680909
**Gravante sul bene immobile oggetto di procedura identificato al Catasto
Fabbricati al foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15)**

Sulla base delle formalità aggiornate acquisite dallo scrivente e delle visure catastali estratte si fa rilevare che **il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 294 oggetto di procedura** è stato edificato su terreno di sedime distinto al catasto terreni al foglio 19 mappale 294 derivante, a seguito di Tipo Mappale del 04.02.2005, dal mappale 287 (derivante a sua volta dal mappale 101 ed in precedenza dal mappale 38). Di conseguenza all'edificazione del fabbricato il terreno di sedime è stato convertito in ente urbano.

Attualmente, a seguito di **Sentenza traslativa** del 19.01.2016 **il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15) non risulta più nella disponibilità della società esecutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.**





4.1.7 SINTESI ATTI DI PROVENIENZA DI TUTTI I BENI

Nel presente paragrafo si riportano gli **atti di provenienza** dei beni oggetto di procedura derivanti dall'originario foglio 19 mappale 38 e di quelli derivanti dall'originario foglio 19 mappale 74.

Atti di provenienza:

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio M [REDACTED]
[REDACTED], attraverso il quale la società
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- **B - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED] attraverso il quale la società
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 74**.
(riguarda l'immobile 14)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED], la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED]
- **C - Dalla società** [REDACTED], l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103**, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di cessione a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED].
(riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **D - Dalla società** [REDACTED], l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è pervenuta al signor [REDACTED], il quale acquista dichiarando di essere coniugato in regime della comunione dei beni con la signora [REDACTED], in forza di compravendita a rogito Notaio [REDACTED], [REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED]
(riguarda l'immobile 11.a e 11.b)
- **E - Dalla società** [REDACTED], l'area distinta in catasto al **foglio 19 mappali 109, 106, 113, 114, e 115** è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 1 a 5)





- **F** - Dalla società [REDACTED] l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103**, è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 6 a 10)
- **G** - Dai signori [REDACTED] e [REDACTED] l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di compravendita scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili 11.a e 11.b)





4.1.8 OPERAZIONI DI INDAGINE EGGETTUATE

Operazioni di indagine effettuate

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

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visura per soggetto: [REDACTED]
 - b. Visura per soggetto: [REDACTED]
 - c. Visura per soggetto: [REDACTED]
 - d. Visura per soggetto: [REDACTED]
 - e. Visure storiche per immobile (oltre ad altri mappali in aderenza ai pignorati):
 - a. Catasto Terreni F. 19 mapp. 106
 - b. Catasto Terreni F. 19 mapp. 109
 - c. Catasto Terreni F. 19 mapp. 113
 - d. Catasto Terreni F. 19 mapp. 114
 - e. Catasto Terreni F. 19 mapp. 115
 - f. Catasto Terreni F. 19 mapp. 95
 - g. Catasto Terreni F. 19 mapp. 96
 - h. Catasto Terreni F. 19 mapp. 100
 - i. Catasto Terreni F. 19 mapp. 102
 - j. Catasto Terreni F. 19 mapp. 103
 - k. Catasto Terreni F. 19 mapp. 152
 - l. Catasto Terreni F. 19 mapp. 323
 - m. Catasto Terreni F. 19 mapp. 324
 - n. Catasto Terreni F. 19 mapp. 279
 - o. Catasto Terreni F. 19 mapp. 355
 - p. Catasto Terreni F. 19 mapp. 356
 - q. Catasto Terreni F. 19 mapp. 38
 - r. Catasto Terreni F. 19 mapp. 280
 - s. Catasto Terreni F. 19 mapp. 281
 - t. Catasto Terreni F. 19 mapp. 282
 - u. Catasto Terreni F. 19 mapp. 74
 - v. Catasto Terreni F. 19 mapp. 357
 - w. Catasto Terreni F. 19 mapp. 358
 - x. Catasto Fabbricati F. 19 mapp. 294
 - y. Catasto Terreni F. 19 mapp. 294
 - z. Catasto Terreni F. 19 mapp. 287
 - aa. Catasto Terreni F. 19 mapp. 101





- f. Estratti di Mappa
- g. Export Mappe
- h. Visura per immobile, elaborati planimetrici ed elenco subalterni su foglio 19 mappale 172 (non oggetto di procedura ma in aderenza a mappale pignorato)
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
- 1. Ispezione Ipotecaria n. T391286 su foglio 19 particella 106, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - e. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - f. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - g. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Decreto di sequestro conservativo
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Sentenza di condanna esecutiva
 - h. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
- 2. Ispezione Ipotecaria n. T425182 su foglio 19 particella 109, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
- 3. Ispezione Ipotecaria n. T427980 su foglio 19 particella 113, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
- 4. Ispezione Ipotecaria n. T432413 su foglio 19 particella 114, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
- 5. Ispezione Ipotecaria n. T434600 su foglio 19 particella 115, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
- 6. Ispezione Ipotecaria n. T434600 su foglio 19 particella 95, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Compravendita (riguardante immobile al tempo distinto al mappale 95/B – non in argomento)





d. Nota di trascrizione del [REDACTED] – Compravendita

7. Ispezione Ipotecaria n. T453232 su foglio 19 particella 96, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
8. Ispezione Ipotecaria n. T455881 su foglio 19 particella 100, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
9. Ispezione Ipotecaria n. T458622 su foglio 19 particella 102, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
10. Ispezione Ipotecaria n. T460978 su foglio 19 particella 103, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
11. Ispezione Ipotecaria n. T463688 su foglio 19 particella 152, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED] – Compravendita**
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED] – Compravendita**
12. Ispezione Ipotecaria n. T477581 su foglio 19 particella 323, catasto terreni, stampa negativa
13. Ispezione Ipotecaria n. T480398 su foglio 19 particella 324, catasto terreni, stampa negativa
14. Ispezione Ipotecaria n. T481435 su foglio 19 particella 279, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
15. Ispezione Ipotecaria n. T483616 su foglio 19 particella 355, catasto terreni, stampa negativa
16. Ispezione Ipotecaria n. T484365 su foglio 19 particella 356, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED] – Sentenza di acquisto per usucapione**
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED] – Sentenza di acquisto per usucapione**
17. Ispezione Ipotecaria n. T490814 su foglio 19 particella 282, catasto terreni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
18. Ispezione Ipotecaria n. T493580 su foglio 19 particella 112, catasto terreni,





comprensiva di:

- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
19. Ispezione Ipotecaria n. T495206 su foglio 19 particella 74, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
20. Ispezione Ipotecaria n. T496433 su foglio 19 particella 357, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
21. Ispezione Ipotecaria n. T497519 su foglio 19 particella 358, catasto terreni, stampa negativa
22. Ispezione Ipotecaria n. T499708 su foglio 19 particella 294, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Esecuzione in forma specifica
 - d. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Sentenza traslativa
 - i. **Annotazione del** [REDACTED] - Cancellazione Condizione Sospensiva
23. Ispezione Ipotecaria n. T498667 su foglio 19 particella 294, catasto terreni, stampa negativa
24. Ispezione Ipotecaria n. T504450 su foglio 19 particella 287, catasto terreni, stampa negativa
25. Ispezione Ipotecaria n. T508073 su foglio 19 particella 101, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità





4.1.8 CONCLUSIONI AL QUESITO N.1

A seguire verranno rappresentate tutte le considerazioni già evidenziate nel corpo della risposta al presente quesito che hanno significativo valore ai fini della redazione dell'elaborato peritale e della vendibilità dei beni.

Sulla base delle formalità aggiornate acquisite dallo scrivente e dalle visure catastali estratte, si fa rilevare infatti quanto segue:

- Per quanto afferisce all'**immobile n. 12**, corrispondente al bene immobile identificato al Catasto Terreni al **foglio 19 mappale 279**, tale mappale (derivante dal mappale 38) a seguito di Frazionamento del 07/11/2017 è **stato suddiviso nei mappali 355 e 356**.

Attualmente, a seguito di **Sentenza di acquisto per usucapione** del [REDACTED] il terreno identificato al catasto al **foglio 19 mappale 356 (immobile 12.b)** non risulta più nella disponibilità della società esecutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.

- Per quanto afferisce all'**immobile 14**, corrispondente al bene immobile identificato al Catasto Terreni al **foglio 19 mappale 74** a seguito di Frazionamento del 07/11/2017 è **stato suddiviso nei mappali 357 e 358**.

Attualmente, a seguito di **Sentenza di acquisto per usucapione** del [REDACTED] il terreno identificato al catasto al **foglio 19 mappale 357 (immobile 14.a)** non risulta più nella disponibilità della società esecutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.

- Per quanto afferisce all'**immobile 15**, corrispondente al bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 19 mappale 294** si specifica che tale bene è stato edificato su terreno di sedime distinto al catasto terreni al foglio 19 mappale 294 derivante, a seguito di Tipo Mappale del 04.02.2005, dal mappale 287 (derivante a sua volta dal mappale 101 ed in precedenza dal mappale 38). Di conseguenza all'edificazione del fabbricato il terreno di sedime è stato convertito in ente urbano.

Attualmente, a seguito di **Sentenza traslativa** del [REDACTED] il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15)** non risulta più nella disponibilità della società esecutata e pertanto non verrà ulteriormente trattato nel corso del presente elaborato peritale.

In sintesi e come già anticipato al capitolo "2 *Suddivisione in lotti*", **i beni immobili identificati** nella tabella posta in apertura al presente paragrafo ed evidenziati in arancione nella tabella proposta alla pagina seguente, coincidenti **con la sigla 12.b (mappale 356 catasto terreni** derivante a seguito di frazionamento dal mappale 279), **la sigla 14.a (mappale 357 catasto terreni** derivante a seguito di frazionamento dal mappale 74) e **la sigla 15 (mappale 294 catasto fabbricati)**, essendo stati oggetto di trasferimento della loro proprietà a terze figure e non trovandosi dunque allo stato attuale nella disponibilità della società esecutata, non verranno approfonditi come gli altri beni nel corso del presente elaborato peritale.





N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
			indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7
6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	---	16	24
7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	---	26	37
8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	---	35	20
9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	1	35	33
10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	---	12	35
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Proprietà di terzi – non vendibile			
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Proprietà di terzi – non vendibile			
	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10
15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Proprietà di terzi – non vendibile			

Tabella 5 – Tabella di sintesi dei beni oggetto di procedura con evidenziati in arancione i beni di proprietà di terzi e pertanto non vendibili

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

Considerando i beni oggetto di procedura coincidono con terreni ineditati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

Si aggiunge infine che tutti i beni sono assoggettati a **Convezione di lottizzazione** stipulata il 18 febbraio 1983 Rep. 7539, registrata a Tempio Pausania il 1° marzo 1983 al n. 425/2°/126 e trascritta in data 03 marzo 1983 alla casella n. 1009 articolo n. 839 **a favore del Comune di Santa Teresa di Gallura e contro la società [REDACTED]**

[REDACTED] e la società [REDACTED]

Tale Convenzione verrà analizzata dettagliatamente nel corpo della presente relazione ed in particolare al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni, a quello dedicato alla conformità urbanistica dei beni e a quello dedicato al regime vincolistico.





4.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Beni immobili di procedura esecutiva: i beni immobili oggetto di pignoramento coincidono con quelli già ampiamente descritti in premessa e qui di seguito ulteriormente riportati in tabella per comodità di lettura (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*).

Si osserva che come già ampiamente espresso nel corpo della presente relazione ed in particolare a seguito di quanto emerso al paragrafo “4.1 Quesito n.1 – Identificazione del bene” **i beni immobili identificati in arancione con il Lotto C nella tabella proposta a seguire e coincidenti con la sigla 12.b (mappale 356 catasto terreni derivante a seguito di frazionamento dal mappale 279), la sigla 14.a (mappale 357 catasto terreni derivante a seguito di frazionamento dal mappale 74) e la sigla 15 (mappale 294 catasto fabbricati), essendo stati oggetto di trasferimento della loro proprietà a terze figure e non trovandosi dunque allo stato attuale nella disponibilità della società esecutata, non verranno approfonditi come gli altri beni nel corso del presente elaborato peritale.**

Inoltre i beni immobili identificati in giallo con il Lotto A ed i beni immobili identificati in verde con il Lotto B non sono vendibili in quanto suscettibili di cessione gratuita al Comune a seguito di Convenzione di lottizzazione per le ragioni che verranno meglio esplicitate nel corpo del presente paragrafo.

In ragione delle osservazioni poste nel corpo della presente relazione, e come già anticipato al capito “2 Suddivisione in lotti”, i lotti definiti dallo scrivente consistono in quelli rappresentati nella tabella a seguire (si rammenta che i Lotti A, B e C non sono vendibili):

Lotto N.	N. bene	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catast.	Destinazione urbanistica
				indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					
1	1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	Aree prevalentemente destinate ad attrezzature commerciali
	2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	
	3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	
	4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	
	5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	
A	6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	Strade e parcheggi non vendibili
	7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	
	8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	
	10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	
B	9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	Verde pubblico non vendibile
2	11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	Aree in macrolotto B
		11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	
3	12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	Aree prevalentemente agricole
	13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	
	14	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	
C	12	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Pascolo	Proprietà di terzi non vendibile
	14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Pascolo	
	15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Abitaz.	

Tabella 6 – Tabella di sintesi dei lotti formati



Ubicazione generale dei beni immobili e descrizione della zona

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva consistono in una molteplicità di terreni ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), in località “*Lu Pultiddolu*”.

L’area di sedime dei terreni trova ubicazione nella porzione di territorio a Sud rispetto all’edificato urbano del Comune di Santa Teresa di Gallura, attestandosi in prossimità della strada provinciale Castelsardo – Santa Teresa di Gallura e della strada comunale Lu Pultiddolu distanza di circa 7,6 km dal centro del Comune.

La zona di ubicazione dei beni è a destinazione turistica così come risulta anche dalla Convenzione di lottizzazione già citata. Tale porzione di territorio del Comune di Santa Tersa di Gallura si attesta ad Ovest direttamente sul mare, nella spiaggia Lu Pultiddolu, e confina a Nord e a Sud con terreni agricoli mentre ad Est è delimitata dalla strada comunale Lu Pultiddolu e dal “*Camping La Licia*”.



Figura 2 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l’area sulla quale insistono i beni immobili oggetto di pignoramento mentre il perimetro giallo indica l’edificato urbano della di Santa Teresa di Gallura



Figura 3 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l’area sulla quale insistono i beni immobili oggetto di pignoramento



Lu Pultiddolu è una piccola lottizzazione facente parte del ristretto gruppo di lottizzazioni sul mare in Gallura; a dispetto del nome non è presente alcun porticciolo ma un contesto di spiagge invidiabile: a pochi passi infatti iniziano le lunghe spiagge di Rena Majore, inserite in un contesto naturale protetto sovvenzionato dall'Unione Europea.

La lottizzazione "Lu Pultiddolu" fu realizzata nei primi degli anni 80 in una piccola Baia nella costa Nord; attualmente risulta quasi completamente realizzata con pochi residui lotti edificabili.

Il villaggio, discretamente inserito nell'ambiente circostante, è caratterizzato da una tipologia costruttiva confortevole con ville mono e bifamiliari.

I beni oggetto di pignoramento, tutti terreni, come già anticipato e come meglio espresso anche da analisi successiva, risultano solo parzialmente vendibili.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria del complesso, si fa osservare che nelle N.T.A. del P.U.C. in adozione viene riportato che *“Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate con l’eccezione dell’illuminazione pubblica da assoggettare a verifica illuminotecnica”*.

Si rappresenta che l’accesso ai luoghi è avvenuto in data 3 aprile 2025 e per poter visionare nella loro interezza tutti i terreni, in considerazione della loro estensione, si è provveduto ad utilizzare anche un drone per riprese aeree, oltre ad applicazione GPS per poter verificare sul luogo i limiti dei mappali oggetto di procedura dichiarati al catasto contestualmente allo stato dei luoghi (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).



Figura 4 – Vista area del complesso realizzata attraverso l’ausilio di Drone fotografico





Inoltre, ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie*).

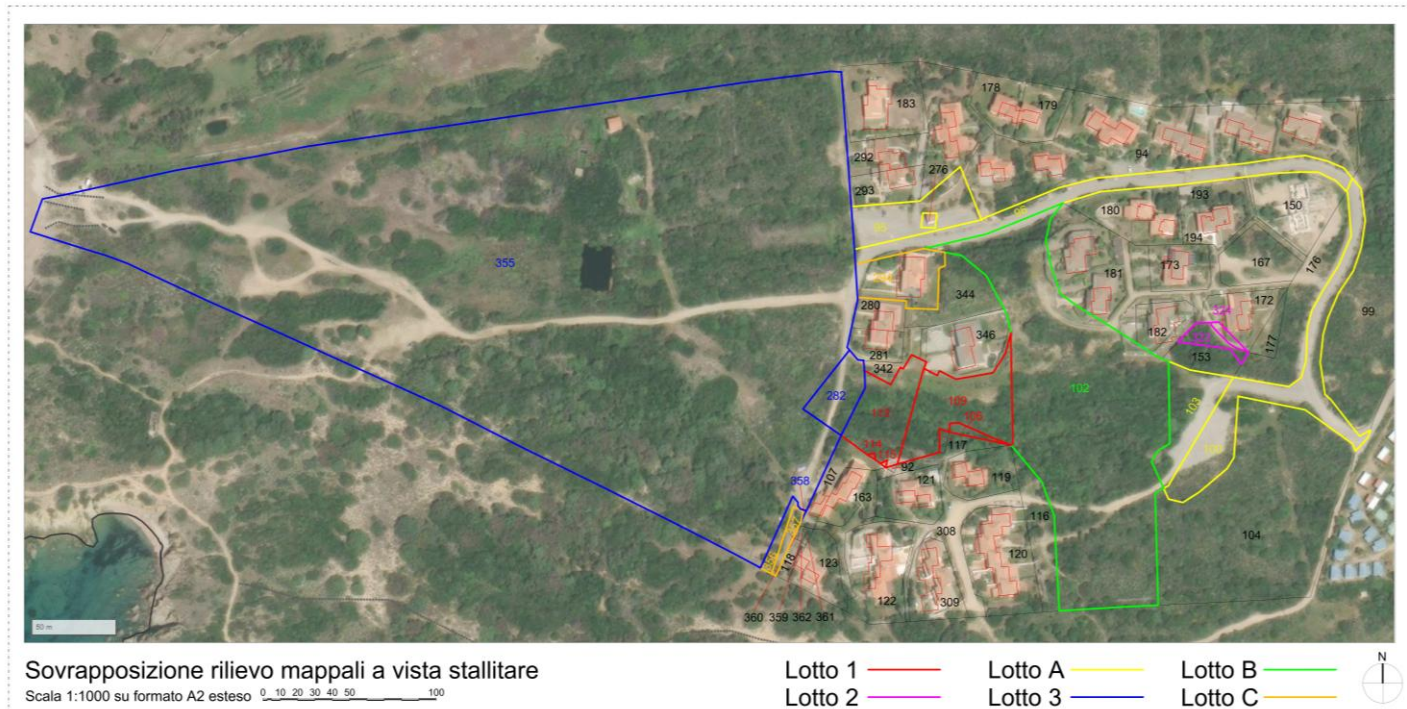


Figura 5 – Sovrapposizione rilievo mappali a vista satellitare con identificati i lotti formati

