

# TRIBUNALE di SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 184/2012 promossa da:

**BANCO di SARDEGNA S.p.A.**

*contro*

**Giudice : Dott. L. Buffoni**

**Udienza :**

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

Esecuzione immobiliare n. 184/2012 promossa da:

BANCO di SARDEGNA

rappr.ta dall' Avv.to

Vanessa Porqueddu

*contro*

Nell'udienza del 03/12/2013 il Sig.Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luca Buffoni, ha affidato al sottoscritto il seguente incarico:

**"QUESITO UNO** "identificazione del bene"

Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto, 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; 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'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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per

interno, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”

**"QUESITO DUE** “descrizione del bene”

descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, 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 (centro commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;

**"QUESITO TRE** “comparazione tra i 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 consentano 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;

**"QUESITO QUATTRO** "accatastamento"

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'adeguamento 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; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa procedura dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

**"QUESITO CINQUE** "destinazione urbanistica/di piano"

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**"QUESITO SEI** "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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

**"QUESITO SETTE** "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 OTTO** "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 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 194, n. 1078;

**"QUESITO NOVE** "stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tale caso si indichi la data di scadenza; nel

caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.

Dica se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

**"QUESITO DIECI** "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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene:

**"QUESITO UNDICI** "Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come

opponibili alla sola procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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 ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

### **RELAZIONE**

Così come disposto nel Verbale d'Udienza del 03.12.2014 lo scrivente, il giorno 08.01.2014 alle ore 9,30, ha effettuato l'accesso presso il complesso artigianale per la lavorazione di materiali lapidei caduto nella odierna esecuzione posto in Alà dei Sardi in Loc. Intro e Serra, alla presenza dei Sigg. \_\_\_\_\_, figli dell'amministratore della società esecutata Sig. \_\_\_\_\_, provvedendo ad individuare il bene ed a rilevarne metricamente la consistenza, oltrechè accertare tutte le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva.

Le operazioni peritali di accertamento sono proseguite il giorno 17.01.2014 e 24.01.2014 allo scopo di rilevare tutte le unità immobiliari cadute nella odierna esecuzione, site in Comune di Alà dei Sardi.

### **"QUESITO UNO** "identificazione del bene"

*Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ (estratto del catasto, 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; 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'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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per interno, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"*

#### **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 di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv.to Vanessa Porqueddu risultano essere i seguenti:

- 1) *Immobile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCT con F.36, mapp.235, Ha. 00.89.92 (originariamente di maggiore consistenza e distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40) di proprietà della***
- 2) *Immobile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCEU con F.36, mapp.236, cat. D/1, costruito su terreno originariamente distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40) di proprietà della***



- 3) *Immobilabile sito in Alà dei Sardi, Via Mazzini, distinto al NCT con F.47, mapp.458, Ha. 00.01.55 di proprietà del Sig.*
- 4) *quota di un mezzo dell'immobilabile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 sub.1 cat.C/2 mq. 15 di proprietà del Sig.*
- 5) *quota di un mezzo dell'immobilabile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 sub.2 cat.A/6 vani 2,5 di proprietà del Sig.*
- 6) *quota di un mezzo dell'immobilabile sito in Alà dei Sardi, Loc. Locaralo, distinto al NCT con F.37, mapp.47 di ha. 00.94.24 di proprietà del Sig.*
- 7) *immobilabile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.230(ex 147) di ha. 00.94.42 di proprietà del Sig.*
- 8) *immobilabile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.231 (ex 147) di ha. 00.27.16 di proprietà del Sig.*
- 9) *immobilabile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.232 (ex 147) di ha. 00.11.34 di proprietà del Sig.*
- 10) *immobilabile sito in Alà dei Sardi, Loc. Masullà, distinto al NCT con F.47, mapp.573 di ha. 00.03.89 di proprietà del Sig.*
- 11) *immobilabile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCT con F.47, mapp.578 di ha. 00.04.24 di proprietà del Sig.*
- 12) *immobilabile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCEU con*

*F.47, mapp.1466 sub.2 cat.A/4 vani 12,5 di proprietà del Sig.*

In merito agli estremi indicati nell'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv.to Vanessa Porqueddu, lo scrivente ritiene di poter affermare che gli stessi identificano gli immobili caduti nella odierna esecuzione.

Per quanto concerne la certificazione le iscrizioni e trascrizioni ventennali riguardanti i beni in esecuzione, si veda la certificazione allegata alla presente relazione.

**"QUESITO DUE** *"descrizione del bene"*

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, 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 si 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 (centro commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;*

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

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 08.01.2014, 17.01.2014 e 24.01.2014, lo scrivente ha individuato i beni oggetto del pignoramento in

atti, accertando quanto segue:

**1) Complesso artigianale per la lavorazione di materiali lapidei sito in Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**  
distinto nel NCT al F.36 mapp.235 e NCEU al F. 36 mapp. 236

Il bene è costituito da un compendio artigianale situato nella immediata periferia di Alà dei Sardi, posto a circa 800 mt. dal paese vero e proprio, attestato sulla S.S.389 Buddusò-Alà dei Sardi, dalla quale ha la possibilità di accesso diretto tramite un cancello scorrevole.

La struttura artigianale si compone di un ampio capannone a piano terra (mappale 236) destinato alla lavorazione di materiali lapidei quali marmo, trachite, etc., con annessi i servizi igienici e spogliatoi, il tutto per una superficie di mq. 1.048,00 circa ed una volumetria di mc. 8.384,00 circa, grazie ad un'altezza utile interna di mt. 8,00.

Oltre al succitato piano terra, il bene presenta un piano soppalcato che ospita la parte direzionale della struttura, composta da n. 2 uffici e servizi igienici, per una superficie lorda di mq. 85,00 circa.

Esternamente il capannone utilizza un'area libera (mappale 235) utilizzata, perlopiù, come stoccaggio del materiale grezzo e del prodotto finito, oltreché come area per parcheggio e sosta degli automezzi pesanti, il tutto per una superficie complessiva di mq. 8.992,00 circa.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- struttura in elevazione di tipo prefabbricato con telaio portante su pilastri e travi in cemento armato precompresso, definito con pannelli c.a.p.;
- solaio con tegoli in c.a.p. provvisti di lucernai in plexiglass ;

- pavimentazione di tipo industriale per il capannone ed in granito 30x30 per gli uffici;
- rivestimenti dei bagni in ceramica monocoloro 20x20;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in metallo per il capannone ed in pvc. per gli uffici;
- pezzi igienico-sanitari ed impianti di design attuale;
- intonaci interni degli uffici del tipo civile;
- tinteggiatura degli uffici in lavabile;
- impianto idrico e fognario sotto traccia;
- impianto elettrico fuori traccia in canaletto di pvc;
- impianto di climatizzazione per uffici aria-aria.

Nel complesso la struttura industriale-artigianale versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile in esame è censito all'Agenzia del Territorio con i seguenti riferimenti catastali:

capannone

è intestato al N.C.E.U. alla ditta \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/1, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categ.	classe	consistenza	rend.catast.
36	236	---	D/1	---	----	13.698,00

terreno

è intestato al N.C.T. alla ditta \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/1, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
36	235	0.89.92	pascolo	2^	9,29	8,36

In ambito urbanistico il lotto risulta incluso nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Alà dei Sardi, come zona D/2, con indice territoriale massimo di 1,00 mc./mq.

