TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

Procedura N°16/2025 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: *Dott.sa Antonia Palombella*

Creditore procedente: [redacted]

Debitrice: [redacted]

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

PREMESSA

In data 8 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione **Dott.sa Antonia Palombella** mi ha conferito l'incarico, accettato e giurato telematicamente il giorno 9 marzo 2026, con deposito nel fascicolo telematico, allo scrivente **Arch. Antonio Piga**, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. delle Province di Sassari e Olbia Tempio al n°785 e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio a Calangianus in Via Bainsizza n°5/b, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare **n°16/2025** promossa da [redacted] contro [redacted], a norma degli artt. 602 e segg.ti c.p.c. quale attuale proprietaria degli immobili oggetto di perizia. Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

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

2) Descrizione dell'immobile pignorato

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;

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

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

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

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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

4) Variazioni catastali

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

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

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

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più 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.

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

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

12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

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

14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

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

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

A seguito di un ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 26 marzo 2026, sull'esecutata, oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2016 - Registro Particolare 1139 Registro Generale 1670
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 105616/35000 del 05/02/2016
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2016 - Registro Particolare 284 Registro Generale 1672
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 105617/35001 del 05/02/2016
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
   Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 1119 del 28/11/2025 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2025.
   Cancellazione totale eseguita in data 01/12/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2018 - Registro Particolare 403 Registro Generale 2822
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49798/32333 del 30/03/2018
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
   SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: GROSSETO Iscrizione n. 662 del 2015

4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2018 - Registro Particolare 404 Registro Generale 2822
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49799/32334 del 30/03/2018
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
   Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
   SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2025 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 3376
   Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 394 del 19/02/2025
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
   Nota disponibile in formato elettronico

A seguito di un ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 26 marzo 2026, sull'immobile distinto nel ***Foglio 30 Mappale 854, Sub - e 2,*** oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 22/07/2002 - Registro Particolare 6510 Registro Generale 8339
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/457 del 13/08/1996
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2016 - Registro Particolare 1139 Registro Generale 1670
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 105616/35000 del 05/02/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 07/03/2016 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 1671
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 105616/35000 del 05/02/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2016 - Registro Particolare 284 Registro Generale 1672
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 105617/35001 del 05/02/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1119 del 28/11/2025 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2025.
Cancellazione totale eseguita in data 01/12/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2018 - Registro Particolare 403 Registro Generale 2822
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49798/32333 del 30/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: GROSSETO Iscrizione n. 662 del 2015

6. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2018 - Registro Particolare 404 Registro Generale 2822
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49799/32334 del 30/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2025 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 3376
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 394 del 19/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità riscontrate dopo l'ispezione ipotecaria

Nell'Ispezione ipotecaria sono state riscontrate 5 formalità comuni tra l'ispezione ipotecaria per soggetto e l'ispezione ipotecaria per immobile, le cui Note sono visibili nell' *Allegato A - Ispezioni ipotecarie*.

2) Descrizione dell'immobile pignorato

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

Il sopralluogo al bene oggetto di perizia è stato effettuato in data 30 aprile 2026, in presenza del rappresentante dell'I.V.G., il Sig. [redacted]. L'accesso ai beni è stato consentito dalla proprietaria, Sig. [redacted].
I Beni oggetto di perizia sono situati sia in Comune di Santa Teresa Gallura, in Via Carlo Alberto n°46/a (piano terra) e n°46 (piano primo).
La zona in cui sorge l'immobile, in pieno centro storico, è mista tra il residenziale annuale e turistica stagionale. A Santa Teresa Gallura la presenza di servizi di primaria e secondaria necessità è buona; è presente inoltre un porto turistico e lo scalo marittimo che collega la Sardegna alla Corsica.



