

# TRIBUNALE di SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 193/2022 promossa da:

*contro*

**Giudice :**  
**Udienza : 17.01.2024**



**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

---

Esecuzione immobiliare n. 193/2022 promossa da:

rappr.to dall'Avv.to

*contro*

Previo accordo con l'I.V.G., lo scrivente, il giorno 28.11.2023 alle ore 10,30, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione posta in Comune di Alà dei Sardi in Via Risorgimento n.10, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ in rappresentanza dell'esecutato, e del responsabile dell'I.V.G., Per. Ind \_\_\_\_\_ .

Alla presenza degli intervenuti lo scrivente ha provveduto a verificare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'immobile, oltrechè accertare tutte le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva, così come di seguito riportato:

**QUESITO UNO** “identificazione del bene”

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); accertare 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 (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");*

### **Risposta del C.T.U.**

L'esame della documentazione giacente presso il fascicolo d'ufficio ha permesso di accertare la completezza della stessa.

I beni indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 10.07.2015 a firma dell'Avv. \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, risultano essere così elencati:

*".... Ciò premesso, il sottoscritto avvocato, nella sua veste ut supra, dichiara di sottoporre, come sottopone, ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili, dei quali il debitore \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in \_\_\_\_\_, risulta pieno proprietario per quota intera:*

#### ***IN COMUNE DI ALA' DEI SARDI (SS)***

*Fabbricato di civile abitazione sito in Via Risorgimento snc;  
appartamento al piano terra (1° f.t.) composto di ingresso, soggiorno, cucina-  
pranzo, tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e corte retrostante;  
autorimessa e magazzino al piano terra (1° f.t.).  
confinante nell'insieme con Via Risorgimento, Via Giovanni XXIII, proprietà  
\_\_\_\_\_ o aventi causa, salvo altri.*



*Censiti al Catasto Fabbricati Foglio 47*

*Particella 1048 sub.1 - Via Risorgimento – piano T – Cat. A/3 – classe I – vani 5,5 – rendita €. 267,01 (appartamento)*

*Particella 1048 sub.2 - Via Risorgimento – piano T – Cat. C/6 – classe U – mq. 84 – rendita €. 242,94 (autorimessa)*

..... omissis .....

In merito agli estremi indicati nell'Atto di Pignoramento più sopra indicato (identificativi catastali, indirizzo ed estratto di mappa), lo scrivente dichiara che gli stessi identificano esattamente l'immobile caduto nella odierna esecuzione.

### **QUESITO DUE**

*Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

### **Risposta del C.T.U.**

La documentazione in atti appare priva di carenze, per cui non è necessario segnalare alcunché.

Per quanto concerne la provenienza ultraventennale, la stessa è rilevabile dalla visura della Conservatoria dei RR.II. prodotta dallo scrivente, ed allegata alla presente relazione.

### **"QUESITO TRE**

*Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale");*



*se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

### **Risposta del C.T.U.**

Mediante accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, lo scrivente ha rilevato che, presso il N.C.E.U., i beni risultano intestati alla ditta

nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi:

#### Appartamento

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
47	1048	1	A/3	1 <sup>^</sup>	5,5, vani	267,01

#### Autorimessa

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
47	1048	2	C/6	U	84 mq.	242,94

La situazione rilevata presso i luoghi di causa **NON** corrisponde alle planimetrie depositate presso il N.C.E.U., per cui occorre eseguire una variazione catastale per regolarizzare tale discrasia.

Nello specifico, si rileva che il vano accatastato come autorimessa è stato trasformato in abitazione, per cui in luogo del locale garage si rileva la presenza di un locale soggiorno – pranzo, n. 2 camere da letto ed un bagno, mentre l'autorimessa risulta allocata nel cortile con un vano autonomo, anch'esso privo di accatastamento.

Nel caso in cui il Magistrato ritenesse di procedere con la variazione della planimetria catastale e l'inserimento del locale garage nel N.C.E.U., le spese



saranno le seguenti :

variazione catastale	€. 900,00 (due schede)
diritti Agenzia delle Entrate	€. 100,00
Aliquota Previdenziale al 5%	€. 45,00
IVA al 22%	€. <u>207,90</u>
Somma dei costi	€. 1.252,90

#### **QUESITO QUATTRO**

*Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");*

#### **Risposta del C.T.U.**

Il bene caduto nella presente esecuzione, è pervenuto all'odierno esecutato con atto di compravendita a rogito del Dott. \_\_\_\_\_ – Notaio in \_\_\_\_\_, stipulato in data 29.01.2009 – rep. 102540/31241, con il quale gli originari proprietari Sigg. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ciascuno proprietario per 1/2, vendevano al Sig.