**2) Terreno a servizio del complesso artigianale per la lavorazione di materiali lapidei sito in Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**  
**distinto nel NCT con F.36 mappale 231**

Trattasi di un'area libera limitrofa al capannone di cui al capo che precede, incolta, utilizzata per la sosta temporanea dei veicoli ed accumuli di materiale, anch'essa da considerarsi a servizio della struttura artigianale.

Il terreno prospetta sulla S.S. 389 con un fronte di circa ml. 80,00, risulta delimitato da confini fisici solo sul lato-strada, ed evidenzia giacitura pressoché pianeggiante.

In ambito urbanistico il lotto risulta incluso nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Alà dei Sardi, come zona D/2, con indice territoriale massimo di 1,00 mc./mq.

E' intestato al N.C.T. a \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_

proprietario per 1000/1000, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
36	231	0.27.16	pascolo	2^	2,81	2,52

**3) Terreno sito in Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**  
**distinto nel NCT con F.36 mappale 230**

Il bene è stato individuato in un terreno retrostante al complesso artigianale dianzi descritto, avente utilizzo agricolo autonomo e privo di connessione

con il complesso artigianale medesimo.

Il lotto è facilmente raggiungibile dalla strada vicinale S'Ena Manna che si diparte dalla S.S. 389 al Km. 29,00, presenta giacitura a lieve declivio, scarso strato agrario, condotto a sughereta con limitata concentrazione di piante, il tutto definito da confini fisici in pietra scapola.

In ambito urbanistico il lotto risulta incluso nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Alà dei Sardi, come zona D/2, con indice territoriale massimo di 1,00 mc./mq.

Il terreno è intestato al N.C.T. a \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_  
proprietario per 1000/1000, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
36	230	0.94.42	pascolo	2^	9,75	8,78

#### **4) Terreno e fabbricato sito in Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**

distinto nel N.C.E.U. con F.36 mappale 319 sub.5 (ex 232)

Trattasi di una villetta ad uso abitativo con annesso terreno di uso esclusivo della superficie di mq. 984,00 circa, raggiungibile dalla strada vicinale S'Ena Manna in prossimità del Km. 29,000 della S.S. 389.

L'edificio è articolato su due livelli di piano fuori terra ed uno entrotterra, così descrivibili:

##### Piano seminterrato

E' composto da un ampio locale di sgombero, una cantina utilizzata come taverna, una legnaia ed un bagno, il tutto per una superficie utile di mq. 134,75 ed una superficie lorda di mq. 170,10.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del

tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in parte in granito (taverna) ed in parte in battuto di cemento, infissi esterni in metallo, impianto idrico e fognario sotto traccia, impianto elettrico fuori traccia in canalette di pvc.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano terra

Trattasi della zona giorno della villetta, composta da un ampio ambiente destinato a pranzo-soggiorno con annesso un'area per la cucina, piccolo ingresso e bagno, il tutto per una superficie utile di mq. 113,95 ed una superficie lorda di mq. 149,85 circa.

Esternamente il bene utilizza una veranda coperta della superficie di mq. 29,70 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in granito di pregio, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in pvc provvisti di vetrocamera, rivestimenti del bagno in ceramica, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di pregio, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia, climatizzazione con pompe di calore addizionato a riscaldamento con camino caldaia.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in ottimo stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano primo

E' la parte dell'edificio destinato a zona notte, composta da una ampia camera da letto matrimoniale con annesso bagno ad uso esclusivo, n. 2

camere da letto singole, bagno, stireria e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 82,10 circa ed una superficie lorda di mq. 107,87.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in granito di pregio, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in pvc provvisti di vetrocamera, rivestimenti del bagno in ceramica, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di pregio, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia, climatizzazione con pompe di calore addizionato a riscaldamento con camino caldaia.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in ottimo stato conservativo e di manutenzione.

Il bene è intestato al N.C.E.U. al Sig. \_\_\_\_\_ nato ad

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

Foglio mappale	sub.	categ.	classe	consistenza	rend.catast.
36	319	5	A/3	3	7 vani
					397,67

**5) Fabbricato unifamiliare in Alà dei Sardi – Via Mazzini-Via Fermi**  
**distinto NCEU con F.47 mappali 1370-1373-1374 (ex 458)**

Trattasi di una edificio ad uso abitativo con annesso piccolo cortile di uso esclusivo, situato nella estrema periferia del centro urbano di Alà dei Sardi, in zona di limitato traffico veicolare e pedonale.

L'unità immobiliare è articolata su tre livelli di piano fuori terra ed uno entrotterra, così descrivibili:

**Piano seminterrato**

E' composto da un ampio locale utilizzato come taverna provvisto di angolo



cottura, cantina e garage, il tutto per una superficie utile di mq. 103,20 circa ed una superficie lorda di mq. 147,00 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento rivestito in legno, pavimenti in ceramica monocottura, rivestimento della parte utilizzata come cucina in piastrelle di ceramica 10x10, infissi esterni in metallo, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia,

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in ottimo stato conservativo e di manutenzione, impreziosito da elementi di arredo murario quali tronchi di ginepro secolari, ampio camino rivestito in granito, piano cottura in granito Ghiandone.

#### Piano terra

Trattasi della zona giorno dell'edificio, composto da un ampio ambiente destinato a pranzo-soggiorno, cucina, bagno e dispensa, il tutto per una superficie utile di mq. 103,20 ed una superficie lorda di mq. 134,15.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza una veranda strutturata con pilastri di granito e copertura in legno della superficie utile di mq. 19,90 circa, oltre ad un'area cortilizia di uso esclusivo della superficie di mq. 110,65 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in ceramica monocottura bicolore, infissi interni in legno massello di noce, infissi esterni in pvc provvisti di vetrocamera, rivestimenti del bagno in ceramica, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di pregio, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia, riscaldamento autonomo.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in ottimo stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano primo

E' la parte dell'unità immobiliare destinata a zona notte, composta da una ampia camera da letto matrimoniale con annessa cabina-armadio, n. 2 camere da letto singole, bagno, e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 102,85 ed una superficie lorda di mq. 134,15.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un piccolo balcone della superficie di mq. 3,70 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in ceramica monocottura bicolore, infissi interni in legno massello di noce, infissi esterni in pvc provvisti di vetrocamera, rivestimenti del bagno in ceramica, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di pregio, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia, riscaldamento autonomo.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in ottimo stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano mansarda

Trattasi di un'area dell'edificio in parte ultimata (stireria e ripostiglio) ed in parte allo stato di grezzo (locale di sgombero), il tutto per una superficie utile di mq. 67,80 ed una superficie lorda di mq. 85,80.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento inclinati (altezza media  $h= 1,90$ ), pavimenti in parte in ceramica monocottura bicolore ed in parte in battuto di cemento, infissi esterni in pvc provvisti di

vetrocamera, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in buono stato nelle porzioni ultimate.

A completamento della descrizione dell'edificio di cui trattasi, pare opportuno evidenziare che lo stesso presenta elementi architettonici nelle facciate esterne di pregio quali cornici alle finestre, elementi in granito "a vista" sottofalda, spiccati laterali in rilievo.