Immagine satellitare



Immagine satellitare

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976



Immagine satellitare

Identificazione catastale
Immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura (Codice I312) – Catasto Terreni

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*N.C.E.U.*	*Superficie catastale*	*Indirizzo*	*Diritti e oneri reali*
30	**363**	**2**	**A/2**	**Fg. 30, Mapp. 854, Sub 1 e 2**	**Totale 71 mq**	**Via Carlo Albero di Savoia n. 46**	**Proprietà 1/1**

Identificazione catastale
Immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura (Codice I312) – Catasto Fabbricati

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Indirizzo*	*Diritti e oneri reali*
30	**854**	**1**	**A/4**	**2,5 vani**	**Totale 61 mq Tot. escluse aree scoperte 59 mq**	**Via Carlo Albero di Savoia n. 46/a**	**Proprietà 1/1** ***(In regime di separazione dei beni)***
30	**854**	**2**	**A/4**	**3,0 vani**	**Totale 73 mq Tot. escluse aree scoperte 80 mq**	**Via Carlo Albero di Savoia n. 46**	**Proprietà 1/1** ***(In regime di separazione dei beni)***

Gli immobili indicati (Sub 1 che il Sub 2), dopo un'indagine catastale, risultano intestati a: [redacted], _____ Proprietà 1/1

I beni esecutati sono composti da due distinti appartamenti, rispettivamente Sub 1 e Sub 2, con caratteristiche simili. Essi, dalla documentazione fornitami dall'U.T. del Comune di Santa Teresa Gallura, derivano dal frazionamento di un'unica unità immobiliare.

Tale lotto, ove edificato l'immobile, è identificato nel PUC come Zona A1 (Centro storico - Tessuti urbani con rilevati tracce). Nel Piano Particolareggiato, sono visionabili le schede e le NTA dell'edificio, Fabbricato n°4, Comparto 88.

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976



Sub. 1 (piano terra)



Sub. 2 (piano primo)



Sub. 1 (piano terra)



Sub. 2 (piano primo)



Sub. 1 (piano terra)



Sub. 2 (piano primo)



Sub. 1 (piano terra)



Sub. 2 (piano primo)

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976



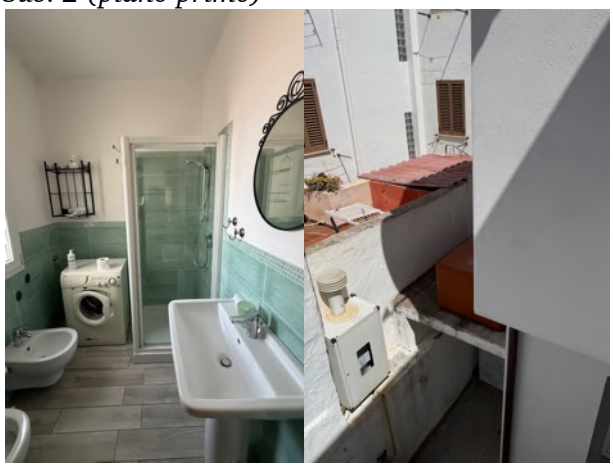
Sub. 1 (piano terra)



Sub. 2 (piano primo)



Sub. 1 (piano terra)



Sub. 2 (piano primo)

Durante l'accesso effettuato in data 30 aprile 2026, è stato valutato l'immobile per lo stato in cui si trovava dal momento dell'ultima ristrutturazione svolta tra il 2016 e il 2018.
Strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composta da:

- *Struttura in muratura portante (pareti perimetrali);*
- *Solai in latero-cemento armato (struttura presunta ma non visibile e ne riporta nel progetto);*
- *Matto di copertura a falde con coppi sardi;*
- *Tramezzi di partizione interna in laterizio;*
- *Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;*
- *Pittura semi-lavabile;*
- *Pavimentazione in piastrelle ceramiche;*
- *Pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle ceramiche;*
- *Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;*
- *Impianto idrico sottotraccia.*

Durante l'accesso effettuato in data 30 aprile 2026, il Sub. 1 era così composto:

- *Zona giorno con angolo cottura;*
- *Camera master;*
- *Cameretta senza finestra;*
- *Bagno;*
- *Ripostiglio sottoscala;*
- *Dispensa a muro;*
- *Corte esterna ad uso esclusivo;*
- *Riserva idrica esterna con cisterna dedicata.*

Durante l'accesso effettuato in data 30 aprile 2026, il Sub. 3 era così composto:

- *Zona giorno;*

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

- *Angolo cottura riservato;*
- *Camera master;*
- *Bagno;*
- *Veranda sul fronte;*
- *Veranda sul retro.*

Concessione edilizie e Pratiche SUAPE fornitemi dall'Ufficio Tecnico Comune di Santa Teresa Gallura