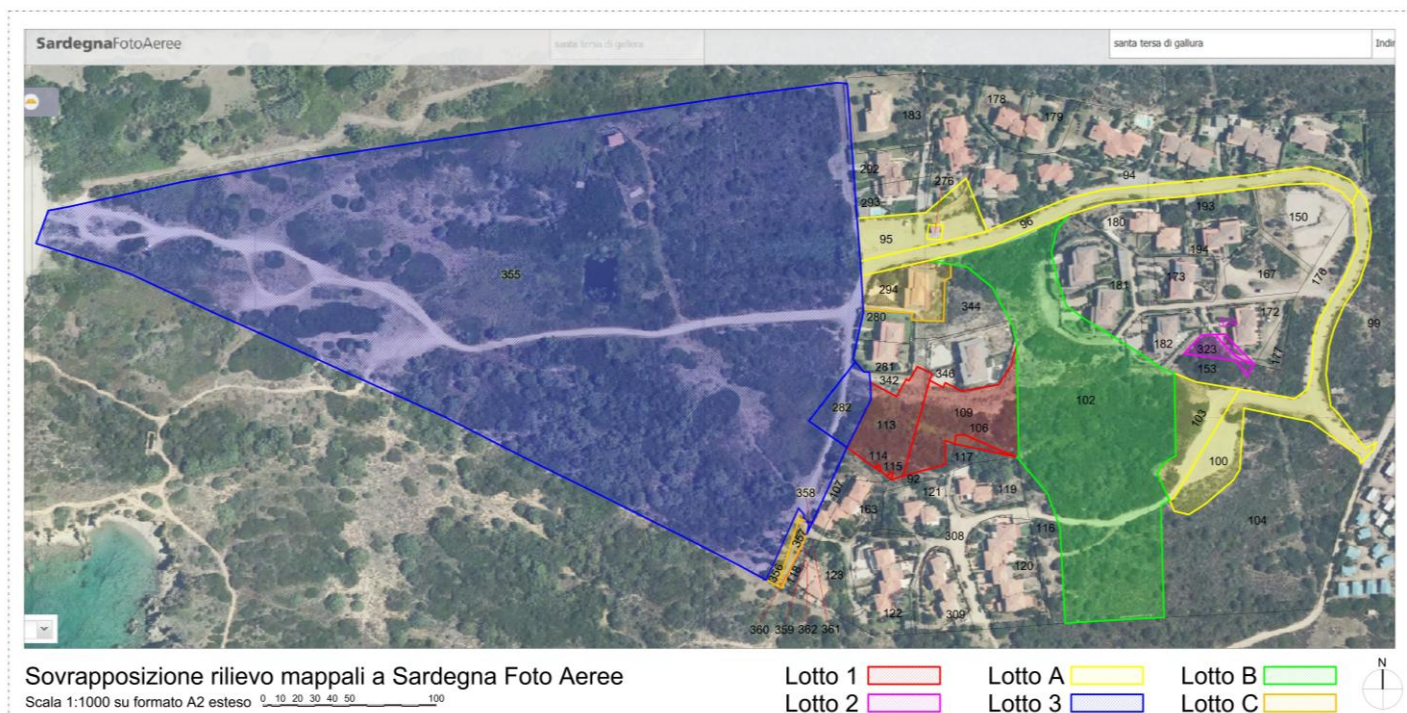


Figura 6 – Sovrapposizione rilievo mappali a Sardegna Foto Aeree con identificati i lotti formati



Analisi della Convenzione di lottizzazione Lu Pultiddolu

In considerazione del fatto che tutti i beni immobili oggetto di procedura ricadono all'interno della già citata Convenzione di lottizzazione del 1983 stipulata in favore del Comune di Santa Teresa di Gallura, si rende necessario analizzare fin da ora tale Convenzione in quanto la valutazione dei beni deve partire dalle considerazioni derivanti dagli obblighi stipulati tra il lottizzante e il Comune (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

A tal riguardo si rappresenta che in data 18 febbraio 1983 la società [REDACTED] con [REDACTED] 00126680909 e società [REDACTED] stipulano con il Comune di Santa Teresa di Gallura una Convenzione di lottizzazione avente ad oggetto, come da articolo 1 della stessa, *“l’assunzione [...] degli oneri e degli obblighi da parte del lottizzante, necessaria per poter chiedere l’autorizzazione a lottizzare l’area di cui appresso secondo il piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale in data 19.11.1981 e dalla Sezione Urbanistica della Regione Sardegna con decreto n. 133 in data primo marzo 1976.*

Detto piano di lottizzazione, che fa parte integrante della presente convenzione, è composto dai seguenti elaborati:

- 1) – *Relazione*
- 2) – *Sistemazione planivolumetrica*
- 3) – *Sistemazione del terreno*
- 4) – *Sistemazione planivolumetrica*
- 5) – *Impianti tecnologici*
- 6) – *Tipologie edilizie*
- 7) – *Tipologie edilizie*
- 8) – *Impianti di elettrificazione, rete telefonica*
- 9) – *Sezioni*

Il lottizzante dichiara che l’ara oggetto della lottizzazione (di sua proprietà), è censita in Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 19, mappali 38 – 90 – 74 – 91 – 75 e 92 della superficie complessiva di Ha: 18.46.18 (ettari diciotto are quarantasei centiare diciotto), confinante con proprietà Pesci-Lisi, con proprietà Occhioni, arenile e strada comunale Santa Teresa Castel Sardo.”

In merito a tale citato articolo 1 si fa osservare che sulla base delle analisi catastali storiche effettuate dallo scrivente su tutti i beni oggetto di procedura, oltre ad altri mappali contigui a quelli oggetto di pignoramento ma estranei alla presente procedura, derivano, come anche già osservato, dal mappale 38 ad eccezione del bene n. 14 che deriva dal mappale 74 e si devono pertanto intendere tutti ricompresi nell’articolo 1 della citata Convenzione.

Con riferimento ai confini indicati per la lottizzazione si riporta alla pagina seguente la tavola n. 2 allegata alla Convenzione.



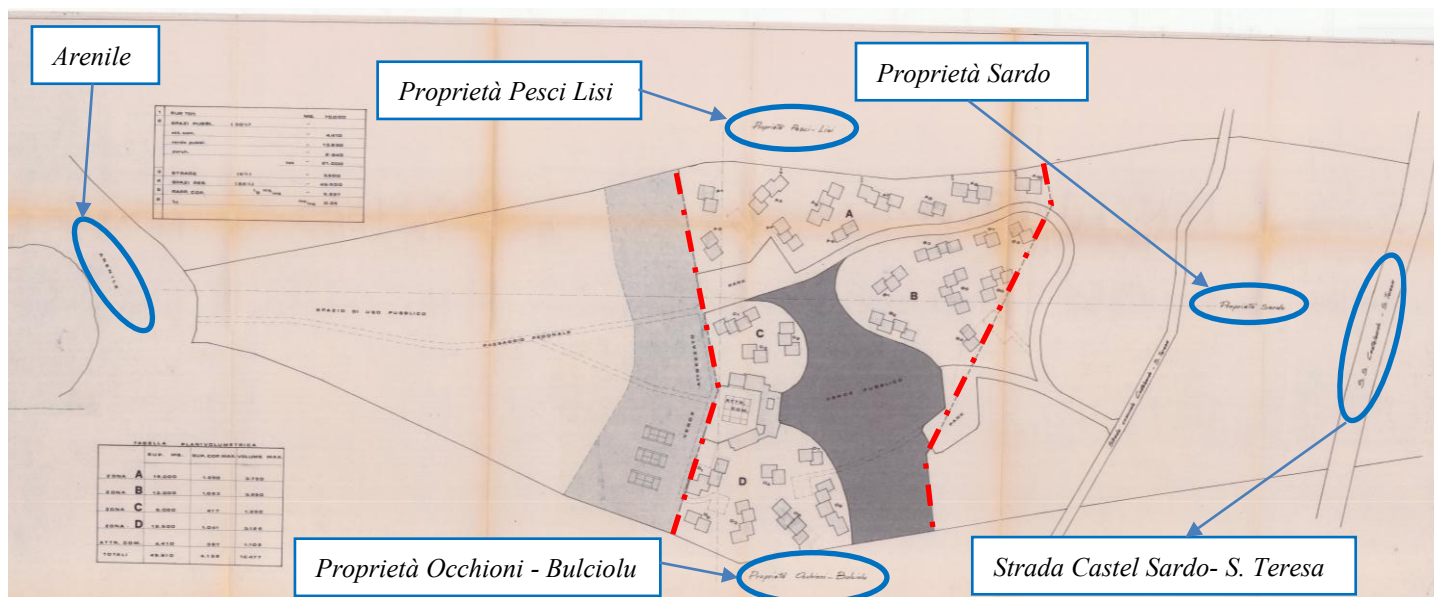


Figura 7 – Tavola 2 allegata alla Convenzione – Sistemazione planivolumetrica

Nella tavola 2 sopra riportata si può osservare che i limiti della lottizzazione coincidono con quelli indicati in convenzione. A Nord con proprietà Pesci-lisi, ad Ovest con l'arenile, a Sud con Occhioni – Bulciolu e ad Est con proprietà Sardo (ad onor del vero non citata nella convenzione) e, oltre tale proprietà, con la strada Castel Sardo Santa Teresa di Gallura.

Come si potrà verificare a seguire, i limiti geografici della lottizzazione coincidono con i limiti tutt'ora esistenti a meno di variazioni non significative ai fini del presente elaborato peritale.

Al fine di verificare quanto appena esposto e di poter valutare le destinazioni d'uso previste in convenzione per ogni mappale, si è infatti provveduto a realizzare una tavola esplicativa creata attraverso la sovrapposizione dei mappali oggetto di procedura alla tavola 2 allegata alla Convenzione e riportata a seguire (Cfr. Allegato N – Stato di fatto rilevato).

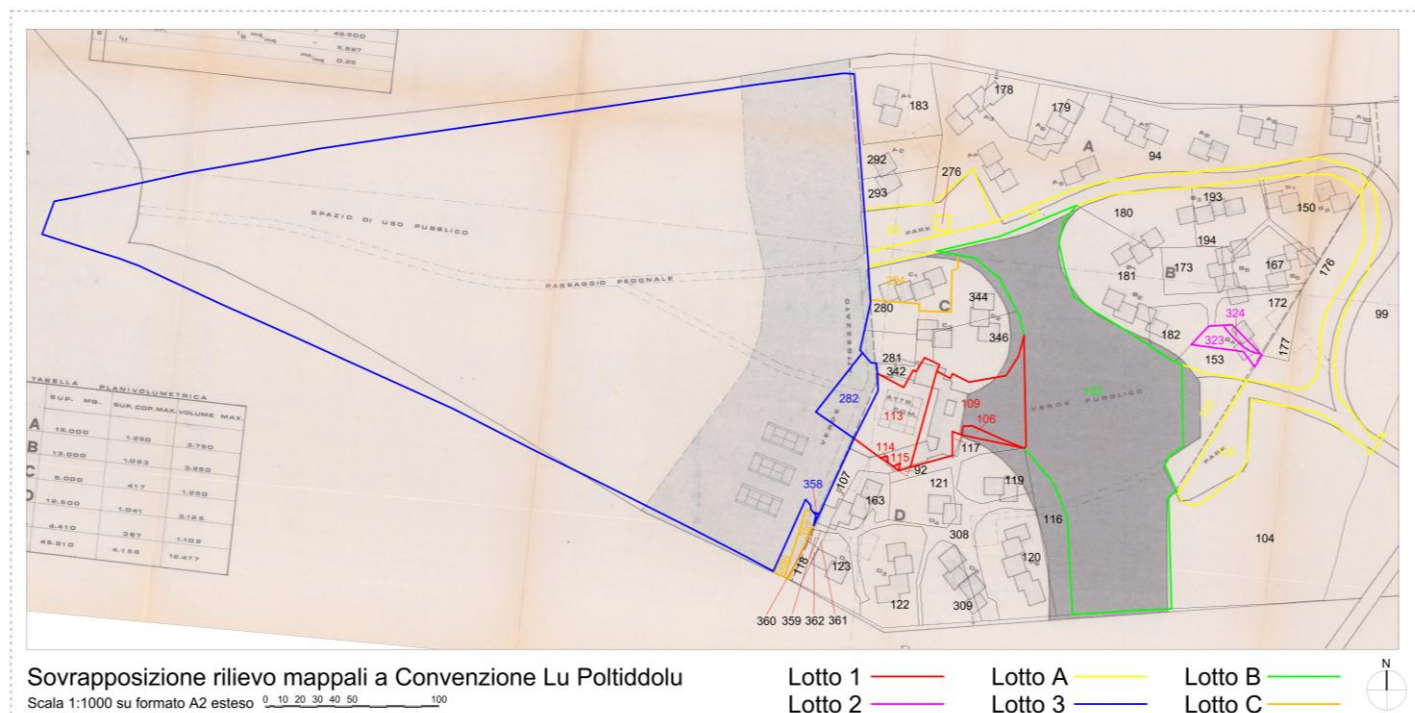


Figura 8 – Sovrapposizione rilievo mappali a Tavola 2 Convenzione Lottizzazione Lu Pultiddolu con identificati i lotti formati



Le differenze di allineamento che si possono osservare derivano da una deformazione intrinseca dovuta al processo di acquisizione della tavola originale tramite scansione e dai differenti e meno accurati metodi di rilievo e di disegno utilizzati al tempo della realizzazione della tavola in argomento ma, in via generale, appare evidente la corrispondenza dei mappali attuali a quanto previsto, soprattutto con riferimento ai beni oggetto di procedura.

Dalle sopra riportate tavole si ottengono inoltre le seguenti informazioni. Sebbene l'area a disposizione del lottizzante fosse pari a *Ha: 18.46.18*, ovvero pari a circa 185.000 metri quadri, la superficie totale oggetto di intervento era indicata nel riquadro posto in alto a sinistra in 70.000 metri quadri, ovvero lo spazio ricompreso tra le due linee tratteggiate in rosso rappresentate nella figura 7 riportata alla pagina precedente, suddivisi in:

- 4.410 mq per le attrezzature commerciali (superficie corrispondente all'incirca a quella identificata dal lotto di vendita n.1)
- 13.650 mq per l'area destinata a verde pubblico (superficie corrispondente all'incirca a quella identificata dal lotto di vendita n.3)
- 2.940 mq per l'area destinata a parcheggi interna ai limiti della convenzione (superficie corrispondente all'incirca alla somma dell'attuale mappale 95 e dell'attuale mappale 103)

Si osserva inoltre che la porzione ad Ovest del complesso, ovvero la porzione di area a sinistra della linea sinistra tratteggiata in rosso, coincide con gli attuali mappali 282, 355 e 358 (oltre ai mappali 356 e 357, non vendibili per le ragioni già esposte).

In una porzione delimitata di tale area viene indicata la dicitura Verde attrezzato senza che però la sua superficie venga quantificata e senza essere infatti indicato nella tabella contenente la somma delle superfici totale di intervento rappresentata in alto a sinistra nella figura 7.

Tutte le considerazioni sopra esposte entreranno in gioco nella determinazione del valore dei beni, unitamente alle osservazioni che verranno fornite a seguire.

Tornando all'**analisi della Convenzione di lottizzazione** si riportano a seguire estratti degli altri articoli sottoscritti tra le parti particolarmente significativi ai fini della redazione del presene elaborato peritale:

"Art. 2 – Opere di urbanizzazione primaria

Il lottizzante dichiara di assumere, come assume, tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree oggetto di lottizzazione come in appresso specificati:

A) – Rete stradale, spazi di sosta e parcheggi

Il lottizzante si impegna a costruire e cedere al Comune le strade di lottizzazione, gli spazi di sosta e parcheggio, così come previsto nella Tav. n°2 del piano di lottizzazione allegato [...]

B) – Rete di distribuzione idrica

Il lottizzante si impegna a costruire e cedere al Comune o ad un ente appositamente designato dal Consiglio Comunale la rete di distribuzione idrica così come prevista nella Tav. n°4 del piano di lottizzazione allegato [...]





C) – Rete fognaria

Il lottizzante si impegna a cedere al Comune o ad un ente appositamente designato dal Consiglio Comunale la rete fognante compreso l'impianto di depurazione così come previsto nella Tav. 4 del piano di lottizzazione allegato [...]

G) – Sistemazione degli spazi destinati al verde pubblico attrezzato

Il lottizzante si impegna a sistemare gli spazi destinati al verde pubblico attrezzato, così come previsto nella Tav. 2 del piano di lottizzazione allegato [...]"

Art. 3 – Opere di urbanizzazione secondaria

Il lottizzante dichiara di assumere gli oneri degli allacci alla rete stradale, elettrica ed idrica e i servizi comunali [...]

Art. 5 – Controllo e collaudo dei lavori

I Lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi e dei tecnici del Comune e da tecnici dallo stesso Comune designati. Le opere saranno altresì soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un Tecnico o da un Ente designato dal Comune [...]

Art. 6 – Termini di esecuzione, manutenzione e consegna delle opere

I Lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi e dei tecnici del Comune e da tecnici dallo stesso Comune designati. Le opere saranno altresì soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un Tecnico o da un Ente designato dal Comune [...]

Tutte le opere devono essere completate entro il limite massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della presente Convenzione.

L'impianto di depurazione dovrà essere realizzato contemporaneamente ai volumi da edificare con il rilascio della prima concessione.

Le opere ed impianti passeranno gratuitamente al Comune entro il termine massimo di 10 (dieci) anni e comunque entro 60 giorni da quando il Comune stesso farà richiesta e quando sia stata accertata, attraverso il collaudo definitivo, la loro esecuzione a regola d'arte e in conformità di quanto previsto dall'art. 5 che precede.

Resta inteso, comunque, che l'impianto di depurazione e la sua gestione resta a carico della Società lottizzante.

La manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del lottizzante fino alla consegna di tutte le opere, con un minimo di dieci anni a partire dalla firma della presente [...]

Fino a quanto non saranno ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria attinenti la parte di cui sono state rilasciate le concessioni edilizie, non sarà rilasciata la licenza di abitabilità

Art. 7 – Cessione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a rendere libera da pesi, servitù e vincoli pregiudizievoli, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli allacciamenti di cui agli art. 2 e 3, e precisamente:

- allacciamento stradale;
- spazio di sosta e di parcheggio;
- allacciamento rete idrica;





- rete di distribuzione idrica;
- allacciamento a rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- impianto di illuminazione stradale;
- rete telefonica;
- aree destinate a verde attrezzato;
- aree per servizi pubblici;
- consentire il libero accesso nelle strade che hanno sbocco all'arenile antistante la lottizzazione in oggetto.

Il lottizzante poi si impegna a costruire le servitù attive di passaggio necessarie per il comodo accesso, per il controllo e la manutenzione degli impianti ed opere stesse fino alla data di consegna del Comune, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rimarranno di proprietà del lottizzante, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dello stesso.

Tali aree dovranno essere gravate di servito di pubblico passaggio per la durata della Convenzione.

Le aree di cui all'Art. 7 saranno cedute entro 60 giorni da quando il Comune ne farà richiesta. Resta comunque inteso che gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del lottizzante per tutta la durata della Convenzione [...]

Art. 10 – Provvedimenti in caso di inadempienza.

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti, ad una qualsiasi della presente convenzione, il Comune ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle licenze edilizie nelle zone che riterrà interessate dalle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio delle concessioni edilizie. In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti dei terzi, il Comune in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti, impianti e aree elencate agli artt. 2-3-7 che precedono, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi e rimborsi di nessun genere e salvo il risarcimento dei danni che il comune abbia eventualmente subito [...].

Art. 13 – Trasmissione oneri

Qualora la lottizzante proceda all'alienazione delle opere lottizzate dovrà trasmettere agli acquirenti a qualsiasi titolo, sia dell'intera area che dei singoli lotti, gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune inserendo negli atti di trasferimento tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

In caso di divieto, e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la lottizzante e i suoi successori o aventi causa resteranno solidamente responsabili verso il comune di tutti gli oneri non trasferibili agli acquirenti. [...]

Art. 17 – Alla presente convenzione si allegano sotto la lettera D e con i numeri da uno a nove gli elaborati tecnici [...] Detti allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.





Osservazioni sulla Convenzione di lottizzazione Lu Pultiddolu

A fronte di quanto fin questo punto esposto, si rappresenta quanto segue:

1. Decadenza del Piano di Lottizzazione e quadro normativo di riferimento

I beni oggetto di procedura risultano compresi all'interno di un piano di lottizzazione approvato nel 1983, la cui efficacia risulta venuta meno per scadenza dei termini convenzionali nonché a seguito del mancato completamento delle opere di urbanizzazione nei termini pattuiti.

A tal riguardo è opportuno citare la legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica Fondamentale).

L'articolo 16 di predetta legge stabilisce infatti al comma 5 il termine massimo di dieci anni entro il quale il Piano particolareggiato deve essere attuato, per poi prevedere al successivo articolo 17, comma 1, che *“decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione”*, aggiungendo che resta *“fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”*.

L'intervenuta decadenza del Piano per decorso del tempo fissato *ex lege* per la sua attuazione non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto di pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività edilizia nella zona, doendosi ritenere consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano), nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione.

2. Stato di pianificazione urbanistica vigente e recepimento nel P.U.C.

Si osserva inoltre che le aree risultano ancora indicate nei Piani Urbanistici Comunali (Vigente ed in Adozione) come ricadenti nel piano di lottizzazione, senza che vi sia stata una riclassificazione urbanistica autonoma.

A tal riguardo si riporta quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale che per il Piano di lottizzazione di Lu Pultiddolu evidenzia quanto segue:

Tale sottozona è stata oggetto di P.d.L. approvato dal Comune in data 19/11/1981 e dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto n. 1593 del 12/11/1982, convenzionato in data 18/04/1983 con scadenza prorogata al 31/12/1996 - Volumetria del comparto 12.477 mc. attuata per circa il 90%. L'intervento è recepito dal P.U.C. in ossequio ai disposti dell'art. 15 delle N.A. del P.P.R. nonché dell'art. 6 della L.R. 8/2004. È consentita l'eseguibilità delle azioni ed interventi riconducibili alle preesistenti previsioni di programmazione (P.d.L.) e connesse alla razionalizzazione di opere pubbliche e di preminente interesse pubblico. In considerazione della particolare ubicazione della sottozona il P.U.C. consente la trasformabilità delle volumetrie commerciali originariamente previste in alberghiere, così come previste dalla L.R. n. 22 del 15/05/1984. In caso di tale richiesta si dovrà procedere al ristudio del P.d.L. per l'ubicazione ottimale del residuo volumetrico ed assoggettare a convenzione urbanistica. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate con l'eccezione dell'illuminazione pubblica da assoggettare a verifica illuminotecnica.