Il fabbricato è intestato al N.C.E.U. ai Sigg. \_\_\_\_\_ nato ad

\_\_\_\_\_ propr. per 1/2 e \_\_\_\_\_ nata ad

\_\_\_\_\_, proprietaria per 1/2, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categ.	classe	consistenza	rend.catast.
47	1370	--	A/3	2	11 vani	624,91

L'area cortilizia esterna è intestata al N.C.T. a \_\_\_\_\_ nato ad

\_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000, con i seguenti

identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
47	1373	00.12	pascolo	1^	0,02	0,01
47	1374	00.05	pascolo	1^	0,01	0,01

#### **6) Fabbricato unifamiliare in Alà dei Sardi – Via Mariano IV n.9**

distinto nel NCEU con F.47 mappali 1466 (ex 578)

Trattasi di una edificio abitativo con annesso piccolo cortile di uso esclusivo, situato nella estrema periferia del centro urbano di Alà dei Sardi, in zona di limitato traffico veicolare e pedonale.

L'unità immobiliare è articolata su tre livelli di piano fuori terra ed uno

entroterra, così descrivibili:

#### Piano seminterrato

E' composto da due locali utilizzati come cantina-taverna dotati di servizi igienici e di un piccolo angolo cottura, il tutto per una superficie utile di mq. 52,40 circa ed una superficie lorda di mq. 71,50 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione in muratura di granito, solai del tipo misto, pavimenti in ceramica monocottura, rivestimento della parte utilizzata come cucina in piastrelle di ceramica decorata, infissi esterni in alluminio anodizzato, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia,

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in normale stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano terra

Trattasi della zona giorno dell'edificio, composto da ingresso, ampio ambiente destinato a pranzo-soggiorno provvisto di angolo cottura, salotto e bagno, il tutto per una superficie utile di mq. 112,55 ed una superficie lorda di mq. 141,30.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un cortile posto anteriormente all'edificio della superficie di mq. 28,60 ed uno posteriore della superficie di mq. 270,00 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione in muratura, solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in marmo di pregio, infissi interni in legno di noce "stile inglese", infissi esterni in pitch-pine provvisti di vetrocamera, rivestimenti del bagno in ceramica, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di pregio, impianto idrico, elettrico e fognario

sotto traccia.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano primo

E' la parte dell'unità immobiliare destinata a zona notte, composta da una ampia camera da letto matrimoniale, n. 4 camere da letto singole, n.2 bagni, e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 111,20 ed una superficie lorda di mq. 141,30.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un balcone della superficie di mq. 15,15 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione in muratura, solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in marmo di pregio, infissi interni in legno massello di noce, infissi esterni in pitch-pine, rivestimenti del bagno in ceramica, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di pregio, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano mansarda

Trattasi di un'area dell'edificio strutturata con quattro ambienti, in parte ultimati ed in parte allo stato di grezzo, il tutto per una superficie utile di mq. 111,60 ed una superficie lorda di mq. 141,30.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione del tipo misto in muratura e c.a., solai del tipo misto in latero-cemento inclinati (altezza minima  $h=0,20$  altezza massima  $h=2,25$  ), pavimenti in parte in ceramica monocottura bicolore ed in parte in battuto di cemento, infissi

esterni in legno pino di svezia, impianto elettrico sotto traccia.

A completamento della descrizione dell'edificio di cui trattasi, pare opportuno evidenziare che lo stesso presenta elementi architettonici nelle facciate esterne di pregio quali cornici alle finestre, spiccati laterali in rilievo con pietra faccia a vista, balaustre dei balconi con elementi prefabbricati.

Il bene è intestato al N.C.E.U. al Sig. \_\_\_\_\_ nato ad

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

Foglio mappale	sub.	categ.	classe	consistenza	rend.catast.	
47	1466	--	A/4	U	12,5 vani	568,10

#### 7) **Edificio in Alà dei Sardi – Via Margherita di Savoia n.8**

distinto nel NCEU con F.40 mappale 683 subb.1 e 2

Trattasi di una edificio abitativo a due piani fuori terra, situato all'interno del centro storico del paese di Alà dei Sardi in zona di limitato traffico veicolare e buon passaggio pedonale.

L'unità immobiliare è articolata su due livelli di piano, così descrivibili:

##### Piano terra

E' composto da camera, cucina, bagno e ripostiglio, il tutto per una superficie utile di mq. 46,30 circa ed una superficie lorda di mq. 69,85 circa, oltre ad una vano scala interno che permette l'accesso al piano superiore

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione in muratura di granito, solai del tipo misto, pavimenti in parte in ceramica monocottura ed in parte in scaglie di marmo, rivestimento della parte utilizzata come cucina in piastrelle di ceramica monocoloro, infissi esterni in pvc provvisti di vetrocamera, impianto idrico, elettrico e fognario sotto

traccia,

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in normale stato conservativo e di manutenzione.

Piano primo

E' la parte dell'unità immobiliare destinata a zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale, n. 1 camere da letto singola, e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 29,50 ed una superficie lorda di mq. 47,60.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un ampio terrazzo a livello della superficie di mq. 22,30 circa.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione in muratura, solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in ceramica, infissi esterni in pvc, impianto elettrico sotto traccia.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in normale stato conservativo e di manutenzione, anche grazie alla ristrutturazione delle facciate esterne avvenuta di recente.

Il bene, ancorchè acquistato dall'odierno esecutato e dalla propria moglie , al N.C.E.U. risulta ancora intestato ai vecchi proprietari in quanto non è mai stata presentata la voltura catastale dell'atto pubblico, per cui gli intestatari catastali risultano essere i Sigg.

nata a il propr. per 1/3,  
nata ad il propr. per 1/3 e  
nata ad propr. per 1/3, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categ.	classe	consistenza	rend. catast.
40	683	1	C/2	U	15 mq.	48,81
40	683	2	A/6	2	2,5 vani	87,80

#### 8) Terreno e casa rurale in Alà dei Sardi – Reg. Locaralo

distinto nel NCT con F.37 mappali 47-416-417

Trattasi di un terreno con annesso edificio rurale posto in periferia rispetto all'abitato di Alà dei Sardi, raggiungibile percorrendo la Via Cagliari sino al limitare del paese, ed immettendosi in un tratturo **situato su terreni di terzi estranei alla odierna procedura**, per cui il bene è da ritenersi intercluso.

Il lotto di terreno presenta giacitura pianeggiante, buono strato agrario, destinato a pascolo e/o erbaio, definito da confini fisici in pietrame di granito, il tutto con buona esposizione ai punti cardinali.

All'interno del predio insiste una fabbricato abitativo, composto da un vecchio fabbricato rurale (mappale 417) annesso ad un edificio di nuova costruzione non censito al catasto, il tutto strutturato con su due piani fuori terra così descrivibili:

##### Piano terra

E' composto da una ampia camera d'ingresso provvista di camino e forno, due vani accessori utilizzati come locali di sgombero, magazzino e bagno, il tutto per una superficie utile di mq. 80,00 circa ed una superficie lorda di mq. 110,45 circa, oltre ad una vano scala interno che permette l'accesso al piano superiore

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione in parte con muratura di granito ed in parte con muratura in blocchetti uni



granulari di cemento, solai del tipo misto, pavimenti in ceramica monocottura, rivestimento del bagno in ceramica decorata, infissi esterni in legno, pezzi igienico-sanitari e rubinetteria di tipo dozzinale, impianto idrico, elettrico e fognario sotto traccia.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un veranda coperta della superficie di mq. 18,50 circa.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in mediocre stato conservativo e di manutenzione.