- *Pratica edilizia n°444/2016, Prot. 21751 del 06/12/2016*
  - *Ristrutturazione edificio in Via Carlo Alberto, Comparto 88, Fabbricato 4;*
- *Concessione edilizia n°7482/2020 del 18/02/2020*
  - *Ristrutturazione edificio in Via Carlo Alberto, Comparto 88, Fabbricato 4.*

Richiesta di agibilità
- *Pratica SUAPE n° [redacted]-18022022-1558.436889, Prot. 2718 del 25/02/2022*
  - *Dichiarazione di agibilità.*

(Allegato B - Planimetria, Mappe e Visure catastali)
(Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti)

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile
Via: Carlo Alberto n°46/a — *Comune:* Santa Teresa Gallura
Provincia: Gallura Nord-Est Sardegna

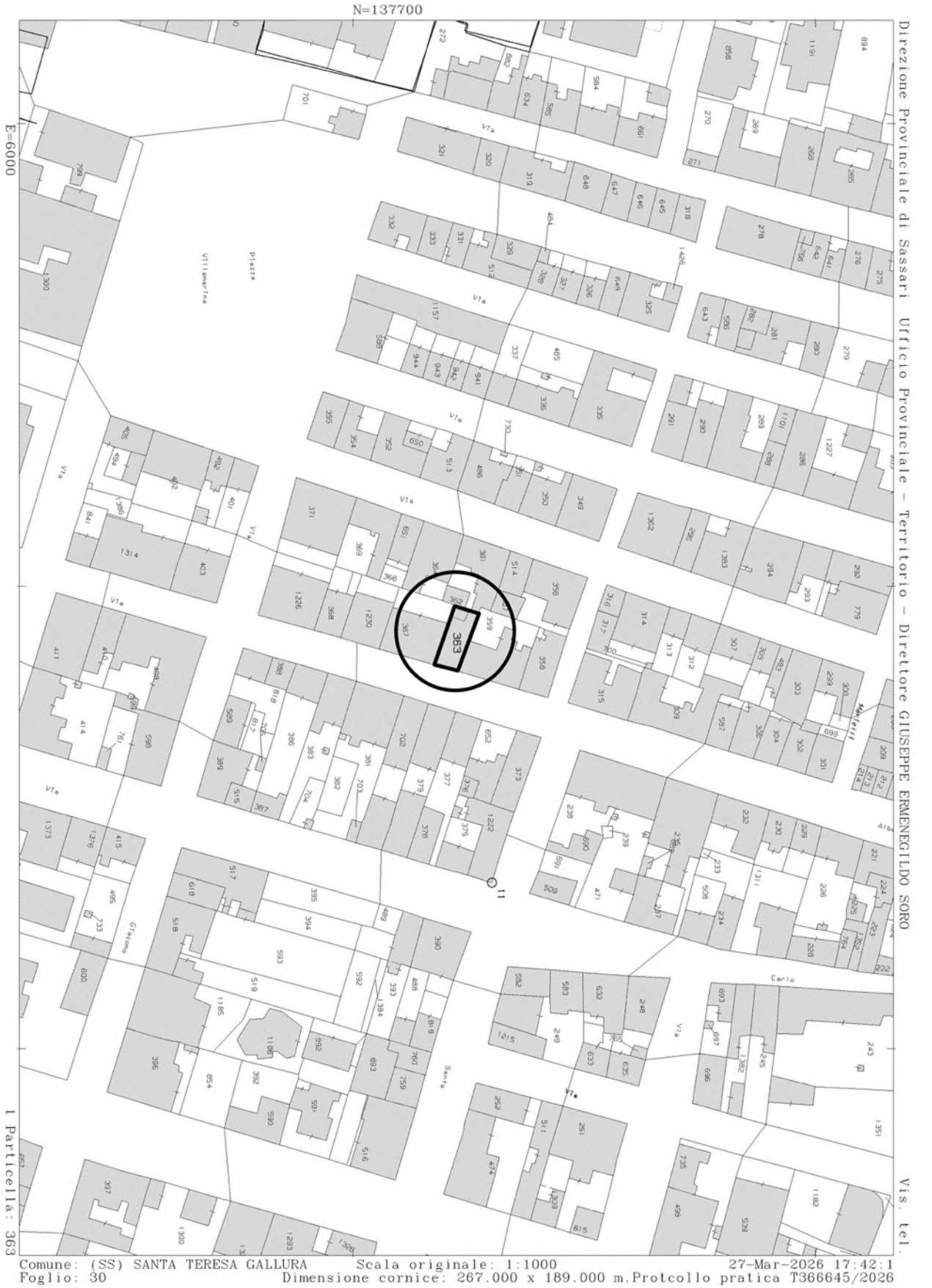
Dati catastali:
Foglio: 30 *Mappale:* 854 *Subalterno:* 1 *Piano:* T

