

Procedura n. 348/09 R.G.E.

**TRIBUNALE DI SASSARI**



**Giudice dell' Esecuzione: dott.ssa Maria Grixoni**

promossa da: **BANCO DI SARDEGNA SPA** - avv. Mario Bozzo

contro: **XXXXXX XXXXXXXX- XXXXXXX XXXXX- xxx xxxxxxxx n. 10 - Tissi (SS)**



**RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto geometra Alberto Marongiu, con studio in Sassari, via Umana n. 6, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Sassari al n. 2896 d'ordine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Sassari Sez. Civile, in data 24 giugno 2010 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":

**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 e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 ultravennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, 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, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*



### **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 nel 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'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; 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 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 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 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.

### **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 1940, 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 tal 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 (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **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 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, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **Premessa:**

A seguito del ritiro del fascicolo avvenuto il 24 giugno 2010 in occasione dell'udienza di conferimento incarico, ho potuto verificare la presenza nell'istanza di vendita dei documenti di cui all' art. 567, 2° comma, di seguito elencati:

- Certificati speciali Agenzia del Territorio mod. 70 relativi ai debitori e ai beni pignorati;
- Certificati storici catastali relativi ai beni pignorati;
- Atto di pignoramento immobiliare con data 16 luglio 2009.

Successivamente a tale data, al fine di ricostruire la documentazione necessaria all' avvio delle operazioni peritali, il carteggio del procedimento esecutivo è stato completato dal sottoscritto attraverso l'acquisizione dei seguenti documenti:

- Planimetrie catastali attuali acquisite presso l' Agenzia del Territorio di Sassari indispensabili per la corretta identificazione dei beni;
- Visure catastali aggiornate all' attualità;
- Copia degli elaborati progettuali e della concessioni edilizie relative all' edificazione degli' immobili pignorati, rilasciati dagli Uffici Tecnici dei Comuni competenti per territorio;
- Certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree urbane edificabili e terreni;

### **SOPRALLUOGHI**

Poiché i beni oggetto del procedimento esecutivo erano numerosi e distribuiti sul territorio di cinque comuni della provincia, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali

procedendo al sopralluogo del primo bene ubicato in Sassari, loc. Xxxxxx xxxxxx xxx , effettuato in data 01/09/2010.

Successivamente, relativamente agli altri beni oggetto di pignoramento, non riuscendo a concordare con gli esecutati, nonostante i ripetuti contatti sia telefonici che via mail e viste vane le raccomandate inviate dove si proponevano le date per i successivi sopralluoghi, a seguito di istanza presentata al Giudice dell' esecuzione, il sottoscritto ha richiesto la nomina dell' IVG quale custode giudiziario; il Giudice dell' esecuzione, in considerazione dell' istanza presentata e delle motivazioni addotte, nominava l' IVG custode giudiziario esclusivamente dei seguenti beni:

Fabbricati nel comune di Tissi;

Fabbricati nel comune di Alghero;

Fabbricati nel comune di Osilo.

Mediante l' intervento di tale istituto è stato possibile concordare le date per i sopralluoghi ai beni sopraindicati che si sono svolti nelle seguenti date:

08/11/2010 fabbricati nel comune di Tissi;

17/11/2010 fabbricati nel comune di Alghero;

xx/11/2010 fabbricati nel comune di Osilo.

In date successive, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la ricerca degli ulteriori beni pignorati non sottoposti a custodia dell' IVG, di cui alcuni terreni ubicati in luoghi impervi e sconosciuti anche agli stessi esecutati.

Le dimensioni del compendio pignorato oggetto della procedura esecutiva, composto da n. 32 beni distribuiti su 5 comuni della provincia di Sassari e le difficoltà di accesso per alcuni di essi, hanno causato il protrarsi dei tempi di deposito dell' elaborato peritale.

### **RISPOSTE AL QUESITO UNO – “Identificazione del bene “**

#### **Beni oggetto di pignoramento**

Il sottoscritto, ha verificato e accertato che gli immobili oggetto della procedura esecutiva consistono in terreni e fabbricati distribuiti sul territorio di vari comuni della provincia di Sassari.

Al fine di meglio individuare le proprietà e le quote di appartenenza degli esecutati, si è proceduto ad una distinzione per comune di appartenenza:

#### **BENI IN COMUNE DI SASSARI**

- ❖ **piena proprietà esclusiva di Xxxxxx xxxxxxxx di opificio industriale** ubicato nel Comune di Sassari (SS), zona industriale Xxxxxx xxxxxx xxx str. xxxx, composto da Piazzale di pertinenza, al piano terra area deposito, locale di servizio con WC, soppalco con n. 3 ambienti uso ufficio e n. 1 locale di servizio con WC e più precisamente:

**FABBRICATO** distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari (SS) al foglio 83, part. xxx, sub. xx categoria C2 - classe 1 – consistenza 294 mq - rendita catastale Euro 1199,xx:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
83			2	C/2	1	294 mq	Euro 1199,xx

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in possesso dell'esecutato in forza di atto vendita rep. n. 22788 del 27/06/1983 registrato con nota del 08/07/1983 casella 7440, art. 6189 Dott. Gianni Garofalo, notaio in Thiesi;

Il bene risulta pignorato per l'intero.

### **BENI IN COMUNE DI TISSI (SS)**

❖ **piena proprietà di Xxxxxx xxxxxxxx in comunione e pro indiviso con Xxxxxxx xxxxxper una quota pari ad ½ ciascuno:**

- **immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Tissi (SS), xxx xxxxxxxx n. 10, sottopiano, piano terra e primo, composta da 17,5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tissi (SS) al foglio 5, part. xxx - piano S1-T-1, categoria A2 - classe U – consistenza 17,5 vani - rendita catastale Euro xx00,89:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	xxx			A/2	U	17,5 vani	Euro xx00,89

L'immobile di cui sopra oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di rilascio di concessione edilizia sul terreno individuato precedentemente in catasto terreni del comune di Tissi al F. 5 mapp. xx9 (già ex 76/b) attualmente soppresso, pervenuto in possesso degli esecutati in forza di atto di vendita rep. n. xx7398 del 21/07/1989 registrato con nota del 26/07/1989 casella 9207, art. 62xx Dott. Antonello Simone Scanu, notaio in Sassari;

- **Terreni** ubicati nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx" individuati al N.C.T. del Comune di Tissi (SS) al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 22, mapp. le xxx di are 2 e centiare 94, mapp. le xxx di centiare 4;

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
5		SEMINATIVO Cl.2	Ha 00.02.22	Euro 0,75	Euro 0,46
5		SEMINATIVO Cl.2	Ha 00.02.94	Euro 0,99	Euro 0,61
5		SEMINATIVO Cl.2	Ha 00.00.04	Euro 0,01	Euro 0,01

Gli immobili sopra elencati oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso degli esecutati in forza di atto di permuta rep. n. xx7396 del 21/07/1989 registrato con nota del 26/07/1989 casella 9206, art. 62xx Dott. Antonello Simone Scanu, notaio in Sassari;

- **Terreni** ubicati nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx" individuati al N.C.T. del Comune di Tissi (SS) al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 48, mapp. le xxx di

are 2 e centiare 42, mapp. le xxx di are 2 e centiare 53, mapp. le xxx di are 2 e centiare 53, mapp. le xxx di are 2 e centiare 53;

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
5		<b>SEMINATIVO CI.2</b>	Ha 00.02.48	<b>Euro 0,83</b>	<b>Euro 0,51</b>
5		<b>SEMINATIVO CI.2</b>	Ha 00.02.42	<b>Euro 0,81</b>	<b>Euro 0,50</b>
5		<b>SEMINATIVO CI.2</b>	Ha 00.02.53	<b>Euro 0,85</b>	<b>Euro 0,xx</b>
5		<b>SEMINATIVO CI.2</b>	Ha 00.02.53	<b>Euro 0,85</b>	<b>Euro 0,xx</b>
5		<b>SEMINATIVO CI.2</b>	Ha 00.02.53	<b>Euro 0,85</b>	<b>Euro 0,xx</b>