#### Piano primo

Si compone di due stanze utilizzate come deposito, raggiungibili dalla scala interna, il tutto per una superficie utile di mq. 24,25 ed una superficie lorda di mq. 42,50.

Il livello di piano in esame presenta strutture di fabbrica in elevazione in muratura, solai del tipo misto in latero-cemento, pavimenti in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato, impianto elettrico sotto traccia.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in mediocre stato conservativo e di manutenzione.

Il bene è intestato al N.C.T. ai vecchi proprietari in quanto non è stata ancora eseguita la voltura catastale, e precisamente ai Sigg. \_\_\_\_\_, nata

a \_\_\_\_\_ propr. per 1/3, \_\_\_\_\_ nato ad

il \_\_\_\_\_ usufruttuario, \_\_\_\_\_ nata ad

propr. per 1/3 e \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ propr. per

1/3, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
37	47	0.93.76	vigneto	2^	36,32	31,47
37	416	0.00.10	fu accert.	----	----	----
37	417	0.00.38	fu accert.	----	----	----

9) **Terreno sito in Alà dei Sardi – Reg. Masullà**

distinto nel NCT con F.47 mappale 573

Il bene è stato individuato in un terreno situato nella immediata periferia di Alà dei Sardi situato a brevissima distanza dal Cimitero (mt. 35 circa), raggiungibile percorrendo il viale alberato e costeggiando il muro di cinta per circa 60 metri, fino a raggiungere una strada scoscesa che conduce al lotto vero e proprio.

Il lotto di terreno presenta giacitura in pendio, buono strato agrario, incolto, definito da confini fisici in pietrame di granito, il tutto con mediocre esposizione ai punti cardinali.

Il terreno è intestato al N.C.T. a

usufruttuaria e ) nato ad il proprietario, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
47	573	0.03.89	pascolo	3^	0,34	0,26

**"QUESITO TRE** *"comparazione tra i 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 consentano 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;*

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

Per quanto concerne il confronto fra i dati catastali e toponomastici indicati nell'Atto di Pignoramento e quelli rilevati dallo scrivente, si significa quanto segue:

- 1) **Immibile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCT con F.36, mapp.235, Ha. 00.89.92 (originariamente di maggiore consistenza e distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40) di proprietà della**

### **Accertamenti del C.T.U**

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione.

- 2) **Immibile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCEU con F.36, mapp.236, cat. D/1, costruito su terreno originariamente distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40) di proprietà della**

### **Accertamenti del C.T.U**

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, identificano esattamente il bene caduto

nell'odierna esecuzione.

**3) Immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mazzini, distinto al NCT con F.47, mapp.458, Ha. 00.01.55 di proprietà del Sig.**

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, **NON** identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione, a seguito delle seguenti variazioni:

- a) l'originario mappale 458 del foglio 47 di Alà dei Sardi è stato soppresso a seguito di presentazione all'Agenzia del Territorio di tipo mappale n.187865 del 03.07.2008 allo scopo di accatastare l'edificio ivi esistente;
- b) a seguito del suddetto atto catastale sono stati creati i nuovi mappali 1371, 1372, 1373 e 1374;
- c) a completamento della pratica catastale sono stati definitivamente soppressi i mappali 1371 e 1372, lasciando in essere i soli mappali 1373 ed 1374;
- d) i mappali che attualmente identificano il bene sono, pertanto, i seguenti:  
**foglio 47 mappali 1370 (N.C.E.U.) e 1373 – 1374 (N.C.T.).**

**4) quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 sub.1 (ora mappale 683) cat.C/2 mq. 15 di proprietà del Sig.**

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, identificano esattamente il bene caduto

nell'odierna esecuzione.

5) *quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 sub.2 (ora mappale 683) cat.A/6 vani 2,5 di proprietà del Sig.*

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione.

6) *quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Locaralo, distinto al NCT con F.37, mapp.47 di ha. 00.94.24 di proprietà del Sig.*

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, **NON** identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione, a seguito delle seguenti variazioni:

- a) l'originario mappale 47 del foglio 37 di Alà dei Sardi ha subito una variazione della superficie a seguito di variazione d'ufficio n.10765 del 10.10.2012, che ha mutato l'originaria superficie di Ha. 0.94.24 in quella attuale di **Ha. 0.93.76**;
- b) a seguito del suddetto atto catastale sono stati creati i nuovi mappali 416 e 417;
- c) i mappali che attualmente identificano il bene sono, pertanto, i seguenti:  
**foglio 37 mappali 47 – 416 – 417 (N.C.T.)**

7) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.230 (ex 147) di ha. 00.94.42 di proprietà del Sig.

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione.

8) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.231 (ex 147) di ha. 00.27.16 di proprietà del Sig.

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione.

9) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.232 (ex 147) di ha. 00.11.34 di proprietà del Sig.

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, NON identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione, a seguito delle seguenti variazioni:

a) l'originario mappale 232 del foglio 36 di Alà dei Sardi è stato soppresso a seguito di presentazione all'Agenzia del Territorio di tipo mappale n.183495

del 10.08.2012 allo scopo di accatastare l'edificio ivi esistente;

b) a seguito del suddetto atto catastale è stato creato il nuovo mappale 319 sub.5;

c) il mappale che attualmente identifica il bene è il seguente:

**foglio 36 mappale 319 sub.5 (N.C.E.U.)**

**10) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Masullà, distinto al NCT con F.47, mapp.573 di ha. 00.03.89 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_.**

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione.

**11) immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCT con F.47, mapp.578 di ha. 00.04.24 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_.**

Accertamenti del C.T.U

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Vanessa Porqueddu, **NON** identificano esattamente il bene caduto nell'odierna esecuzione, a seguito delle seguenti variazioni:

a) l'originario mappale 578 del foglio 47 di Alà dei Sardi è stato soppresso a seguito di presentazione all'Agenzia del Territorio di tipo mappale n.255408 del 15.09.2008 allo scopo di accatastare l'edificio ivi esistente;

b) a seguito del suddetto atto catastale è stato creato il nuovo mappale 1466;

c) il mappale che attualmente identifica il bene è il seguente:

**foglio 47 mappale 1466.**

**12) immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCEU con F.47, mapp.1466 cat.A/4 vani 12,5 di proprietà del Sig.**

Trattasi del mappale di cui al capo che precede, che identifica esattamente il bene caduto nella odierna esecuzione.

**"QUESITO QUATTRO** "accatastamento"

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'adeguamento 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; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- *qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa procedura dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;*



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

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio, lo scrivente ha accertato che tutti i beni risultano regolarmente accatastati, ad eccezione dei fabbricati esistenti presso il terreno di Loc. Locaralo distinto al N.C.T. al foglio 37 mappale 47, già individuati dal catasto con i mappali 416 e 417.

**"QUESITO CINQUE** “destinazione urbanistica/di piano”

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

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

Gli immobili caduti nella odierna esecuzione, sono compatibili con le prescrizioni urbanistiche dettate dallo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Alà dei Sardi.