Dati immobile
Via: Carlo Alberto n°46 — *Comune:* Santa Teresa Gallura
Provincia: Gallura Nord-Est Sardegna

Dati catastali:
Foglio: 30 *Mappale:* 854 *Subalterno:* 2 *Piano:* T - 1

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

Planimetria catastale - Foglio 30, Mappale 363



Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

Data: 23/03/2026 - n. T140880

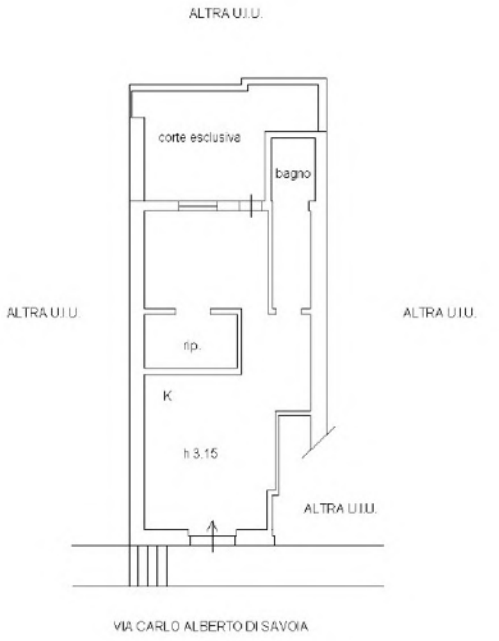
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0043174 del 07/07/2021
Comune di Santa Teresa Gallura
Via Carlo Alberto Di Savoia civ. 46

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 30	
Particella: 854	
Subalterno: 1	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2026 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(B312) - < Foglio 30 - Particella 854 - Subalterno 1 >
VIA CARLO ALBERTO DI SAVOIA n. 46 Piano T

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 23/03/2026 - n. T140880
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

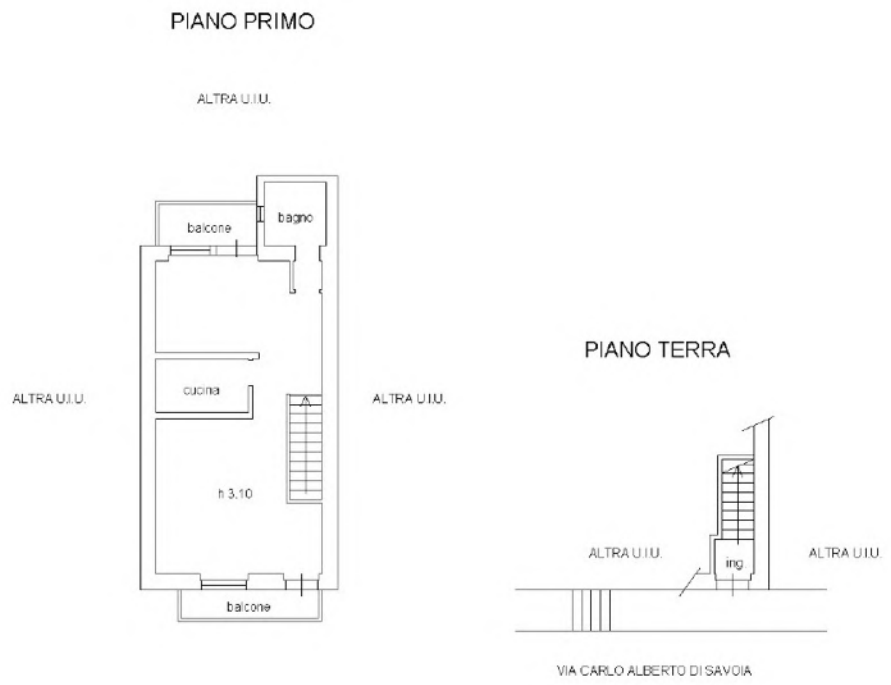
Data: 23/03/2026 - n. T140881 -

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0043175 del 07/07/2021
Comune di Santa Teresa Gallura
Via Carlo Alberto Di Savoia civ. 46