\_\_\_\_\_ il bene caduto nella odierna esecuzione, e cioè l'appartamento distinto al foglio 47 mappale 1048 sub. 1 (appartamento) e sub.2 (garage).

L'atto è stato trascritto in Sassari il 27.02.2009 al R.G. 3356 ed al R.P. 2561.



### **QUESITO CINQUE**

*Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

### **Risposta del C.T.U.**

I beni pignorati NON evidenziano porzioni "aliene", né comuni con altri immobili, per cui gli stessi possono andare in vendita con gli esatti identificativi dianzi esposti.

### **QUESITO SEI**

*Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");*

### **Risposta del C.T.U.**

NON sono stati accertati immobili contigui che debbano essere fusi con quelli caduti nella odierna esecuzione.

### **QUESITO SETTE**

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");*



### **Risposta del C.T.U.**

La situazione rilevata presso i luoghi di causa **NON** corrisponde alle planimetrie depositate presso il N.C.E.U., per cui occorre eseguire una variazione catastale per regolarizzare tale discrasia.

Nello specifico, si rileva che il vano accatastato come autorimessa è stato trasformato in abitazione, per cui in luogo del vano garage si rileva la presenza di un locale soggiorno – pranzo, n. 2 camere da letto ed un bagno, mentre l'autorimessa risulta allocata nel cortile con un vano autonomo, anch'esso privo di accatastamento.

Nel caso in cui il Magistrato ritenesse di procedere con la variazione delle planimetrie catastali, sarà necessario procedere alla modifica delle stesse con il seguente costo:

variazione catastale	€. 900,00 (due schede)
diritti Agenzia delle Entrate	€. 100,00
Aliquota Previdenziale al 5%	€. 45,00
IVA al 22%	<u>€. 207,90</u>
Somma dei costi	€. 1.252,90

### **QUESITO OTTO**

*Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");*

### **Risposta del C.T.U.**

L'elenco è allegato alla presente relazione.





### **QUESITO NOVE**

*Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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 (link "normativa urbanistica");*

### **Risposta del C.T.U.**

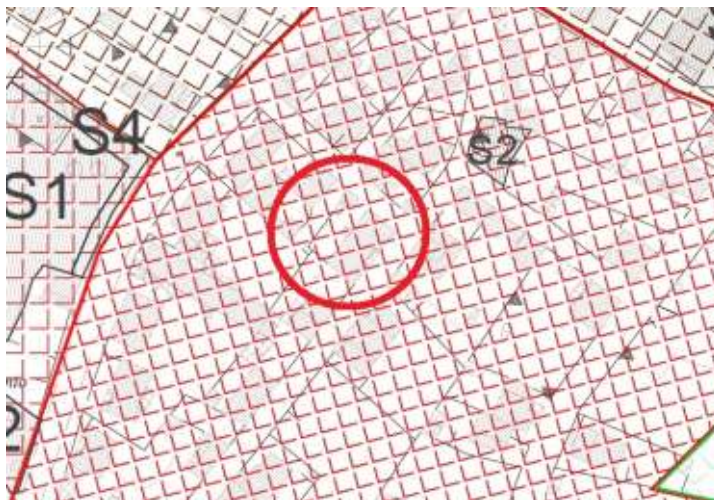
Le mappe censuarie risultano allegate alla presente reazione.

### **QUESITO DIECI**

*indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");*

### **Risposta del C.T.U.**

L'immobile caduto nella odierna esecuzione ricade all'interno dell'area d'ambito del Piano di Fabbricazione del Comune di Alà dei Sardi in sottozona B/1, così come può evincersi dallo stralcio che segue:



Nella suddetta zona è prevista l'utilizzazione "residenziale" relativa all'unità immobiliare in esame, così come può rilevarsi dallo stralcio della normativa che segue:

ART. 13 -ZONE B DI COMPLETAMENTO-

La destinazione di zona residenziale, oltre alle abitazioni sono ammessi i servizi pubblici, le attività commerciali e culturali e le attività artigiane di piccola entità (purche' non pericolose, non inquinanti, ne' nocive o moleste e non creino intralci alla circolazione.

La densita' fondiaria massima ammissibile e' di 3 mc/mq (aumentabili fino a 5 mc/mq mediante Piano Particolareggiato) o la riedificazione del volume preesistente.

Il rilascio della Concessione Edilizia sara' sempre subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente della effettiva proprieta' dell'area interessata sia dalla costruzione che dal vincolo.