**"QUESITO SEI** “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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

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

Sulla scorta degli accessi eseguiti presso le unità immobiliari cadute nella odierna esecuzione, lo scrivente ha accertato quanto segue:

1) **Complesso artigianale per la lavorazione di materiali lapidei sito in**

**Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**

**distinto nel NCT al F.36 mapp.235 e NCEU al F. 36 mapp. 236**

Il bene è stato edificato sulla scorta della Concessione Edilizia n. 02/98 del 16.11.1999.

Il confronto fra lo stato di fatto esistente ed i grafici depositati presso il Comune di Alà dei Sardi ha permesso di accertare che l'immobile è da ritenersi urbanisticamente regolare.

2) **Terreno e fabbricato sito in Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**

**distinto nel N.C.E.U. con F.36 mappale 319 sub.5 (ex 232)**

Il bene è stato edificato sulla scorta della Concessione Edilizia n. 81/95 del 14.11.1995.

Il confronto fra lo stato di fatto esistente ed i grafici depositati presso il Comune di Alà dei Sardi ha permesso di accertare che l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE REGOLARE**, in quanto edificato in **difformità** rispetto alla concessione edilizia n. 81/95 del 14.11.1995, a seguito dei seguenti abusi edilizi:

- a) l'intero piano seminterrato è da ritenersi abusivo in quanto non previsto nell'originario progetto, per una superficie coperta complessiva di mq. 170,10, ed un volume fuori terra di circa mc. 170,00;
- b) al piano terra è stato realizzato un vano abusivo della superficie di mq. 22,30 ed un volume di mc. 60,20 circa, che permette il collegamento fra il piano terra ed piano seminterrato;
- c) al piano terra è stata modificata radicalmente la disposizione planimetrica

interna rispetto al progetto approvato;

d) al piano primo è stato realizzato un bagno abusivo della superficie di mq. 11,07 ed un volume di mc. 29,90 circa, oltre ad un terrazzo a livello esterno della superficie di mq. 35,50 circa, edificato al posto della copertura a tetto prevista nel progetto.

**3) Fabbricato unifamiliare in Alà dei Sardi – Via Mazzini-Via Fermi  
distinto NCEU con F.47 mappali 1370-1373-1374 (ex 458)**

Il bene è stato edificato sulla scorta della Concessione Edilizia n. 42/2000 del 17.11.2000.

Il confronto fra lo stato di fatto esistente ed i grafici depositati presso il Comune di Alà dei Sardi ha permesso di accertare che l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE REGOLARE**, in quanto edificato in **difformità** rispetto alla concessione edilizia n. 81/95 del 14.11.1995, a seguito dei seguenti abusi edilizi:

a) al piano seminterrato è stata realizzata una porzione abusiva del vano principale per una superficie coperta complessiva di mq. 12,77 ed un volume fuori terra di circa mc. 30,65 circa;

b) in tutti i piani è stata modificata la disposizione planimetrica interna rispetto al progetto approvato;

**4) Fabbricato unifamiliare in Alà dei Sardi – Via Mariano IV n.9  
distinto nel NCEU con F.47 mappali 1466 (ex 578)**

Il bene è stato edificato sulla scorta dell'originario Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Alà dei Sardi

dell'08.08.1968, oltre alla successiva Concessione Edilizia n. 40/88 del 03.06.1988.

Il confronto fra lo stato di fatto esistente ed i grafici depositati presso il Comune di Alà dei Sardi ha permesso di accertare che l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE REGOLARE**, in quanto edificato in **difformità** rispetto alla concessione edilizia n. 81/95 del 14.11.1995, a seguito dei seguenti abusi edilizi:

- a) al piano seminterrato è stata realizzata una porzione della superficie coperta complessiva di mq. 33,40 ed un volume fuori terra di circa mc. 15,24 circa;
- b) in tutti i piani è stata modificata la disposizione planimetrica interna rispetto al progetto approvato;

**5) Edificio in Alà dei Sardi – Via Margherita di Savoia n.8**

distinto nel NCEU con F.40 mappale 683 subb.1 e 2

Trattasi di un edificio costruito precedentemente al 1967.

L'accesso presso il Comune di Alà dei Sardi ha permesso di accertare che nell'archivio del suddetto comune, non esistono precedenti urbanistici, per cui il bene è da considerarsi urbanisticamente regolare.

**6) Terreno e casa rurale in Alà dei Sardi – Reg. Locaralo**

distinto nel NCT con F.37 mappali 47-416-417

Il bene si compone di una parte edificata precedentemente al 1967 (vecchio fabbricato rurale) ed una parte priva di concessione edilizia, considerato quanto non è stato rinvenuto alcun elaborato progettuale presso gli archivi del

Comune di Alà dei Sardi.

Sulla scorta di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di poter affermare che **NON E' URBANISTICAMENTE REGOLARE**, in quanto è stato edificato realizzato un ampliamento non autorizzato del vecchio fabbricato rurale, per una superficie coperta complessiva di mq. 67,85 ed un volume fuori terra di circa mc. 219,16 circa.

**"QUESITO SETTE** "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;*

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

Gli immobili non sono divisibili in sottoquote e debbono essere venduti nella loro consistenza attuale, più sopra dettagliatamente descritta, attraverso otto distinti lotti di vendita così articolati:

**LOTTO n.1**

**Quota pari all'intero** di un complesso artigianale per la lavorazione dei materiali lapidei sito in Alà dei Sardi in Reg. Intro e Serra, distinto al N.C.E.U. al foglio 36 mappale 236 con terreno residuo distinto al N.C.T. al foglio 36 mappali 231 e 235, strutturato con un capannone di mq. 1.048,00 al piano terra ed uffici al piano primo di mq. 85,00, con annesso terreno esterno della superficie di mq. 11.708,00 ricadente interamente in zona D/2 con

indice di 1 mc./mq., il tutto confinante con S.S. 389 e residua proprietà

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 882.000,00**  
**(ottocentottantaduemila/00)**

### **LOTTO n.2**

**Quota pari all'intero** di un terreno edificabile sito in Alà dei Sardi in Reg. Intro e Serra, distinto al N.C.T. al foglio 36 mappale 230, della superficie di mq. 9.442,00 ricadente interamente in zona D/2 con indice di 1 mc./mq., il tutto confinante con S.S. 389 e residua proprietà

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 141.600,00**  
**(centoquarantunomilaseicento/00).**

### **LOTTO n.3**

**Quota pari all'intero** di una villetta sita in Alà dei Sardi in Reg. Intro e Serra, distinta al N.C.E.U. al foglio 36 mappale 319 sub.5, strutturata con un piano seminterrato della superficie lorda di mq. 170,10, un piano terra di mq. 149,85 ed un piano primo di mq. 107,87, oltre ad una veranda coperta della superficie di mq. 29,70 e da terreno residuo della superficie di mq. 984,00 circa, il tutto confinante con strada vicinale S'Ena Manna e residua proprietà

L'edificio risulta occupato e presenta abusi edilizi individuati nell'intero piano seminterrato per complessivi mq. 170,10, in un vano al piano terra della superficie di mq. 22,30, in un bagno al piano primo della superficie di mq. 11,07, ed in un terrazzo a livello al piano primo della superficie di mq.