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 30	
Particella: 854	
Subalterno: 2	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 23/03/2026 - n. T140881

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2026 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(B312) - < Foglio 30 - Particella 854 - Subalterno 2 >
VIA CARLO ALBERTO DI SAVOIA n. 46 Piano T-1

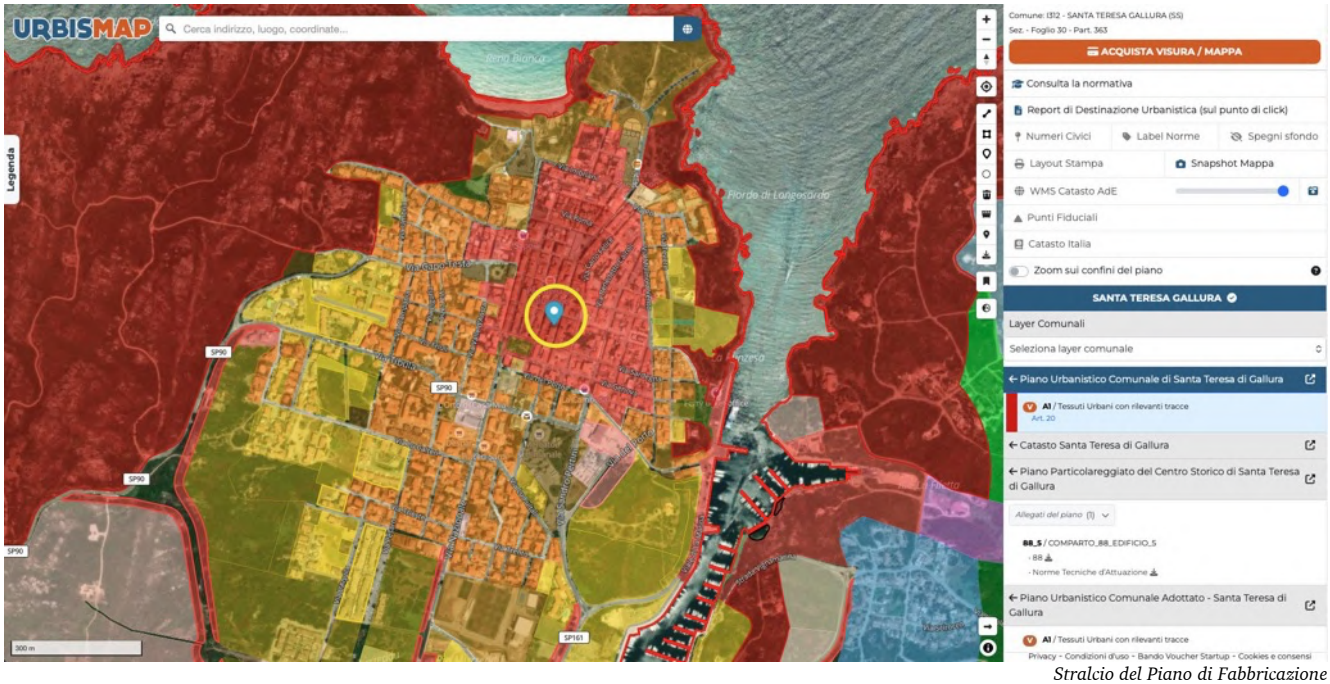
Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

4) Variazioni catastali

Lo stato di fatto dell'immobile, NON è conforme alla planimetria catastale, pertanto è necessaria la variazione di tipo catastale.

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

L'interno fabbricato è identificato nel PUC come Zona A1 (Centro storico - Tessuti urbani con rilevati tracce). Nel Piano Particolareggiato, sono visionabili le schede e le NTA dell'edificio, Fabbricato n°4, Comparto 88.