Gli immobili sopra elencati oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso degli esecutati in forza di atto di vendita rep. n. xx73xx del 21/07/1989 registrato con nota del 26/07/1989 casella 9208, art. 6215 Dott. Antonello Simone Scanu, notaio in Sassari;

- **Terreni** ubicati nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx" individuati al N.C.T. del Comune di Tissi (SS) al foglio 5, mapp. le xxx di are 1 e centiare 90, mapp. le xxx di centiare 64;

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
5		<b>SEMINATIVO CI.2</b>	Ha 00.01.90	<b>Euro 0,64</b>	<b>Euro 0,39</b>
5		<b>SEMINATIVO CI.2</b>	Ha 00.00.64	<b>Euro 0,21</b>	<b>Euro 0,xx</b>

Gli immobili sopra elencati oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso degli esecutati in forza di atto di vendita rep. n. xx7398 del 21/07/1989 registrato con nota del 26/07/1989 casella 9207, art. 62xx Dott. Antonello Simone Scanu, notaio in Sassari;

- **Ente Urbano** ubicato nel Comune di Tissi (SS), via Xxxxx xxxxx n. xx al foglio 3 mapp. le xxx di mq. 476 circa :

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
3		<b>ENTE URBANO</b>	Ha 00.04.76		

L' immobile di cui sopra oggetto di pignoramento è pervenuto in possesso degli esecutati nella seguente maniera:

quota pari all' intero di proprietà di Xxxxxxx xxxxxin forza di atto di donazione da parte dei coniugi Xxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxx xxxxx xxxxxxxalla figlia Xxxxxxx xxxxx , atto del 18/03/1980 casella 3xx2, articolo xx94 avv. Giovanni Chialdi, notaio in Sassari;  
con atto pubblico del 26/03/1980 casella 2864, articolo xx49 avv. Giovanni Chialdi, notaio in Sassari Xxxxxxx xxxxxvende porzione dell' immobile pari a mq. xx5 (duecentotrentacinque) a Xxxxxxx xxxxxxxxx .

Tutti i beni sopraelencati individuati presso il comune di Tissi risultano pignorati per quota pari ad 1/2 intestato a Xxxxxxx xxxxxxxxe per 1/2 intestato a Xxxxxxx xxxxxe per somma viene

considerato l' intero.

❖ **Nuda proprietà di Xxxxxxx xxxxx :**

- **immobile ad uso abitativo di tipo rurale**, ubicato nel Comune di Tissi (SS), via Xxxxx xxxxx n. xx, piano terra, composta da 2 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tissi (SS) al foglio 3, part. xxxxx xxxxx sub. 2 - piano T, categoria A6 - classe 3 – consistenza 2 vani - rendita catastale Euro 82,63;
- **immobile ad uso abitativo di tipo rurale**, ubicato nel Comune di Tissi (SS), via Xxxxx xxxxx n. xx, piano terra, composta da 0,5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tissi (SS) al foglio 3, part. xxxxx xxxxx - piano T, categoria A6 - classe 2 – consistenza 0,5 vani - rendita catastale Euro 17,56
- **immobile ad uso abitativo di tipo rurale**, ubicato nel Comune di Tissi (SS), via Xxxxx xxxxx n. xx, piano terra, composta da 5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tissi (SS) al foglio 3, part. xxxxx xxxxx sub. 1 - piano T, categoria A6 - classe 3 – consistenza 5 vani - rendita catastale Euro 206,58:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	xxxxx xxxxx	2		A/6	3	2 vani	Euro 82,63
3	xxxxx xxxxx			A/6	2	0,5 vani	Euro 17,56
3	xxxxx xxxxx	1		A/6	3	5 vani	Euro 206,58

Gli immobili di cui sopra oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso dell'esecutata in forza di atto di donazione da parte dei coniugi Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxx xxxxx xxxxxxxx alla figlia Xxxxxxx xxxxx , atto del 18/03/1980 casella 3xx2, articolo xx94 avv. Giovanni Chialdi, notaio in Sassari;

I beni risultano pignorati per la sola nuda proprietà intestata a Xxxxxxx xxxxx.

❖ **Proprietà di Xxxxxxx xxxxx pro quota pari ad ¼ pro indiviso:**

- **Terreni** ubicati nel Comune di Tissi (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Tissi (SS) loc. "Ledo" al foglio 1, mapp. le xxx di are 31 e centiare 90, loc. "S' Adde e su valzu" foglio 2 mapp. le xxx di are 58 e centiare 92, loc. "Ledo" foglio 1 mapp. le xxx di are 30 e centiare 84:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	xxx	OLIVETO CI. 3	Ha 00.31.90	Euro 4,94	Euro 4,94
2	xxx	OLIVETO CI.2	Ha 00.58.92	Euro 10,65	Euro 9,xx
1	xxx	OLIVETO CI.2	Ha 00.30.84	Euro 5,57	Euro 4,78

Gli immobili di cui sopra oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso dell'esecutata in forza di successione per causa di morte di Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx , efficacia dal 26/09/1993, registrazione del 21/09/1999, repertorio 94/1194, reg. gen. 20703, reg. part. 15877 e successione per causa di morte di Xxxxx xxxxx xxxxx , efficacia dal 22/03/1999, registrazione del 21/09/1999, repertorio 95/1194, reg. gen. 20704, reg. part. 15878;

I beni risultano pignorati pro quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{4}$  intestata a Xxxxxxx xxxxx .

**BENI IN COMUNE DI ALGHERO (SS)**

❖ **piena proprietà di Xxxxxx xxxxxxxxin comunione e pro indiviso con Xxxxxxx xxxxxper una quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno:**

- **immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Alghero (SS), viale Europa n. 95, scala B piano 3, composta da 5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. xx - piano 3, categoria A3 - classe 2 – consistenza 5 vani - rendita catastale Euro 361,xx;
- **magazzino** ubicato nel Comune di Alghero (SS), viale Europa n. 95, scala B piano 1S, consistenza mq. 11 circa, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. 48 - piano 1S, categoria C2 - classe 1 – consistenza 11 mq - rendita catastale Euro 17,04;

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
61	xxx	xx		A/3	2	5 vani	Euro 361,xx
61	xxx	48		C/2	1	11 m <sup>2</sup>	Euro 17,04

Gli immobili sopra elencati oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso degli esecutati in forza di atto di vendita rep. n. 117173 del 18/xxxx1986 registrato con nota del 31/xxxx/1986 casella xxx910, art. 9658 Dott. Antonello Simone Scanu, notaio in Sassari;

- **immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Alghero (SS), via Xxxxxxxx n. 111, int. 15, piano 3, composta da 9,5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxxx, sub. 53 - piano 3, categoria A3 - classe 2 – consistenza 9,5 vani - rendita catastale Euro 686,89;

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
61	xxxx	53		A/3	2	9,5 vani	Euro 686,89

L' immobile di cui sopra oggetto di pignoramento è pervenuto in possesso degli esecutati in forza di atto di vendita rep. n. 34165 del xx/06/2002 registrato con nota del 28/06/2002 reg. gen. 8430 reg. part. 5xx4 Dott. Cosimo Carrieri, notaio in Sassari;

- **autorimessa** ubicata nel Comune di Alghero (SS), via Xxxxxxxx n. 111, piano 1S, consistenza mq. xx circa, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxxx, sub. xxxx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza xx mq - rendita catastale Euro 83,15;
- **autorimessa** ubicata nel Comune di Alghero (SS), via Xxxxxxxx n. 111, piano 1S, consistenza mq. 29 circa, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxxx, sub. xx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza 29 mq - rendita catastale Euro 104,84;
- **autorimessa** ubicata nel Comune di Alghero (SS), via Xxxxxxxx n. 111, piano 1S, consistenza mq. 24 circa, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS)



al foglio 61, part. xxxx, sub. xx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza 24 mq - rendita catastale Euro 86,76;

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
61	xxxx	xxx x		C/6	3	xx m <sup>2</sup>	Euro 83,15
61	xxxx	xx		C/6	3	29 m <sup>2</sup>	Euro 83,15
61	xxxx	xx		C/6	3	24 m <sup>2</sup>	Euro 86,76

Gli immobili sopra elencati oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso degli esecutati in forza di atto di vendita rep. n. 38xx3 del 19/05/1993 registrato con nota del 03/06/1993 reg. gen. 6992 reg. part. 4688 Dott. Faedda Mario, notaio in Sassari;

Tutti i beni sopraelencati individuati presso il comune di Alghero (SS) risultano pignorati per quota pari ad ½ intestato a Xxxxxx xxxxxxxxe per ½ intestato a Xxxxxx xxxxxx per somma viene considerato l' intero.