35,50.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 398.000,00**  
**(trecentonovantottomila/00)**

**LOTTO n.4**

**Quota pari all'intero** di una villetta sita in Alà dei Sardi in Via Mazzini angolo Via Fermi, distinta al N.C.E.U. al foglio 47 mappale 1370 con area cortilizia distinta al NCT al foglio 47 mappali 1373-1374 , strutturata con un piano seminterrato della superficie lorda di mq. 147,00, un piano terra di mq. 134,15, un piano primo di mq. 134,15, ed un piano soffitte-mansarda della superficie di mq. 85,80 oltre ad una veranda coperta della superficie di mq. 19,90 e da terreno residuo della superficie di mq. 110,00 circa, il tutto confinante con la Via Mazzini e la Via Fermi.

L'edificio risulta occupato e presenta un ampliamento abusivo del piano seminterrato per complessivi mq. 12,77.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 424.500,00**  
**(quattrocentoventiquattromilacinquecento/00)**

**LOTTO n.5**

**Quota pari all'intero** di un fabbricato sito in Alà dei Sardi in Via Mariano IV n.9, distinto al N.C.E.U. al foglio 47 mappale 1466, strutturato con un piano seminterrato della superficie lorda di mq. 71,50, un piano terra di mq. 141,30, un piano primo di mq. 141,30, ed un piano soffitte-mansarda di mq. 141,30, oltre ad un'area cortilizia della superficie di mq. 298,00 circa, il tutto confinante con la Via Mariano IV, e proprietà di terzi.

L'edificio risulta occupato e presenta abusi edilizi individuati dall'interno piano seminterrato per complessivi mq. 33,40.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).**

#### **LOTTO n.6**

Quota pari ad 1/2 di una fabbricato sito in Alà dei Sardi in Via Margherita di Savoia n. 8, distinto al N.C.E.U. al foglio 40 mappale 683 subb. 1 e 2, strutturato con un piano terra della superficie lorda di mq. 69,85 ed un piano primo di mq. 47,60, oltre ad un ampio terrazzo a livello della superficie di mq. 22,30, il tutto confinante con la Via Margherita di Savoia per due lati e proprietà di terzi.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 83.000,00 (ottantatremila/00).**

#### **LOTTO n.7**

Quota pari ad 1/2 di un terreno agricolo con entrostante fabbricato rurale, sito in Alà dei Sardi in Reg. Locaralo, distinto al N.C.T. al foglio 37 mappali 47-416-417 della superficie complessiva di mq. 9.376,00 circa.

Il fabbricato rurale è strutturato con un piano terra della superficie di mq. 110,45 ed un piano primo di mq. 42,50 circa, oltre ad una veranda coperta della superficie di mq. 18,50.

Il lotto si presenta intercluso e non ha possibilità di accesso dalla pubblica via.

L'edificio risulta occupato ed evidenzia abusi edilizi individuati dall'interno del piano terra per complessivi mq. 67,85.



**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 84.000,00**  
**(ottantaquattromila/00)**

**LOTTO n.8**

Quota pari ad 1/2 di una terreno sito in Alà dei Sardi in Reg. Masullà, distinto al N.C.T. al foglio 47 mappale 573 della superficie complessiva di mq. 389 circa, avente accesso da strada pubblica.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 6.000,00 (seimila/00)**

**"QUESITO OTTO** "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, nonchè 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

La situazione dei beni osservata in sopralluogo, ha permesso di accertare quanto segue:

- 1) Immobile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCT con F.36, mapp.235, Ha. 00.89.92 (originariamente di maggiore consistenza e distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40) di proprietà della \_\_\_\_\_

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

- 2) Immobile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCEU con F.36, mapp.236, cat. D/1, costruito su terreno originariamente distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40 di proprietà della \_\_\_\_\_ ;

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

- 3) Immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mazzini, distinto al NCT con F.47, mapp.458, Ha. 00.01.55 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

- 4) quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 (ora mappale 683) sub.1 cat.C/2 mq. 15 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Il bene risulta pignorato PRO QUOTA, essendo di proprietà per 1/2 di \_\_\_\_\_ (odierno esecutato) e per 1/2 di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_

Considerato che il bene insiste all'interno del centro storico e che la

propria configurazione planimetrica non consente un comodo frazionamento in natura, lo stesso è da considerarsi indivisibile alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

**5) quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 (ora mappale 683) sub.2 cat.A/6 vani 2,5 di proprietà del Sig.**

Vale quanto detto al capo che precede, e cioè che il bene risulta pignorato PRO QUOTA, essendo di proprietà per 1/2 di \_\_\_\_\_ (odierno esecutato) e per 1/2 di proprietà della Sig.ra

Considerato che il bene insiste all'interno del centro storico e che la propria configurazione planimetrica non consente un comodo frazionamento in natura, lo stesso è da considerarsi indivisibile alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

**6) quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Locaralo, distinto al NCT con F.37, mapp.47 di ha. 00.94.24 di proprietà del Sig.**

Vale quanto detto al capo che precede, e cioè che il bene risulta pignorato PRO QUOTA, essendo di proprietà per 1/2 di \_\_\_\_\_ (odierno esecutato) e per 1/2 di proprietà della Sig.ra

Considerato che il bene insiste all'interno del centro storico e che la propria configurazione planimetrica non consente un comodo

frazionamento in natura, lo stesso è da considerarsi indivisibile alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

7) *immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.230(ex 147) di ha. 00.94.42 di proprietà del Sig.*

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

8) *immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.231 (ex 147) di ha. 00.27.16 di proprietà del Sig.*

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

9) *immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.232 (ex 147) di ha. 00.11.34 di proprietà del Sig.*

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

10) *immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Masullà, distinto al NCT con F.47, mapp.573 di ha. 00.03.89 di proprietà del Sig.*

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun

frazionamento.

**11) immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCT con F.47, mapp.578 di ha. 00.04.24 di proprietà del Sig.**

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

**12) immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCEU con F.47, mapp.1466 sub.2 cat.A/4 vani 12,5 di proprietà del Sig.**

Il bene risulta pignorato PER INTERO per cui non è necessario alcun frazionamento.

**QUESITO NOVE** “stato del bene”

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tale caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.*

*Dice se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il*

giudizio o per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

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

La situazione dei beni osservata in sopralluogo, ha permesso di accertare quanto segue:

- 1) Immobile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCT con F.36, mapp.235, Ha. 00.89.92 (originariamente di maggiore consistenza e distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40) di proprietà della

Il bene risulta occupato dalla ditta esecutata, che lo utilizza in maniera continuativa senza aver stipulato alcun contratto di locazione.

- 2) Immobile sito in Alà dei Sardi, distinto nel NCEU con F.36, mapp.236, cat. D/1, costruito su terreno originariamente distinto nel NCT con F.36 mapp. 229 ha. 1.00.40) di proprietà della

Il bene risulta occupato dalla ditta esecutata, che lo utilizza in maniera continuativa senza aver stipulato alcun contratto di locazione.

- 3) Immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mazzini, distinto al NCT con F.47, ex mapp.458 (ora 1370-1373-1374) di Ha. 00.01.55 di proprietà del Sig.

Il bene risulta occupato dai Sigg.

), nato ad

nata ad

che abitano continuativamente presso il fabbricato edificato sull'originario mappale 458.