Stralcio del Piano di Fabbricazione

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

Dopo aver effettuato l'accesso e dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti e dopo aver confrontato gli elaborati di progetto fornitemi dall'U.T. del Comune di Santa Teresa Gallura, è stato rilevato che per l'intero corpo di fabbrica è stato richiesto il certificato di agibilità con "*Pratica SUAPE n° [redacted]-18022022-1558.436889, Prot. 2718 del 25/02/2022*".

Inoltre, sempre facendo riferimento agli atti rilasciati dal comune e lo stato di fatto, il fabbricato NON è conforme al progetto concessionato con Concessione edilizia n°7482/2020 del 18/02/2020 "*Ristrutturazione edificio in Via Carlo Alberto, Comparto 88, Fabbricato 4*".

Durante l'accesso e in base alle misure rilavate in situ con strumento digitale, sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e il progetto concessionato e le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.
L'intera costruzione, NON essendo conforme urbanisticamente, è necessario redigere un accertamento di conformità.

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

(Allegato D – Restituzioni grafiche)

Progetto concessionato C.E. n°7482/2020 del 18/02/2020



Planimetria catastale Sub. 1 e 2



Stato di fatto



Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico
Sui beni pignorati, dalle verifiche effettuate, non risultano gravare censi, livelli ed usi civici.

8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non ha spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto non vi è un condominio.

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti
Per la tipologia, considerato lo stato di fatto dei due immobili, essi possono essere venduti in più lotti.

10) Divisibilità dell'immobile in natura
Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati pignorati per interno per 1/1, pertanto la formazione di singoli lotti seguirà lo stato di fatto Sub 1 e Sub 2.

11) Stato di possesso dell'immobile
Gli immobili sono in possesso ed occupati dalla proprietaria Sig. [redacted]. Con richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate (registro ufficiale Prot. 68415 del 20-03-2026), il sottoscritto CTU ha fatto richiesta per la presa visione di Contratti di Locazione sugli immobili; ad oggi non è stato fornito riscontro della richiesta. La Sig. [redacted], ha dichiarato durante l'accesso, che sui cespiti, non vi sono contratti di locazione.

12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato
Tutti gli immobili al momento dell'accesso non erano occupati né dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. La Sig. [redacted] risulta essere sposata in regime di separazione dei beni con il Sig. [redacted] (anch'esso presente al momento di accesso ai beni).

13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità
Dall'analisi della documentazione da me in possesso e da vari accertamenti, sugli immobili non risultano vincoli di nessuna natura, ad esclusione dei vincoli di natura paesaggistica e naturalistica, così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PPR e del PUC di Santa Teresa Gallura.

14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile
La determinazione del valore degli immobili è stata ottenuta tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.
Le estrinseche sono quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale sono ubicati gli immobili, come l'ubicazione, le vie di comunicazione, i servizi limitrofi e le qualità urbanistico-sociale e ambientale in cui sono inseriti.
Le intrinseche sono invece quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione che tiene conto dell'esposizione o della vista, la qualità edilizia e la dimensione.

Metodo di stima
Il metodo di stima utilizzato è quello della *Stima Comparativa*, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima. L'analogia è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.
A questo metodo di stima si è aggiunto un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI Anno 2025 - Semestre 2

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SASSARI
Comune: SANTA TERESA GALLURA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2050	L	6,3	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	5,2	7,5	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3200	L	10,4	13,3	L

Caratteristiche estrinseche
I beni oggetto di perizia sono situati in una zona mista tra il residenziale stanziale ed una zona prettamente turistica, essendo in pieno centro storico. Anche la vicinanza alla piazza principale, al porto e alla spiaggia è un elemento caratterizzante di quest'immobile. Chi vi risiede tutto l'anno, a breve distanza trova tutti i servizi di primaria necessità come negozi alimentari, farmacia, bancomat, bar, ristoranti e pizzerie. Il collegamento alla viabilità primaria che porta verso l'uscita di Santa Teresa Gallura è buono, potrebbero trovare difficoltà nella circolazione i mezzi pesanti.

Caratteristiche intrinseche
L'immobile non ha particolari pregi architettonici e/o caratteristiche di pregio; la zona invece ha un'ottima posizione per quanto riguarda la vicinanza al centro, alla spiaggia e al porto.
La qualità della costruzione e lo stile architettonico è di tipo normale; lo stato di manutenzione e di conservazione è molto buono, essendo recente anche la ristrutturazione.

