

Procedura n. 145/07 R.G.E.

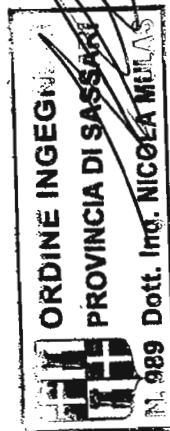
29  
**AGGIORNATA**

**TRIBUNALE DI SASSARI**

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa MARIA GRIXONI

Promossa da

Contro:



**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA**

**AGGIORNATA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Ing. Nicola Mulas

con studio in Via Diaz, 1 a Sassari tel. 3280241719-079 2856049

in data 19/12/2007 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

In data 07.01.2008 il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**LOTTO N.1 (N.29 DELLA PROCEDURA RIUNITA)**

**Comune di Sassari N.C.T. foglio 72 mappali 985 e 1014 ( fabbricati allo stato**

**rustico in fase di costruzione e porzioni di terreno con scavo e fondazione, che nel**

**tipo mappale del 8 Agosto 1996 n. 3543 sono identificate con il mappale 1378, ente**

**urbano)**

**Derivato da N.C.T. FOGLIO 72 mappale 1378 ex 985,1014**

## **QUESITO UNO "Identificazione del bene"**

Verifici, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati di iscrizione 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 quelle 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'art. 30 del DPR 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 intero, indicando immediatamente se si tratta di "quota di bene".

### **Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti :**

- DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI SASSARI N. 396/2000
- PRECETTO NOTIFICATO 16.05.07
- PRECETTO NOTIFICATO 07.10.02
- CESSIONE DI CREDITO NOTIFICATO 21.03.07
- NOTA DI TRASCRIZIONE
- CERTIFICATO NOTARILE - NOTAIO AVV. VITTORIO GIUA MARASSI DEL 04.10.2007
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 7 LUGLIO 2007, REG. GEN. N. 12348, REG. PART. N. 7856
- il CTU ha richiesto le visure e le relative planimetrie catastali dei beni pignorati.

### Osservazioni:

La documentazione rilasciata e inserita in fascicolo è completa ad eccezione dell'estratto di mappa catastale (richiesto dal CTU), non sono stati inseriti i certificati storici per immobile poiché è stato presentato e allegato il CERTIFICATO NOTARILE (Notaio in Cagliari Avv. Vittorio Giua Marassi) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il ctu ha richiesto ed ottenuto dal progettista

#### 1) Progetto Piano di Lottizzazione Sub. Zona C6/ambito 20:

-Convenzione del 15.10.1993, registrata a Sassari il 04.11.1993, registrata a Sassari il 04.11.1993 - N. 5090.

-Tavole grafiche n. 2/3 bis/4/5/6/7,

nella tavole 3 bis si evidenziano i lotti n. R9/R12/R13/R14/R15/R16 sui quali sono localizzate le volumetrie di pertinenza dell'Amministrazione Comunale (m. 13527), assegnate al

per edilizia economica popolare.

#### 2) Progetto esecutivo Coop.

DAL N. 1 AL N. 36.

- Copia della Concessione Edilizia N.C/94/00580 del 06.10.1994.

- Copia della comunicazione di inizio lavori del 07.10.1994 - Raccomandata n. 5730;

- Tavole grafiche dalla n.1 alla n. 19

#### 3) Variante in corso d'opera del progetto di cui al punto n. 2, presentata il 10.03.1997 - Prot. N.

97/011763

- copia della lettera di presentazione della variante ;

- copia della richiesta da parte del Comune di Sassari della documentazione integrativa del 08.07.1997.

- tavole grafiche dal n. 1 al n. 18.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ANTECEDENTI**

**AL 7 LUGLIO 2007:**

**IPOTECHE:**

Ipoteca volontaria iscritta il 5 maggio 1995, Registro generale n. 5705, Registro particolare n. 872, a

favore della Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. - e contro la [REDACTED]

[REDACTED] (lotti 30,31,32,33,43,35,36in costruzione), foglio 72 mapp. 985 e 1014.

Ipoteca volontaria iscritta il 5 maggio 1995, Registro generale n. 5706, Registro particolare n. 873, a

favore della Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. - e [REDACTED]

[REDACTED] (lotti 30,31,32,33,43,35,36in costruzione), foglio 72 mapp. 985 e 1014.

Ipoteca volontaria iscritta il 5 maggio 1995, Registro generale n. 5707, Registro particolare n. 874, a

favore della Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. - e contro la [REDACTED]

[REDACTED] foglio 72 mapp. 985 e 1014.