#### **BENI IN COMUNE DI OSILO (SS)**

##### ❖ **Proprietà di Xxxxxx xxxxxxxxpro quota pari ad ½ pro indiviso:**

- **immobile ad uso abitativo di tipo popolare** ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xx xx , piano terra primo e secondo, composta da 9 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxx - piano T-1-2, categoria A4 - classe 1 – consistenza 9 vani - rendita catastale Euro 399,74;

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
71	xxx		1	A/4	1	9 vani	Euro 399,74

L' immobile di cui sopra oggetto di pignoramento è pervenuto in possesso dell'esecutato in forza di atto di vendita rep. n. 8374 del 15/07/1xx7 registrato con nota del 03/08/1xx7 casella 6450, art. xx95 Dott. Salvatore Manlio Fenu, notaio in Sassari;

- **immobile ad uso abitativo di tipo rurale** ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xxxxxxxx xx xx, piano terra, composta da 3 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxxx - piano T, categoria A6 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita catastale Euro 105,36:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
71	xxxx		1	A/6	2	3 vani	Euro 105,36

L' immobile di cui sopra oggetto di pignoramento è pervenuto in possesso dell'esecutato in forza di successione per causa di morte di Xxxx xxxxxxxx, efficacia dal xx/07/1990,

registrazione del xx/11/1990, repertorio 43/991, reg. gen. 3587, reg. part. 2458;

- **Terreni** ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio 44, mapp. le xx di are 77 e centiare 40 e foglio 84, mapp. le xx di are 19 e centiare 84:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
44	xx	PASCOLO Cl. 3	Ha 00.77.40	Euro xx,99	Euro xx,99
84	xx	SEMINATIVO Cl. 4	Ha 00.19.84	Euro 3,59	Euro 3,07

Gli immobili di cui sopra oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso dell'esecutato in forza di successione per causa di morte di Xxxx xxxxx , efficacia dal 07/05/19xx, registrazione del 29/01/1998, repertorio 24/1048, reg. gen. 18107, reg. part. xxx711 e successione per causa di morte di Xxxx xxxxxxxx, efficacia dal xx/07/1990, registrazione del xx/11/1990, repertorio 43/991, reg. gen. 3587, reg. part. 2458;

- **Terreni** ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al mapp. le xxx di are 1 e centiare 38:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
44	xxx	SEMINATIVO Cl. 2	Ha 00.01.38	Euro 0,50	Euro 0,29

L'immobile di cui sopra è stato generato a seguito di frazionamento del 03/05/1960 effettuato sul mapp. le xx del foglio 44, già oggetto di successione per causa di morte di Xxxx xxxxx , efficacia dal 07/05/19xx, registrazione del 29/01/1998, repertorio 24/1048, reg. gen. 18107, reg. part. xxx711. Allo stato attuale la documentazione catastale indica tra gli intestati di questo mappale Xxxx xxxxx , deceduta, i cui beni sono stato oggetto della denuncia di successione sopra menzionata.

Tutti i beni sopraelencati individuati presso il comune di Osilo (SS) risultano pignorati pro quota di proprietà pari ad ½ intestata a Xxxxxx xxxxxxxx .

### **BENI IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS)**

#### ❖ **Proprietà di Xxxxxxx xxxxx pro quota pari ad ¼ pro indiviso:**

- **Terreni** ubicati nel Comune di Villanova Monteleone (SS), loc. "Mariane" individuati al N.C.T. del Comune di Villanova Monteleone (SS) al foglio 4, mapp. le xx di ettari 9 are xx e centiare 80 e mapp. le x5 di ettari 4 are 29 e centiare 26:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
4		PASCOLO Cl. 4	Ha 09.xx.80	Euro xx,59	Euro 38,xx
4		PASCOLO Cl. 4	Ha 04.29.26	Euro 24,39	Euro 17,74

Gli immobili di cui sopra oggetto di pignoramento sono pervenuti in possesso dell'esecutata in forza di successione per causa di morte di xxxxx xxxxx xxxxxx, efficacia dal 22/03/1999,

registrazione del 21/09/1999, repertorio 95/1194, reg. gen. 20704, reg. part. 15878;

I beni risultano pignorati pro quota di proprietà pari ad 1/4 intestata a Xxxxxxx xxxxx .

❖ **Proprietà di Xxxxxxx xxxxx pro quota pari ad 1/24 pro indiviso:**

- **immobile ad uso abitativo di tipo rurale**, ubicato nel Comune di Villanova Monteleone (SS), via xxxxx xxxxx n. 37, piano terra e primo, composta da 3 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Monteleone (SS) al foglio xx, part. xx sub. 2 - piano T1, categoria A6 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita catastale Euro 103,81:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37		2		A/6	2	3 vani	Euro 103,81

L' immobile di cui sopra oggetto di pignoramento è pervenuto in possesso dell'esecutata in forza di successione per causa di morte di Xxxxx xxxxx xxxxxx , efficacia dal 22/03/1999, registrazione del 21/09/1999, repertorio 95/1194, reg. gen. 20704, reg. part. 15878;

I beni risultano pignorati pro quota di proprietà pari ad 1/24 intestata a Xxxxxxx xxxxx .

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

Dai certificati speciali dell' Agenzia del Territorio allegati al fascicolo dell' esecuzione, risulta che a tutto il xx novembre 2009 sugli immobili oggetto di stima gravano le seguenti formalità:

**Ipoteca Giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo** iscritta in data **xx/03/2007** n. repertorio 1093 avv. Bozzo Mario, a favore di **Banco di Sardegna spa** Cagliari (CA) CF. 01564560900 contro Xxxxxx xxxxxxxxxe Xxxxxxx xxxxx ;

**Pignoramento** del **16/07/2009** n. 679 notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sassari in data 17/07/2009, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Sassari in data 21/07/2009 Reg. Gen. xxx42, reg. Part. xx95, presentazione del 06/08/2009 per conto di :

**BANCO DI SARDEGNA SPA CAGLIARI (CA)** rappresentata e difesa dall' avv. Mario Bozzo di Sassari, presso il quale elegge domicilio nel suo Studio in Sassari, Viale Umberto I n. 46, nei confronti di:

**XXXXXX XXXXXXXX** nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxx () - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

**XXXXXX XXXXX** nata il xxxxxxxx a xxxxxx () – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Si rilevano inoltre le seguenti iscrizioni contro:

- **Ipoteca Giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo** iscritta in data **20/03/2009** n. repertorio 466/2009 avv. Giovanni Battista Pinna, a favore di  
contro Xxxxxx xxxxxxxx .

**L' ipoteca giudiziale** viene iscritta esclusivamente sui beni di proprietà pro quota di Xxxxxx xxxxxxxx .

- **Ipoteca Legale** iscritta in data **xx/10/2007** n. repertorio 2849/2007 a favore di Equitalia Sardegna SpA - filiale polifunzionale di Sassari (SS) CF. 0166xx70928

contro Xxxxxxx xxxxx .

L' **ipoteca legale** viene iscritta esclusivamente sui beni di proprietà pro quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di Xxxxxxx xxxxx distinti al NCEU del comune di Alghero, al foglio xxx mappale xxxxx, subalterni xxxx – xx – xx.