Prezzo medio corrente di immobili simili
Mediante la ricerca di mercato attuale, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, è stata ottenuta una comparazione mediante l'analisi di 11 immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con un prezzo medio di mercato di € 354.545,45 ed una superficie media di 166,90 mq.
Il prezzo medio corrente al metro quadrato per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a *€ 2.145,98 /mq*.

Prezzo medio corrente OMI Anno 2025 - Semestre 2
Mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che l'immobile è assimilabile alla categoria Abitazioni Civili con stato conservativo normale, si è appurato che il prezzo medio corrente è pari a *€ 1.775,00 /mq*.

Determinazione del prezzo di vendita al metro quadrato
Il prezzo medio tra i valori considerati qui sopra è pari ad *€ 1.960,49 /mq*.

Considerate le condizioni attuali in cui si trova l'immobile, il prezzo attuale di vendita al mq che è stato ricavato, rientra nei parametri delle quotazioni immobiliari OMI tra il valore minimo e medio.
Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.
È chiaramente possibile essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità che compone la stima.

Vista non conformità dell'immobile, è necessario redigere un accertamento di conformità in sanatoria, per un costo di stimato delle pratiche edilizie e catastali, sanzioni e oneri di segreteria, pari a 5.000,00 € per immobile.

Lotto n°1
Prezzo attuale di vendita al mq: ***€ 1.960,49 / mq***

Foglio 30, Mappale 854, Sub. 1 - Piano terra

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Fabbricato	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	61,25 mq	1.960,49 €/mq	***120.080,01 €***
Corte esclusiva	Il costo di questa superficie assimilabile ad una veranda, viene ridotto del 50% rispetto al costo della superficie reale	17,81 mq	980,25 €/mq	***17.458,16 €***
Valore totale dell'immobile				***137.538,18 €***
Carichi pendenti - Pratiche edilizie comprese di oneri e sanzioni				***- 5.000,00 €***
TOTALE COMPLESSIVO				***132.538,18 €***
TOTALE ARROTONDATO 132.500,00 € (centrotrentadaduemilacinquecentoeuro/00)				

Lotto n°2
Prezzo attuale di vendita al mq: ***€ 1.960,49 / mq***

Foglio 30, Mappale 854, Sub. 2 - Piano primo

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Fabbricato	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	68,35 mq	1.960,49 €/mq	***133.999,49 €***
Balcone fronte strada	Il costo di questa superficie viene ridotto del 70% rispetto al costo della superficie reale	4,60 mq	588,15 €/mq	***2.705,49 €***
Balcone sul retro	Il costo di questa superficie viene ridotto del 70% rispetto al costo della superficie reale	4,50 mq	588,15 €/mq	***2.646,68 €***
Valore totale dell'immobile				***136.704.98 €***
Carichi pendenti - Pratiche edilizie comprese di oneri e sanzioni				***- 5.000,00 €***
TOTALE COMPLESSIVO				***131.704,98 €***
TOTALE ARROTONDATO 131.500,00 € (centrotrentunomilacinquecentoeuro/00)				

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976

Di seguito verrà riportato un riepilogo della valutazione di ogni singolo Lotto.

LOTTO	DESCRIZIONE DI RIEPILOGO	Totale
1	***Appartamento piano terra con corte esclusiva*** - Foglio 30, Mappale 854, Sub. 1	***132.500,00 €***
2	***Appartamento piano primo con balconi*** - Foglio 30, Mappale 854, Sub. 1	***131.500,00 €***
TOTALE		***264.000,00 €***
TOTALE COMPLESSIVO 264.000,00 € (duecentosessantaquattromilaeuro/00)		

Ritenuto di aver bene operato ai fini di coscienza e verità, ottemperando alla risposta dei quesiti del Giudice, rassegno la presente Relazione di Stima.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Allegati alla Relazione di stima

- *Allegato A - Ispezioni ipotecarie*
- *Allegato B - Planimetrie, Mappe e Visure catastali*
- *Allegato C - Concessioni Edilizie e Progetti*
- *Allegato D - Restituzioni grafiche*

Calangianus lì
13 Maggio 2026

In fede
Arch. Antonio Piga

Firmato Da: ANTONIO PIGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b358e198e7b33189eef5c51e23de976