3. Aree per standard urbanistici: proprietà, usi pubblici e limiti alla commerciabilità

Durante colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico comunale, è stato confermato che il Comune non ha proceduto all'acquisizione formale delle aree destinate a standard urbanistici (strade, parcheggi, verde pubblico), che risultano tuttora intestate alla società lottizzante, società eseguita nella procedura esecutiva in argomento. Conseguentemente, tali aree non sono state trasferite nel patrimonio comunale, né sono state oggetto di formale accettazione.

Poiché i mappali risultano già distintamente censiti e la loro configurazione corrisponde alla articolazione funzionale del piano, la suddivisione in lotti proposta dallo scrivente ha tenuto conto il più possibile delle diverse destinazioni funzionali di piano, interpolate con le destinazioni urbanistiche dei beni risultanti dal Piano Urbanistico Comunale, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Teresa di Gallura e dalla sovrapposizione e verifica dei vari mappali con lo stato dei luoghi. (strade e parcheggi, verde pubblico, attrezzature commerciali, verde attrezzato, aree agricole o a pascolo).

Tuttavia, si segnala che la presenza di vincoli a standard urbanistici comporta forti limitazioni alla commerciabilità. In particolare, le aree previste nel piano di lottizzazione destinate a strade e parcheggi e a verde pubblico, pur formalmente ancora private, sono di fatto assoggettate a un uso pubblico consolidato. Tal uso pubblico reiterato e pacifico può determinare l'assimilazione dell'area al patrimonio indisponibile dell'ente, in virtù del principio generale di destinazione funzionale.

Pertanto, pur non risultando formalmente acquisite, tali aree a vocazione pubblica non possono essere considerate liberamente disponibili per usi incompatibili con la destinazione urbanistica vigente, né suscettibili di valorizzazione ordinaria.

A ciò si aggiunge che **in sede di convenzione il lottizzante si era peraltro impegnato a costruire e cedere al Comune le strade di lottizzazione, gli spazi di sosta, i parcheggi, gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato (Art. 2 della Convenzione) e si era altresì impegnato per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a rendere libere da pesi, servitù, ipoteche e vincoli pregiudizievoli, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

In considerazione delle osservazioni sopra esposte tutti i beni che ricadono in un'area a destinazione pubblica come sopra definita non potranno essere venduti in quanto soggetti a un vincolo pubblicistico di destinazione a opere di urbanizzazione e suscettibili di acquisizione da parte del Comune.

4. Criticità tecniche e urbanistiche per l'edificabilità delle aree

Discorso solo diverso va fatto per le aree previste nel piano di lottizzazione destinate ad attrezzature commerciali e ad aree residenziali.

Infatti, per quanto riguarda nello specifico le aree a destinazione residenziale, se è pur vero che alcuni dei mappali oggetto di procedura ricadono nei macrolotti previsti nel P.d.L. con tale destinazione, la particolare orografia del terreno, la dimensione e la conformazione planimetrica dei lotti, nonché le edificazioni già realizzate, unitamente agli indici e ai parametri di riferimento per l'edificazione, rendono di fatto inesprimibili le volumetrie previste, come si vedrà nel dettaglio nei sottoparagrafi dedicati alla descrizione di ogni singolo bene oggetto di procedura.





Inoltre, si deve tener presente che nel P.U.C. è esplicitato che *“Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate con l’eccezione dell’illuminazione pubblica da assoggettare a verifica illuminotecnica”*.

A tal proposito si richiama anche la *Verifica dello stato di consistenza ed efficienza del Piano di Lottizzazione Lu Pultiddolu del 2009 (Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica)*, nella quale è evidenziata la necessità ai fini della validazione finale di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di far pervenire all’Amministrazione *“documentazione e certificazioni di norme sull’impianto elettrico e corpi illuminanti del p.d.l.”* e *“certificati sulla qualità dei materiali utilizzati nel sistema idrico fognario al fine della loro trasmissione all’Ente Gestore (Abba Noa) come da formale richiesta dello stesso”* che, a quanto risulta, non sono mai stati prodotti e di conseguenza la lottizzazione non ha mai superato integralmente con esito positivo la verifica di collaudo prevista in convenzione e non può ritenersi interamente efficace.

Tale circostanza determina una condizione di sospensione sostanziale dell’edificabilità, in quanto, prima di poter procedere alla realizzazione delle volumetrie inesprese, è necessario ultimare le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione.

Stante quanto rappresentato, per quanto riguarda le aree a destinazione commerciale, in considerazione anche dello stato dei fatti dei luoghi e dell’estensione delle aree interessate, in via prudenziale è necessario valutare la possibilità che al fine di poter estrinsecare il potenziale edificatorio attualmente inespresso, sia necessario presentare un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad esso funzionali e soggetto all’intero iter autorizzativo previsto con gli enti preposti.

Peraltro la superficie complessiva delle aree a destinazione commerciale sottoposte a pignoramento risulta pari a circa 2.990 mq inferiori ai 4.410 mq indicati in convenzione in quanto evidentemente, e come si può anche osservare dalla sovrapposizione dei mappali alla planimetria di convenzione, la totalità delle aree a destinazione commerciale indicate in convenzione ricade anche su mappali di proprietà di figure terze, esterne alla procedura.

Per tutti i motivi sopra esposti ne deriva che, di fatto, le aree destinate ad attrezzature commerciali (ma analogo discorso vale per quelle a destinazione residenziale) mantengono un potenziale edificatorio non direttamente esprimibile senza che venga prima approvato un nuovo Piano di Lottizzazione, che coinvolga tutti i proprietari delle aree previste in convenzione a destinazione commerciale.

A ciò si aggiunge che l’intero territorio comunale di Santa Teresa di Gallura è ricompreso nell’ambito di paesaggio costiero ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del paesaggio) e le aree in argomento inoltre ricadono nei sistemi di baie e promontori tutelate ai sensi dell’art. 143 di predetta legge. Un eventuale iter autorizzativo dovrà prendere dunque in considerazione le limitazioni da ciò derivanti in quanto il nuovo Piano di Lottizzazione dovrà essere assoggettato a studio di compatibilità paesaggistica.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente CTU procederà alla stima dei terreni oggetto di procedura considerando la loro attuale classificazione catastale, ma integrando tale parametro con le specifiche destinazioni urbanistiche, la funzione di fatto rivestita dagli stessi, la loro conformazione orografica e planimetrica e la complessità di estrinsecazione delle volumetrie residue del lotto dovuta dalla necessità di approvazione di un nuovo Piano di Lottizzazione.





Nei sottoparagrafi proposti alle prossime pagine verranno descritti singolarmente tutti i beni immobili oggetto di procedura, suddivisi in base ai lotti già individuati mentre a seguire è riportata la sovrapposizione dei mappali oggetto di procedura al P.U.C. di Santa Tersa di Gallura.

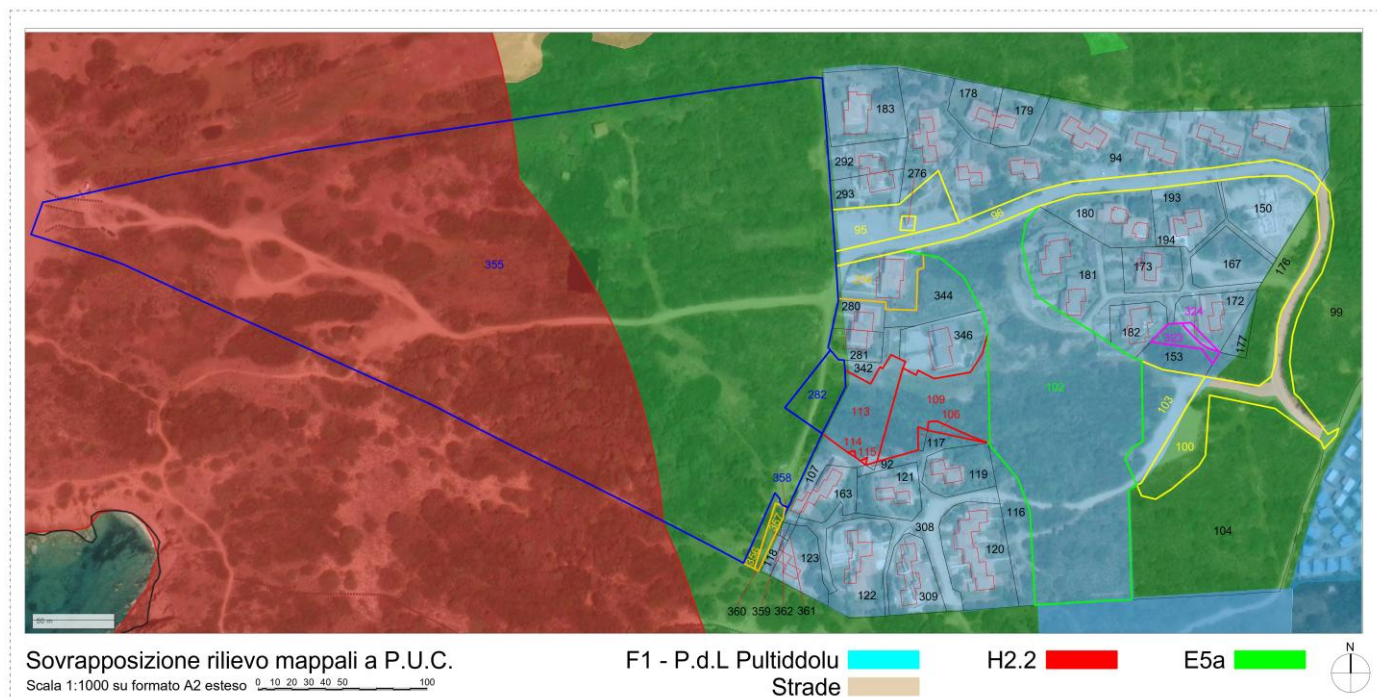


Figura 9 –Sovrapposizione rilievo mappali a Piano Urbanistico Comunale in adozione con identificati i lotti formati



4.2.1 LOTTO 1

1. Beni costituenti il lotto 1

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto 1 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7

2. Ubicazione del lotto nel Piano Urbanistico Comunale

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto 1 è ubicato nel Piano Urbanistico Comunale così come evidenziato nella figura a seguire:



Figura 10 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Piano Urbanistico Comunale – in rosso sono identificati i mappali formanti il Lotto 1

I terreni ricadono nella sottozona F8.2 per il Piano vigente e sottozona F1.11 per il Piano in adozione. Entrambe le sottozone rimandano al P.d.L. di Lu Pultiddolu

3. Ubicazione del lotto nel Piano di Lottizzazione

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto 1 è ubicato nel piano di lottizzazione così come evidenziato nella figura a seguire.

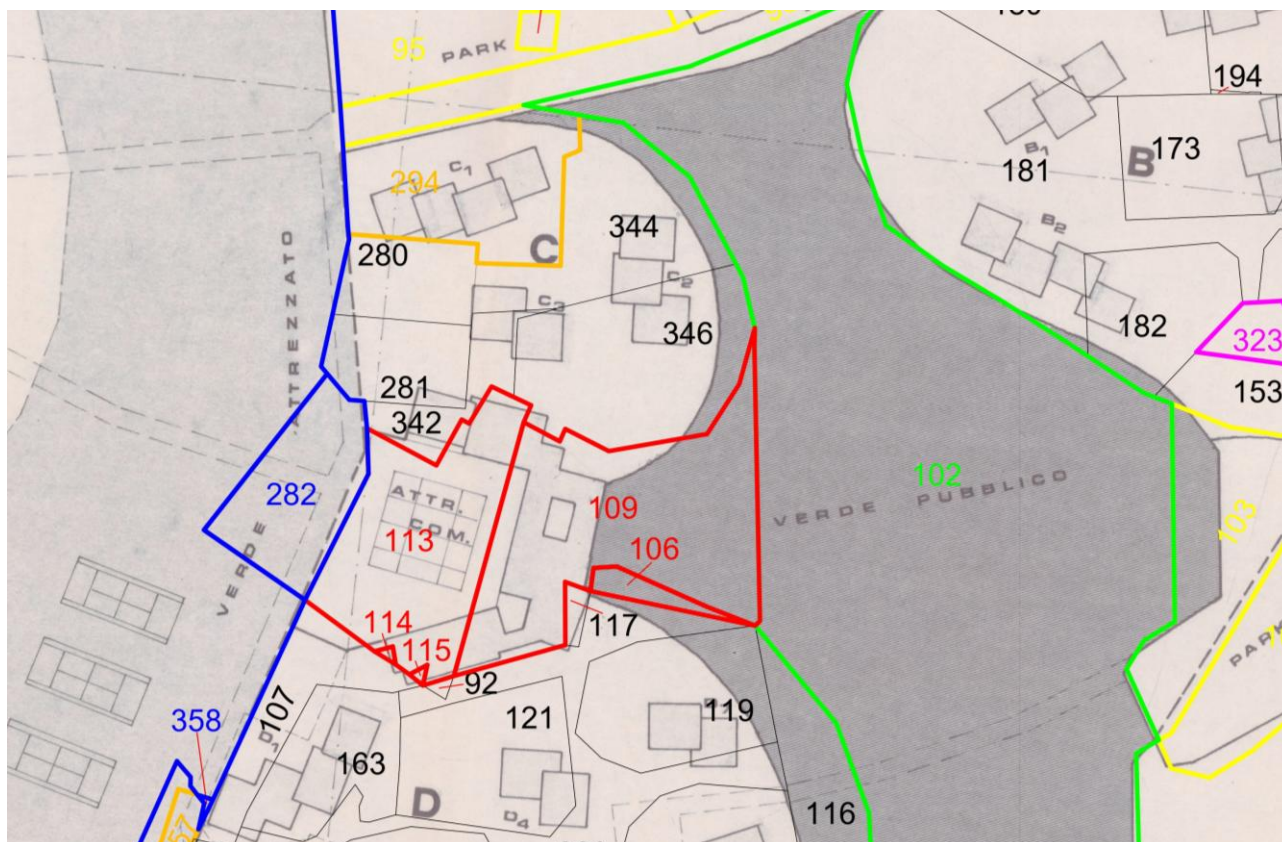


Figura 11 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Tavola 2 Convenzione Lottizzazione Lu Pultiddolu – in rosso sono identificati i mappali formanti il Lotto 1

Analizzando l'immagine sopra riportata risulta che i mappali 113, 114 e 115 con parte del mappale 109 ricadono in aree destinate ad attrezzature commerciali, mentre la restante porzione del mappale 109 ed il mappale 106 ricadono nel verde pubblico (si fa rilevare che nel certificato di destinazione urbanistica il mappale 106 viene indicato come ricadente nel macrolotto D interessato da edificazione).

In considerazione di quanto riportato alle conclusioni del paragrafo 4.2 e rappresentando nuovamente che la totalità delle aree a destinazione commerciale indicate in convenzione ricade anche su mappali di proprietà di figure terze, **al fine di poter esprimere le volumetrie residue sarà necessario richiedere l'approvazione di nuovo piano di lottizzazione coinvolgendo i proprietari delle altre aree interessate da possibile edificazione.**



4. Perimetrazione mappali sullo stato di fatto

La sovrapposizione dell'insieme di beni raggruppati nel Lotto 1 sullo stato di fatto è rappresentata dall'immagine a seguire.

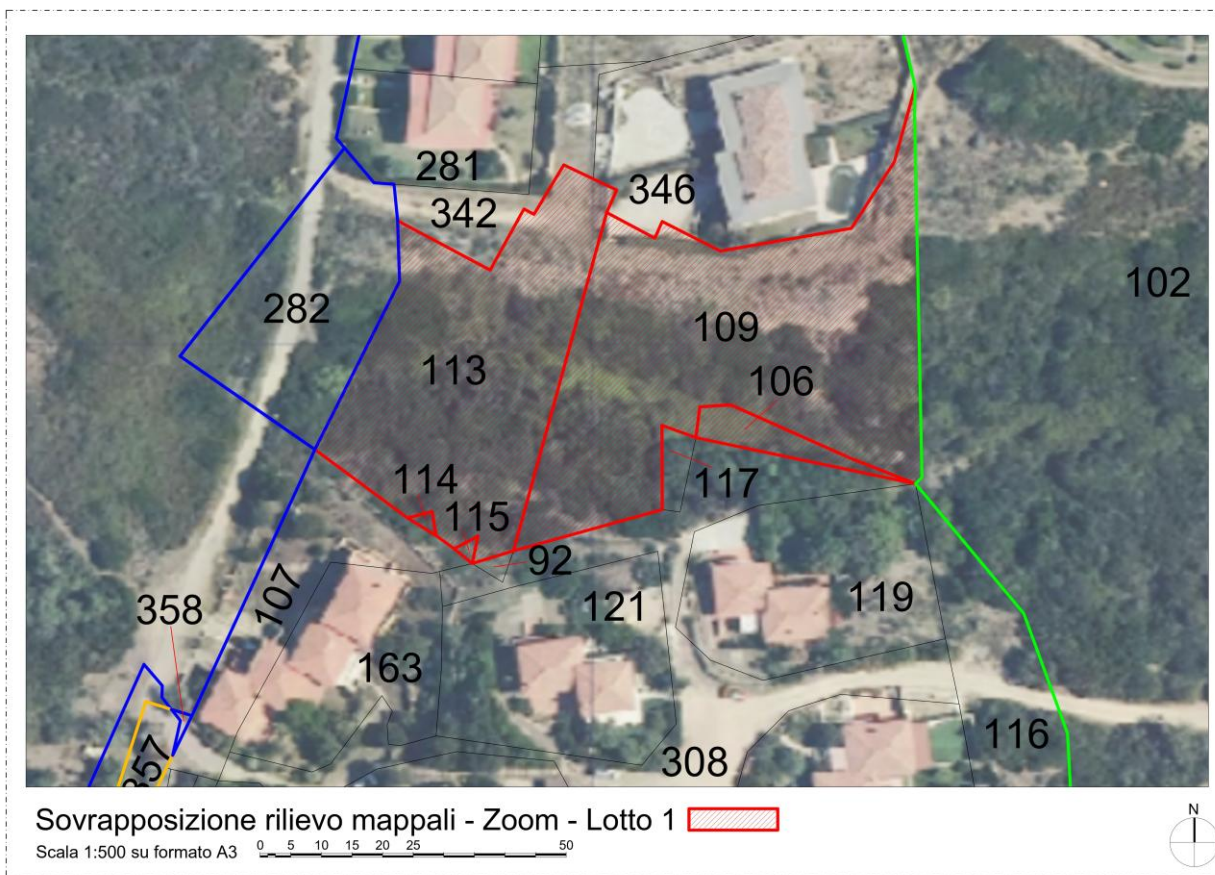


Figura 12 – Zoom Sovrapposizione rilievo mappali a Sardegna Foto Aeree con identificati i lotti formati in rosso sono identificati i mappali formanti il Lotto 1

Si evidenzia che, come si può osservare dall'immagine e come si è riscontrato anche in loco, una quota del mappale 113 insiste su di un viale sterrato di accesso ad una proprietà privata, mentre gli altri mappali insistono su di un'area boschiva.

5. Indicazioni contenute nel C.d.U.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto ed acquisito dallo scrivente riporta quanto segue:

- Mapp. 106, all'interno del macrolotto D
- Mapp. 109, ricade in parte in area destinata a verde pubblico ed in parte destinata ad attrezzature commerciali
- Mapp. 113, 114 e 115 ricadono in aree destinate ad attrezzature commerciali

6. Considerazioni generali

A seguito di quanto emerso dal sopralluogo effettuato e dalla sovrapposizione delle varie planimetrie si è scelto di accorpare i mappali in argomento in un unico lotto di vendita in quanto contigui gli uni agli altri e per la maggior parte ricadenti in area destinata ad attrezzature commerciali.





Si aggiunge che **parte del mappale 109 ricade in zona a verde pubblico (circa ha. 00.12.00) e quindi assoggettata a cessione gratuita al comune.**

Per quanto concerne invece il mappale 106, secondo quanto rilevato attraverso la sovrapposizione dei mappali al piano di lottizzazione ricade in verde attrezzato mentre secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, ricade nel macrolotto D interessato da edificazione.

Tale mappale come si può osservare nella figura proposta alla pagina precedente ricade allo stato di fatto in un lotto intercluso e delimitato dalle costruzioni già realizzate, dal verde pubblico e dalle superfici destinate alle attrezzature commerciali.

La sua superficie è di soli 136 metri quadri.

Rimandando a quanto espresso nelle conclusioni al paragrafo 4.2, si riporta inoltre che gli indici ed i paramenti di riferimento per l'edificabilità previsti nel piano, tra i quali l'indice fondiario e i distacchi previsti, unitamente all'orografia fortemente declive del terreno non possono consentire la diretta edificabilità.