- 4) quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 sub.1 (ora mappale 683) cat.C/2 mq. 15 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Il bene risulta occupato dai Sigg. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato) e  
(moglie).

- 5) quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Via Sardegna nn.1-3, distinto al NCEU con F.40, mapp.184 sub.2 (ora mappale 683) cat.A/6 vani 2,5 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Il bene risulta occupato dai Sigg. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato) e  
(moglie).

- 6) quota di un mezzo dell'immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Locaralo, distinto al NCT con F.37, mapp.47-416-417 di ha. 00.94.24 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Il bene risulta occupato dai Sigg. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato) e  
(moglie).

- 7) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.230 (ex 147) di ha. 00.94.42 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Il bene risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato).

8) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.231 (ex 147) di ha. 00.27.16 di proprietà del Sig.

Il bene risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato).

9) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Intro e Serra, distinto al NCT con F.36, mapp.232 (ora 319 sub.5) di ha. 00.11.34 di proprietà del Sig.

Il bene risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_  
che abita presso il fabbricato edificato sull'originario  
mappale 232, ora mappale 319 sub.5

10) immobile sito in Alà dei Sardi, Loc. Masullà, distinto al NCT con F.47, mapp.573 di ha. 00.03.89 di proprietà del Sig.

Il bene risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato).

11) immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCT con F.47, mapp.578 di ha. 00.04.24 di proprietà del Sig.

Il bene risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato).

12) immobile sito in Alà dei Sardi, Via Mariano IV, distinto al NCEU con F.47, mapp.1466 sub.2 cat.A/4 vani 12,5 di proprietà del Sig.

Il bene risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ (odierno esecutato).



**"QUESITO DIECI** "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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene:*

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

Lo scrivente ha accertato che a carico dei beni caduti nella odierna esecuzione non risultano esservi vincoli di alcun tipo, risultando, pertanto, non gravati da oneri condominiali, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità e demaniali.

**"QUESITO UNDICI** "Determinazione del valore"

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla sola procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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 ma*

*anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

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

Nell'ambito della valutazione dei beni lo scrivente, ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con compravendite di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo.

Nel caso specifico, le unità immobiliari cadute nella odierna esecuzione, si trovano tutte in abitato di Alà dei Sardi, alcune in aree periferiche, altre nel centro storico, in contesti di normale livello qualitativo, privo di eccellenze.

Il mercato immobiliare nel paese di Alà dei Sardi, risente pesantemente della stagnazione delle compravendite e del momento economico particolarmente negativo, aggravato dalla scarsa possibilità di accesso al credito e da una liquidità in forte regressione, il tutto da riferirsi al crollo del mercato dell'estrazione di materiali lapidei, che, da sempre, ha creato l'asse portante dell'economia del centro di Alà dei Sardi.

A ciò aggiungasi una notevole flessione della richiesta per acquisto di beni immobili ad uso abitativo, considerato che esiste un'alternativa forte, costituita dalla consistente offerta di aree da edificare e/o di alloggi a basso costo, per cui l'interscambio immobiliare è da considerarsi vicino allo zero.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata mediante utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla microzona 1 - codice B/1, che prevede per gli edifici di tipo abitativo un valore corrente pari ad €. 760,00/mq. lordo, mentre, per quanto concerne il capannone, lo stesso si attesta su un valore di €. 610,00/mq. lordo.

Ai valori degli edifici ad uso abitativo, è comunque necessario attribuire dei coefficienti correttivi in aumento per quanto concerne le abitazioni tipo "villetta" occupati dal ) e dai propri figli, in virtù della eccellenza di alcune finiture (marmi di pregio, rifiniture esterne, etc.), e dalla bontà configurazione di casa unifamiliare, il tutto riassumibile in una percentuale del 50%, con un valore finale pari ad €. 1.140,00/mq. lordo.

In merito agli edifici di Via Margherita di Savoia ed in Rg. Locaralo, sarà invece opportuno apportare delle variazioni in diminuzione a causa della scarsa qualità delle finiture e dello stato conservativo, rispettivamente pari al 20% (€. 630,00/mq.) e 50% (€. 380,00/mq.).

In merito alle pertinenze esterne, le stesse possono attestarsi su una percentuale del 35%, mentre le zone di edificio destinate a cantina e/o soffitta-mansarda possono attestarsi 456,00/mq. lordo, in ultimo, le aree cortilizie a servizio degli edifici abitativi possono stimarsi in €. 15,00/mq.

In ultimo, relativamente ai terreni, considerato che trattasi di predi vicino al paese, è necessario considerare la facilità di accesso e la vicinanza alle strade pubbliche, per cui si ritiene di poter optare per una valore di €. 15,00/mq. per i terreni ricadenti in zona D/2, ed €. 5,00 mentre per i terreni agricoli, ad eccezione del terreno in Reg. Locaralo il quale, a causa della sua condizione di "lotto intercluso" deve valutarsi al massimo in €. 2,50/mq.

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.

Per cui, sulla scorta delle indicazioni e parametri più sopra esposti, avremo la seguente valutazione:

### **STIMA**

#### **1) Complesso artigianale per la lavorazione di materiali lapidei sito in**

##### **Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**

distinto nel NCT al F.36 mapp.235-231 e NCEU al F. 36 mapp. 236

Mq. 1.048,00 x €. 610,00/mq. = €. 639.280,00

zona uffici

Mq. 85,00 x €. 793,00/mq. = €. 67.405,00

Terreno (mappale 235)

Mq. 8.992,00 x €. 15,00/mq. = €. 134.880,00

Terreno (mappale 231)

Mq. 2.716,00 x €. 15,00/mq. = €. 40.740,00

Sommano complessivamente €. 882.305,00

Ed in cifra tonda €. **882.000,00**

#### **2) Terreno sito in Alà dei Sardi – Reg. Intro e Serra**

distinto nel NCT con F.36 mappale 230

Terreno (mappale 231)