**RISPOSTA AL QUESITO DUE – “Descrizione del bene”**

**MAGAZZINO LOCALE DEPOSITO IN COMUNE DI SASSARI – XXXXXX XXXXXX XXX**

Il sopralluogo effettuato presso il bene di seguito descritto fissato per il giorno 01/09/2010 era stato preannunciato alle parti a mezzo raccomandata A.R. n. xxxxxx889916 recapitata in data 26/08/2010 come da avviso di ricevimento ed ha avuto, in relazione all'accesso, esito positivo.

Era presente all' appuntamento fissato presso l'immobile sito in Sassari (SS), zona industriale Xxxxxx xxxxxx xxx str. xxxx comparto CIAS al civico n. 42 , il sig. , in qualità di delegato per conto del sig. Xxxxxx xxxxxxxx , proprietario del bene oggetto di esecuzione.

Il CTU era stato preventivamente informato a mezzo mail dell'impossibilità dell' esecutato di presenziare al sopralluogo nella data prefissata e che comunque l' accesso sarebbe stato consentito alla presenza del delegato sig. xxxxxx xxxxx.

Si è proceduto alla verifica del bene oggetto di valutazione attraverso l'esamina della documentazione catastale e comunale, alla verifica planimetrica mediante misurazione dei singoli ambienti tramite distanziometro elettronico “DISTO TM D3” della Leica e all'esecuzione di fotografie tramite fotocamera digitale al fine di poter realizzare planimetrie dello stato reale dei luoghi e l'elaborato fotografico da inserire quali allegati della relazione di stima.

Le operazioni peritali sono terminate alle ore 9,30; del sopralluogo è stato redatto sul posto “verbale delle operazioni peritali”, controfirmato dal delegato di parte convenuta sig. e allegato alla presente relazione.

Il bene oggetto di sopralluogo consiste in:

**Opificio industriale** ubicato nel Comune di Sassari (SS), zona industriale Xxxxxx xxxxxx xxx str. xxxx, composto da Piazzale di pertinenza, al piano terra area deposito, locale di servizio con WC, soppalco con n. 3 ambienti uso ufficio e n. 1 locale di servizio con WC - distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari (SS) al foglio 83, part. xxx, sub. 8 - categoria C2 - classe 1 – consistenza 294 mq - rendita catastale Euro 1199,xx:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
83	xxx	8	2	C/2	1	294 mq	Euro 1199,xx

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

La zona industriale Predda Niedda è sorta alla fine degli anni settanta in un'area ad ovest della città, attualmente in continua espansione sia dal punto di vista produttivo che commerciale.

L' area in oggetto si trova nella parte sud di questa zona industriale, è dotata di opere di urbanizzazione primaria, è facilmente raggiungibile dalla città anche con mezzi pubblici ed



è immediatamente collegata con la statale xx1, arteria di maggior collegamento dell' isola sia con i porti che con gli aeroporti. nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di perizia sono presenti numerose attività relative sia al commercio che al terziario.

Il bene in causa è rappresentato da un capannone industriale, compreso in un più ampio complesso di venti capannoni costruito negli anni ottanta dal consorzio a seguito di rilascio di concessioni edilizie relative ai vari interventi, da cui conc. ed. n. xx/79, n. 06/80 (voltura della xx/79), n. 90/82 e successiva variante con licenza n. 319 del 30/05/1983.

I capannoni risultano disposti su due file affiancate da dieci capannoni ciascuna, con murature divisorie in comune sia lateralmente che nel lato retrostante e aperture d' ingresso prospicienti area cortilizia indipendente per singola unità. I capannoni sono serviti da due strade interne all' area del consorzio che permettono di ricollegarsi alla strada principale del consorzio industriale Predda Niedda.

L' unità interessata dalla procedura estimativa prospetta su proprietà dei magazzini della ditta ed è individuabile dal numero civico 42, è la quarta unità sul lato destro percorrendo la strada prospiciente l' ex deposito .

Il capannone sviluppa una superficie lorda di mq. 2xx,00 (ml. 20,50 x xx,50) con un altezza interna di ml. 7,00: è composto da un ampio vano al piano terra di mq. 87,00 (ml. 6,00 x xx,50) con sovrastante soppalco in lamiera grecata, altezza ml. 3,90 prospiciente l'ingresso, con incluso locale spogliatoio (mq. 8,32) e servizio igienico (mq. 3,65) al lato sinistro, mentre al lato destro è ubicata la scala interna di accesso al soppalco; prospiciente la zona di accesso è presente un' ampia zona deposito di circa mq. 210 (ml. xx,50 x xx,50) non soppalcata, attualmente occupata in parte da scaffalature metalliche.

La zona soppalco è costituita da tre vani uso ufficio (n. 2 di mq. 15,00 e n. 1 di mq. 20,00 circa), disimpegno (mq. 8,32) e servizio igienico (mq. 3,65), il tutto collegato da un corridoio delle dimensioni di ml. xxxx,30 x 1,60, altezza interna ml. 2,90 circa. La zona uffici è affacciante sul cortile di proprietà di mq. 176,00 circa.

L' unico accesso carrabile e pedonale all' area cortilizia avviene centralmente attraverso un cancello scorrevole in metallo; dal cortile, sempre centralmente, si accede all' interno del capannone mediante portellone d' ingresso composto da due ante scorrevoli di cui una dotata di porta.

La struttura portante del capannone è stata realizzata con pilastri e travi in acciaio zincate, profili di tipo IPE ed HE, assemblate tra loro mediante piastre e bullonature; le tamponature sono state realizzate il blocchetti in cls in partenza al piano strada sino ad una altezza di circa ml. 1,80 mentre la rimanente parte è stata realizzata in pannelli prefabbricati in laminato metallico ondulato, ad esclusione del fronte principale dove è stata realizzata una pannellatura in vetri smerigliati di forte spessore (al piano terra) e alluminio e vetro relativamente al fronte degli uffici ubicati al piano soppalcato.

Le tramezzature interne sono state realizzate mediante l' utilizzo di pannelli prefabbricati modulari, realizzati con struttura portante metallica e successivo rivestimento in legno truciolare nobilitato con finitura melaminica, le tramezzature prospicienti il corridoio del soppalco sono realizzate con identico sistema modulare con l' aggiunta di profilati in alluminio e vetro, porte in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio e vetro con anta scorrevole, pavimenti zona uffici e bagni in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica.

L' pavimentazione della zona deposito al piano terra è del tipo industriale, realizzata con battuto in cemento successivamente levigato. La copertura interna è stata realizzata con

pannellatura ondulata identica a quella delle tramezzature, ad esclusione dei locali disimpegno e servizi igienici che risultano controsoffittati con pannelli microforati; occorre sottolineare che tra la copertura interna e quella esterna esiste una compartimentazione di altezza ml. 2,50 circa dove sono ubicate tutte le nervature delle travi di sostegno della copertura. Questi vani sono ispezionabili esclusivamente da due aperture poste lateralmente alla struttura principale.

Relativamente agli impianti elettrici interni, sicuramente non rispondono alle attuali normative vigenti, in quanto risultano di vecchia fattura oltre che notevolmente trascurati, in parte in disuso e non funzionanti.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell' impianto idrico sanitario, anch' esso in stato di abbandono, come per altro riscontrabile dall' esamina dell' allegato elaborato fotografico.

Tutta la struttura industriale è servita da impianto antincendio ad acqua con anello di distribuzione esterno di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento.

In generale, esclusa la zona deposito, attualmente ingombra di vari materiali impiantistici e scaffalature, tutti i locali vengono attualmente utilizzati quale deposito e magazzino, sarebbe necessaria un importante opera di pulizia e bonifica al fine di ripristinarne la naturale destinazione ad ufficio, disimpegno e servizio igienico.

Lo stato di conservazione dei locali può essere definito mediocre con zone totalmente da bonificare, mentre la struttura portante risulta in buone condizioni, necessita delle normali opere di manutenzione ordinaria.