Ulteriormente, come già osservato, parte del mappale 113 insiste su di un viale di accesso ad una proprietà privata.

Di conseguenza a quanto sopra riportato, al fine di determinare il valore del lotto, la superficie commerciale omogeneizzata determinata a seguire è stata calcolata come segue:

- decurtando dalla superficie complessiva del mappale 109 la sua quota parte destinata a verde pubblico;
- utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione applicato alla superficie complessiva del mappale 106 in modo da tener conto della sua condizione attuale.
- utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione applicato alla superficie complessiva del mappale 113 in modo da tener conto della servitù di passaggio presente.

1. Calcolo superficie commerciale omogeneizzata

La superficie commerciale omogeneizzata dei terreni in argomento corrisponde a quanto segue:

• F. 19 Mapp. 106:	136,00 mq x 0,30	=	40,80 mq
• F. 19 Mapp. 109:	2.412,00 mq – 1.200,00 mq	=	1.212,00 mq
• F. 19 Mapp. 113:	1.863,00 mq x 0,95	=	1.769,85 mq
• F. 19 Mapp. 114:	4,00 mq x 1,00	=	4,00 mq
• F. 19 Mapp. 115:	7,00 mq x 1,00	=	7,00 mq
- TOTALE:			3.033,65 mq

Pertanto, la superficie commerciale omogeneizzata complessiva del lotto in argomento corrisponde a **3.033,65 metri quadri.**



4.2.2 LOTTO A

1. Beni costituenti il lotto A

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto A (beni non vendibili) coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	Strade e parcheggi non vendibili		
7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo			
8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo			
10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo			

2. Ubicazione del lotto nel Piano Urbanistico Comunale

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto A è ubicato nel Piano Urbanistico Comunale così come evidenziato nella figura a seguire:

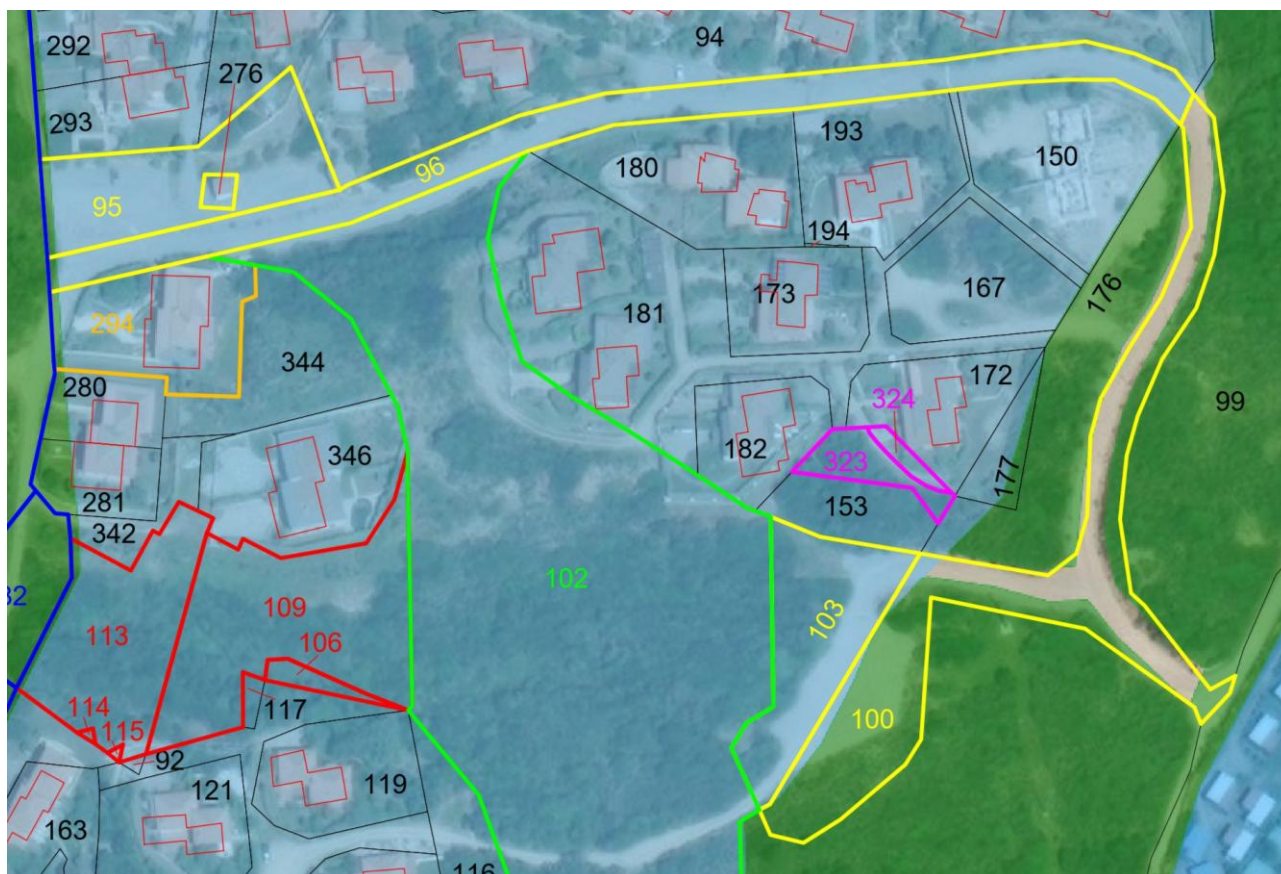


Figura 13 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Piano Urbanistico Comunale – in giallo sono identificati i mappali formanti il Lotto A

I mappali 95, 96 e 103 ricadono nella sottozona F8.2 per il Piano vigente e sottozona F1.11 per il Piano in adozione. Entrambe le sottozone rimandano al P.d.L. di Lu Pultiddolu, mentre il mappale 100 ricade in parte in sottozona E5.2 per il Piano vigente (zone agricole di rispetto paesistico e ambientale) e sottozona E5.a Per il Piano in adozione (zone agricole con vincoli specifici all'edificabilità) ed in parte in viabilità.



3. Ubicazione del lotto nel Piano di Lottizzazione

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto A è ubicato nel piano di lottizzazione così come evidenziato nella figura a seguire

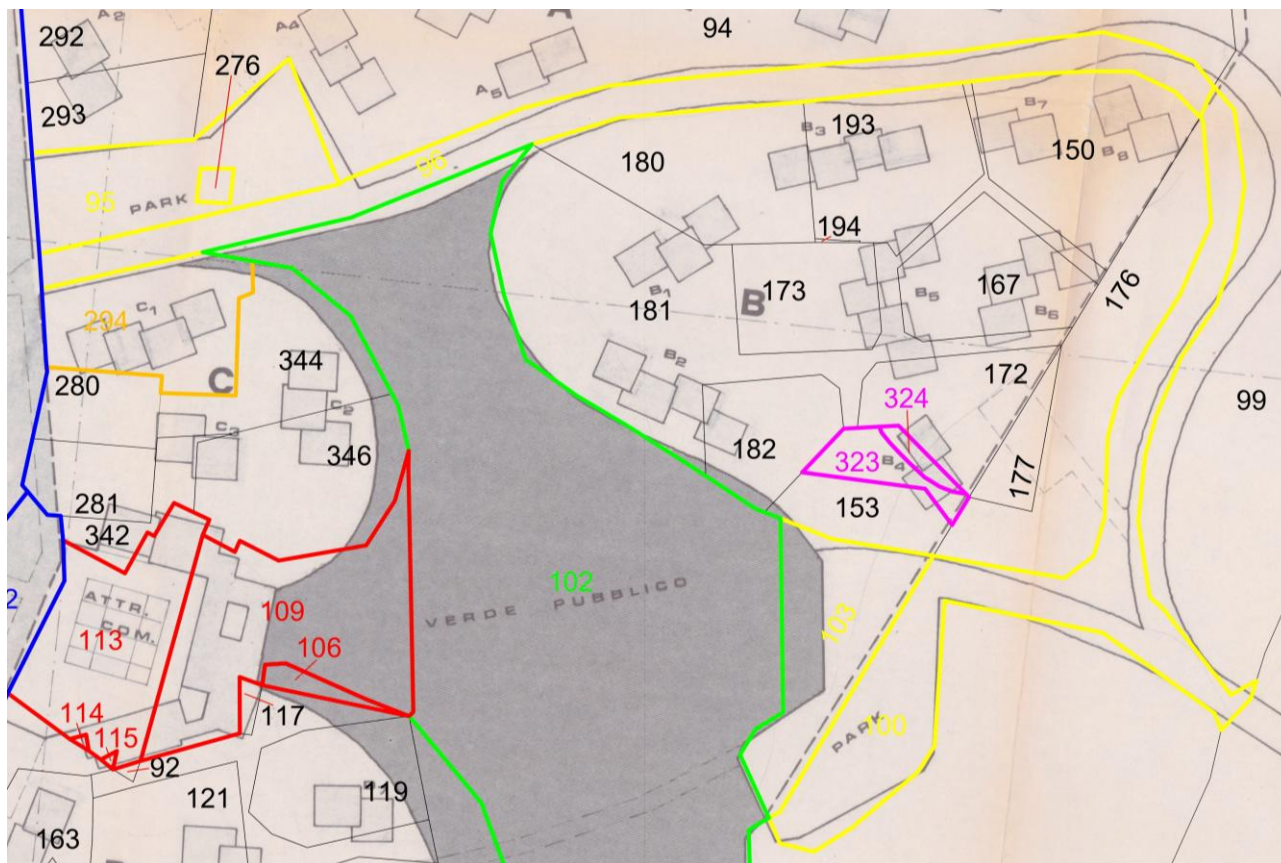


Figura 14 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Tavola 2 Convenzione Lottizzazione Lu Pultiddolu – in giallo sono identificati i mappali formanti il Lotto A

Analizzando l'immagine sopra riportata risulta che i mappali 95, 96 e 103 ricadono nella viabilità prevista nel piano di lottizzazione mentre il mappale 100 ricade nella strada di collegamento alle infrastrutture esistenti.

4. Perimetrazione mappali sullo stato di fatto

La sovrapposizione dell'insieme di beni raggruppati nel Lotto n. 1 sullo stato di fatto è rappresentata dall'immagine a seguire.

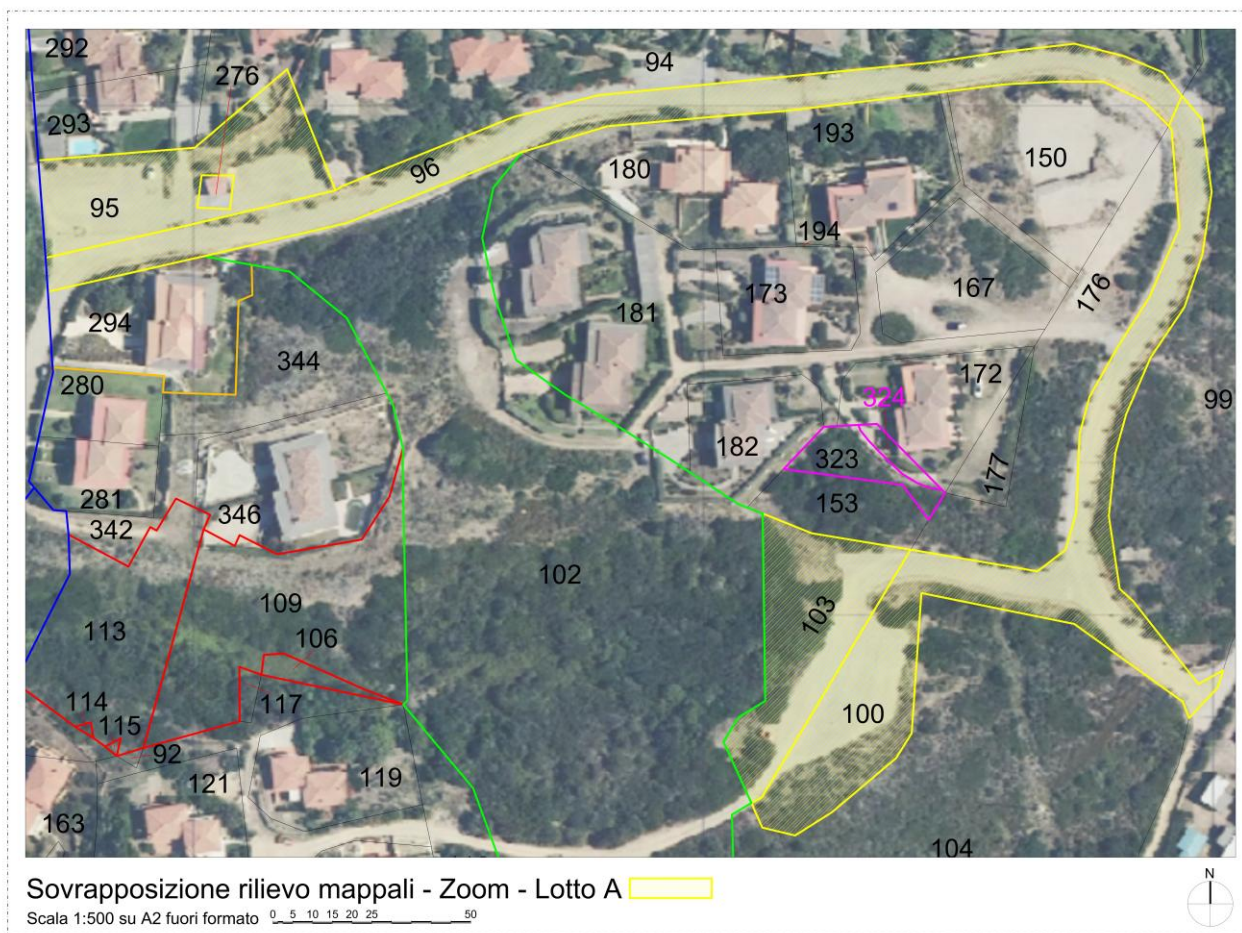


Figura 15 – Zoom Sovrapposizione rilievo mappali a Sardegna Foto Aeree con identificati i lotti formati in giallo sono identificati i mappali formanti il Lotto A

I mappali in argomento sono tutti coincidenti con strade e parcheggi interni al P.d.L. ad eccezione del mappale 100, esterno ai perimetri del P.d.L., ma comunque coincidente con strade e parcheggi.

5. Considerazioni generali

Per le ragioni espresse nelle conclusioni al paragrafo 4.2, alle quali si rimanda integralmente, si riporta che **tutti i beni immobili raggruppati nel lotto A non sono assoggettabili a vendita.**

4.2.3 LOTTO B

1. Beni costituenti il lotto B

Il bene immobile oggetto di procedura identificato con il Lotto B (bene non vendibile) coincide con quello elencato nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	Verde pubblico non vendibile		

2. Ubicazione del lotto nel Piano Urbanistico Comunale

Il bene immobile oggetto di procedura identificato con il Lotto B è ubicato nel Piano Urbanistico Comunale così come evidenziato nella figura a seguire:



Figura 16 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Piano Urbanistico Comunale – in verde sono identificati i mappali formanti il Lotto B

Il mappale 102 ricade nella sottozona F8.2 per il Piano vigente e sottozona F1.11 per il Piano in adozione. Entrambe le sottozone rimandano al P.d.L. di Lu Pultiddolu.



3. Ubicazione del lotto nel Piano di Lottizzazione

Il bene immobile oggetto di procedura identificato con il Lotto B è ubicato nel piano di lottizzazione così come evidenziato nella figura a seguire

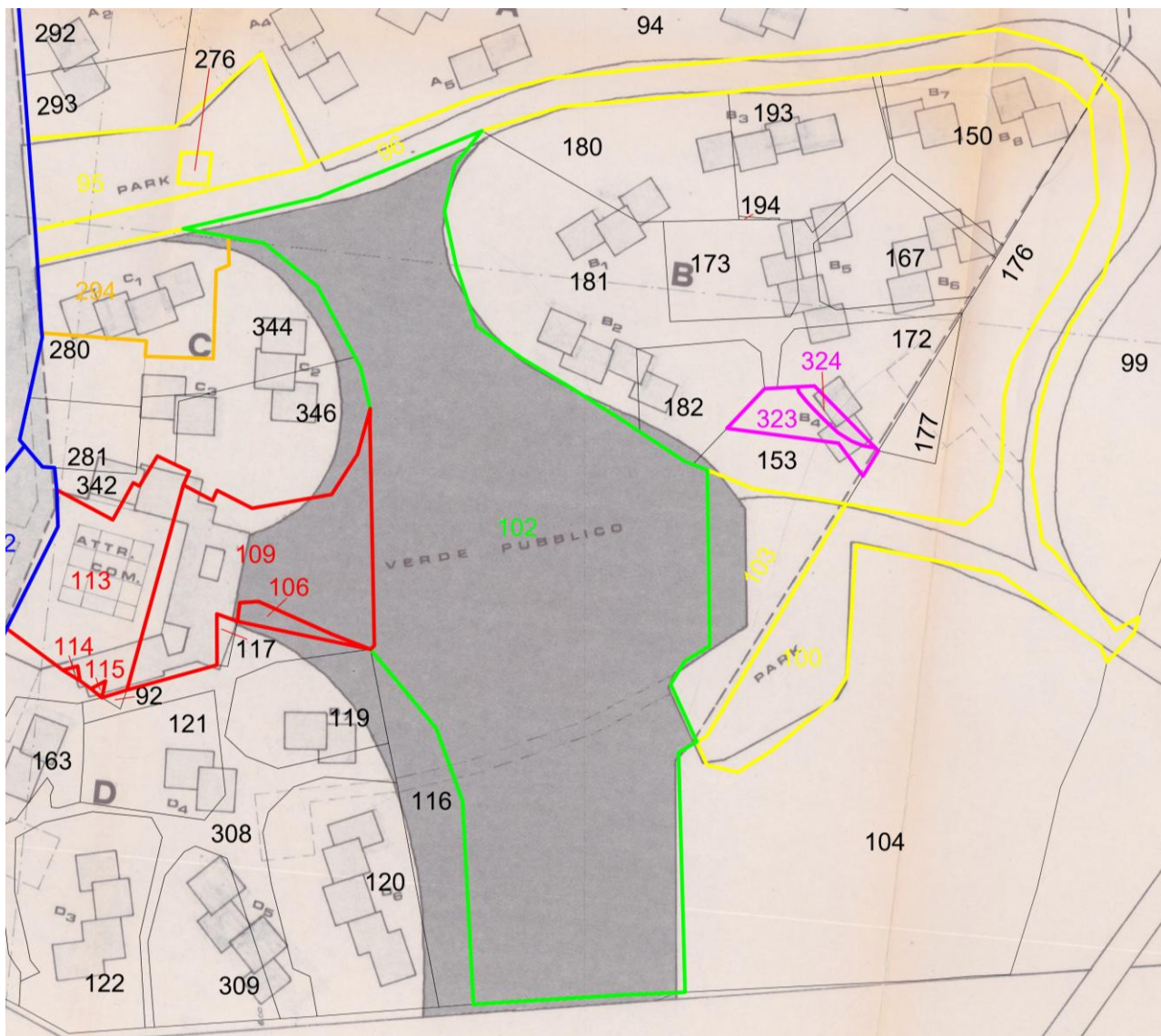


Figura 17 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Tavola 2 Convenzione Lottizzazione Lu Pultiddolu – in verde sono identificati i mappali formanti il Lotto B

Analizzando l'immagine sopra riportata risulta che i mappali 102 presenta il medesimo sviluppo planimetrico di quello previsto nel piano di lottizzazione a meno di deformazioni dovute alla rappresentazione grafica e alla scansione della tavola originari così come già espresso al paragrafo 4.2.

Si osserva inoltre che il mappale 102 non ricopre interamente l'area destinata a verde pubblico ma la ricopre solo parzialmente in quanto parte di essa ricade nei mappali 103, 106 e 109.

4. Perimetrazione mappali sullo stato di fatto

La sovrapposizione dell'insieme di beni raggruppati nel Lotto n. 1 sullo stato di fatto è rappresentata dall'immagine a seguire.