Mq. 9.442,00 x €. 15,00/mq. = €. 141.630,00

Ed in cifra tonda €. **141.600,00**

### **3) Terreno con annesso fabbricato sito in Alà dei Sardi – Reg. Intro e**

#### **Serra**

distinto nel NCT al F.36 mapp.319 sub.5

#### piano seminterrato

Mq. 170,10 x €. 456,00/mq. = €. 77.565,60

#### piano terra

Mq. 149,85 x €. 1.140,00/mq. = €. 170.829,00

#### piano primo

Mq. 107,87 x €. 1.140,00/mq. = €. 122.971,80

#### Veranda esterna

Mq. 29,70 x €. 400,00/mq. = €. 11.880,00

#### Terreno (mappale 319)

Mq. 984,00 x €. 15,00/mq. = €. 14.760,00

Sommano complessivamente €. 398.006,40

Ed in cifra tonda €. **398.000,00**

### **4) Fabbricato unifamiliare sito in Alà dei Sardi –Via Mazzini-Via Fermi**

distinto nel NCEU al F.47 mapp.1370 + N.C.T. F.47 mapp. 1373-1374

#### piano seminterrato

Mq. 147,00 x €. 456,00/mq. = €. 67.032,00

#### piano terra

Mq. 134,15 x €. 1.140,00/mq. = €. 152.931,00

#### piano primo

Mq. 134,15 x €. 1.140,00/mq. = €. 152.931,00

piano mansarda

Mq. 85,80 x €. 456,00/mq. = €. 39.124,80

veranda esterna

Mq. 19,90 x €. 400,00/mq. = €. 7.960,00

balconi

Mq. 7,40 x €. 400,00/mq. = €. 2.960,00

cortile

Mq. 110,65 x €. 15,00/mq. = €. 1.659,75

Sommano complessivamente €. 424.598,55

Ed in cifra tonda €. **424.500,00**

**5) Fabbricato unifamiliare sito in Alà dei Sardi – Via Mariano IV n.9**

distinto nel NCEU al F.47 mapp.1466

piano seminterrato

Mq. 71,50 x €. 456,00/mq. = €. 32.604,00

piano terra

Mq. 141,30 x €. 1.140,00/mq. = €. 161.082,00

piano primo

Mq. 141,30 x €. 1.140,00/mq. = €. 161.082,00

piano mansarda

Mq. 141,30 x €. 456,00/mq. = €. 64.432,80

balcone

Mq. 15,15 x €. 400,00/mq. = €. 6.060,00

cortile

Mq. 298,60 x €. 15,00/mq. = €. 4.479,00

Sommano complessivamente	€ .429.739,80
Ed in cifra tonda	€. <b>430.000,00</b>

**6) Fabbricato sito in Alà dei Sardi –Via Margherita di Savoia n.8**

distinto nel NCEU al F.40 mapp.683 subb.1 e 2

piano terra

Mq. 69,85 x €. 630,00/mq. = €. 44.005,50

piano primo

Mq. 47,60 x €. 630,00/mq. = €. 29.988,00

terrazzo a livello

Mq. 22,30 x €. 400,00/mq. = €. 8.920,00

Sommano complessivamente €. 82.913,50

Ed in cifra tonda €. **83.000,00**

**7) Terreno e casa rurale in Alà dei Sardi – Reg. Locaralo**

distinto nel NCT al F.37 mapp.47-416-417

piano terra

Mq. 110,45 x €. 380,00/mq. = €. 41.971,00

piano primo

Mq. 42,50 x €. 380,00/mq. = €. 16.150,00

veranda coperta

Mq. 18,50 x €. 133,00/mq. = €. 2.460,50

terreno (mappale 47)

Mq. 9.376,00 x €. 2,50/mq. = €. 23.440,00

Sommano complessivamente €. 84.021,50

Ed in cifra tonda €. **84.000,00**

**8) Terreno in Alà dei Sardi – Reg. Masullà**

distinto nel NCT al F.37 mapp.47-416-417

mq. 389,00 x €. 15,00/mq. = €. 5.835,00

Ed in cifra tonda €. **6.000,00**

Sassari li 15/07/2014

Il consulente tecnico d'ufficio



## Documentazione fotografica



**Foto n°1** – Veduta complesso artigianale per la lavorazione materiali lapidei – Reg. Intro e Serra



**Foto n°2** – Veduta complesso artigianale per la lavorazione materiali lapidei – Reg. Intro e Serra



**Foto n°3 – Veduta terreno e fabbricato – Reg. Intro e Serra**



**Foto n°4 – Veduta terreno e fabbricato – Reg. Intro e Serra**



**Foto n°5 – Veduta fabbricato unifamiliare – Via Mazzani-Via Fermi**



**Foto n°6 – Veduta fabbricato unifamiliare – Via Mazzani-Via Fermi**



**Foto n°7 – Veduta fabbricato unifamiliare – Via Mariano IV n°9**



**Foto n°8 – Veduta fabbricato unifamiliare – Via Mariano IV n°9**



**Foto n°9 – Veduta edificio in Via Margherita di Savoia n°8**



**Foto n°10 – Veduta edificio in Via Margherita di Savoia n°8**



**Foto n°11 – Veduta terreno e fabbricato in Regione Locaralo**



**Foto n°12 – Veduta terreno e fabbricato in Regione Locaralo**



**Foto n°13 – Veduta terreno e fabbricato in Regione Locaralo**



**Foto n°14 – Veduta terreno e fabbricato in Regione Locaralo**





**Foto n°15 – Veduta terreno e fabbricato in Regione Locaralo**

# TRIBUNALE di SASSARI

Causa n. 184/2012 promossa da:

**BANCO di SARDEGNA S.p.A.**

*contro*

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

**Giudice : Dott. L. Buffoni**  
**Udienza :**

## TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 184/2012 promossa da:

BANCO di SARDEGNA

rappr.ta dall'Avv.to

Vanessa Porqueddu

*contro*

### PREMESSE

In data 01.08.2014, l'Avv. Vanessa Porqueddu comunicava allo scrivente che gli immobili siti in Alà dei Sardi, distinti al foglio 36 mappale 236 (fabbricato industriale) e mappale 235, già oggetto di C.T.U. redatta dallo scrivente e depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, risultavano gravati di contratto di affitto d'azienda stipulato fra la \_\_\_\_\_, odierna eseguita, e la \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, figlio del titolare della \_\_\_\_\_

### RELAZIONE

Onde accertare quanto evidenziato dal legale della parte procedente, lo scrivente ha effettuato formale accesso presso lo studio del Dott. Manlio Pitzorno, notaio in Sassari, allo scopo di accertare l'esistenza, o meno, del predetto contratto di affitto d'azienda, accertando quanto segue:

- a) in data 23.11.2011 tra i Sigg. \_\_\_\_\_ (amministratore unico della \_\_\_\_\_) ed il \_\_\_\_\_ (amministratore unico della \_\_\_\_\_) veniva stipulato un contratto di affitto di azienda della durata di anni 8 (otto), rinnovabili per un uguale periodo alla scadenza del periodo;
- b) detto contratto d'affitto interessa il terreno distinto al foglio 36 mappale

236 (capannone ed area di pertinenza per la lavorazione di materiali lapidei) ed il mappale 235, terreno libero a servizio dell'azienda.

A completamento delle ispezioni presso lo studio del notaio Pitzorno, il sottoscritto provvedeva a farsi rilasciare copia autentica del predetto contratto d'affitto che si allega alla presente relazione.

Sulla scorta di quanto più sopra esposto, il relativo lotto di vendita, è da intendersi così riformulato:

**LOTTO n.1**

**Quota pari all'intero** di un complesso artigianale per la lavorazione dei materiali lapidei sito in Alà dei Sardi in Reg. Intro e Serra, distinto al N.C.E.U. al foglio 36 mappale 236 con terreno residuo distinto al N.C.T. al foglio 36 mappali 231 e 235, strutturato con un capannone di mq. 1.048,00 al piano terra ed uffici al piano primo di mq. 85,00, con annesso terreno esterno della superficie di mq. 11.708,00 ricadente interamente in zona D/2 con indice di 1 mc./mq., il tutto confinante con S.S. 389 e residua proprietà

I mappali 235 e 236 sono gravati da contratto di affitto d'azienda con scadenza in data 22 novembre 2019.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA Euro 882.000,00  
(ottocentottantaduemila/00)**

Sassari li 02/10/2014

Il consulente tecnico d'ufficio



## VERBALE

L'anno 2014, addì        del mese di ottobre, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il geom. Giambattista Carboni, 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