**QUESITO UNDICI**

*indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di*



*attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");*

**Risposta del C.T.U.:**

L'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione, è rappresentata nei progetti approvati con i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 5/80 del 14.03.1980 rilasciata a nome di  
relativa ad ampliamento dell'edificio originario con esecuzione di autorimessa;
- Concessione Edilizia n. 10/88 dell'11.03.1988 rilasciata a nome di  
, relativo alla esecuzione di un vano caldaia.

Non risulta rilasciato il Certificato di agibilità ed abitabilità

Dal confronto fra la documentazione giacente presso il Comune di Alà dei Sardi e lo stato dei luoghi osservato in sopralluogo, lo scrivente ha rilevato che l'immobile presenta i seguenti abusi edilizi:

- 1) il locale garage attualmente esistente sulla Via Giovanni XXIII n.16 risulta edificato senza la regolare concessione edilizia, per cui è da ritenersi abusivo;
- 2) la porzione di edificio che comprende il soggiorno-pranzo, le due camere da letto ed il bagno, e cioè la parte di edificio posto sulla destra per chi guarda il bene dalla Via Risorgimento, è stato autorizzato come autorimessa e non per uso abitativo, per cui si rileva un cambio di destinazione non autorizzato;
- 3) si rilevano modifiche prospettiche non autorizzate;
- 4) si rileva una diversa disposizione di alcune tramezzature interne;
- 5) la botola di accesso al sottotetto non è stata autorizzata.

Tutti gli abusi più sopra indicati sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e precisamente ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 (art. 13 della Legge 47/85), Accertamento di Conformità. con una sanzione pari ad €.



4.304,57 per costo di costruzione ed €. 402,64 per urbanizzazioni primarie e secondarie, oltre agli oneri professionali per la redazione della pratica edilizia presso il Comune di Alà dei Sardi quantificabile nella misura di €. 4.000,00 oltre accessori pari ad €. 200,00 per oneri previdenziali ed €. 928,00 per IVA, con un totale finale pari ad €. **9.835,21**.

### **QUESITO DODICI**

*Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

### **Risposta del C.T.U.:**

La certificazione riguardante l'unità abitativa caduta nella odierna esecuzione (foglio 47 mappale 1048 sub. 1), redatta ai sensi dell'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192, modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28, ha sancito che la classe energetica dell'unità immobiliare in esame è "G", così come da modello allegato alla presente relazione, dotato di regolare deposito presso la Regione Sardegna, redatto in data 14.12.2023, con validità pari ad anni 10 (vedere allegato).

### **QUESITO TREDICI**

*Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link*



*"consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

### **Risposta del C.T.U.**

Allo scopo di evadere l'incarico ricevuto, lo scrivente, il giorno 28.11.2023 alle ore 9,30 ha effettuato l'accesso presso i beni caduti nella odierna esecuzione posti nel Comune di Alà dei Sardi in Via Risorgimento n.10, alla presenza della Sig.ra  
 , sorella dell'odierno esecutato, e del responsabile dell'I.V.G., Per. Ind.

Il bene caduto nella odierna esecuzione è costituito da un edificio unifamiliare con piccola area cortiliva esterna, articolato con un piano terra ad uso abitativo ed un piano sottotetto destinato a soffitta, il tutto così descrivibile:

#### **Piano terra**

Si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, salotto, cucina abitabile, cucinotto, camera da letto matrimoniale, n. 3 camere da letto singole, n. 2 bagni, ripostiglio e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq.198,10, ed una superficie coperta di mq. 254,20, dei quali mq. 157,60 di superficie lorda autorizzati come area abitativa e mq. 96,60 autorizzati come autorimessa ma trasformati in vani abitativi.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un cortile di proprietà esclusiva della superficie di mq. 170,55, un locale utilizzato come centrale termica della superficie di mq. 6,50, ed un garage avente accesso dalla Via Giovanni XXIII della superficie utile di mq. 15,90 e superficie lorda di mq. 19,25.

Il piano terra presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- struttura in elevazione in muratura;



- solai misti in latero-cemento;
- pareti divisorie in mattoni forati;
- pavimentazione in parte in graniglia, in parte in ceramica ed in parte in granito Ghiandone;
- rivestimenti dei bagni in ceramica decorata vari formati;
- rivestimento della cucina in ceramica decorata 15x15;
- infissi interni in alluminio anodizzato color bronzo con pannello e vetro;
- infissi esterni in parte in ferro, in parte in legno, ed in parte in pvc laccato bianco;
- portoncino ingresso in alluminio laccato bianco;
- pezzi igienico-sanitari e rubinetteria di tipo dozzinale e fuori mercato;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile;
- impianto idrico e fognario sotto traccia;
- impianto elettrico sotto traccia da sottoporre a revisione e certificazione;
- impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, con caldaia fuori uso da sottoporre a revisione completa.