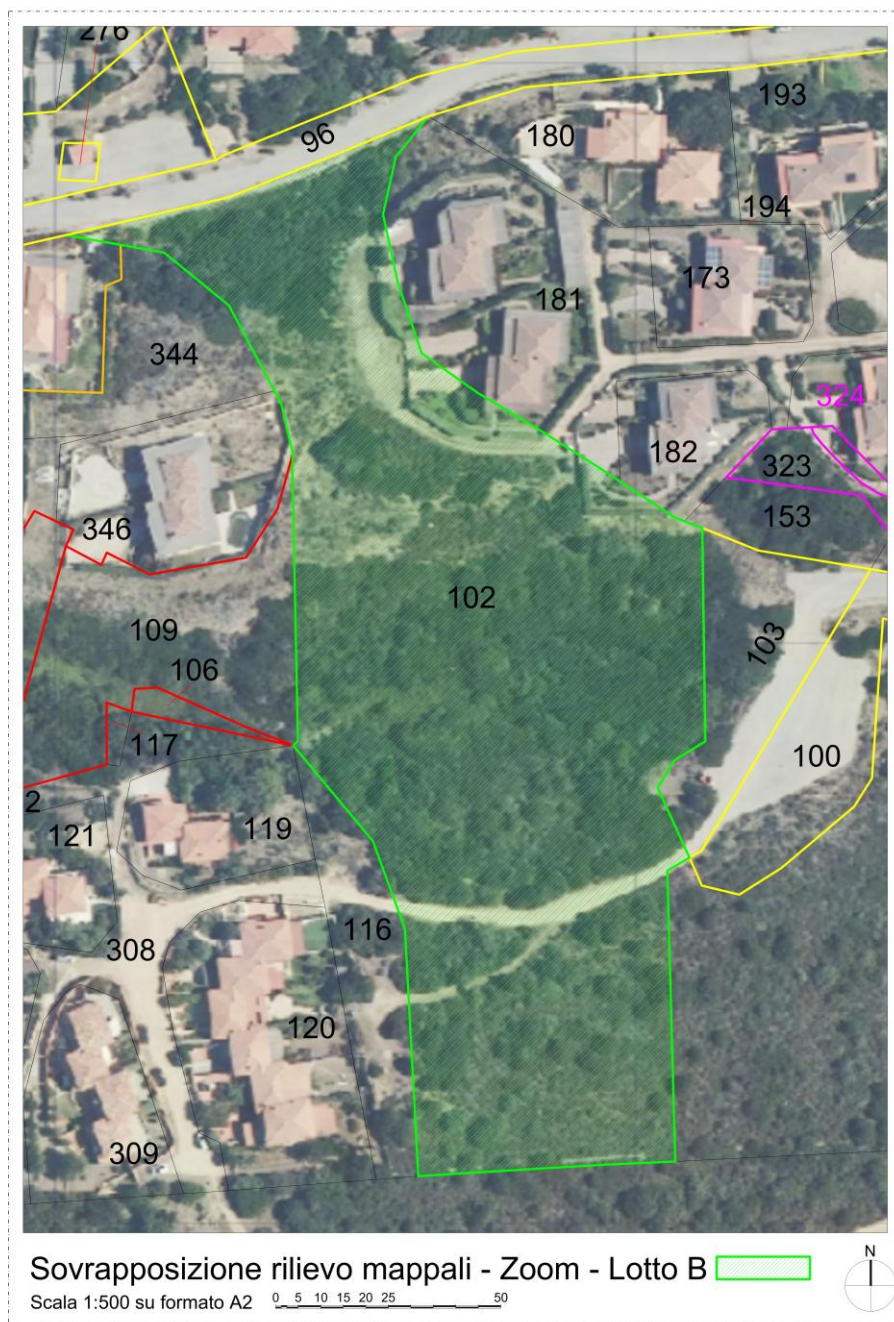


Figura 18 – Zoom Sovrapposizione rilievo mappali a Sardegna Foto Aeree con identificati i lotti formati in verde sono identificati i mappali formanti il Lotto B

Si evidenzia che, come si può osservare dall'immagine e come si è riscontrato anche in loco, il mappale 102 ospita al suo interno una strada veicolare.

5. Considerazioni generali

Per le ragioni espresse nelle conclusioni al paragrafo 4.2, alle quali si rimanda integralmente, si riporta che **il bene immobile identificato dal lotto B non è assoggettabile a vendita.**



4.2.4 LOTTO 2

1. Beni costituenti il lotto 2

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto 2 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90

2. Ubicazione del lotto nel Piano Urbanistico Comunale

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto 2 è ubicato nel Piano Urbanistico Comunale così come evidenziato nella figura a seguire:

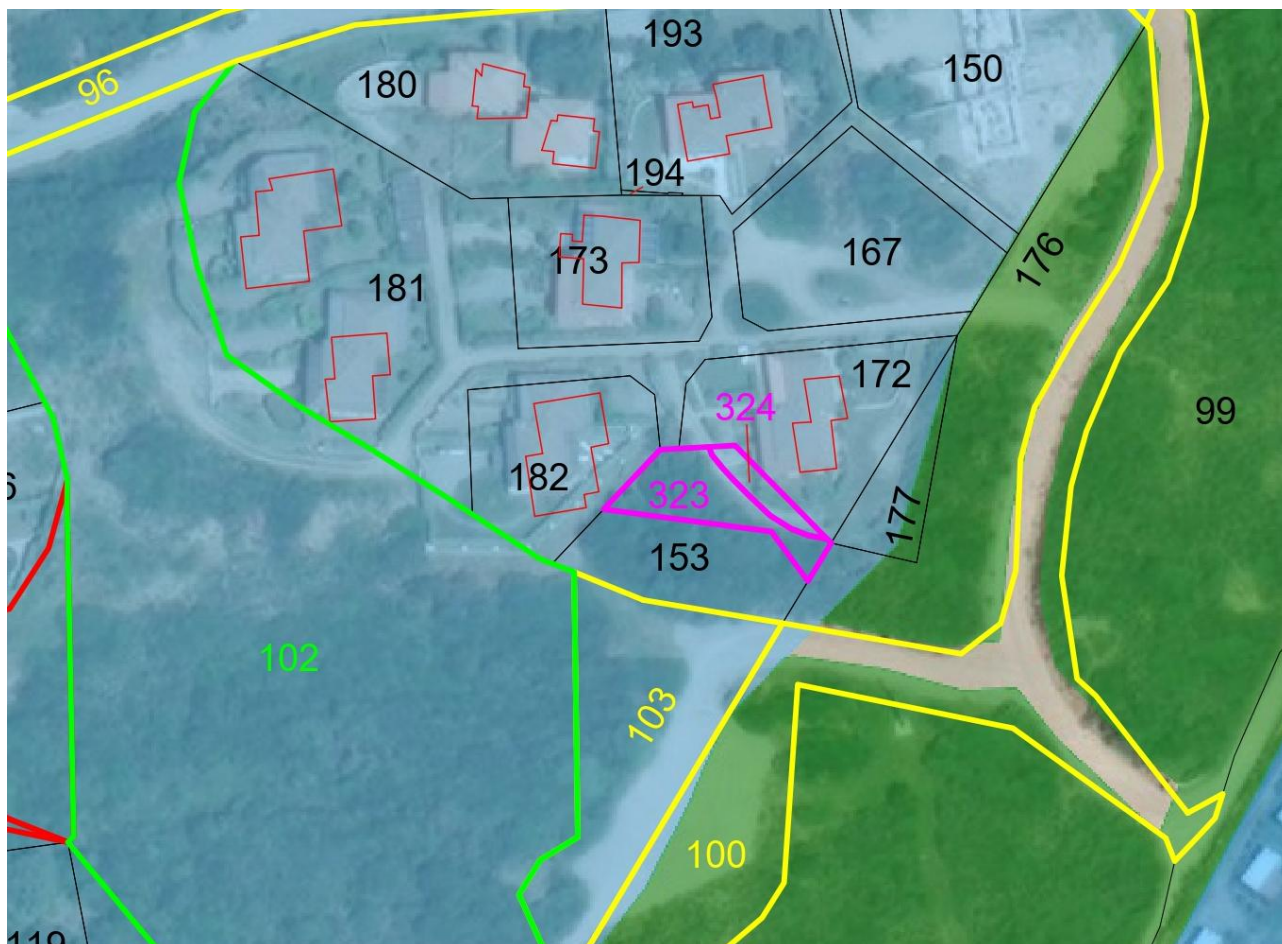


Figura 19 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Piano Urbanistico Comunale – in magenta sono identificati i mappali formanti il Lotto 2

I terreni ricadono nella sottozona F8.2 per il Piano vigente e sottozona F1.11 per il Piano in adozione. Entrambe le sottozone rimandano al P.d.L. di Lu Pultiddolu



3. Ubicazione del lotto nel Piano di Lottizzazione

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto 2 è ubicato nel piano di lottizzazione così come evidenziato nella figura a seguire.

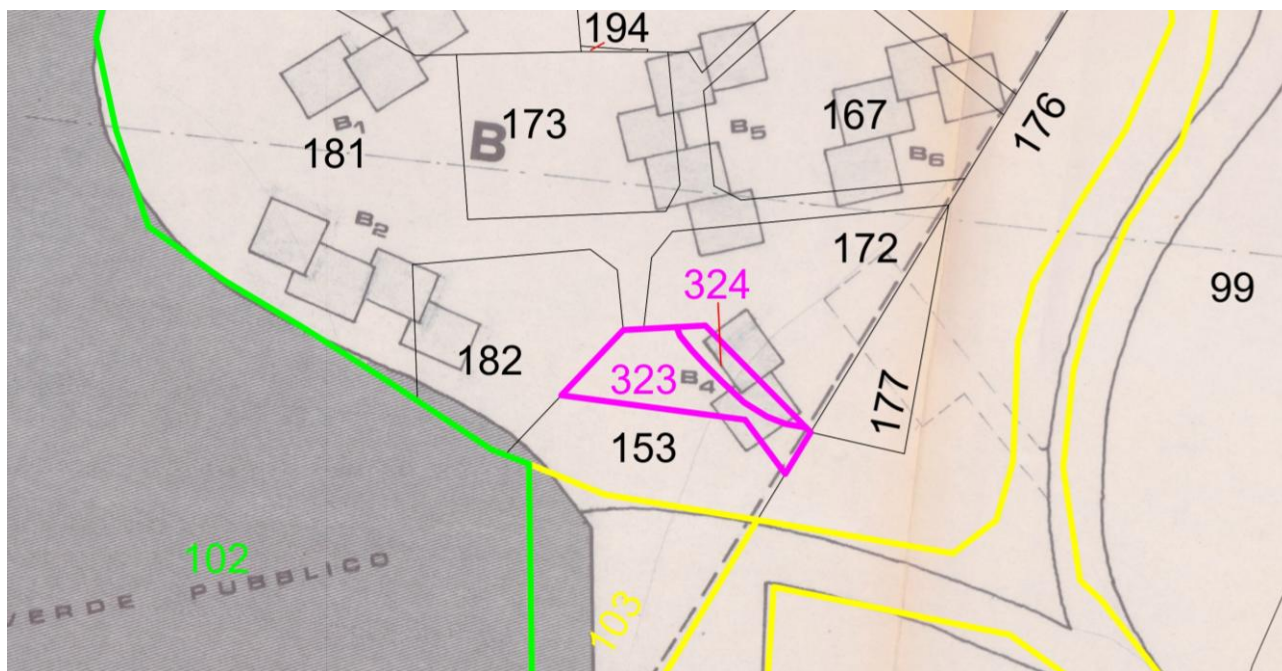


Figura 20 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Tavola 2 Convenzione Lottizzazione Lu Pultiddolu – in magenta sono identificati i mappali formanti il Lotto 2

Analizzando l'immagine sopra riportata risulta che i mappali in argomento ricadono nel macrolotto B del Piano di Lottizzazione, coerentemente con quanto attestato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si osserva che il mappale 323 confina a Sud con il mappale 153 di proprietà di terzi ed anch'esso ricadente nel macrolotto B.

Anche in questo caso, come già osservato per i mappali insistenti su di aree destinate ad attrezzature commerciali, al fine di poter esprimere le volumetrie residue, sarebbe necessario richiedere l'approvazione di nuovo piano di lottizzazione coinvolgendo i proprietari delle altre aree interessate da possibile edificazione.

Si osserva inoltre che l'effettivo potenziale edificatorio inespresso dei mappali in argomento deve comunque esser calcolato sottraendo il volume già edificato nel macrolotto B a quello previsto in convenzione per il medesimo macrolotto.

Tuttavia lo scrivente ha proceduto a verificare la superficie coperta già realizzata nel macrolotto in argomento.

Si osserva infatti che la convenzione imponeva una superficie coperta massima edificabile di 1.083 mq per il macrolotto B (vedasi a tal proposito anche l'*Allegato O – Certificato di destinazione urbanistica*) e allo stato di fatto risulta già edificata una superficie coperta di circa 1.500 mq.

Per tale ragione si deve assumere che la superficie coperta totale edificabile in tale macrolotto sia già stata esaurita e i beni verranno valutati a corpo non potendo essere classificabili né come terreni immediatamente edificabili né come terreni esclusivamente agricoli.



4. Perimetrazione mappali sullo stato di fatto

La sovrapposizione dell'insieme di beni raggruppati nel Lotto 2 sullo stato di fatto è rappresentata dall'immagine a seguire.

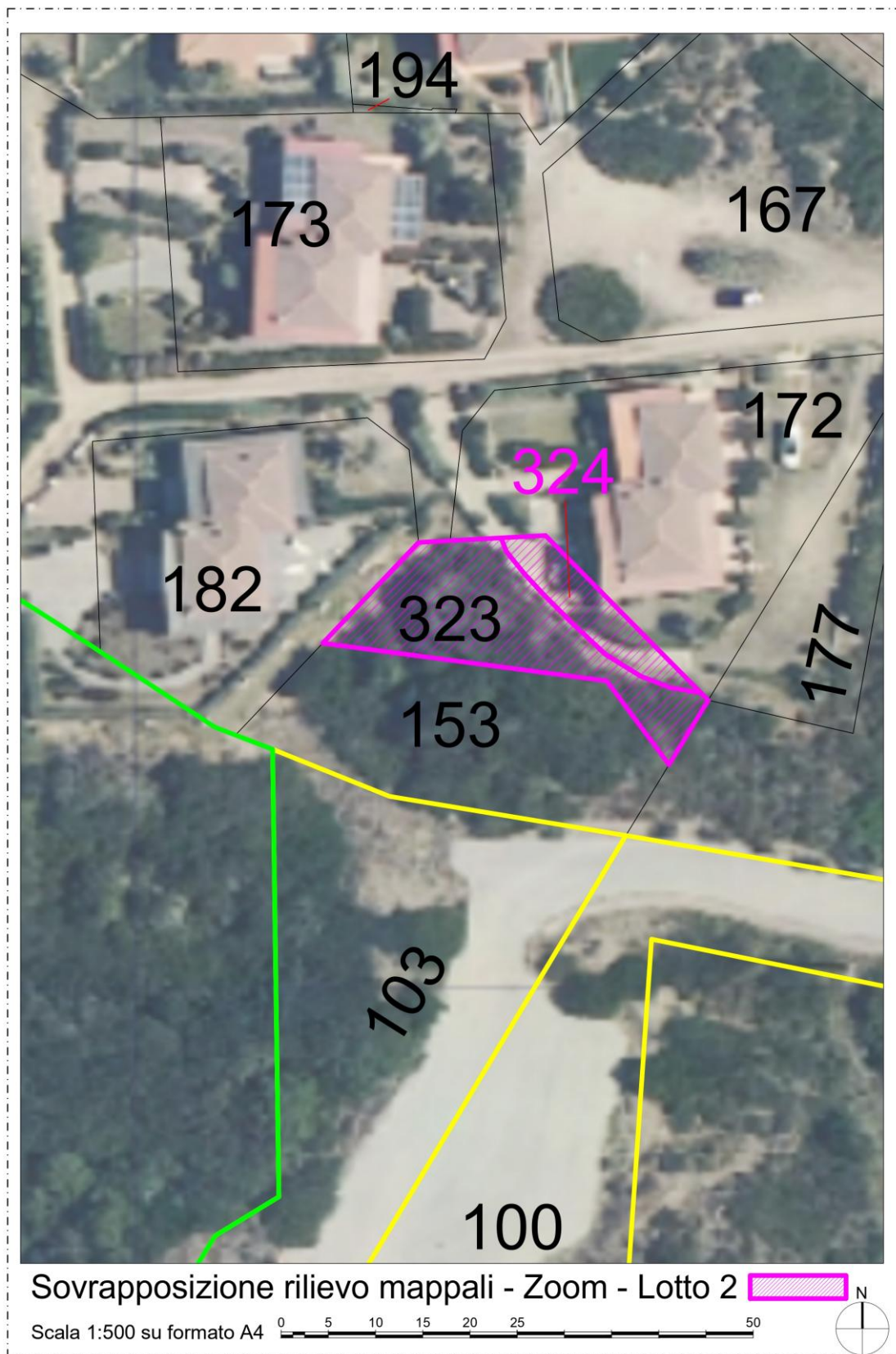


Figura 21 – Zoom Sovrapposizione rilievo mappali a Sardegna Foto Aeree con identificati i lotti formati in magenta sono identificati i mappali formanti il Lotto 2



Si evidenzia che, come si può osservare dall'immagine proposta alla pagina precedente e come si è riscontrato anche in loco, sul mappale 324 insiste un viale di accesso pavimentato recintato insieme ed in aderenza ad altro mappale accatastato al catasto terreni come ente urbano (il mappale 172) sul quale insistono edificazioni di proprietà di terzi.

Nello specifico sul mappale 172 insistono i beni identificati al catasto fabbricati al foglio 19 mappale 172 subalterni 8 e 9 ed il mappale 324 coincide di fatto con un viale carrabile-pedonale funzionale al subalterno 9 e all'accesso al suo parcheggio interrato.

Si osserva inoltre che, a seguito di quanto emerso dall'accesso ai luoghi, il mappale 323, interessato dalla presenza di alberature dense e diffuse, si trova ad una quota altimetrica di circa 3 metri più bassa rispetto ai prossimi mappali 324 e 182 ed è da loro separato da muri di contenimento controterra.

5. Indicazioni contenute nel C.d.U.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto ed acquisito dallo scrivente riporta quanto segue:

- Mapp. 323 e 324, all'interno del macrolotto B – “*Sup. Cop Max. Lotto B = 1083 mq. Volume Max. Lotto B = 3250 Mc*”.

6. Considerazioni generali

A seguito di quanto emerso dal sopralluogo effettuato e dalla sovrapposizione delle varie planimetrie si è scelto di accorpare i mappali in argomento in un unico lotto di vendita in quanto contigui gli uni agli altri e ricadenti nel macrolotto B previsto nel piano di lottizzazione.

Per quanto concerne il mappale 324, come già osservato, su tale mappale insiste un viale di accesso pavimentato funzionale ad un fabbricato ubicato nel mappale 172.

Per tale motivo su di esso insiste una servitù di passaggio di fatto.

Di conseguenza a quanto sopra riportato, al fine di determinare il valore del lotto, la superficie commerciale omogeneizzata determinata a seguire è stata calcolata come segue:

- utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione applicato alla superficie complessiva del mappale 324 in modo da tener conto dell'uso attuale.

7. Calcolo superficie commerciale omogeneizzata

La superficie commerciale omogeneizzata dei terreni in argomento corrisponde a quanto segue:

• F. 19 Mapp. 323:	387,00 mq x 1,00	=	387,00 mq
• F. 19 Mapp. 324:	90,00 mq x 0,10 mq	=	9,00 mq
- TOTALE:			396,00 mq

Pertanto, la superficie commerciale omogeneizzata complessiva del lotto in argomento corrisponde a **396,00 metri quadri**.



4.2.5 LOTTO 3

1. Beni costituenti il lotto 3

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto 3 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10

2. Ubicazione del lotto nel Piano Urbanistico Comunale

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto 1 è ubicato nel Piano Urbanistico Comunale così come evidenziato nella figura a seguire:



Figura 22 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Piano Urbanistico Comunale – in blu sono identificati i mappali formanti il Lotto 3

I terreni ricadono in zona agricola (sottozona E2 per il P.U.C. vigente e sottozona E5.a per il P.U.C. in adozione) ed il mappale 355 ricade in parte anche in zona di tutela integrale (sottozona H1 per il P.U.C. vigente e sottozona H2.2 per il P.U.C. in adozione).

A tal proposito si fa osservare che le zone H sono zone a tutela integrale e le zone E5.a sono zone agricole vincolate nelle quali l'edificazione delle case di abitazione può avvenire a condizione la superficie dell'azienda agricola sia di almeno Ha 8.



3. Ubicazione del lotto nel Piano di Lottizzazione

L'insieme di beni raggruppati nel Lotto 1 è ubicato nel piano di lottizzazione così come evidenziato nella figura a seguire.