#### **IMMOBILI IN COMUNE DI TISSI – VILLA IN XXX XXXXXXXXXN. 10.**

Tissi è un comune di circa 2.800 abitanti della provincia di Sassari, il paese sorge a circa 10km dal capoluogo di provincia, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 15/M Sassari-Itiri e la strada provinciale 3.

L' identificazione del bene è avvenuta in data 08/11/2010 come da verbale che si allega alla presente, previo accesso concordato tra gli esecutati e l' IVG di Sassari, incaricato quale custode dei beni oggetto di pignoramento indicati nell' istanza del 15/10/2010.

Erano presenti al sopralluogo entrambi gli esecutati, sig. Xxxxxx xxxxxxxxe sig. ra Xxxxxxx xxxxx . Il sopralluogo si è svolto in clima di collaborazione premettendo al sottoscritto CTU ed all' incaricato IVG di svolgere il proprio compito senza problemi.

l' immobile in esecuzione è una villa ubicata nel Comune di Tissi (SS), xxx xxxxxxxxn. 10, composta da n. 17,5 vani catastali distribuiti su un piano interrato, piano terra e piano primo, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Tissi (SS) al foglio 5, part. xxx - piano S1-T-1, categoria A2 - classe U – consistenza 17,5 vani - rendita catastale Euro xx00,89:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	xxx			A/2	U	17,5 vani	Euro xx00,89

L' area su cui è stato edificato l' immobile è situata in zona periferica del comune di Tissi, in zona di espansione, con un tessuto urbano composto prevalentemente di villette singole, plurifamiliari e a schiera; sono presenti aree edificabili limitrofe, per altro facenti parte della presente procedura esecutiva, già inserite in un piano di lottizzazione approvato.

L' appezzamento di terreno su cui insiste la villa confina:

- a Nord con le particelle xxx – xxx – xxx ( strada di lottizzazione, attuale xxx xxxxxxxx) – xxx – xxx;
- a Est e Sud con la particella xxx;
- a Ovest con la particella xxx;



### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L' immobile è circondato da area esclusiva di circa xx56 mq, utilizzata a giardino e camminamenti, completamente recintata con muratura in cls totalmente rivestita in pietra a spacco e sovrastante chiusura in ferro battuto zincato.

Su detta area, oltre l' immobile abitativo, insistono:

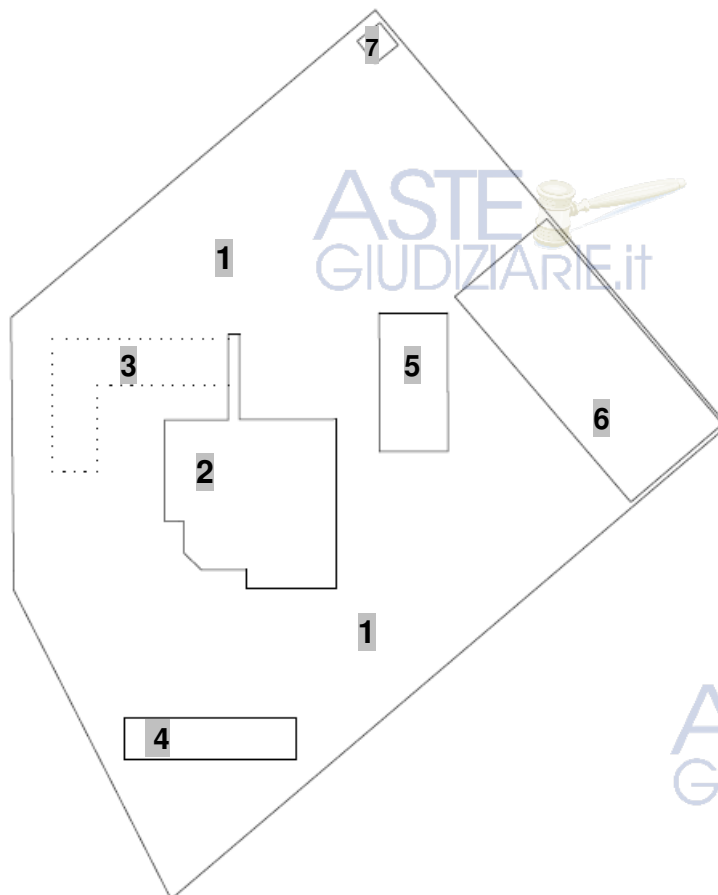
un fabbricato ad uso tettoia – ricovero auto delle dimensioni di ml. xx,00 x 6,00 circa;

una piscina delle dimensioni di ml. 10,00 x 20,00 circa;

un campo di calcetto-tennis in erba sintetica delle dimensioni di ml. 39,00 x 17,50 circa;

un locale ripostiglio delle dimensioni di ml. 4,20 x 4,20 circa.

La seguente planimetria individua le posizioni e gli ingombri di tali accessori nell' area di pertinenza



- 1 – area di sedime
- 2- fabbricato principale
- 3 – locali interrati
- 4 – tettoia auto
- 5 – piscina
- 6 – campo calcetto/tennis
- 7 – locale ripostiglio



L' accesso a tale area avviene attraverso la xxx xxxxxxxx, nel cui tratto finale si trova il civico n. 10, con cancelli elettrici carrabili e pedonali in ferro a disegno particolare, ad apertura automatica.

Tutta l' area di pertinenza del fabbricato risulta finemente rifinita, sono presenti ampi tratti carrabili pavimentati con pietra a spacco posata secondo precise disposizioni progettuali, alternati a zone verdi con prato inglese e piante di vario genere caratteristiche della flora mediterranea, sia a basso che ad alto fusto; tutte le zone esterne sono dotate di sistemi di canalizzazione e raccolta-smaltimento delle acque meteoriche, le zone verdi sono dotate di impianto di irrigazione automatico.

La manutenzione di tutta l' area esterna è sicuramente affidata a ditta specializzata, non si riscontrano tracce di trascuratezza o abbandono ma, al contrario, sono evidenti periodici e sistematici interventi manutentivi.

L' area è dotata di sistemi di illuminazione serale-notturna con copertura totale dell' intera superficie.

Tutto il perimetro è coperto da un sofisticato sistema di video - sorveglianza con telecamere ad infrarosso, facilmente individuabili nelle immagini presenti nell' elaborato fotografico allegato.

L' immobile ha una struttura portante verticale e orizzontale in c. a., le tramezzature interne in laterizio con pareti intonacate e tinteggiate così come i soffitti, intonaci e pitture per le facciate esterne, inframmezzate con parziali tratti murari di pietrame con lavorazione "faccia a vista", infissi esterni inseriti in cornici e davanzali in granito a forte spessore, realizzati in legno di ottima fattura completi di scuri a persiana incernierate, coperture a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in coppi laterizi invecchiati. Tutte le finiture possono considerarsi di livello alto e notevole pregio.

Tecnologicamente l' immobile è all'avanguardia, dotato di impianto elettrico di ottima fattura, così come l' impianto di sicurezza e di video - sorveglianza sopraccitato, con zone di controllo ubicate in varie zone dell'immobile e dotate di monitor e sistemi di registrazione delle immagini acquisite dalle telecamere; è inoltre dotato di impianto di condizionamento e di riscaldamento a ventil convettori, è presente un impianto ascensore per collegamento ai vari piani.

Più in breve, si evidenzia la presenza di adeguata dotazione idrica così come l' impianto fognario, dimensionati secondo l' esigenza dell' intero fabbricato e relativi accessori; infine sono presenti allacci alle reti ENEL e telefoniche.

In generale l' immobile si trova in perfetto stato di conservazione, grazie anche ad una evidente manutenzione periodica costante, sia sulle zone esterne che interne.

Tutti i dati metrici seguenti, previa verifica a campione in loco con distanziometro elettronico "DISTO TM D3" della Leica, sono stati desunti sia dalla planimetria dell' Agenzia del Territorio di Sassari, sezione C.E.U. che dalle planimetrie di progetto allegate alla concessione edilizia n. 35/89 del xx/02/1990 e successive varianti in atti comunali, rilasciate in copia dall' U.T.C. di Tissi (SS).

Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata nel 1990 (come da originaria Concessione Edilizia n. 35/89 rilasciata nel xx/02/1990), è costituito da:

- **un piano interrato** con accessi diretti dall' area esterna a mezzo di rampa carrabile, composto da vari ambienti accessori, utilizzati sia quali deposito e rimessaggio di attrezzature e materiali inerenti la piscina e le aree limitrofe, che come garage auto, oltre ad



un locale tecnologico; alcuni ambienti sono stati adibiti ad usi ricreativi; il tutto per una **superficie lorda di circa mq. xxx**, con un' altezza utile interna di mt. 2.50.

Tutti gli ambienti sono dotati di infissi in PVC verde, sia relativamente alle porte d' ingresso che alle finestre. Tutti gli ambienti risultano rifiniti e dotati tecnologicamente. Esternamente, le pareti del tratto interrato risultano rivestite in pietrame a spacco, così come la pavimentazione carrabile.

Proseguendo, per mezzo di un ulteriore rampa, si fuoriesce nel tratto dell' area verde interna, dove si trovano ubicati sia la piscina che il campo polivalente, oltre la parte del fabbricato al seminterrato, con porticato affacciante all' area verde e alla piscina.

Questa parte dell' immobile, se pur considerata catastalmente "scantinato", risulta finemente rifinita e adibita a zona giorno, con cucina e zona taverna-pranzo dotata di ampio camino, con vari ambienti destinati a lavanderia, ripostigli, locali tecnologici a servizio dell' ascensore, servizi igienici; questa parte dell' immobile è dotata di cavedio di protezione sui tre lati "contro terra", realizzato con muratura in cls armato a forte spessore.

**Le superfici lorde sono pari a circa mq. 3xx per la parte seminterrata con un' altezza utile interna di mt. 2.50, mq. 80 circa di cavedio e mq. 66 circa di verande e porticato.**

Come detto, le rifiniture utilizzate sono di notevole pregio, a partire dalle pavimentazioni in monocottura in pasta bianca di prima scelta con inserti mosaici e rosoni, pareti rivestite in pietra a spacco alternate a pareti intonacate al civile, tutti gli ambienti sono dotati di infissi d' ingresso di esclusiva fattura artigianale, costruiti con diverse essenze di legno chiaro e scuro oltre particolari inserti in vetro colorato e ferramenta di pregio.

Si riscontrano inoltre: servizi igienici con accessori in ceramica di prima scelta così come le rubinetterie e gli elementi accessori di completamento, pavimenti e rivestimenti con piastrelle ceramiche di prima scelta, alcuni rivestimenti realizzati con elementi mosaici di vari colori.

- Dai locali al seminterrato è possibile raggiungere il **sovrastante piano terra** sia attraverso l'impianto ascensore che tramite una caratteristica rampa di scale, di forma semicurva, con pareti laterali sia rivestite in pietra che intonacate, gradini in legno di essenza pregiata e sottogrado in mosaico.

L' arrivo della scala è attestato in un ampio disimpegno, sormontato da due colonne portanti rivestite in mosaico, da cui si dirama l' ulteriore rampa per l' accesso alla zona notte, ubicata al primo piano sovrastante.

Il disimpegno di accesso, di mq. 46.00 circa, consente di raggiungere i vari ambienti della zona giorno, quale ad esempio la grande sala di mq. 88.60 da cui si accede alla veranda di mq. 46.00 circa attestata sul lato piscina, o agli altri ambienti quali bagni, stanze, disimpiegni distribuiti su una **superficie lorda totale di mq. 286,00 circa**, di cui calpestabili mq. 243 circa, con un' altezza utile interna di mt. 3.00.

Si misurano **superfici** adibite a **verande e porticati** pari a **mq. xx4.00 circa**.

Anche al piano terra si riscontrano le tipologie di infissi e rifiniture descritte per il piano seminterrato, così come la distribuzione degli impianti tecnologici su tutti gli ambienti, con zone dedicate al controllo del sistema di rilevamento e sorveglianza.

- Sovrastante il piano terra è ubicato il primo piano destinato a zona notte, dalla **superficie lorda totale di mq. 182,00 circa**, di cui calpestabili mq. 154 circa, con un' altezza utile interna di mt. 3.00, superfici adibite a **verande e terrazze** pari a **mq. 90.00**

**circa**; questo piano, raggiungibile come gli altri attraverso la scala o l' ascensore, è dotato di n. 6 stanze da letto e n. 3 servizi igienici, di cui uno delle dimensioni di mq. 18.00 circa, dotato di grande vasca idromassaggio e particolari mosaici alle pareti. Tutti i servizi igienici del piano hanno le pareti rivestite con mosaici multicolore, così come la pavimentazione, sono presenti accessori e sanitari di prima scelta; tutti i bagni sono dotati di impianto videocitofonico. Quali particolari rifiniture, oltre quelle già indicate per i piani sottostanti, si evidenzia la pavimentazione su tutto il livello (con unica esclusione dei bagni) realizzata in parquet scuro in legno massello, di eccellente fattura, posato a spina di pesce.

La seguente tabella riepiloga le superfici al lordo riscontrate:

Descrizione pertinenza	mq. al lordo
Area di sedime	7,xx6,00
Tettoia	150,00
Piscina	200,00
Campo calcetto/tennis	682,50
Ripostiglio area esterna	17,64
Locali accessori al piano interrato	xxx ,00
Seminterrato ad uso zona giorno	3xx,00
Cavedio al seminterrato	80,00
Verande e porticati al seminterrato	66,00
Locali al piano terra	286,00
Verande e porticati al piano terra	xx4,00
Locali al piano primo	182,00
Verande e terrazze al piano primo	90,00

### **ABITAZIONE IN COMUNE DI TISSI – VIA XXXXX XXXXX N. 18**

L' identificazione del bene è avvenuta in data 08/11/2010, in occasione del sopraluogo concordato tra gli esecutati e l' IVG di Sassari.

Sul luogo siamo stati accompagnati dagli esecutati, sig. Xxxxxx xxxxxxxxe sig. ra Xxxxxxx xxxxx .

All' atto dell' accesso, il sottoscritto CTU si rendeva conto che l' immobile mostrato non corrispondeva a quanto identificato catastalmente; gli elaborati planimetrici catastali recuperati mediante accesso agli atti dell' Agenzia del Territorio, indicavano un vecchio fabbricato rurale ad uso abitativo al piano terra, con retrostante area cortilizia di pertinenza, mentre di fatto veniva riscontrato l' esistenza in sito di un immobile a due piani, di ben più recente edificazione rispetto a quella accatastata.

Al fine di meglio verificare lo stato esistente con quello in atti il sottoscritto CTU, in accordo con l' incaricato IVG sig. ██████████ ha deciso di sospendere momentaneamente il sopraluogo di detto immobile in attesa di avere documentazione più precisa, necessaria sia per verificare che il bene oggetto di esecuzione indicato in atti corrisponda effettivamente a quello oggetto di sopraluogo, che per verificare, attraverso esamina e richiesta presso l'ufficio tecnico del comune di Tissi, di copia della documentazione edificatoria autorizzativa, l' esatta corrispondenza dello stato attuale con gli eventuali elaborati di progetto presenti nel fascicolo della pratica edilizia.

A seguito di richiesta presso gli uffici comunali, in data 2 marzo 2011 l' ufficio tecnico del comune di Tissi consegnava al sottoscritto:

- concessione edilizia n. 22 08/07/1xx7 rilasciata a nome di Xxxxxxx xxxxxxxxx, relativa ai lavori di "ampliamento e sopraelevazione di una casa di civile abitazione" sita in Tissi, xxx xxxxx xxxxx ;
- Elaborati di progetto relativi al provvedimento concessorio sopra indicato.

Si segnala che i tempi relativi all' accesso agli atti comunali dell' immobile in oggetto si sono dilungati oltre misura, in quanto la documentazione richiesta non è risultata intestata agli esecutati ma bensì al sig. Xxxxxxx xxxxxxxxx, genitore oramai deceduto dell' esecutata sig. ra Xxxxxxx xxxxx ; inoltre, in atti comunali, l' immobile risulta erroneamente censito catastalmente al mappale xxx anziché al mappale xxxxx xxxxx indicato nell' atto di pignoramento.