A completamento della descrizione dello stato dei luoghi, si evidenzia che il bene versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, con presenza di danni alle pareti, agli infissi ed agli impianti, denotando la mancanza nel tempo di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fattore, questo, che concorrerà all'applicazione del coefficiente correttivo in diminuzione del 10%.

#### Piano sottotetto

Trattasi di una porzione immobiliare raggiungibile dal cortile esterno d'ingresso posto innanzi all'ingresso dell'unità immobiliare attraverso una scala retrattile che conduce al piano primo, articolato con n. 4 ambienti allo stato di grezzo, composto dalle sole murature perimetrali, e dal solaio inclinato impostato con struttura



portante in travi IPE e sovrastante solaio in tavelloni provvisto di manto di copertura in tegole piane, con altezze all'imposta pari a mt. 0,40 – 0,15 ed altezza al colmo pari a mt. 1,90.

L'intero piano sottotetto si presenta allo stato di grezzo, non evidenziando la presenza di alcuna finitura e/o impianto civile.

#### Autorimessa

Trattassi di un vano autonomo di forma quadrangolare, avente accesso dalla Via Giovanni XXIII n.16 attraverso una serranda ad avvolgere in lamiera, realizzato con muratura in blocchi unigranulari di cemento, solai del tipo misto in latero-cemento, pavimento in battuto di cemento, privo di qualsivoglia finitura, con impianto elettrico fuori traccia di tipo embrionale.

A completamento delle ispezioni relative al bene caduto nella odierna esecuzione, si rileva che lo stesso ha la possibilità di utilizzare un cortile ad uso esclusivo, incolto, privo di essenze arboree di pregio, in parte pavimentato con scarti di lavorazione del granito ed in parte con cementine.

Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare l'edificio caduto nella odierna esecuzione:



Veduta esterni

---





Veduta cortile interno

---



Veduta interni danneggiati

---



Veduta sottotetto

---



### **QUESITO QUATTORDICI**

*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");*

### **Risposta del C.T.U.**

L'immobile non è divisibile in sottoquote, per cui deve essere venduto nella sua consistenza attuale, più sopra dettagliatamente descritta, attraverso un unico lotto di vendita, così articolato:

### **LOTTO UNICO**

**Quota pari all'intero** di un edificio e retrostante cortile, sito in Comune di Alà dei Sardi, Via Risorgimento n. 10 angolo Via Giovanni XXIII, distinto al N.C.E.U. al **foglio 47 mappale 1048 sub.1**, composto da un piano terra ad uso abitativo articolato con ingresso, soggiorno-pranzo, salotto, cucina abitabile, cucinotto, camera da letto matrimoniale, n. 3 camere da letto singole, n. 2 bagni, ripostiglio e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq.198,10, ed una superficie coperta di mq. 254,20, dei quali mq. 157,60 di superficie lorda autorizzati come area abitativa e mq. 96,60 autorizzati come autorimessa ma trasformati in vani abitativi. Oltre a quanto sopra il bene evidenzia la presenza di un sottotetto della superficie utile di mq. 198,70 ed una superficie lorda di mq. 247,70.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un cortile di proprietà esclusiva della superficie di mq. 170,55, un locale utilizzato come centrale termica della superficie di mq. 6,50, ed un garage a solo piano terra, avente accesso dalla Via Giovanni XXIII n.16, della superficie utile di mq. 15,90 e superficie lorda di mq.



19,25, distinto al N.C.E.U. al **foglio 47 mappale 1048 sub.2.**

Oltre a quanto sopra l'unità immobiliare si compone di un sottotetto allo stato di grezzo della superficie utile di mq. 198,70 e superficie coperta di mq. 247,80, con altezze all'imposta comprese fra i mt. 0,15 – 0,40, ed altezza al colmo pari a mt. 1,90.

L'unità immobiliare presenta abusi sanabili ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 mediante pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad €. 9.835,21.

L'immobile confina la strada interpoderale, con la Via Risorgimento, con la Via Giovanni XXIII, e con propr. \_\_\_\_\_, salvo altri.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA €.** **139.000,00**

(diconsi euro centotrentanovemila/00 ).

### **QUESITO QUINDICI**

*dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro: 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 (link "consistenza immobile");*

### **Risposta del C.T.U.**

Il bene risulta pignorato per intero, per cui non è necessaria alcuna divisione in



natura.