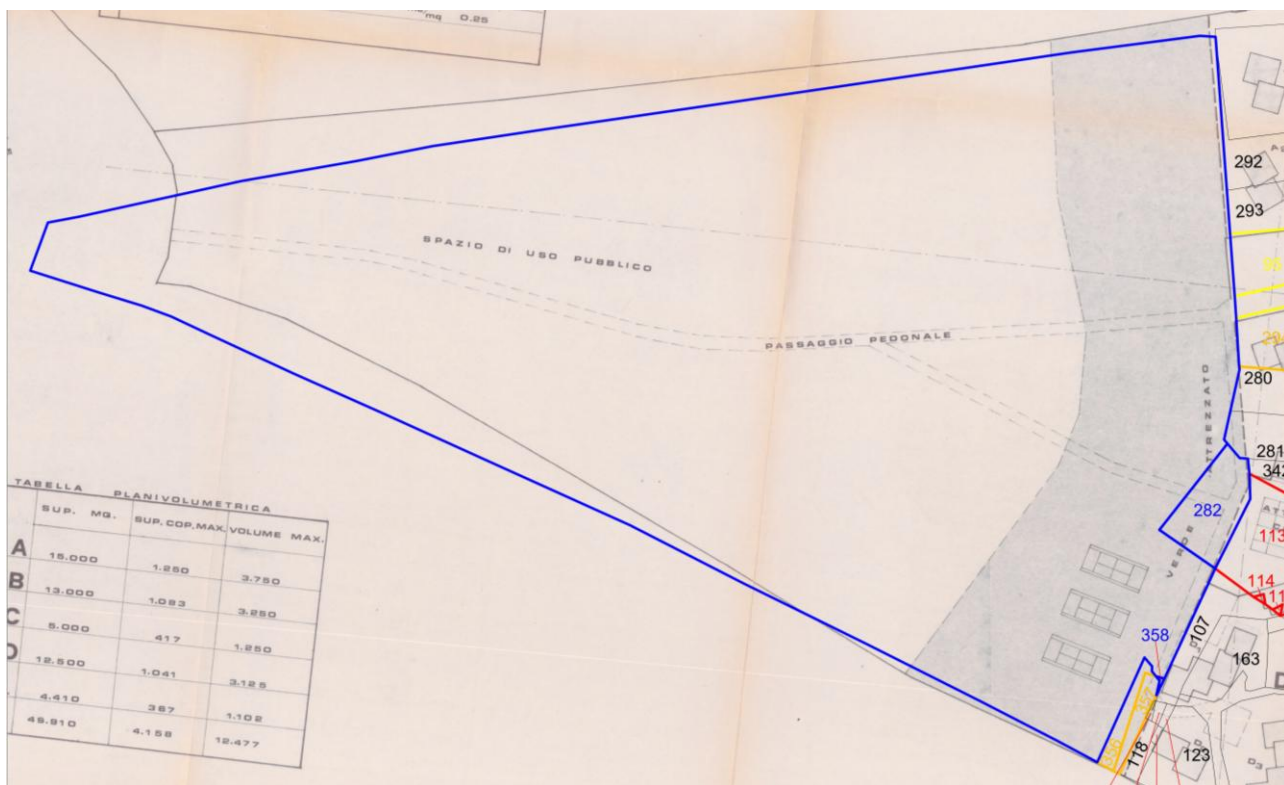


Figura 23 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Tavola 2 Convenzione Lottizzazione Lu Pultiddolu – in blu sono identificati i mappali formanti il Lotto 3

Si premette che i terreni in argomento risultano, in accordo con il P.U.C. vigente e con il P.U.C. in adozione, esterni dal Piano di Lottizzazione.

Tuttavia analizzando la sovrapposizione dei mappali al Piano di Lottizzazione si osserva che il mappale 282 e il mappale 358 ricadono su di un'area che nel P.d.L. viene descritta come "Verde attrezzato".

A tal proposito si rappresenta che nella convenzione viene riportato che:

"Art. 2 – Opere di urbanizzazione primaria

Il lottizzante dichiara di assumere, come assume, tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree oggetto di lottizzazione come in appresso specificati: [...]

G) – Sistemazione degli spazi destinati al verde pubblico attrezzato

Il lottizzante si impegna a sistemare gli spazi destinati al verde pubblico attrezzato, così come previsto nella Tav. 2 del piano di lottizzazione allegato [...]

Art. 7 – Cessione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a rendere libera da pesi, servitù e vincoli pregiudizievoli, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli allacciamenti di cui agli art. 2 e 3, e precisamente: [...]

- aree destinate a verde attrezzato [...]"





In considerazione di quanto emerso dallo studio del P.U.C. coordinato con quanto espresso nella Convenzione stipulata tra il Comune e il Lottizzante, non è chiaro il motivo per il quale l'area a verde attrezzato riportata nella tavola 2 del P.d.L. non sia ricompresa nel perimetro del P.d.L. secondo il P.U.C."

A tal proposito si osserva che i perimetri del P.d.L. raffigurati in suddetta tavola appaiono rappresentati da due linee tratteggiate (si è già fatto osservare al paragrafo 4.2 analizzando la figura 7 che, *la superficie totale oggetto di intervento era indicata nel riquadro posto in alto a sinistra in 70.000 metri quadri, ovvero lo spazio ricompreso tra le due linee tratteggiate in rosso rappresentate nella figura 7 riportata alla pagina precedente*) ed i mappali in argomento sono esterni alla linea tratteggiata sinistra, coerentemente con quanto rappresentato nel P.U.C.

Si può quindi presumere che per "verde pubblico attrezzato" (così come citato all'art. 2 della convenzione) si possa intendere il "verde pubblico" rappresentato nella tavola 2 diverso dal "verde attrezzato".

D'altra parte, la Convenzione all'art. 7 fa anche specifico riferimento alla cessione delle "aree destinate a verde attrezzato". Ciò appare in contrasto con i limiti di intervento rappresentati nella già più volte citata tavola 2 del P.d.L. ma, vista l'incertezza sulla determinazione delle effettive volontà espresse in concessione, è necessario porsi nella condizione più sfavorevole, ovvero quella che comporta la possibilità che le aree descritte come a verde attrezzato ricadano tra le aree suscettibili di cessione al Comune.

Per tale motivo, la superficie commerciale omogeneizzata dei mappali ricadenti all'interno del Lotto 3 verrà determinata attraverso l'uso di opportuni coefficienti correttivi che tengano conto di quanto sopra espresso.

Si fa rilevare che, stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le variabili descritte.



4. Perimetrazione mappali sullo stato di fatto

La sovrapposizione dell'insieme di beni raggruppati nel Lotto 1 sullo stato di fatto è rappresentata dall'immagine a seguire.



Figura 24 – Zoom Sovrapposizione rilievo mappali a Sardegna Foto Aeree con identificati i lotti formati in rosso sono identificati i mappali formanti il Lotto 3

Come si può osservare dall'immagine e come si è riscontrato anche in loco, si evidenzia che:

- sul mappale 282 insiste una strada carrabile non indicata in convenzione che costituisce una servitù di passaggio di fatto;
- sul mappale 355 insistono alcune strade carrabili pavimentate ed altre sterrate, oltre a un impianto di depurazione con vasche di decantazione (indicato da una ellissi verde in figura), funzionale alla lottizzazione ed edificato a seguito di specifica concessione, che avrebbe dovuto essere oggetto di cessione gratuita al Comune così come da Convenzione. Allo stato attuale l'impianto non è individuato da autonomo mappale e pertanto, a bene venduto, il futuro acquirente si dovrà far carico dell'onere di aggiornamento catastale al fine di individuare l'area di pertinenza di suddetto impianto (vedasi a tal proposito il paragrafo "Quesito n.4 – Accatastamento");
- il mappale 358 coincide con uno spazio di risulta tra i mappali 357 (di proprietà di terzi) e il mappale 107 (ente urbano) sul quale insiste una strada carrabile.

Tali condizioni incideranno sulla determinazione della superficie commerciale delle aree unitamente a quanto espresso alle pagine precedenti





5. Indicazioni contenute nel C.d.U.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto ed acquisito dallo scrivente riporta quanto segue:

- Mapp. 282:
 - P.U.C. vigente: in sottozona E2
 - P.U.C. in adozione: in sottozona E5.a
- Mapp. 355:
 - P.U.C. vigente: in parte in sottozona E2 ed in parte in sottozona H1,
 - P.U.C. in adozione: in parte in sottozona E5.a ed in parte in sottozona H2.2
- Mapp. 358:
 - P.U.C. vigente: in sottozona E2
 - P.U.C. in adozione: in sottozona E5.a

6. Considerazioni generali

A seguito di quanto emerso dal sopralluogo effettuato e dalla sovrapposizione delle varie planimetrie si è scelto di accorpare i mappali in argomento in un unico lotto di vendita in quanto contigui gli uni agli altri e ricadenti in medesime aree di destinazione urbanistica.

Di conseguenza a quanto riportato alle pagine precedenti, al fine di determinare il valore del lotto, la superficie commerciale omogeneizzata determinata a seguire è stata calcolata come segue:

- tenendo in considerazione la possibilità che il comune proceda all'acquisizione della superficie dichiarata nel P.d.L. a verde attrezzato;
- tenendo in considerazione la servitù di passaggio di fatto data da una strada carrabile insistente sul mappale 282 e da quelle insistenti sul mappale 355;
- la presenza sul mappale 355 di una area occupata da un depuratore pubblico a servizio della lottizzazione;
- la presenza per grande quota parte del mappale 355 di sottozona a tutela integrale.
- l'interclusione del mappale 358.

7. Calcolo superficie commerciale omogeneizzata

La superficie commerciale omogeneizzata dei terreni in argomento corrisponde a quanto segue:

• F. 19 Mapp. 282:	834,00 mq x 0,10	=	83,40 mq
• F. 19 Mapp. 355:	74.943,00 mq x 0,30	=	22.482,90 mq
• F. 19 Mapp. 358:	10,00 mq x 0,10	=	1,00 mq
- TOTALE:			22.567,30 mq

Pertanto, la superficie commerciale omogeneizzata complessiva del lotto in argomento corrisponde a **22.567,30 metri quadri**.



4.2.6 LOTTO C

1. Beni costituenti il lotto C

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto C (beni non vendibili) coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
12	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Pascolo	Proprietà di terzi non vendibile		
14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Pascolo			
15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Abitazione			

2. Ubicazione del lotto nel Piano Urbanistico Comunale

Il bene immobile oggetto di procedura identificato con il Lotto B è ubicato nel Piano Urbanistico Comunale così come evidenziato nella figura a seguire:

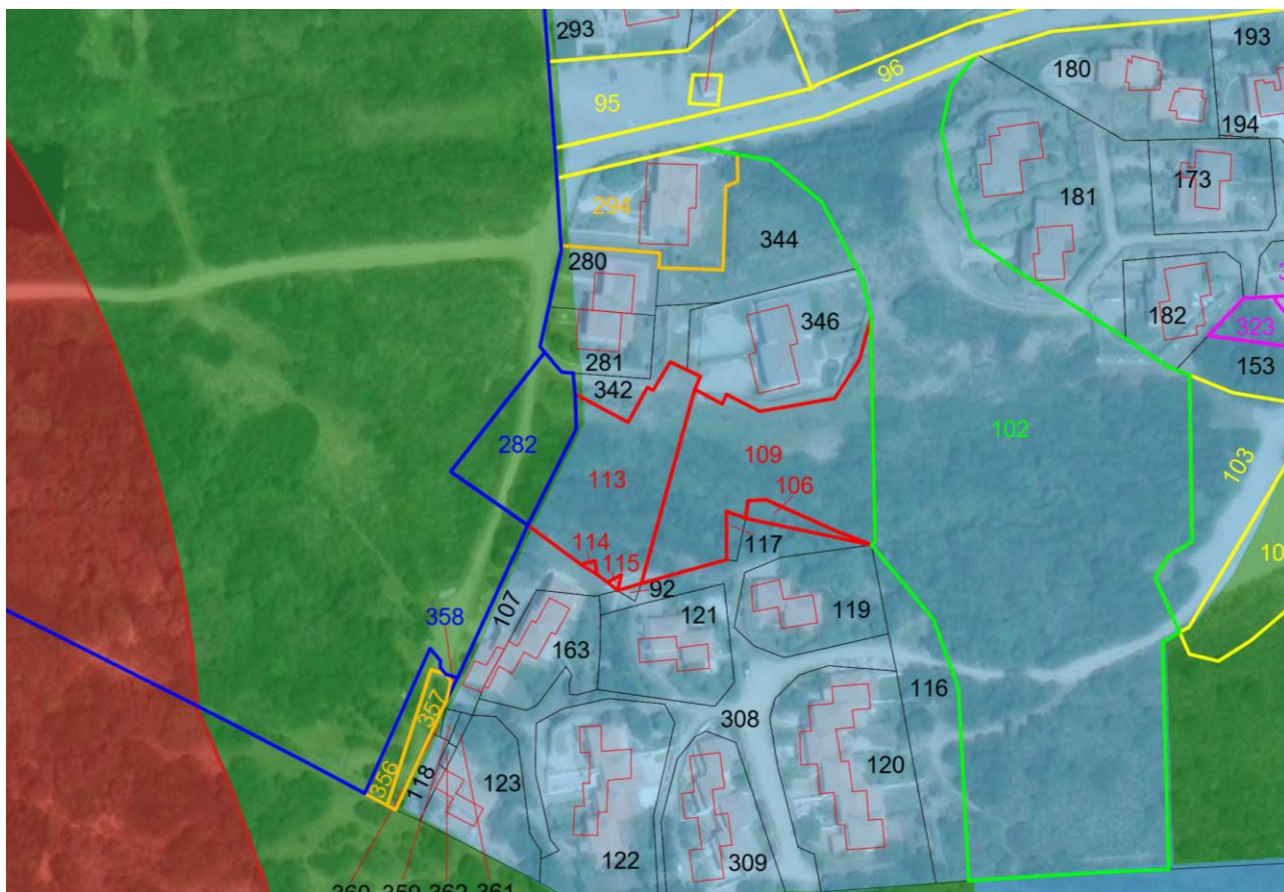


Figura 25 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Piano Urbanistico Comunale – in arancione sono identificati i mappali formanti il Lotto C

Il mappale 294 ricade nella sottozona F8.2 per il Piano vigente e sottozona F1.11 per il Piano in adozione. Entrambe le sottozone rimandano al P.d.L. di Lu Pultiddolu.

I mappali 356 e 357 ricadono in zona agricola (sottozona E2 per il P.U.C. vigente e sottozona E5.a per il P.U.C. in adozione)



3. Ubicazione del lotto nel Piano di Lottizzazione

Il bene immobile oggetto di procedura identificato con il Lotto B è ubicato nel piano di lottizzazione così come evidenziato nella figura a seguire

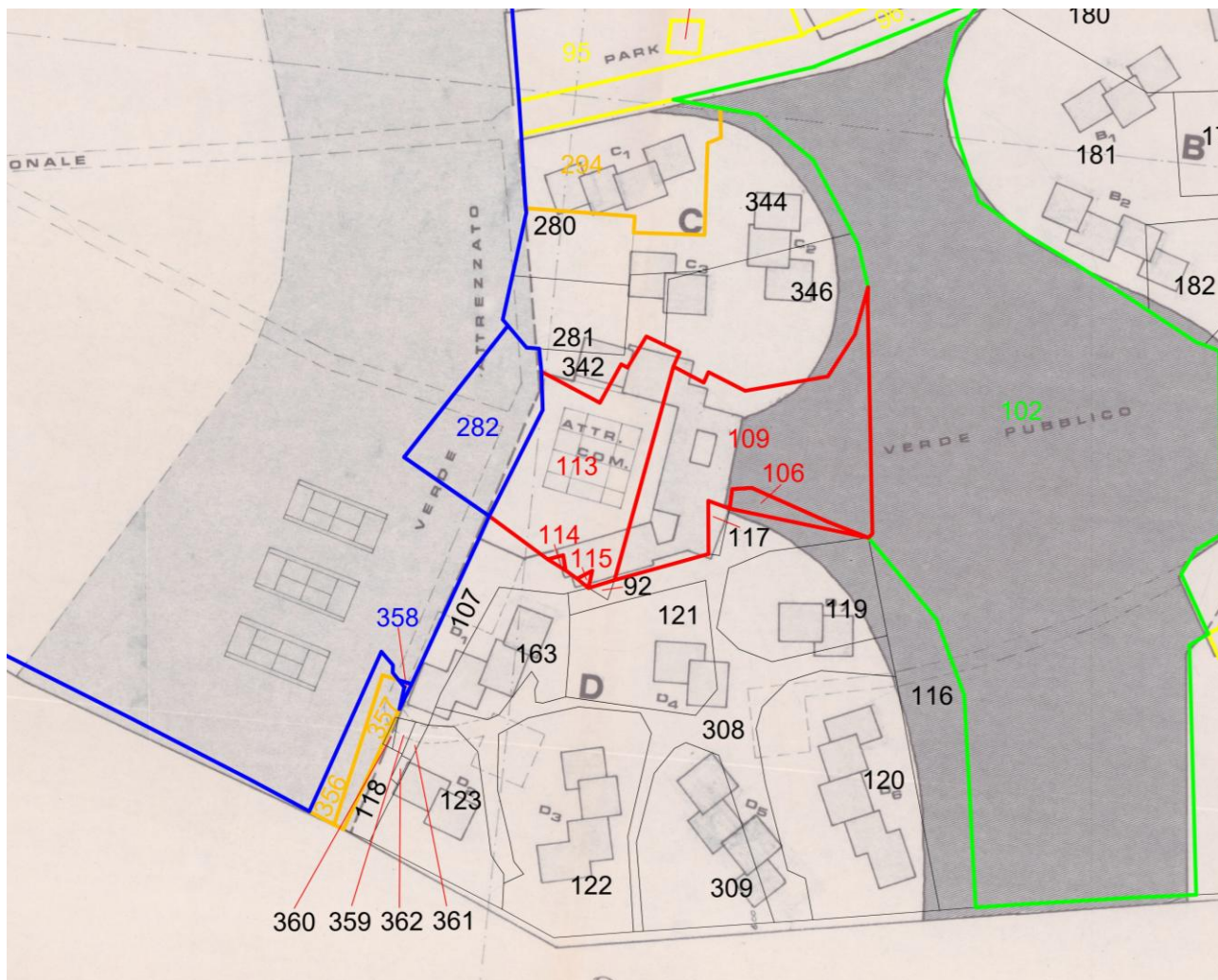


Figura 26 – Estratto di Sovrapposizione rilievo mappali a Tavola 2 Convenzione Lottizzazione Lu Pultiddolu – in arancione sono identificati i mappali formanti il Lotto C

Analizzando l'immagine sopra riportata risulta che il mappale 294 ricade all'interno del macrolotto D previsto nel P.d.L. mentre i mappali 356 e 357 ricadono all'interno del verde attrezzato.



4. Perimetrazione mappali sullo stato di fatto

La sovrapposizione dell'insieme di beni raggruppati nel Lotto n. 1 sullo stato di fatto è rappresentata dall'immagine a seguire.



Figura 27 – Zoom Sovrapposizione rilievo mappali a Sardegna Foto Aeree con identificati i lotti formati in arancione sono identificati i mappali formanti il Lotto C

Si evidenzia che, come si può osservare dall'immagine e come si è riscontrato anche in loco, il mappale 294, di proprietà di terzi, ospita su di esse un fabbricato mentre i mappali 356 e 357 sono costituiti da terreni parzialmente recitati di proprietà di terzi esterni alla procedura

5. Considerazioni generali

Per le ragioni espresse nelle conclusioni al paragrafo 4.1 – *Identificazione del bene*, alle quali si rimanda integralmente, si riporta che **tutti i beni immobili raggruppati nel lotto C non sono assoggettabili a vendita.**





4.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi ai beni immobili in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** per ogni bene a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono i singoli mappali indicati nella premessa alla presente perizia di stima ubicati a Santa Teresa di Gallura (SS), in località "Lu Pultiddolu"

Per ciò che concerne i confini di ogni singolo mappale si faccia riferimento a quanto esposto ai sottoparagrafi posti a seguire relativi mentre per i dati catastali si faccia riferimento al paragrafo successivo relativo per l'appunto all'accatastamento.

Si osserva che da ora in poi, nel prosieguo del presente elaborato peritale, non verranno più menzionati i beni non vendibili in relazione a tutto quanto espresso nei precedenti paragrafi. Pertanto, i beni raggruppati nei lotti A (beni n.6, 7, 8, 10), B (Bene n.9) e C (bene n.12 sigla 12.b, bene n.14 sigla 14.b, bene n.15 sigla 15) non saranno ulteriormente analizzati.

4.3.1 Bene n.1 – Sigla 1 – mapp. 106

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 106.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 109; Est – F. 19 mapp. 102; Sud – F. 19 mapp. 307; Ovest – F. 19 mapp. 109.

4.3.2 Bene n.2 – Sigla 2 – mapp. 109

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 109.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 346; Est – F. 19 mapp. 102; Sud – F. 19 mapp. 106; Ovest – F. 19 mapp. 113.

4.3.3 Bene n.3 – Sigla 3 – mapp. 113

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 113.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 342; Est – F. 19 mapp. 109; Sud – F. 19 mapp. 107; Ovest – F. 19 mapp. 282.





4.3.4 Bene n.4 – Sigla 4 – mapp. 114

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 114.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 113; Est – F. 19 mapp. 113; Sud – F. 19 mapp. 107; Ovest – F. 19 mapp. 113.

4.3.5 Bene n.5 – Sigla 5 – mapp. 115

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 115.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 113; Est – F. 19 mapp. 113; Sud – F. 19 mapp. 107; Ovest – F. 19 mapp. 113.

4.3.6 Bene n.11 – Sigla 11.a – mapp. 323

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 323.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 181; Est – F. 19 mapp. 324; Sud – F. 19 mapp. 153; Ovest – F. 19 mapp. 182.

4.3.7 Bene n.11 – Sigla 11.b – mapp. 324

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 324.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 172; Est – F. 19 mapp. 172; Sud – F. 19 mapp. 323; Ovest – F. 19 mapp. 323.





4.3.8 Bene n.12 – Sigla 12.a – mapp. 355

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 355.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 195; Est – F. 19 svariati mappali tra cui il mappale 282; Sud – F. 19 mapp. 733; Ovest – F. 19 arenile.

4.3.9 Bene n.13 – Sigla 13 – mapp. 282

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 282.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 281; Est – F. 19 mapp. 113; Sud – F. 19 mapp. 355; Ovest – F. 19 mapp. 355.

4.3.10 Bene n.14 – Sigla 14.b – mapp. 358

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un terreno con destinazione "Pascolo" identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura al Foglio 19, mappale 358.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono:

Nord – F. 19 mapp. 355; Est – F. 19 mapp. 107; Sud – F. 19 mapp. 357; Ovest – F. 19 mapp. 357.





4.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un compendio immobiliare sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), in località “*Lu Pultiddolu*”.

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

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

Si procederà ora ad analizzare ogni singolo mappale.

4.4.1 Bene n.1 – Sigla 1 – mapp. 106

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]

4.4.2 Bene n.2 – Sigla 2 – mapp. 109

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]

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

Tuttavia si osserva che, come già espresso al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni, sulla base della Convenzione di lottizzazione più volte richiamate una quota parte del bene è destinata ad ospitare attrezzature commerciali mentre una parte del bene è destinata a verde pubblico, oggetto di cessione gratuita al comune.

Allo stato attuale tale mappale è unico e pertanto, a bene venduto, il futuro acquirente si dovrà far carico dell'onere di aggiornamento catastale al fine di individuare ed isolare l'area destinata a verde pubblico oggetto di cessione.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

4.4.3 Bene n.3 – Sigla 3 – mapp. 113

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]

4.4.4 Bene n.4 – Sigla 4 – mapp. 114

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]





4.4.5 Bene n.5 – Sigla 5 – mapp. 115

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]

4.4.6 Bene n.11 – Sigla 11.a – mapp. 323

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]

4.4.7 Bene n.11 – Sigla 11.b – mapp. 324

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]

4.4.8 Bene n.12 – Sigla 12.a – mapp. 355

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]

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

Tuttavia si osserva che, come già espresso al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni, sul bene insiste un impianto di depurazione con vasche di decantazione, funzionale alla lottizzazione ed edificato a seguito di specifica concessione, che avrebbe dovuto essere oggetto di cessione gratuita al Comune così come da Convenzione.

Allo stato attuale l'impianto non è individuato da autonomo mappale e pertanto, a bene venduto, il futuro acquirente si dovrà far carico dell'onere di aggiornamento catastale al fine di individuare ed isolare l'area di pertinenza di suddetto impianto.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

4.4.9 Bene n.13 – Sigla 13 – mapp. 282

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]





4.4.10 Bene n.14 – Sigla 14.b – mapp. 358

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

Il bene risulta nelle visure catastali tutti di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]





4.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Le aree di ubicazione dei beni oggetto di pignoramento sono inserite nel **P.U.C. Vigente** e nel **P.U.C. in Adozione** del Comune di La Santa Teresa di Gallura.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal Comune di Santa Tresa di Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni in argomento e riportato nell' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*.

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

- *“Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente- approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001:*
 - *I terreni distinti al F°19 mappali: 355-356, ricadono parte in Sottozona E2 e parte in sottozona H1; una parte del mappale 355, in prossimità del villaggio, nel P.diL. Lu Pultiddolu viene indicato come verde attrezzato;*
 - *Il terreno distinto al F°19 mappale: 282, ricade in Sottozona E2;*
 - *I terreni distinti al F°19 mappali: 95-103, ricadono in Sottozona F8.2, in area destinata a parcheggio pubblico;*
 - *Il terreno distinto al F°19 mappale: 96, ricade in Sottozona F8.2, in area destinata alla viabilità;*
 - *Il terreno distinto al F°19 mappale: 100, ricade in Sottozona E5.2;*
 - *Il terreno distinto al F°19 mappale: 106, ricade in sottozona F8.2, all'interno del macrolotto D;*
 - *Il terreno distinto al F°19 mappale: 294, ricade in sottozona F8.2, all'interno del macrolotto C;*
 - *Il terreno distinto al F°19 mappale: 102, ricade in Sottozona F8.2, in area destinata a verde pubblico;*
 - *Il terreno distinto al F°19 mappale: 109, ricade in Sottozona F8.2, in area destinata in parte a verde pubblico ed in parte destinata ad attrezzature commerciali;*
 - *I terreni distinti al F°19 mappali: 113-114-115, ricadono in Sottozona F8.2, in area destinata ad attrezzature commerciali;*
 - *I terreni distinti al F°19 mappali: 323-324, ricadono in Sottozona F8.2, all'interno del macrolotto B;*
 - *I terreni distinti al F°19 mappali: 357-358, ricadono in sottozona agricola E2, nel P.diL. Lu Pultiddolu, l'area su cui insistono, viene indicato come verde attrezzato.”*

Come già più volte osservato nel corpo del presente elaborato peritale si riporta che:

- la Sottozona F8.2 coincide con il Piano di Lottizzazione Lu Pultiddolu;
- La Sottozona H1 coincide con zone di tutela integrale;
- La Sottozona E2 coincide con zone agricole;
- La Sottozona E5.2 coincide con zone agricole di rispetto paesistico e ambientale.





Nel C.D.U. è inoltre riportato quanto segue:

“Si informa che con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto dovrà recepire le osservazioni in merito alla verifica di coerenza con la regione Sardegna (RAS)”

Pertanto vale anche quanto segue:

- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adozione
 - *“I terreni distinti al foglio 19 mappali: 355-356 ricadono parte in sottozona E5.a e parte in sottozona H2.2;*
 - *I terreni distinti al foglio 19 mappali: 357-358-282-100, ricadono in sottozona E5.a;*
 - *I terreni distinti al foglio 19 mappali: 106-109-113-114-115-95-96-102-103-294-323-324, ricadono in sottozona F1.11 le cui norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio rimandano al piano di lottizzazione sopra menzionato.”*

Come già più volte osservato nel corpo del presente elaborato peritale si riporta che:

- la Sottozona F1.11 coincide con il Piano di Lottizzazione Lu Pultiddolu;
- la Sottozona H2.2 coincide con zone di tutela integrale;
- la Sottozona E5.a coincide con zone agricole con vincoli specifici all'edificabilità.

Rimanendo valido quanto rappresentato ai paragrafi dedicati alla descrizione dei beni è di significativa importanza evidenziare che per le sottozone E5.a (Beni ricompresi nel Lotto di vendita n.3) il C.U.D. riporta quanto segue:

“Zone E5a: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. [...]”

L'edificazione delle case di abitazione può avvenire a condizione la superficie dell'azienda agricola abbia le seguenti caratteristiche di superficie:

- *Ha 8 per le sottozone E5a e E5b;”*

Si evidenzia che nel caso in esame la totalità dei terreni formanti il lotto 3 presenta una superficie complessiva inferiore a Ha 8.

Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento all' *Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica* che deve intendersi qui interamente richiamato e a tutte le prescrizioni, derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, del R.E., del P.U.C., del P.P.R. del e di tutti i Piani Settoriali approvati e/o adottati, nonché tutte le disposizioni di Legge.





4.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

Come già più volte osservato, i terreni sono ubicati in località "Lu Pultiddolu" e la maggior parte di essi ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione Lu Pultiddolu., assoggettato alla **Convezione di lottizzazione** stipulata il 18 febbraio 1983 Rep. 7539, registrata a Tempio Pausania il 1° marzo 1983 al n. 425/2°/126 e trascritta in data 03 marzo 1983 alla casella n. 1009 articolo n. 839 **a favore del Comune di Santa Teresa di Gallura e contro la società "[REDACTED]" e la società "[REDACTED]"**

Non risulta realizzato nei terreni in argomento alcun fabbricato e non risultano presso il Comune progetti depositati afferenti ai beni ad eccezione dell'impianto di depurazione pubblico insistente sul mappale 355 dotato di autonoma concessione edilizia ma non suscettibile di vendita.

Per quanto riguarda l'analisi della Convenzione, si rimanda integralmente al paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione dei beni. L'amministratore di condominio ha altresì riferito che non sussistono spese straordinarie già deliberate.

4.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Facendo riferimento ai soli beni suscettibili di vendita, nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici (si ribadisce comunque la presenza dell'impianto di depurazione ad uso pubblico insistente sul mappale 355 che andrà isolato attraverso il suo inserimento in mappa oltre alle servitù di passaggio individuate nei mappali 282 e 355).

A completamento, in data 14 maggio 2025, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Santa Teresa di Gallura oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tersa di Gallura.

Il diritto sui beni del debitore è di proprietà.

4.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

I beni immobili in argomento rientrano all'interno di unico condominio denominato "Lu Pultiddolu". Lo scrivente ha intervistato l'amministratore di condominio, il quale ha riportato che l'esecutato era debitore del Condominio fino al 31.10.2022 di 2.099,14 euro. Tale cifra però, per volontà assembleare, è stata dichiarata come non dovuta e pertanto **per i due anni anteriori alla redazione della presente della perizia non sussistono spese condominiali non corrisposte in capo alla società esecutata.**

L'amministratore di condominio ha altresì riferito che non sussistono spese straordinarie già deliberate.





Ulteriori formalità:

Con riferimento ai soli beni oggetto di procedura dichiarati vendibili, a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 93/2013:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, emesso dal Tribunale Civile di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED].

Rettificata con:

Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale Civile di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED]

Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobili al tempo identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102, 103, 279, 138, 295, 284, 282, 113, 114, 115, 106, 109, 104, 176, 99, 105, 74.

A margine risulta:

- **Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] con la quale si svincolavano i beni immobili identificate al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 295 e mappale 284.

Con riferimento alla procedura esecutiva in argomento la presente iscrizione grava, dunque, sui beni identificati in premessa coincidenti con gli immobili numero:

- **Immobile n. 1 (mappale 106);**
- **Immobile n. 2 (mappale 109);**
- **Immobile n. 3 (mappale 113);**
- **Immobile n. 4 (mappale 114);**
- **Immobile n. 5 (mappale 115);**
- **Immobile n. 6 (mappale 95);**
- **Immobile n. 7 (mappale 96);**
- **Immobile n. 8 (mappale 100);**
- **Immobile n. 9 (mappale 102);**
- **Immobile n. 10 (mappale 103);**
- **Immobile n. 12 (mappale 279);**
- **Immobile n. 13 (mappale 282);**
- **Immobile n. 14 (mappale 74).**

Non risultano indicati nella presente iscrizione il bene immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 152 (**immobile n. 11**) ed il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 mappale 294 (**immobile n. 15**), oggetto entrambi della procedura esecutiva in argomento.





Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobili al tempo identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102, 103, 279, 138, 295, 284, 282, 113, 114, 115, 106, 109, 104, 176, 99, 105, 74.

A margine risulta:

- **Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] con la quale si svincolavano i beni immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 295 e mappale 284.**

Con riferimento alla procedura esecutiva in argomento la presente iscrizione grava, dunque, sui beni identificati in premessa coincidenti con gli immobili numero:

- **Immobile n. 1 (mappale 106);**
- **Immobile n. 2 (mappale 109);**
- **Immobile n. 3 (mappale 113);**
- **Immobile n. 4 (mappale 114);**
- **Immobile n. 5 (mappale 115);**
- **Immobile n. 6 (mappale 95);**
- **Immobile n. 7 (mappale 96);**
- **Immobile n. 8 (mappale 100);**
- **Immobile n. 9 (mappale 102);**
- **Immobile n. 10 (mappale 103);**
- **Immobile n. 12 (mappale 279);**
- **Immobile n. 13 (mappale 282);**
- **Immobile n. 14 (mappale 74).**

Non risultano indicati nella presente iscrizione il bene immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 152 (**immobile n. 11**) ed il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 mappale 294 (**immobile n. 15**), oggetto entrambi della procedura esecutiva in argomento.





4.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobili ubicati nel Comune di Santa Teresa di Gallura così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

- Immobile n.1: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 106, Consistenza --ha 1 are 36 centiare
Immobile n.2: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 109, Consistenza --ha 24 are 12 centiare
Immobile n.3: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 113, Consistenza --ha 18 are 63 centiare
Immobile n.4: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 114, Consistenza --ha --- are 4 centiare
Immobile n.5: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 115, Consistenza --ha --- are 7 centiare
Immobile n.6: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 95, Consistenza --ha 16 are 24 centiare
Immobile n.7: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 96, Consistenza --ha 26 are 37 centiare
Immobile n.8: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 100, Consistenza --ha 35 are 20 centiare
Immobile n.9: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 102, Consistenza 1 ha 35 are 33 centiare
Immobile n.10: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 103, Consistenza --ha 12 are 35 centiare
Immobile n.11: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 152, Consistenza --ha 4 are 77 centiare
Immobile n.12: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 279, Consistenza 7 ha 51 are 71 centiare
Immobile n.13: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 282, Consistenza --ha 8 are 34 centiare
Immobile n.14: Catasto Terreni, Foglio 19, mappale 74, Consistenza --ha 2 are 65 centiare
Immobile n.15: Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 294, Cat. A/7, Consistenza 10,5 vani

A tal riguardo è necessario rappresentare sin da ora la storia catastale dei beni oggetto di procedura, i quali hanno subito nel tempo delle trasformazioni avvenute sia precedentemente all'iscrizione a ruolo della presente procedura, sia successivamente alla redazione della Certificazione Notarile agli atti. Tale ricostruzione della storia catastale è fondamentale ai fini della determinazione della storia dei domini e della ricerca delle formalità pregiudizievoli gravanti sui singoli beni immobili.

Si evidenzia pertanto che tutti i terreni, ad eccezione del mappale 74, derivano dal mappale 38 ed inoltre si sottolinea quanto segue:

- i mappali 113, 114, 115 derivano, a seguito di Frazionamento del 07.11.1984, dal mappale 75 (derivante a sua volta dal mappale 38);
- il mappale 282 deriva, a seguito di Tipo Mappale del 11.10.2002, dal mappale 112 (derivante a sua volta dal mappale 75 ed in precedenza dal mappale 38);
- il mappale 294 deriva, a seguito di Tipo Mappale del 04.02.2005, dal mappale 287 (derivante a sua volta dal mappale 101 ed in precedenza dal mappale 38);
- il mappale 152 deriva, a seguito di Frazionamento del 12.06.1992, dal mappale 97 (derivante a sua volta dal mappale 38) ed attualmente, a seguito di Frazionamento del 12/07/2013, da esso sono stati generati i mappali 323 e 324;
- il mappale 279 deriva dal mappale 38 ed attualmente, a seguito di Frazionamento del 07/11/2017, da esso sono stati generati i mappali 355 e 356;
- il mappale 74 attualmente, a seguito di Frazionamento del 07/11/2017, è stato suddiviso nei mappali 357 e 358.





Tutto quanto sopra esposto è rappresentato sinteticamente nella tabella a seguire composta da 9 colonne ed un numero di righe corrispondenti all'attuale identificazione catastale dei beni oggetto di procedura.

In tale tabella sono indicati gli identificativi catastali dei beni così come espressi nel Decreto di Sequestro Preventivo, i loro corrispondenti identificativi precedenti a tali decreti e quelli attuali; inoltre sono indicati i numeri progressivi dei beni come indicato nel Decreto ed una sigla resasi necessaria per identificare i beni con riferimento all'attualità.

Tali sigle sono identificative dei beni ed utilizzate nelle risposte ai singoli quesiti.

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
			indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7
6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	---	16	24
7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	---	26	37
8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	---	35	20
9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	1	35	33
10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	---	12	35
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Pascolo	---	2	28
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Pascolo	---	2	55
	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10
15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Abitazione in villini	10,5 vani		

Tabella 7 – Tabella di sintesi dei beni oggetto di procedura espressi nel Decreto di Sequestro Preventivo con le loro modifiche di identificativo catastale

Si rappresenta che in via generale tutti i beni risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED] ma:

- i beni identificati in premessa con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED]
- i beni identificati in premessa con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- l'attuale bene coincidente con il mappale 355 identificato dalla sigla 12.a riportata in tabella (derivante dal frazionamento del bene n. 12 – mappale 279) ed il bene identificato in premessa con il numero 13 risultano intestati catastalmente alla società [REDACTED];
- l'attuale mappale 358 identificato dalla sigla 14.b riportata in tabella (derivante dal frazionamento del bene n. 14 – mappale 74) risulta intestato catastalmente alla [REDACTED].





Inoltre, con riferimento ai beni evidenziati in giallo in tabella, si sottolinea quanto segue:

- l'attuale mappale 356 – sigla 12.b – (derivante dal frazionamento del bene n. 12 – mappale 279) e l'attuale mappale 357 – sigla 14.a – (derivante dal frazionamento del bene n. 14 – mappale 74) risultano intestati catastalmente a [REDACTED] e a [REDACTED];
- il bene identificato in premessa con il numero 15 risulta intestato catastalmente a [REDACTED] a [REDACTED]

Si osserva che, come è stato meglio approfondito al paragrafo “4.1 Quesito n.1 – Identificazione del bene”, i beni immobili identificati in arancione nella tabella proposta a seguire con la sigla 12.b (mappale 356 catasto terreni derivante a seguito di frazionamento dal mappale 279), la sigla 14.a (mappale 357 catasto terreni derivante a seguito di frazionamento dal mappale 74) e la sigla 15 (mappale 294 catasto fabbricati), essendo stati oggetto di trasferimento della loro proprietà a terze figure e non trovandosi dunque allo stato attuale nella disponibilità della società eseguita, non verranno ulteriormente trattati nel corso del presente elaborato peritale.

Inoltre i beni immobili identificati in giallo ed i beni immobili identificati in verde non sono vendibili in quanto suscettibili di cessione gratuita al Comune a seguito di Convenzione di lottizzazione per le ragioni esplicitate nel corpo del presente elaborato peritale.

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
			indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7
6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	---	16	24
7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	---	26	37
8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	---	35	20
9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	1	35	33
10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	---	12	35
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Proprietà di terzi – non vendibile			
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Proprietà di terzi – non vendibile			
	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10
15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Proprietà di terzi – non vendibile			

Tabella 8 – Tabella di sintesi dei beni oggetto di procedura con evidenziati in arancione i beni di proprietà di terzi e pertanto non vendibili





Stante quanto sopra esposto, i beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobile indipendente dagli altri.

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dai singoli mappali catastali) e redigere il frazionamento.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione l'ubicazione dei beni e la loro eventuale contiguità, la loro destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, la destinazione d'uso, la destinazione d'uso prevista in convenzione, le risultanze delle visure-ipocatastali acquisite, i titoli legittimanti il possesso del bene.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto.

Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste nel presente capitolo, i lotti definiti dallo scrivente consistono in quelli rappresentati nella tabella a seguire (si rammenta che i Lotti A, B e C non sono vendibili):

Lotto N.	N. bene	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catast.	Destinazione urbanistica
				indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					
1	1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	Aree prevalentemente destinate ad attrezzature commerciali
	2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	
	3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	
	4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	
	5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	
A	6	6	Terreni	19	95	ex 38	95	Pascolo	Strade e parcheggi non vendibili
	7	7	Terreni	19	96	ex 38	96	Pascolo	
	8	8	Terreni	19	100	ex 38	100	Pascolo	
	10	10	Terreni	19	103	ex 38	103	Pascolo	
B	9	9	Terreni	19	102	ex 38	102	Pascolo	Verde pubblico non vendibile
2	11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	Aree in macrolotto B
		11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	
3	12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	Aree prevalentemente agricole
	13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	
	14	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	
C	12	12.b	Terreni	19	279	ex 38	356	Pascolo	Proprietà di terzi non vendibile
	14	14.a	Terreni	19	74	74	357	Pascolo	
	15	15	Fabbricati	19	294	ex 287, ex 101, ex 38	294	Abitaz.	

Tabella 9 – Tabella di sintesi dei lotti formati

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti, di cui 3 vendibili e 3 non vendibili.

Si precisa che la suddivisione dei lotti in colori proposta nella tabella trova un suo riscontro anche nelle tavole grafiche che verranno proposte a seguire nel corpo della presente relazione ed in allegato alla stessa (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Alla pagina seguente viene riportata una prima tavola con identificati i mappali assoggettabili a vendita suddivisi per lotti



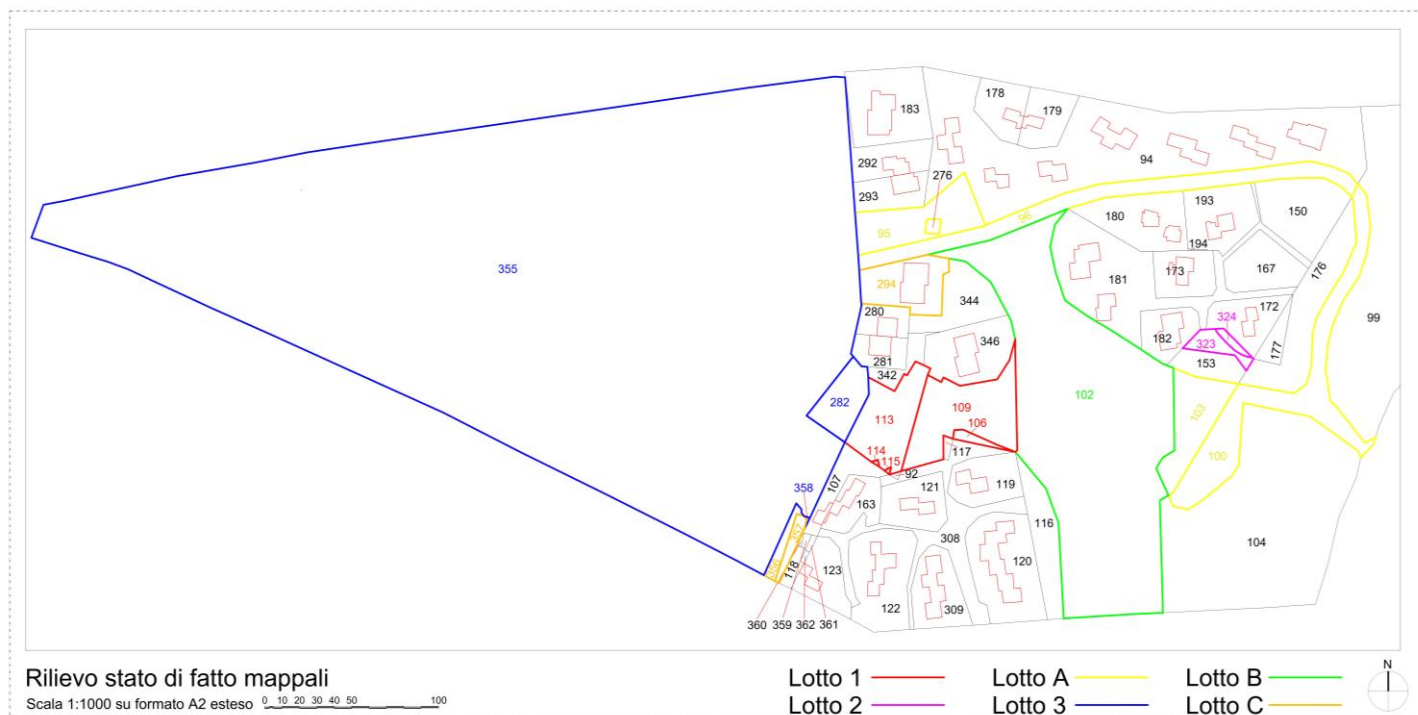


Figura 28 – Rappresentazione dello stato di fatto mappali oggetto di procedura sull'estratto di mappa del foglio 19, identificati anche in base ai lotti formati

4.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

Ciascuno dei singoli beni immobili oggetto di pignoramento è **pignorato per intero**.

4.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

4.11.1 Bene n.1 – Sigla 1 – mapp. 106

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato.

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con [REDACTED]



- **C - Dalla società [REDACTED]** l'area distinta in Catasto al foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di **cessione** a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **E - Dalla società [REDACTED]** l'area distinta in catasto al foglio 19 mappali 109, 106, 113, 114, e 115 è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 5)

4.11.2 Bene n.2 – Sigla 2 – mapp. 109

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato.

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al foglio 19 mappale 38, oltre a maggior consistenza. (riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con [REDACTED]
- **C - Dalla società [REDACTED]** l'area distinta in Catasto al foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di **cessione** a rogito del Notaio Eugenio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **E - Dalla società [REDACTED]**, l'area distinta in catasto al foglio 19 mappali 109, 106, 113, 114, e 115 è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 5)





4.11.3 Bene n.3 – Sigla 3 – mapp. 113

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato.

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED] attraverso il quale la società
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio M [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED]
- **C - Dalla società** [REDACTED], l'area distinta in Catasto al foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di cessione a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **E - Dalla società** [REDACTED] l'area distinta in catasto al foglio 19 mappali 109, 106, 113, 114, e 115 è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 1 a 5)

4.11.4 Bene n.4 – Sigla 4 – mapp. 114

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato.

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED] attraverso il quale la società
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] con
[REDACTED]





- **C** - Dalla società [REDACTED], l'area distinta in Catasto al foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di **cessione** a rogito del [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **E** - Dalla società [REDACTED] l'area distinta in catasto al foglio 19 mappali 109, 106, 113, 114, e 115 è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di compravendita a rogito del [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 5)

4.11.5 Bene n.5 – Sigla 5 – mapp. 115

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato.

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED] seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] attraverso il quale la società [REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza. (riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con [REDACTED]
- **G** - Dalla società [REDACTED], l'area distinta in Catasto al foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di **cessione** a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **E** - Dalla società [REDACTED] l'area distinta in catasto al foglio 19 mappali 109, 106, 113, 114, e 115 è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] (riguarda gli immobili da 1 a 5)





4.11.6 Bene n.11 – Sigla 11.a – mapp. 323

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato.

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED] attraverso il quale la società
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED].
- **C - Dalla società** [REDACTED] l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103**, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di **cessione** a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **D - Dalla società** [REDACTED] l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è pervenuta al signor [REDACTED] il quale acquista dichiarando di essere coniugato in regime della comunione dei beni con la signora [REDACTED] in forza di **compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto in data [REDACTED]
(riguarda l'immobile 11.a e 11.b)
- **G - Dai signori** [REDACTED] e [REDACTED] l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è pervenuta alla società [REDACTED], in forza di **compravendita** scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili 11.a e 11.b)





4.11.7 Bene n.11 – Sigla 11.b – mapp. 324

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere occupato da un viale di accesso pavimentato recintato insieme ed in aderenza ad altro mappale accatastato come ente urbano (il mappale 172).

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED]
[REDACTED], attraverso il quale la società
[REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED] la società [REDACTED] trasforma la ragione sociale da S.P.A. in S.R.L., con
[REDACTED]
- **C - Dalla società** [REDACTED] l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappali 97 (poi 152 e poi 323 e 324) 109, 106, 113, 114, 115 e foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102 e 103**, oltre a maggior consistenza, è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di **cessione** a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili da 1 a 11)
- **D - Dalla società** [REDACTED], l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è pervenuta al signor [REDACTED] il quale acquista dichiarando di essere coniugato in regime della comunione dei beni con la signora [REDACTED] in forza di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
(riguarda l'immobile 11.a e 11.b)
- **G - Dai signori** [REDACTED] e [REDACTED] l'area distinta in Catasto al **foglio 19 mappale 152 (ex 97 e attuali 323 e 324)**, è pervenuta alla società [REDACTED] in forza di compravendita scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
(riguarda gli immobili 11.a e 11.b)





4.11.8 Bene n.12 – Sigla 12.a – mapp. 355

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava in generale essere libero e non utilizzato.

Tuttavia, come già osservato al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni, su tale mappale insistono alcune strade carrabili pavimentate ed altre sterrate, oltre a un impianto di depurazione con vasche di decantazione, funzionale alla lottizzazione ed edificato a seguito di specifica concessione, che avrebbe dovuto essere oggetto di cessione gratuita al Comune così come da Convenzione. Allo stato attuale l'impianto non è individuato da autonomo mappale e pertanto, a bene venduto, il futuro acquirente si dovrà far carico dell'onere di aggiornamento catastale al fine di individuare l'area di pertinenza di suddetto impianto così come quantificato al paragrafo "Quesito n.4 – Accatastamento".

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)

4.11.9 Bene n.13 – Sigla 13 – mapp. 282

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava in generale essere libero e non utilizzato.

Tuttavia, come già osservato al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni, su tale mappale insiste una strada carrabile non indicata in convenzione che costituisce una servitù di passaggio di fatto.

Titoli di proprietà

- **A - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 38**, oltre a maggior consistenza.
(riguarda gli immobili da 1 a 13 ed il 15)

4.11.10 Bene n.14 – Sigla 14.b – mapp. 358

Il giorno dell'accesso ai luoghi il bene oggetto di procedura esecutiva risultava in generale essere libero e non utilizzato.

Titoli di proprietà

- **B - Atto di Compravendita**, trascritto alla casella n. [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED], attraverso il quale la società [REDACTED] acquistava il terreno al tempo identificato al catasto al **foglio 19 mappale 74**.
(riguarda l'immobile 14)





4.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

I beni immobili oggetto del presente elaborato peritale, coincidenti con terreni, non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma sono in capo alla società esecutata.

4.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'intero territorio comunale di Santa Teresa di Gallura è ricompreso nell'ambito di paesaggio costiero ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e le aree in argomento inoltre ricadono nei sistemi di baie e promontori tutelate ai sensi dell'art. 143 di predetta legge.

Inoltre una parte significativa del mappale 355 ricade in zona SIC – ZSC (Siti di importanza comunitaria – Zone speciali di conservazione) a tutela integrale

Per quanto afferisce alle eventuali spese condominiali non corrisposte negli anni passati si faccia riferimento a quanto riportato al paragrafo "4.8 Quesito n.8 – Spese di gestione e manutenzione"

In merito alle ulteriori formalità gravanti sui bei suscettibili di vendita e rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 4.8, si riportano le seguenti:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED]** Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, emesso dal Tribunale Civile di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED].

Rettificata con:

Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, emesso dal Tribunale Civile di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED]

Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobili al tempo identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102, 103, 279, 138, 295, 284, 282, 113, 114, 115, 106, 109, 104, 176, 99, 105, 74.

A margine risulta:

- **Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] con la quale si svincolavano i beni immobili identificate al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 295 e mappale 284.

Con rifermento alla procedura esecutiva in argomento la presente iscrizione grava, dunque, sui beni identificati in premessa coincidenti con gli immobili numero:

- **Immobile n. 1 (mappale 106);**





- Immobile n. 2 (mappale 109);
- Immobile n. 3 (mappale 113);
- Immobile n. 4 (mappale 114);
- Immobile n. 5 (mappale 115);
- Immobile n. 6 (mappale 95);
- Immobile n. 7 (mappale 96);
- Immobile n. 8 (mappale 100);
- Immobile n. 9 (mappale 102);
- Immobile n. 10 (mappale 103);
- Immobile n. 12 (mappale 279);
- Immobile n. 13 (mappale 282);
- Immobile n. 14 (mappale 74).

Non risultano indicati nella presente iscrizione il bene immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 152 (immobile n. 11) ed il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 mappale 294 (immobile n. 15), oggetto entrambi della procedura esecutiva in argomento.

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobili al tempo identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 mappali 95, 96, 100, 102, 103, 279, 138, 295, 284, 282, 113, 114, 115, 106, 109, 104, 176, 99, 105, 74.

A margine risulta:

- **Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] con la quale si svincolavano i beni immobili identificati al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 295 e mappale 284.**

Con riferimento alla procedura esecutiva in argomento la presente iscrizione grava, dunque, sui beni identificati in premessa coincidenti con gli immobili numero:

- Immobile n. 1 (mappale 106);
- Immobile n. 2 (mappale 109);
- Immobile n. 3 (mappale 113);
- Immobile n. 4 (mappale 114);
- Immobile n. 5 (mappale 115);
- Immobile n. 6 (mappale 95);
- Immobile n. 7 (mappale 96);
- Immobile n. 8 (mappale 100);
- Immobile n. 9 (mappale 102);





- **Immobile n. 10 (mappale 103);**
- **Immobile n. 12 (mappale 279);**
- **Immobile n. 13 (mappale 282);**
- **Immobile n. 14 (mappale 74).**

Non risultano indicati nella presente iscrizione il bene immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 152 (**immobile n. 11**) ed il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 mappale 294 (**immobile n. 15**), oggetto entrambi della procedura esecutiva in argomento.





4.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di beni immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media.

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, lo scrivente ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità i valori di seguito riportati ai seguenti sottoparagrafi.





4.14.1 LOTTO 1

Beni costituenti il lotto 1

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto 1 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
			indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					ha	are	ca
1	1	Terreni	19	106	ex 38	106	Pascolo	---	1	36
2	2	Terreni	19	109	ex 38	109	Pascolo	---	24	12
3	3	Terreni	19	113	ex 75, ex 38	113	Pascolo	---	18	63
4	4	Terreni	19	114	ex 75, ex 38	114	Pascolo	---	---	4
5	5	Terreni	19	115	ex 75, ex 38	115	Pascolo	---	---	7

Conteggio estimativo

Per beni immobili con analoghe caratteristiche ed ubicati in zone analoghe si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri esposti:

$$V_m = 80,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) la prossimità al mare e la panoramicità delle aree aumentano il valore dei beni. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore dei beni del 5%:

$$K_p = 1,05$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) l'orografia in pendenza del terreno unitamente alla vegetazione presente diminuiscono il valore del bene. Il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore dei beni del 5%:

$$K_t = 0,95$$





Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando quanto osservato al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni e la necessità di realizzare e vedere approvato un nuovo Piano di Lottizzazione al fine di poter estrinsecare le volumetrie potenziali del lotto, il valore dei beni sarà diminuito del 20%:

$$K_{pr} = 0,80$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,80 = 0,798$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 80,00 /mq \times 0,798 = € 63,84/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

La Superficie commerciale omogeneizzata S è stata già calcolata al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni utilizzando opportuni coefficienti correttivi applicati ai singoli terreni in relazione alle loro caratteristiche peculiari (a tal proposito si rimanda integralmente al sottoparagrafo 4.2.1 – *Lotto I*).

Si riporta di seguito il calcolo già effettuato. La superficie commerciale omogeneizzata dei terreni in argomento corrisponde a quanto segue:

• F. 19 Mapp. 106:	136,00 mq x 0,30	= 40,80 mq
• F. 19 Mapp. 109:	2.412,00 mq – 1.200,00 mq	= 1.212,00 mq
• F. 19 Mapp. 113:	1.863,00 mq x 0,95	= 1.769,85 mq
• F. 19 Mapp. 114:	4,00 mq x 1,00	= 4,00 mq
• F. 19 Mapp. 115:	7,00 mq x 1,00	= 7,00 mq
- TOTALE:		3.033,65 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale Omogeneizzata S equivalente a:

$$S = 3.033,65 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V :

$$V = V_r \times S = € 63,84/mq \times 3.033,65 \text{ mq} = € 193.668,22$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate al paragrafo “4.4.2 - *Bene n.2 – Sigla 2 – mapp. 109*” nella somma di € 2.000,00.

Il valore totale del lotto risulta dunque pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 193.668,22 - € 2.000,00 = € 191.668,216$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 191.000,00

(diconsi euro centonovantunmila/00)





4.14.2 LOTTO 2

Beni costituenti il lotto 2

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto 2 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
			indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					ha	are	ca
11	11.a	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	323	Pascolo	---	3	87
	11.b	Terreni	19	152	ex 97, ex 38	324	Pascolo	---	---	90

Valutazione a corpo

La Superficie commerciale omogeneizzata S è stata già calcolata al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni utilizzando opportuni coefficienti correttivi applicati ai singoli terreni in relazione alle loro caratteristiche peculiari (a tal proposito si rimanda integralmente al sottoparagrafo 4.2.4 – Lotto 2).

Si riporta di seguito il calcolo già effettuato.

La superficie commerciale omogeneizzata dei terreni in argomento corrisponde a quanto segue:

- F. 19 Mapp. 323: 387,00 mq x 1,00 = 387,00 mq
- F. 19 Mapp. 324: 90,00 mq x 0,10 mq = 9,00 mq
- **TOTALE:** **396,00 mq**

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale Omogeneizzata S equivalente a:

$$S = 396,00 \text{ mq}$$

Valore Venale V

In considerazione di quanto espresso al sottoparagrafo 4.2.4 – Lotto 2 si sceglie di proporre il terreno come in vendita a corpo, valutato per analogia con simili beni e simili condizioni, per un valore complessivo di 8.000,00 euro.

Il valore stimato del lotto risulta pertanto:

€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)





4.14.3 LOTTO 3

Beni costituenti il lotto 3

I beni immobili oggetto di procedura raggruppati nel Lotto 3 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale precedente	Mappale attuale	Natura Catastale	Consistenza		
								ha	are	ca
12	12.a	Terreni	19	279	ex 38	355	Pascolo	7	49	43
13	13	Terreni	19	282	ex 112, ex 75, ex 38	282	Pascolo	---	8	34
14	14.b	Terreni	19	74	74	358	Pascolo	---	---	10

Conteggio estimativo

Per terreni in zone agricole con analoghe caratteristiche ed ubicati in siti analoghi si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri esposti:

$$V_m = 25.000,00 \text{ €/Ha} = 2,50 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) la prossimità al mare, la panoramicità delle aree e il facile accesso anche carrabile ai beni ne aumentano il valore dei beni. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore dei beni del 5%:

$$K_p = 0,95$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'orografia in pendenza del terreno compromettono la coltivabilità del bene. Il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 10%:

$$K_t = 0,90$$





Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Le caratteristiche produttive del terreno appaiono poco adatte alla coltivazione. Il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 10%:

$$K_{pr} = 0,90$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,7695$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 2,50 /mq \times 0,7695 = € 1,92375/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

La Superficie commerciale omogeneizzata S è stata già calcolata al paragrafo dedicato alla descrizione dei beni utilizzando opportuni coefficienti correttivi applicati ai singoli terreni in relazione alle loro caratteristiche peculiari (a tal proposito si rimanda integralmente al sottoparagrafo 4.2.5 – *Lotto3*).

Si riporta di seguito il calcolo già effettuato. La superficie commerciale omogeneizzata dei terreni in argomento corrisponde a quanto segue:

• F. 19 Mapp. 282:	834,00 mq x 0,10	=	83,40 mq
• F. 19 Mapp. 355:	74.943,00 mq x 0,30	=	22.482,90 mq
• F. 19 Mapp. 358:	10,00 mq x 0,10	=	1,00 mq
- TOTALE:			22.567,30 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale Omogeneizzata S equivalente a:

$$S = 22.567,30 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V :

$$V = V_r \times S = € 1,92375/mq \times 22.567,30 \text{ mq} = € 43.413,84$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate al paragrafo "4.4.8 - *Bene n.12 – Sigla 12.a – mapp. 355*" nella somma di € 2.000,00.

Il valore totale del lotto risulta dunque pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 43.413,84 - € 2.000,00 = € 41.413,84$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 41.000,00

(diconsi euro quarantunmila/00)





VALORI LOTTI

La tabella successiva riporta una sintesi contenente le informazioni principali necessarie per la vendita di ogni singolo lotto:

BENI VENDIBILI

Lotto N.	N. bene	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale attuale	Natura Catast.	Destinazione urbanistica	Valore €
				indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					
1	1	1	Terreni	19	106	106	Pascolo	Aree prevalentemente destinate ad attrezzature commerciali	191.000,00
	2	2	Terreni	19	109	109	Pascolo		
	3	3	Terreni	19	113	113	Pascolo		
	4	4	Terreni	19	114	114	Pascolo		
	5	5	Terreni	19	115	115	Pascolo		
2	11	11.a	Terreni	19	152	323	Pascolo	Aree in macrolotto B	8.000,00
		11.b	Terreni	19	152	324	Pascolo		
3	12	12.a	Terreni	19	279	355	Pascolo	Aree prevalentemente agricole	41.000,00
	13	13	Terreni	19	282	282	Pascolo		
	14	14.b	Terreni	19	74	358	Pascolo		

BENI NON VENDIBILI

Lotto N.	N. bene	Sigla	Catasto	Foglio	Mappale	Mappale attuale	Natura Catast.	Destinazione urbanistica	Valore €
				indicati nel Decreto di Sequestro Preventivo					
A	6	6	Terreni	19	95	95	Pascolo	Strade e parcheggi	non vendibile
	7	7	Terreni	19	96	96	Pascolo		
	8	8	Terreni	19	100	100	Pascolo		
	10	10	Terreni	19	103	103	Pascolo		
B	9	9	Terreni	19	102	102	Pascolo	Verde pubblico	non vendibile
C	12	12.b	Terreni	19	279	356	Pascolo	Proprietà di terzi	non vendibile
	14	14.a	Terreni	19	74	357	Pascolo		
	15	15	Fabbricati	19	294	294	Abitaz.		





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 105 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato G – Lotto 1	Copia atti compravendita
Allegato G – Lotto 2	Copia atti compravendita
Allegato G – Lotto 3	Copia atti compravendita
Allegato H	Argea
Allegato I	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato M	Documentazione fotografica – Viste aeree
Allegato M – Lotto 1	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 3	Documentazione fotografica
Allegato N	Planimetrie
Allegato O	Certificato di destinazione Urbanistica
Allegato S	Spese sostenute

Olbia, lì 09.06.2025

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