**CONVENZIONE URBANISTICA:**

La convenzione urbanistica risulta trascritta in data 15 novembre 1993, Registro generale n. 13523,

Registro particolare 9109, a favore del Comune di Sassari e contro, fra gli altri, la soci [REDACTED]

**COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE:**

Risulta trascritto in data 17 novembre 1994, Registro generale n. 12834, Registro particolare n. 8734, a

favore del Comune di Sassari e contro la [REDACTED]

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO:**

Trascritto in data 22 gennaio 1996, Registro generale n. 860, Registro particolare n. 645, a favore del

Comune di Sassari e contro la [REDACTED]

**SEQUESTRO CONSERVATIVO:**

Trascritto il 16 settembre 1997, Registro generale n. 12664, Registro particolare n. 9306, a favore della

società [REDACTED] con sede in Sassari e contro la [REDACTED]  
[REDACTED]

**COSTITUZIONE DI VINCOLO:**

Trascritto il 24 novembre 1997, Registro generale n. 16159, Registro particolare n. 11636, a favore del

Comune di Sassari e contro la [REDACTED]

**PIGNORAMENTI :**

**Pignoramento immobiliare** Pignoramento immobiliare trascritto in data 31 maggio 2007, Registro

generale n. 9749, Registro particolare n. 6341, a favore [REDACTED]

contro la [REDACTED]

**Pignoramento immobiliare** Pignoramento immobiliare trascritto in data 7 luglio 2007, Registro generale

n. 12348, Registro particolare n. 7856, a favore [REDACTED] sede in Como, e contro la  
[REDACTED]

**DOMANDE GIUDIZIALI:**

nessuna nota

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

nessuna nota

**L'immobile è stato pignorato per intero.**


## NOTA SINTETICA QUADRO SINOTTICO VENTENNALE DEL BENE :

(tutti i terreni e immobili oggetto di pignoramento dell'es 70/07 derivano da frazionamenti dei terreni distinti al catasto al foglio 56 mappali 48/c divenuto 264 e 49,; a dai frazionamenti dei terreni distinti al catasto al foglio 72 mappali 5,6,7,8,9)

### COMUNE DI SASSARI FOGLIO 56 :

1) A far data Settembre 1966 i terreni distinti al catasto al foglio 56 mappali 48 e 49 erano in piena proprietà dei signori:




2) A far data 15 Giugno 1992 perveniva la piena proprietà dei terreni distinti al catasto al foglio 56, mappali 264 (ex 48/c) e 49 alla società 

### COMUNE DI SASSARI FOGLIO 72 :

1) A far data Marzo 1961 i terreni distinti al catasto al foglio 72 mappali 5,6,7,8,9 erano in piena proprietà del signor:



2) A far data 7.06.1989 (data del decesso del Signor  in particolare a far data 11.06.2005 (denuncia di successione debitamente registrata RG n.14313, RP n. 10633) e in particolare in virtù dell'atto di donazione e divisione in data 8.03.1976 , perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 72 mappali 5,6,7,8,9, ai signori:



[REDACTED]

3) A far data 27 Giugno 1990 perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 72 mappali 5,6,7,8, e 482,481,487,489,491,486,484,485,490 derivati dal mappale 9, alla società [REDACTED]

Le parti hanno precisato che nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà sul mappale 9 (ex 9/a) del foglio 72.

COMUNE DI SASSARI FOGLIO 56 e 72:

1) Alla [REDACTED] con sede in Sassari , dalla società [REDACTED] [REDACTED] con atto rogito Notaio Luigi Maniga , in data 14 ottobre 1993, rep.n.105436 racc.n.9515, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari il 20.10.1993, reg.gen.n.12493 reg.part.n.6361, perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 56, mappali 286(ex 264/b), 288 (ex 264/d); 295 (ex 264/m); 289 (ex 264/e); 299 (ex 49/d);ed al foglio 72, mappali 982 (ex 947/c); 983 (ex 947/d); 984 (ex 947/e);, 985 (ex 947/f), 1014 ex (9/a).

2) Alla [REDACTED] con sede in Sassari , dalla società [REDACTED] [REDACTED] con atto rogito Notaio Luigi Maniga , in data 11 ottobre 1994, rep.n.114856 racc.n.9366, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari il 25.10.1994, reg.gen.n.11924 reg.part.n.8111, perveniva la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 72, mappali: 1329 (ex 987/b) e 1331 (ex 988/7b).

3) In virtù di convenzione a rogito Notaio Luigi Maniga in data 10 Novembre 1994, rep.n.115010 racc.n.10477, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari il 01.12.1994, reg.gen.nn.13336-13337 reg.part.nn.9106-9107, la [REDACTED] [REDACTED] ha ceduto al Comune di Sassari la piena proprietà dei terreni distinti in catasto al

foglio 56 mappali: 286, 288, 295, 299, ed al foglio 72 mappali 982, 983, 984, 985, 1014, a sua volta il Comune di Sassari ha costituito a favore della " [REDACTED] a.r.l." il DIRITTO DI SUPERFICIE SUI MEDESIMI TERRENI.

**QUESITO DUE "Descrizione del bene"**

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

L'accesso dell'immobile pignorato è stato effettuato in differenti date essendo le unità abitative alcune inedificate ed altre allo stato grezzo.

Pertanto la porzione di terreno edificabile pignorata e definita dal foglio 72 mapp. 985 e 1014 corrisponde in parte ad un terreno con fondazioni e scavo, della restante a delle unità immobiliari allo stato grezzo.

Il bene è identificato nel :

- Comune di Sassari.
- Zona Via Bachelet
- senza numeri civici,
- ingresso dietro via Bachelet prima traversa,
- nr 3 lotti scavati e con alcune fondazioni identificati, nel progetto di variante in corso d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16", con i lotti n.35,34,33

Piani previsti:

- Piano interrato
- Piano seminterrato
- Piano terra
- Piano primo
- Piano sottotetto



- nr 4 lotti realizzati al grezzo identificati, nel progetto di variante in corso d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16", con i lotti n.32,31,30,29

Piani realizzati:

- Piano interrato
- Piano seminterrato
- Piano terra
- Piano primo
- Piano sottotetto

Per tutte le unità sopra descritte devono essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla fruibilità delle stesse.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA:

nr 3 lotti scavati e con fondazioni, identificati nel progetto di variante in corso d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16", con i lotti n.35,34,33:

In progetto sono previsti:

#### Lotto N.35:

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato, piano seminterrato con rampa, piano terra, piano primo e sottotetto  
Superficie calpestabile e convenzionale di mq 218,45 circa:

- piano interrato mq 72,00 pari a 0,7= mq 50,40 Tav.14
- primo seminterrato mq 72,20 pari a 0,8= mq 57,80 Tav.15
- pianta piano terra mq 35,90 pari a 1 = mq 35,90 Tav.16
- pianta piano primo mq 41,85 pari a 1 = mq 41,85 Tav.17
- sottotetto mq 41,85 pari a 0,50 = mq 21,00
- verande mq 12,10 pari a 1/3 = mq 3,70
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- giardino mq 78 pari a 1/10 = mq 7,8
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

#### DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.35 :

In progetto di variante è prevista una:

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato, piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto così articolata:

PIANO INTERRATO: intercapedine di protezione lungo tre lati, cantina con scala per accedere al piano seminterrato. Superficie netta calpestabile mq 72,00, altezza netta 2,50 metri.

PIANO SEMINTERRATO: intercapedine di protezione lungo tre lati, rampa per accesso dall'esterno; costituito da ampio garage con scala per accedere al piano terra. Superficie netta calpestabile mq 72,20, altezza netta 2,50 metri.

PIANO TERRA: rialzato di 6 gradini rispetto alla quota stradale prevista, costituito da ingresso/soggiorno di mq 26,80 con cottura/pranzo di mq 9,10, servizio di mq 3,65, scala per

accesso al piano primo, due verande di mq 4,00 (prosp.frontale) e 3,00 (retro prosp.), altezza netta 2,70 metri.

PIANO PRIMO: costituito da tre camere da letto mq di 14,15, 10,20 e 8,25 . bagno di mq 5,78 , disimpegno di mq 3,50, veranda di mq 4,00 (prosp.frontale), altezza netta 2,70 metri.

SOTTOTETTO: dal piano primo attraverso probabile scala retrattile è possibile accedere al sottotetto illuminato da eventuale vasistas (il progetto non prevede per questa unità immobiliare l'abbaino, vedi tavola 18). Altezza minima 50 cm e pendenza max su copertura a due falde del 35%.

Prevista costruzione in parte con muratura portante da 30 cm e in parte con struttura portanti e in pilastri di c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

#### **Lotto N.34:**

Dalle planimetrie si evince che il lotto 34 è costituito da due unità abitative:

Unità abitative definibili per semplicità come 34a e 34b.

#### **Unità abitativa 34a:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente , accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto senza abbaino accessibile mediante scale interne.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 105,95 circa:

- porzione primo seminterrato mq 38,85 pari a 0,8= mq 31,10 Tav.15
- -pianta piano primo mq 46,55 pari a 1 = mq 46,55 Tav.17
- sottotetto mq 46,55 pari a 0,50 = mq 23,30
- verande mq 16,75 pari a 1/3 = mq 5.00
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- giardino mq 0 pari a 1/10 = mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze,ed accessori: mq 0,

#### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.34a :**

##### **In progetto di variante è prevista una:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente , accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto senza abbaino accessibile mediante scale interne.

così articolata:

PIANO SEMINTERRATO: intercapedine di protezione lungo un lato corto , rampa per accesso dall'esterno; costituito da lungo garage. Superficie netta calpestabile mq 38,85, altezza netta 2,50 metri.

PIANO PRIMO: accesso al piano primo abitabile mediante scala da condividere con l'unità immobiliare al piano primo corrispondente al lotto 33a esterna ed indipendente. Costituito da soggiorno/cottura da mq di 19,10, camera da mq 9,20, camera matrimoniale da mq 14,50 , bagno da mq 4,20 e veranda da mq 11,20. Altezza netta 2,70 metri.

SOTTOTETTO: dal piano primo attraverso scala interna sul lato lungo del soggiorno

illuminato da eventuali vasistas (il progetto non prevede per questa unità immobiliare l'abbaino vedi tavola 18), altezza minima 50 cm e pendenza max su copertura a due falde del 35%.

Prevista costruzione in parte con muratura portante da 30 cm e in parte con struttura portante in pilastri di c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica e comunque è servito da ogni genere di servizio.

#### **Unità abitativa 34b:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda, nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 180,00 circa:

- piano interrato mq 100,55 pari a 0,7= mq 70,40 Tav.14
- primo seminterrato mq 57,83 pari a 0,8= mq 46,30 Tav.15
- piano terra mq 49,85 pari a 1 = mq 49,85 Tav.16
- verande mq 44,85 pari a 1/3 = mq 13,45
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- giardino mq 0 pari a 1/10 = mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

#### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.34b :**

**In progetto di variante è prevista una:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Così composto:

**PIANO INTERRATO:** intercapedine di protezione lungo i due lati corti, cantina con scala per accedere al piano seminterrato. Superficie netta calpestabile mq 100,55, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, porzione di seminterrato con rampa indipendente per accesso dall'esterno; costituito da ampio garage, con scala per accedere alla veranda del piano terra e ulteriore scala interna per accedere al piano interrato. Superficie netta calpestabile mq 57,83, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO TERRA:** rialzato di 6 gradini rispetto alla quota stradale prevista, costituito da ingresso/cottura di mq 20,65, servizio di mq 4,20, camera matrimoniale di mq 14,50 e camera singola di mq 9,20, ampia veranda nel retro prospetto di mq 44,85 con annessa scala di collegamento con il piano seminterrato. Altezza netta 2,70 metri.

Prevista costruzione in parte con muratura portante da 30 cm e in parte con struttura portanti con pilastri in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

### **Lotto N.33:**

Dalle planimetrie si evince che il lotto 33 è costituito da due unità abitative:

Unità abitative definibili per semplicità come 33a e 33b.

#### **Unità abitativa 33a:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 105,95 circa:

- porzione primo seminterrato mq 38,85 pari a 0,8 = mq 31,10 Tav.15
- piano primo mq 46,55 pari a 1 = mq 46,55 Tav.17
- sottotetto mq 46,55 pari a 0,50 = mq 23,30
- verande mq 16,75 pari a 1/3 = mq 5,00
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- giardino mq 0 pari a 1/10 = mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

#### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.33a :**

##### **In progetto di variante è prevista una:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne,

così articolata:

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, rampa per accesso dall'esterno; costituito un lungo garage. Superficie netta calpestabile mq 38,85, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO PRIMO:** accesso al piano primo abitabile mediante scala da condividere con l'unità immobiliare al piano primo corrispondente al lotto 34a esterna ed indipendente. Costituito da soggiorno/cottura da mq di 19,10, camera da mq 9,20, camera matrimoniale da mq 14,50, bagno da mq 4,20 e veranda da mq 11,20. Altezza netta 2,70 metri.

**SOTTOTETTO:** dal piano primo attraverso scala interna sul lato lungo del soggiorno illuminato da eventuali vasistas (il progetto non prevede per questa unità immobiliare l'abbaino vedi tavola 18), altezza minima 50 cm e pendenza max su copertura a due falde del 35%.

Prevista costruzione in parte con muratura portante da 30, cm e in parte con struttura portanti con pilastri in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

**Unità abitativa 33b:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 180,00 circa:

- piano interrato mq 100,55 pari a  $0,7 = \text{mq } 70,40$  Tav.14
- primo seminterrato mq 57,83 pari a  $0,8 = \text{mq } 46,30$  Tav.15
- pianta piano terra mq 49,85 pari a  $1 = \text{mq } 49,85$  Tav.16
- verande mq 44,85 pari a  $1/3 = \text{mq } 13,45$
- box mq 0 pari a  $1/3 = \text{mq } 0$
- portici mq 0 pari a  $1/5 = \text{mq } 0$
- giardino mq 0 pari a  $1/10 = \text{mq } 0$
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

**DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.33b :**

**In progetto di variante è prevista una:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Così composto:

**PIANO INTERRATO:** intercapedine di protezione lungo i due lati corti, cantina con scala per accedere al piano seminterrato. Superficie netta calpestabile mq 100,55, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, porzione di seminterrato con rampa indipendente per accesso dall'esterno; costituito da ampio garage con scala per accedere alla veranda del piano terra e ulteriore scala interna per accedere al piano interrato. Superficie netta calpestabile mq 57,83, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO TERRA:** rialzato di 6 gradini rispetto alla quota stradale prevista, costituito da ingresso/cottura di mq 20,65, servizio di mq 4,20, camera matrimoniale di mq 14,50 e camera singola di mq 9,20, ampia veranda nel retro prospetto di mq 44,85 con annessa scala accedere di collegamento con il piano seminterrato. Altezza netta 2,70 metri.

Prevista costruzione in parte con muratura portante da 30 cm e in parte con struttura portanti con pilastri in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

## **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**nr 4 lotti realizzati al grezzo identificati, nel progetto di variante in corso d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16", con i lotti n.32,31,30,29**

### **Lotto N.32:**

Dal sopralluogo effettuato, dal costruito e dalle planimetrie progettuali si evince che il lotto 32 è costituito da due unità abitative:

Unità abitative definibili per semplicità come 32a e 32b.

#### **Unità abitativa 32a:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 105,95 circa:

- porzione primo seminterrato mq 38,00 pari a  $0,8 =$  mq 31,10 Tav.15
- piano primo mq 46,55 pari a  $1 =$  mq 46,55 Tav.17
- sottotetto mq 46,55 pari a  $0,50 =$  mq 23,30
- verande mq 16,75 pari a  $1/3 =$  mq 5,00
- box mq 0 pari a  $1/3 =$  mq 0
- portici mq 0 pari a  $1/5 =$  mq 0
- giardino mq 0 pari a  $1/10 =$  mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.32a :**

**Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante, così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne. Così articolata:

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, rampa per accesso dall'esterno; costituito da lungo garage. Superficie netta calpestabile mq 38,00, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO PRIMO:** accesso al piano primo abitabile mediante scala da condividere con l'unità immobiliare al piano primo corrispondente al lotto 31a esterna ed indipendente. Costituito da soggiorno/cottura da mq di 19,10, camera da mq 9,20, camera matrimoniale da mq 14,50, bagno da mq 4,20 e veranda da mq 11,20. Altezza netta 2,70 metri.

**SOTTOTETTO:** dal piano primo attraverso scala interna sul lato lungo del soggiorno, il sottotetto è illuminato da abbaino non previsto in progetto (il progetto non prevede per questa unità immobiliare l'abbaino vedi tavola 18), altezza minima 50 cm e pendenza max su copertura a due falde del 35%.

Costruzione in parte realizzata con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte con struttura portante con pilastri in c.a, travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo, elementi portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile è locato in zona semiperiferica ed è comunque servito da ogni genere di servizio.

**Unità abitativa 32b:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 180,00 circa:

- piano interrato mq 98,00 pari a 0,7= mq 70,40 Tav.14
- primo seminterrato mq 56,85 pari a 0,8= mq 46,30 Tav.15
- piano terra mq 49,85 pari a 1 = mq 49,85 Tav.16
- verande mq 44,85 pari a 1/3 = mq 13,45
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- giardino mq 0 pari a 1/10 = mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

**DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.32b :**

**Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Così composto:

**PIANO INTERRATO:** intercapedine di protezione lungo i due lati corti, cantina con scala per accedere al piano seminterrato. Superficie netta calpestabile mq 98,00, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, porzione di seminterrato con rampa indipendente per accesso dall'esterno; costituito da ampio garage con scala per accedere alla veranda del piano terra e ulteriore scala interna per accedere al piano interrato. Superficie netta calpestabile mq 56,85, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO TERRA:** rialzato di 6 gradini rispetto alla quota stradale prevista, costituito da ingresso/cottura di mq 20,65, servizio di mq 4,20, camera matrimoniale di mq 14,50 e camera singola di mq 9,20, ampia veranda nel retro prospetto di mq 44,85 con annessa scala di collegamento con il piano seminterrato. Altezza netta 2,70 metri.

Costruzione in parte realizzata al piano terra con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte nei piani semi e interrati in muratura portante in "calcestruzzo" da 30 cm e con strutture portanti con pilastri in c.a, travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo, elementi portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

### **Lotto N.31:**

Dal sopralluogo effettuato, dal costruito e dalle planimetrie progettuali si evince che il lotto 31 è costituito da due unità abitative:

Unità abitative definibili per semplicità come 31a e 31b.

#### **Unità abitativa 31a:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 105,95 circa:

- porzione primo seminterrato mq 38,00 pari a  $0,8 = \text{mq } 31,10$  Tav.15
- piano primo mq 46,55 pari a  $1 = \text{mq } 46,55$  Tav.17
- sottotetto mq 46,55 pari a  $0,50 = \text{mq } 23,30$
- verande mq 16,75 pari a  $1/3 = \text{mq } 5,00$
- box mq 0 pari a  $1/3 = \text{mq } 0$
- portici mq 0 pari a  $1/5 = \text{mq } 0$
- giardino mq 0 pari a  $1/10 = \text{mq } 0$
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

#### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.31a :**

##### **Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne. Così articolata:

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, rampa per accesso dall'esterno; costituito da lungo garage. Superficie netta calpestabile mq 38,00, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO PRIMO:** accesso al piano primo abitabile mediante scala da condividere con l'unità immobiliare al piano primo corrispondente al lotto 32a esterna ed indipendente. Costituito da soggiorno/cottura da mq di 19,10, camera da mq 9,20, camera matrimoniale da mq 14,50, bagno da mq 4,20 e veranda da mq 11,20. Altezza netta 2,70 metri.

**SOTTOTETTO:** dal piano primo attraverso scala interna sul lato lungo del soggiorno illuminato da abbaino non previsto in progetto (il progetto non prevede per questa unità immobiliare l'abbaino vedi tavola 18), altezza minima 50 cm e pendenza max su copertura a due falde del 35%.

Costruzione in parte realizzata con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte con struttura portanti con pilastri in c.a, travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo e elemento portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.



**Unità abitativa 31b:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 180,00 circa:

- piano interrato mq 98,00 pari a 0,7= mq 70,40 Tav.14
- primo seminterrato mq 56,85 pari a 0,8= mq 46,30 Tav.15
- pianta piano terra mq 49,85 pari a 1 = mq 49,85 Tav.16
- verande mq 44,85 pari a 1/3 = mq 13,45
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- giardino mq 0 pari a 1/10 = mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

**DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.31b :**

**Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante, così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Così composto:

**PIANO INTERRATO:** intercapedine di protezione lungo i due lati corti , cantina con scala per accedere al piano seminterrato. Superficie netta calpestabile mq 98,00, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, porzione di seminterrato con rampa indipendente per accesso dall'esterno; costituito da ampio garage con scala per accedere alla veranda del piano terra e ulteriore scala interna per accedere al piano interrato. Superficie netta calpestabile mq 56,85, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO TERRA:** rialzato di 6 gradini rispetto alla quota stradale prevista, costituito da ingresso/cottura di mq 20,65, servizio di mq 4,20, camera matrimoniale di mq 14,50 e camera singola di mq 9,20, ampia veranda nel retro prospetto di mq 44,85 con annessa scala di collegamento con il piano seminterrato. Altezza netta 2,70 metri.

Costruzione in parte realizzata al piano terra con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte nei piani semi e interrati in muratura portante in "calcestruzzo" da 30 cm e con strutture portanti con pilastri in c.a, travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo e elemento portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

### **Lotto N.30:**

Dal sopralluogo effettuato, dal costruito e dalle planimetrie progettuali si evince che il lotto 30 è costituito da due unità abitative:

Unità abitative definibili per semplicità come 30a e 30b.

#### **Unità abitativa 30a:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 99,50 circa:

- porzione primo seminterrato lato interno mq 34,00 pari a  $0,8 =$  mq 27,00 Tav.15
- piano primo mq 46,00 pari a  $1 =$  mq 46,00 Tav.17
- sottotetto mq 46,00 pari a  $0,50 =$  mq 23,00
- verande mq 11,30 pari a  $1/3 =$  mq 3,50
- box mq 0 pari a  $1/3 =$  mq 0
- portici mq 0 pari a  $1/5 =$  mq 0
- giardino mq 0 pari a  $1/10 =$  mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

#### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.30a :**

**Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante, così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scala interna. Così articolata:

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, rampa per accesso dall'esterno; costituito da un lungo garage. Superficie netta calpestabile mq 34,00, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO PRIMO:** accesso al piano primo abitabile mediante scala da condividere con l'unità immobiliare al piano primo corrispondente al lotto 29a esterna ed indipendente. Costituito da soggiorno da mq di 20,55, cottura da mq 4,35, disimpegno mq 1,95, camera matrimoniale da mq 14,00, bagno da mq 5,15, veranda da mq 5,75. Altezza netta 2,70 metri.

**SOTTOTETTO:** dal piano primo attraverso scala interna sul lato lungo del soggiorno illuminato da abbaino non previsto in progetto (il progetto non prevede per questa unità immobiliare l'abbaino vedi tavola 18), altezza minima 50 cm e pendenza max su copertura a due falde del 35%.

Costruzione in parte realizzata con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte con struttura portanti con pilastri in c.a., travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo, elementi portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

### **Unità abitativa 30b:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 108,20 circa:

- piano interrato mq 58,15 pari a 0,7= mq 40,70 Tav.14
- primo seminterrato lato esterno mq 18,00 pari a 0,8= mq 14,40 Tav.15
- pianta piano terra mq 46,00 pari a 1 = mq 46,00 Tav.16
- verande mq 11,50 pari a 1/3 = mq 3,50
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- cortile mq 36 pari a 1/10 = mq 3,6
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.30b :**

**Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante, così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, piano terra con veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Così composta:

**PIANO INTERRATO:** intercapedine di protezione lungo i due lati corti , cantina con scala per accedere al piano seminterrato. Superficie netta calpestabile mq 40,70, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, porzione di seminterrato con rampa indipendente per accesso dall'esterno; costituito da garage su lato esterno dell'immobile con scala per accedere alla veranda del piano terra. Superficie netta calpestabile mq 18,00, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO TERRA:** rialzato di 8 gradini rispetto alla quota stradale prevista, costituito da ingresso/cottura di mq 18,57, disimpegno di mq 1,95, servizio di mq 5,15, camera matrimoniale di mq 14,02 e camera singola di mq 8,01, veranda nel retro prospetto di mq 6,50 con annessa scala di collegamento con il piano seminterrato. Altezza netta 2,70 metri.

Costruzione in parte realizzata al piano terra con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte nei piani semi e interrati in muratura portante in "calcestruzzo" da 30 cm e con strutture portanti con pilastri in c.a, travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo, elementi portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

### **Lotto N.29:**

Dal sopralluogo effettuato, dal costruito e dalle planimetrie progettuali si evince che il lotto 29 è costituito da due unità abitative:

Unità abitative definibili per semplicità come 29a e 29b.

#### **Unità abitativa 29a:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scale interne.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 99,50 circa:

- porzione primo seminterrato lato interno mq 34,00 pari a  $0,8 =$  mq 27,00 Tav.15
- piano primo mq 46,00 pari a 1 = mq 46,00 Tav.17
- sottotetto mq 46,00 pari a 0,50 = mq 23,00
- verande mq 11,30 pari a  $1/3 =$  mq 3,50
- box mq 0 pari a  $1/3 =$  mq 0
- portici mq 0 pari a  $1/5 =$  mq 0
- giardino mq 0 pari a  $1/10 =$  mq 0
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

#### **DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.29a :**

##### **Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: porzione piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, accesso con scale esterne indipendenti al piano primo e sottotetto accessibile mediante scala interna. Così articolata:

**PIANO SEMINTERRATO:** intercapedine di protezione lungo un lato corto, rampa per accesso dall'esterno; costituito da lungo garage. Superficie netta calpestabile mq 34,00, altezza netta 2,50 metri.

**PIANO PRIMO:** accesso al piano primo abitabile mediante scala da condividere con l'unità immobiliare al piano primo corrispondente al lotto 30a esterna ed indipendente. Costituito da soggiorno da mq di 20,55, cottura da mq 4,35, disimpegno mq 1,95, camera matrimoniale da mq 14,00, bagno da mq 5,15 e veranda da mq 5,75. Altezza netta 2,70 metri.

**SOTTOTETTO:** dal piano primo attraverso eventuale scala retrattile. Altezza minima 50 cm e pendenza max su copertura a due falde del 35%.

Costruzione in parte realizzata con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte con struttura portanti con pilastri in c.a., travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo, elementi portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

**Unità abitativa 29b:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, piano terra con ampia veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Superficie calpestabile e convenzionale di mq 108,20 circa:

- piano interrato mq 58,15 pari a 0,7= mq 40,70 Tav.14
- primo seminterrato lato esterno mq 18,00 pari a 0,8= mq 14,40 Tav.15
- pianta piano terra mq 46,00 pari a 1 = mq 46,00 Tav.16
- verande mq 11,50 pari a 1/3 = mq 3,50
- box mq 0 pari a 1/3 = mq 0
- portici mq 0 pari a 1/5 = mq 0
- cortile mq 36 pari a 1/10 = mq 3,6
- millesimi di parti comuni: mq 0
- altre pertinenze ed accessori: mq 0,

**DESCRIZIONE SPECIFICA lotto N.29b :****Unità immobiliare edificata al grezzo come nel progetto di variante così definita:**

unità immobiliare indipendente ad uso abitativo composta da: piano interrato con scala interna, porzione di piano seminterrato ad uso garage con rampa indipendente, piano terra con veranda nel retro prospetto con scala esterna per l'accesso al piano seminterrato.

Così composta:

PIANO INTERRATO: intercapedine di protezione lungo i due lati corti , cantina con scala per accedere al piano seminterrato. Superficie netta calpestabile mq 40,70, altezza netta 2,50 metri.

PIANO SEMINTERRATO: intercapedine di protezione lungo un lato corto, porzione di seminterrato con rampa indipendente per accesso dall'esterno; costituito da garage su lato esterno dell'immobile con scala per accedere alla veranda del piano terra. Superficie netta calpestabile mq 18,00, altezza netta 2,50 metri.

PIANO TERRA: rialzato di 8 gradini rispetto alla quota stradale prevista, costituito da ingresso/cottura di mq 18,57, disimpegno di mq 1,95, servizio di mq 5,15, camera matrimoniale di mq 14,02 e camera singola di mq 8,01, veranda nel retro prospetto di mq 6,50 con annessa scala di collegamento con il piano seminterrato. Altezza netta 2,70 metri.

Costruzione in parte realizzata al piano terra con muratura portante in "Poroton" da 30 cm di spessore e in parte nei piani semi e interrati in muratura portante in "calcestruzzo" da 30 cm e con strutture portanti con pilastri in c.a, travi e cordoli in c.a.

Pavimento allo stato grezzo, murature al nudo, elementi portanti ancora in vista, solaio in latero cemento da 20 cm, scale in c.a.

L'immobile in progetto è locato in zona semiperiferica ed comunque è servito da ogni genere di servizio.

**Per tutte le unità sopra descritte devono essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla fruibilità delle stesse.**

### QUESITO TRE "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, consentono l'univoca individuazione del terreno, delle fondazioni e degli edifici edificati al grezzo.

### QUESITO QUATTRO "Accatastamento"

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneità 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 misura catastale attuale o manchino la 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 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 identificazione soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia 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.

Non risultano accatastati nel catasto fabbricati i fabbricati allo stato rustico, in corso di costruzione su area già distinta nel catasto terreni al foglio 72, mappali 985 e 1014, che nel tipo mappale del 8 agosto 1996 n. 3543 è identificata con il mappale 1378, ente urbano, di are 11 e centiare 16, così come anche certificato dal notaio in Cagliari Avv. Vittorio Giua Magrassi (certificato notarile del 04.10.2007 in atti).

### QUESITO CINQUE "Destinazione urbanistica/ di piano"

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

L'immobile pignorato è inquadrato attraverso il PRGC/1996 vigente nel Comune di Sassari, nella ambito 20, zona omogenea sub zona C6 e meglio specificato nel piano di lottizzazione (comparti da R1 a R16), approvato CON DELIBERA C.C. N.46 DEL 02.02.1992 e N.173 del 10.07.1992. le cui aree interessate dal pignoramento sono riservate ad edilizia economica e popolare, sub comparti R9-R12-R13-R14-R15-R16.

L'utilizzazione prevista è quella riservata ad edilizia economica e popolare, valgono in esso tutte le indicazioni urbanistiche stipulate in convenzione e menzionate nel quesito 1.

**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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47.*

La porzione non edificata e la porzione al grezzo fanno parte di un complesso di varie unità immobiliari definite in progetto di variante interne al sub comparto R13 con numerazione progressiva a partire dal lotto N 35 fino al lotto N 29. Sono riferite ad un'unica concessione edilizia rilasciata il 06.10.94, al protocollo numero C/94/00580. In base al sopralluogo effettuato il Ctu ha constatato che la parte immobiliare costruita al grezzo è stata realizzata conformemente solo al progetto di variante in corso d'opera presentato il 10.03.97 (non concessionato) ad esclusione di alcuni abbaini realizzati e non presenti nel progetto di variante.

**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 e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato è unico lotto e non ha senso dividerlo in più lotti in quanto tutta la porzione immobiliare va costruita nella parte ancora non edificata e completata nelle restanti.

Necessita di tutte le opere di urbanizzazione primaria/secondaria per la fruibilità dell'intero comparto ed in particolar modo delle unità abitative.

**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 1940, n. 1078.*

L'immobile non è stato pignorato pro quota.

#### QUESITO NOVE "Stato del bene"

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con merito di superficie limitata nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto di pignoramento sia **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 in locazione e qualora risultino contratti in locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente el 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 dalla casa coniugale (anche in copia non autentica)*

L'Unità immobiliare pignorata risulta fabbricata su area concessa in diritto di superficie durata di anni novanta, ai sensi dell'art.35 della legge n.865 del 22.ottobre 1971, dal Comune di Sassari alla [REDACTED] in virtù della convenzione a rogito Notaio Luigi Maniga in data 10.11.1994 rep.n.115010 racc.n.10477, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari il 01.12.1994, reg.gen.nn.13336-13337 reg.part.nn.9106-9107 e come da certificato notarile in atti del 04.10.2007 redatto dal Notaio in Cagliari Avv.Vittorio Giua Marassi ).

#### QUESITO DIECI "Regime vincolistico"

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; **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.*

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Si evidenziano vincoli dovuti agli atti di convenzione urbanistica menzionati nel quesito n.1.

**Ulteriore vincolo consiste nei costi per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie/secondarie (che resteranno a carico dell'acquirente) necessarie alla fruibilità.**

#### 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 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 di assegnazione 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

L'immobile è stato valutato con il metodo del **VALORE DI MERCATO**

Si riassumono:

**nr 3 lotti scavati e con alcune fondazioni identificati, nel progetto di variante in corso**



d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16", con i lotti n.35,34,33:

Si valuta il valore di mercato del lotto 35 : euro 52.500,00

Si valuta il valore di mercato del lotto 34 : euro 63.000,00

Si valuta il valore di mercato del lotto 33 : euro 63.000,00

Valore totale lotti n.35,34,33: euro 178.500,00

Nr4 lotti realizzati al grezzo identificati, nel progetto di variante in corso d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16", con i lotti n.32,31,30,29

Si valutano i lotti in base al prezzo di costruito al grezzo di euro 300 al mq convenzionale più il valore del lotto di euro 63.000,00 cadauno

Si valuta il valore di mercato del lotto 32 : euro/mq 320 x (105,95+180,00)= euro 91.504,00+valore lotto euro 63.000,00 = 154.504,00

Si valuta il valore di mercato del lotto 31 : euro/mq 320 x (105,95+180,00)= euro 91.504,00+ valore lotto euro 63.000,00 = 154.504,00

Si valuta il valore di mercato del lotto 30 : euro/mq 320 x (99,50+108,20)= euro 66.464,00,00+ valore lotto euro 63.000,00 = 129.464,00

Si valuta il valore di mercato del lotto 29 : euro/mq 320 x (99,50+108,20)= euro 66.464,00,00+ valore lotto euro 63.000,00 = 129.464,00

Valore totale lotti n.32,31,30,29: euro 567.936,00

VALORE DELL'IMMOBILE LOTTO N.1 (N.29 DELLA PROCEDURA RIUNITA)

Si ricava il seguente valore venale del lotto di vendita nr1:

Euro 746.434,00

## ALLEGATI LOTTO N.1

- ESTRATTO DI MAPPA NCT FOGLIO 72 MAPP. 985,1014 (SOPRESSI)
- PLANIMETRIA GENERALE NCEU FOGLIO 72 MAPP. 1378 ENTE URBANO
- VISURE CATASTALI PER ATTUALITA' NCT FOGLIO 72 MAPP. 985,1014 (SOPRESSI)
- PLANIMETRIA PIANO INTERRATO PROG.DI VARIANTE
- PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO PROG.DI VARIANTE
- PLANIMETRIA PIANO TERRA PROG.DI VARIANTE
- PLANIMETRIA PIANO PRIMO PROG.DI VARIANTE
- SEZIONE TIPO
- ALLEGATO FOTOGRAFICO