### **QUESITO SEDICI**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");*

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");*

### **Risposta del C.T.U.**

L'immobile è libero, e non risultano esservi contratti di locazione e/o affitto.

### **QUESITO DICIASETTE**

*segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

### **Risposta del C.T.U.**

Considerato che non esiste alcun contratto di locazione, non è necessario relazionare nel merito.

### **QUESITO DICIOOTTO**

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,*



*alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli ed oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.*

#### **Risposta del C.T.U.**

Sui beni non si rilevano vincoli di natura condominiale, né altri che possano incidere sulla commerciabilità del bene.

Oltre a quanto sopra non si rilevano ulteriori vincoli e/o fondi patrimoniali a carico del bene.

#### **QUESITO DICIANNOVE**

*Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione*



*al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

#### **Risposta del C.T.U.**

Nell'ambito della valutazione dell'immobile industriale caduto nell'odierno procedimento, lo scrivente ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con compravendite di immobili simili rilevate nelle zone di appartenenza dei beni, orientato sulla base del costo di costruzione, del superamento tecnico e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo, cioè scadente, con applicazione della relativa decurtazione del 10% sul valore stimato.

Nel caso specifico si rileva che l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione si trova in zona periferica di medio-basso livello qualitativo, attestato su via di limitato traffico veicolare e di scarsa percorrenza pedonale, con prevalente tipologia abitativa costituita da edifici monofamiliari di medio livello.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata, per via diretta, mediante indagine presso l'abitato di Alà dei Sardi, segnatamente nella zona ove insiste il bene in esame, ed in seconda analisi mediante l'utilizzo della





banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla microzona 1 - codice B/1, che prevede per le abitazioni ricadenti nella zona di cui trattasi un valore corrente fra un valore minimo di euro 560,00/mq. ed un valore massimo di euro 760,00/mq. lordo, mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare si attestano fra gli €. 475,00 e gli €. 687,00/mq. lordo.

Dal punto di vista della ricerca dei comparabili, le scarsissime notizie di immobili in vendita ad Alà dei Sardi, evidenziano un bene simile in vendita nella vicina Via Rinascita sulla base di €. 253,00/mq. lordo, oppure un immobile di simili caratteristiche e dimensione in vendita ad €. 447,00/mq. lordo.

Come può osservarsi i valori si attestano tutti su una fascia compresa fra gli €. 760,00 e gli €. 253,00/mq. lordo, per cui, a parere dello scrivente, eliminate le punte in eccesso ed in ribasso, è possibile proporre la media matematica delle altre notizie rilevate nel corso dell'indagine, per cui avremo:

€. 560,00 + €. 475,00 + €. 687,00 + €. 447,00 / 4 = **€. 542,25/mq. lordo**, che rappresentano il valore unitario da applicare al bene caduto nella odierna esecuzione.

Per quanto concerne l'autorimessa, la stessa verrà valutata nella canonica percentuale del 60% del valore delle abitazioni, mentre la soffitta, considerato lo stato di grezzo, sarà allineata all'aliquota del 25% ulteriormente decurtata del 50% a causa delle altezze ridotte, mentre l'area cortiliva verrà stimata nella misura del 5% del bene principale.

In ultima analisi lo scrivente ritiene che debba essere scartata l'eventuale stima per capitalizzazione del reddito lordo presunto in quanto trattasi di immobile a conduzione padronale che certamente non produce redditi attendibili su cui impostare l'eventuale capitalizzazione.



Sulla scorta delle indicazioni e parametri più sopra esposti, lo scrivente ritiene di poter proporre la seguente valutazione:

**STIMA**

Edificio unifamiliare in Alà dei Sardi – Via Risorgimento n.10

foglio 47 mappale 1048 sub.1

mq. 254,00,20 x € 542,25/mq. lordo = € 137.731,50

sottotetto mq. 247,70 x € 542,25/mq. x 25% – 50% = € 16.789,41

cortile mq. 170,55 x € 542,25 x 5% = € 4.624,03

Autorimessa foglio 47 mappale 1048 sub.2

mq. 19,25 x € 542,25 x 60% = € 6.262,98

Sommano complessivamente € 165.407,92

A dedurre 10% per omessa manutenzione € 16.540,79

Residuano € 148.867,12

A dedurre oneri per Accertamento di Conformità € 9.835,21

Residuano € 139.031,92

Ed in cifra tonda € **139.000,00**

Sassari li 04/01/2024

Il consulente tecnico d'ufficio



## VERBALE

L'anno 2024, addì 04 del mese di gennaio, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il

, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO

