



**TRIBUNALE DI SASSARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Elisa Remonti,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede,  
lette le note autorizzate depositate dalle parti,  
premesso che il bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Sassari al F. 69 mapp. 1133  
**sub 4** è classificato come "bene comune non censibile" e, dunque, è bene privo di autonoma  
capacità reddituale (cfr. Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 della Direzione Generale del Catasto e  
dei Servizi Tecnici Erariali, che così ben definisce il bene comune non censibile: "*le porzioni che  
non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione  
(androne, scale, locale centrale termica, ecc.), ovvero - come accennato al paragrafo I.3.3. - per la  
loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti  
auto) (...) l'attribuzione dei subalterni numerici è affidata alla discrezionalità del presentatore; si  
ritiene tuttavia opportuno suggerire, allorché non sussistono validi motivi in contrario, che alle  
porzioni comuni non censibili godute da uno stesso insieme di u.i. si attribuisca un medesimo  
subalterno, anche se poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, accesso  
esterno, ascensore, ecc.)*");  
ritenuta la non rilevanza dell'orientamento giurisprudenziale citato da parte esecutata in quanto la  
pronuncia C. Cass. n. 11272/2014 riguarda le "pertinenze", che è fattispecie *diversa* da quella dei  
"beni comuni non censibili";  
ritenuto invero che il rapporto di pertinenzialità (art. 817 c.c.) è un rapporto tra "cose", ove la cosa  
"di pertinenza" è destinata in modo durevole a servizio o a ornamento della cosa "principale",  
comunque entrambe le cose sono dotate di astratta autonomia materiale (es. appartamento/garage);  
ritenuto *ex adverso* che il bene comune non censibile rappresenta una cosa non autonoma, bensì  
necessariamente, per sua natura e per sua struttura, in comune con altre unità immobiliari, tant'è che  
la stessa attribuzione del subalterno catastale è affidata alla discrezionalità del tecnico geometra (es.  
vano ascensore, vano scale, rampa);  
ritenuto pertanto che la natura del vano scale di cui al subalterno 4, privo di autonomia giuridica e  
materiale, non impone il preventivo pignoramento ai fini della procedibilità della vendita;



ritenuto che la vendita del complesso immobiliare debba comprendere anche il mapp. 1133 subalterno 4 in quanto bene comune non censibile, comune per destinazione ai beni pignorati; considerato lo stato dei luoghi ed esaminate le perizie tecniche;

osservato che la perizia del 23.3.2020 ha ad oggetto i seguenti Lotti: lotto 1) piano S2; lotto 2) piano S1; lotto 3) piano T; lotto 4) piano 1;

osservato che la perizia del 27.5.2024, integrata con nuova stima con la perizia del 18.6.2024, ha ad oggetto il Lotto unico comprensivo di *“piano primo distinto al Foglio 69 Particella 1132 Sub 6-7 e Particella 1133 Sub 7-8, oggetto del procedimento n. 81/2010 riunito alla presente procedura n. 113/2023 ed escluda i piani terzo, quarto e di copertura distinti al Foglio 69 Particella 1132 Sub 12-13-14 e Particella 1133 Sub 13-14-15, oggetto del procedimento n. 113/2023 riunito alla procedura n. 81/2010.*

*In definitiva il lotto di vendita comprende i beni così identificati:*

*NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6-7-8-9-10-11;*

*NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 7-8-9-10-11-12”* (p. 3 della perizia);

rilevato che, quanto ai beni F. 69 mapp. 1132 sub 12, 13 e 14 e mapp. 1133, sub 13,14,15, corrispondenti ai piani terzo e quarto, ancora in costruzione, oggetto di pignoramento, il CTU precisava che essi non sono ultimabili poiché *“si può portare a completamento il piano primo e il piano secondo, mentre il piano terzo diverrebbe la copertura dell’edificio. Le tamponature presenti al piano terzo possono continuare ad esistere o essere rimosse”* (p. 12 della perizia);

ritenuto che tali beni (piano terzo e quarto) devono essere compresi nell’oggetto della vendita in quanto comunque suscettibili di valutazione materiale e patrimoniale (tali beni conservano materialità giuridica, sicché deve essere riconosciuto un valore di mercato minimo: considerato che il primo e il secondo piano veniva stimato in quasi € 600.000,00 (cfr. perizia del 18.6.2024), si ritiene che gli altri due piani, ancora in stato di cantiere, possano essere quantificati proporzionalmente in circa € 300.000,00);

dato atto che già con l’ordinanza del 5.8.2024 veniva prospettato alle parti di individuare un prezzo base di vendita maggiore rispetto a quello stimato;

visto l’art. 568 c.p.c. in ordine al potere-dovere del G.E. di determinare il prezzo alla luce di criteri oggettivi ivi indicati;

esaminate le osservazioni di parte eseguita depositate in data 16.6.2025;

ritenuto che il prezzo base di vendita debba essere fissato in € 4.634.453,00, ossia un importo superiore rispetto a quello indicato dal perito (cfr. perizia del 23.3.2020 e del 18.6.2024), in quanto tale aumento di stima trova ragione nel fatto che sono compresi nella vendita tutti i piani oggetto di pignoramento (anche il piano terzo e quarto, comunque beni dotati di entità patrimoniale);



ritenuta opportuna la formazione di un Lotto unico comprensivo di tutti i piani del compendio immobiliari, sia ultimati sia in corso di costruzione;

p.q.m.

dispone la vendita con separata ordinanza.

Si comunichi.

Sassari, 30/07/2025

Il Giudice  
Elisa Remonti