Queste incongruenze hanno creato ritardi nella consegna degli elaborati richiesti.

Dalla documentazione acquisita, si rileva che l' immobile originario al piano terra è stato oggetto di opere di ampliamento e sopraelevazione, che di fatto hanno modificato l' aspetto prospettico e la distribuzione degli spazi interni:

- Con ampliamento su una superficie cortilizia di mq. 65 circa è stato realizzato, al piano terra, un vano d' ingresso di circa mq. 9.00 con scala di accesso al piano superiore; dal questo vano è possibile accedere ad un garage di mq. 17.50 circa ed ad un locale retrostante ad uso magazzino di mq. xx.20 circa. Altezze interne pari a mt. 2.40 dal pavimento all' intradosso del solaio.

Il garage è accessibile anche da un portellone carrabile fronte strada. Dal vano d'ingresso, mediante l' utilizzo della scala in muratura con rivestimento in granito, è possibile accedere al piano primo di nuova realizzazione.

- Al piano primo si riscontrano: un disimpegno di accesso di mq. 4.00 circa, da cui si accede alla zona giorno, composta da soggiorno-pranzo salotto, delle dimensioni pari a mq. xx.00 circa con annesso ripostiglio di mq. 1.70 circa e cucinino di mq. 6.40 circa.

La zona notte, anch' essa raggiungibile dal disimpegno in arrivo dal piano terra, è composta da n. due camere da letto, rispettivamente delle dimensioni di circa mq. 17.00 e circa mq. 16.70, oltre al bagno di mq. 6.50 circa, ubicato tra le due stanze da letto. Altezze interne pari a mt. 3.00 dal pavimento all' intradosso del solaio.

L' immobile è di pianta regolare con forma rettangolare; al piano terra, risulta edificato con muratura perimetrale portante da cm. 40 e muratura di spina centrale per appoggio del solaio da cm. 30, in elevazione è stato rispettato lo spessore delle murature perimetrali edificate al piano terra. Le partizioni tra i diversi ambienti sono realizzate sia con le murature portanti da cm. 30 (per la zona al piano terra) che con tramezzi di spessore finito pari a cm 10 per il piano primo di più recente realizzazione.

Si riscontrano, inoltre, solai in latero – cemento, copertura a falde inclinate con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio.

Facciata intonacata e tinteggiata, serramenti esterni in legno con persiane a battente.

Retrostante l' immobile risulta l' originaria area cortilizia di mq. 1xx, residuale dell' area urbana distinta al foglio 3 mapp. le 536.

Relativamente alle aperture, esse si trovano attestate sia sul fronte principale prospettante la via Xxxxx xxxxx che sul fronte retrostante prospettante l' area cortilizia, mentre i rimanenti due lati di cui uno in aderenza con l' immobile adiacente, risultano ciechi.

L' edificio risulta edificato su un lotto "intercluso", i suoi confini sono individuati per il fronte principale sulla xxx xxxxx xxxxx , per il retro prospetto sull' area cortilizia mentre lateralmente confina per un lato con il fabbricato edificato in aderenza e per l' altro lato con il mapp. le xxxx19.

Si rileva una distribuzione planimetrica degli spazi interni buona ed armonica, buona anche la luminosità; si presumono buone condizioni manutentive.

Le dimensioni dell' unità abitativa, al lordo delle murature perimetrali, sono pari ad una superficie coperta di mq. 173 circa, di cui mq. 61 circa al piano terra per locale garage, magazzino, vano scala, e mq. 1xxxx al piano primo per l' unità abitativa, oltre la retrostante area cortilizia di mq. 1xx.

Ne deriva una superficie commerciale così calcolata mediante l' utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio:

TIPOLOGIA LOCALI	SUPERFICIE REALE (mq)	PARI A	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (mq)
LOCALI PRINCIPALI ABITAZIONE	1xxxx,00	1	1xxxx,00
LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRA	61,00	1/3	20,xx
AREA CORTILIZIA RETROSTANTE	1xx,00	1/10	17,20
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>xxx,33</b>

La superficie commerciale convenzionale **Sc** computata sulla base degli elaborati di rilievo redatti dallo scrivente e dai dati desunti dalla cartografia catastale risulta pari a **mq. xxx,33**.

### **TERRENI IN COMUNE DI TISSI – AREE EDIFICABILI.**

I beni oggetto di stima sono costituiti da vari appezzamenti di terreno confinanti tra loro, in comune di Tissi, loc. "Xxxx xx xxxxx ", così come indicati in pignoramento.

Le aree pignorate risultano ubicate in zona periferica del comune di Tissi, considerata "di espansione", con un tessuto urbano prevalentemente composto di villette singole, plurifamiliari e a schiera; sono confinanti con l' area distinta al mapp. le xxx su cui è stata edificata la villa precedentemente descritta facente parte della presente procedura esecutiva; inoltre confinano con i mappali xxx, xxx, xxx, xxx, 496 e con la via pubblica.

Le aree sono raggiungibili percorrendo la via Giovanni Maria Angioy, sono individuabili in prossimità dell' incrocio con la xxx xxxxxxxx.

Come detto, nelle vicinanze delle aree oggetto di stima sorgono edifici di recente realizzazione, a conferma che la zona è attualmente interessata dalla nuova espansione residenziale del paese di Tissi.

Le aree in oggetto presentano un andamento orografico pianeggiante, sono dotate perimetralmente di viabilità pubblica (vie Angioy e Sardegna), di servizi ed impianti pubblici quali rete elettrica, rete idrica, rete telefonica.

Catastalmente sono distinte nel N.C.T. del comune di Tissi al Foglio 5, ai seguenti mappali e superfici:



Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.02.22	Euro 0,75	Euro 0,46
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.02.94	Euro 0,99	Euro 0,61
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.00.04	Euro 0,01	Euro 0,01
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.02.48	Euro 0,83	Euro 0,51
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.02.42	Euro 0,81	Euro 0,50
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.02.53	Euro 0,85	Euro 0,xx
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.02.53	Euro 0,85	Euro 0,xx
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.02.53	Euro 0,85	Euro 0,xx
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.01.90	Euro 0,64	Euro 0,39
5	xxx	SEMINATIVO CI.2	Ha 00.00.64	Euro 0,21	Euro 0,xx

Questi appezzamenti di terreno, come meglio evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 3291 del xx/08/2010 (allegato alla presente relazione), costituiscono porzione di una più vasta area inserita nel P.d.F. del Comune di Tissi in “**zona C1 di espansione**” a prevalente destinazione d’uso residenziale mista ad attività commerciale ed artigianale purchè non nocive o moleste.

Per il comparto edificatorio dove ricade l’area in esame, vengono indicati i seguenti parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiario **IT 1,00 MC/MQ.**

Indice di fabbricabilità **IF 1,50 MC/MQ.**

Tipologie prevista “**edifici in serie continua a nuclei isolati**”.

Altezza massima: **due piani fuori terra (Ml. 7,50).**

Rapporto di copertura **RC** non potrà essere superiore al **50%** della superficie del lotto.

Il certificato urbanistico menzionato evidenzia che su detta zona insiste un piano di lottizzazione già approvato.

L’ accesso agli atti presso gli uffici comunali ha attestato l’ esistenza di un piano di lottizzazione denominato “Xxxx xx xxxxx ” a nome dei proprietari “Xxxxxx xxxxxxxx , xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 21/06/1985 (presa d’ atto del CO.RE.CO. n. 36828/II del 28/06/1985).

Il piano di lottizzazione prevede:

superficie di lottizzazione mq. 9417,00

superficie standards mq. 1x7,00

superficie destinata all’ edificazione mq. 6673,00

superficie viabilità complessiva mq. 1607,00  
volume totale consentito 0,9 mc/mq mc. 8475,00  
volume servizi pubblici 0,1 mc/mq mc. 942,00

L'intera area oggetto della procedura esecutiva, quale porzione della lottizzazione sopra indicata, ha una superficie complessiva di mq. 2.0xx,00 e si sviluppa tra i limiti definiti dalla attuale viabilità costituita da via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxx xxxxxxxxche di fatto divide in due blocchi le aree edificabili:

la prima costituita dai mappali xxx, xxx , xxx , xxx , xxx, xxx;

la seconda costituita dai mappali xxx, xxx , xxx , xxx .

Entrambe le aree, come per altro visibile nell' allegato elaborato fotografico, risultano delimitate e recintate con muratura in cls totalmente rivestita in pietra a spacco e sovrastante chiusura in ferro in ferro battuto zincato, l' accesso è garantito mediante cancello a doppia anta, anch' esso realizzato in ferro battuto zincato.

Alla data odierna i terreni oggetto della procedura esecutiva risultano inutilizzati, le aree incolte, al loro interno si riscontra la presenza di diversi alberi di pino in età adulta.

Dagli elaborati di progetto allegati al piano di lottizzazione ( di cui uno stralcio viene allegato alla presente relazione), si possono estrapolare i valori planivolumetrici relativi ai singoli lotti oggetto della presente procedura e attualmente non edificati.

n. lotto	Mappale catastale	Sup. lotto mq.	Indice fondiario	Volume max edificabile
5	xxx - xxx	xxx	1,50	<b>400,50</b>
6	xxx	xx4	1,50	<b>351,00</b>
7	xxx	xx4	1,50	<b>351,00</b>
9	xxx	334	1,50	<b>501,00</b>
10	xxx	xx0	1,50	<b>375,00</b>
11	xxx	xx0	1,50	<b>375,00</b>
xxxx	xxx	xx0	1,50	<b>375,00</b>

Rimangono esclusi dal piano di lottizzazione i mappali xxx – xxx per i quali, essendo inseriti nella stessa zona C1 di espansione, valgono gli stessi parametri urbanistici di edificazione del Pdf vigente.

#### **TERRENI IN AGRO DEL COMUNE DI TISSI – LOC. LEDO.**

Le aree sono state individuate dal sottoscritto a seguito di confronto tra le carte catastali, le ortofoto georeferenziate relative al comune di Tissi (immagine aeree, riquadro 459-110) e la Carta Tecnica Territoriale della regione Sardegna (CTR) che ha permesso di individuare i mappali interessati e di raggiungerli in loco.

L' area individuata è accessibile da un ingresso posto in prossimità del paese di Tissi, percorrendo la strada provinciale n. 3 in uscita dal centro abitato per circa 2 km. e percorso circa 500 mt. della strada di penetrazione in loc. Ledo.

Catastalmente sono distinte nel N.C.T. del comune di Tissi, al Foglio 1, ai seguenti mappali e superfici:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	xxx	OLIVETO Cl. 3	Ha 00.31.90	Euro 4,94	Euro 4,94
1	xxx	OLIVETO Cl.2	Ha 00.30.84	Euro 5,57	Euro 4,78

I terreni sono contigui, di forma irregolare, limitati nei confini da parziali tratti di muratura in pietra a secco e da creste di terreno, con andamento in pendenza verso la strada vicinale.

Entrambi i lotti risultano piantati ad uliveto, per altro mancanti delle necessarie cure colturali; il terreno circostante risulta incolto e privo di custodia.

**In occasione del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha riscontrato l' esistenza, sul mappale xxx, di un fabbricato rurale in corso di costruzione.**

Poiché il fabbricato individuato sul lotto di terreno non risulta ad oggi catastalmente censito, il sottoscritto ha provveduto a richiedere all' ufficio tecnico del comune di Tissi eventuali elaborati di progetto e atti concessori che comprovino la regolare edificazione.

L' ufficio tecnico consegna al sottoscritto progetto e concessione edilizia n. 32/2006 relativi alla **“realizzazione di un fabbricato da destinare a deposito attrezzi da erigersi in agro loc. Ledo”** così come indicato negli elaborati consegnati e allegati in copia alla presente relazione.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato al piano terra della superficie pari a mq. 31.20 (in pianta ml. 7.80 x 4.00), con tettoia-veranda esterna su due lati del fabbricato per una superficie pari a mq. 37.46, murature perimetrali in blocchi di cls da cm. xx, pilastri d'appoggio della copertura della veranda cm. xx x xx, solaio orizzontale in latero-cemento così come quelli inclinati di copertura, copertura del fabbricato a falde con sovrastante manto di tegole in laterizio.

Progettualmente il fabbricato differisce rispetto a quanto riscontrato in loco, in quanto la copertura del fabbricato è stata realizzata con un'unica falda, contrariamente a quanto indicato in progetto, che mostra una tipologia di copertura a quattro falde.

Non è stato possibile accedere all' interno del fabbricato in quanto, al momento del sopralluogo, non era presente nessuno dei titolari ne l' eseguita pro quota di ¼ sig. ra Xxxxx xxxxxxx .

L' immobile si presenta di modesta e semplice fattura, incompleto in alcune sue parti; il terreno risulta incolto nelle aree circostanti e ingombro di vari materiali ed attrezzature edili, è in parte recintato con porzioni di muratura a secco, all' ingresso del lotto sono presenti due pilastri in csl, realizzati per la futura messa in opera di cancello, al momento è presente una chiusura in tavolato e rete metallica.

### **TERRENI IN AGRO DEL COMUNE DI TISSI – LOC. S' ADDE E SU VALZU.**

L' area è stata individuata dal sottoscritto a seguito di confronto tra le carte catastali, le ortofoto georeferenziate relative al comune di Tissi (immagine aeree, riquadro 459-110) e la Carta Tecnica Territoriale della regione Sardegna (CTR) che ha permesso di individuare il mappale interessato e di raggiungerlo in loco.

L' area individuata è raggiungibile percorrendo la strada provinciale n. 3 in uscita dal centro abitato di Tissi in direzione Sassari per circa 3.5 km. e percorso circa 1.5 km della strada di penetrazione indicata con il nome "strada Savagnolu" che conduce in loc. S' Adde e su valzu.

Urbanisticamente ricade in zona agricola "E" del PdF vigente nel comune di Tissi, per la cui edificabilità vige l'obbligo del lotto minimo pari ad 1 Ha.

Catastralmente viene così individuato:

**Terreno** ubicato nel Comune di Tissi (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Tissi (SS), loc. "S' Adde e su valzu" foglio 2 mapp. le xxx di are 58 e centiare 92:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
2	xxx	OLIVETO Cl.2	Ha 00.58.92	Euro 10,65	Euro 9,xx

Il lotto è stato individuato e fotografato (vedi allegato fotografico), risulta di forma irregolare, esposto a nord-est e la giacitura del fondo presenta forti pendenze e vari salti di pendio.

Costeggia per tutto il tratto a valle la strada vicinale, con confine fronte strada formato da muratura in pietrame a secco. Sono stati individuati fronte strada due pilastri in blocchi di tufo ad indicare l' accesso al fondo, limitato da un tratto di recinzione metallica in sostituzione del cancello.

Il suolo è di origine autoctona, poco profondo, prevalentemente calcareo, formato per frantumazione della roccia madre presente nel sottosuolo ed in alcuni tratti affiorante.

Nel complesso, il terreno presenta un'alta percentuale di scheletro e diversi tratti in cui è presente la roccia affiorante che ne limita le lavorazioni meccaniche.

Non si individuano tratti regolari di recinzione; i limiti sono individuabili secondo linee e demarcazioni naturali dovute a cumuli di pietrame e vegetazione naturale.

Una quota pari a circa 1/3 del fondo, attestata a valle in prossimità della strada vicinale, è attualmente occupata da diversi filari di vigna, mentre la rimanente parte del fondo, attestata verso monte e con giacitura in maggiore pendenza, è adibita ad oliveto.

In generale, allo stato attuale, il fondo si presenta trascurato e privo delle lavorazioni di mantenimento, probabilmente a causa dell' attuale periodo invernale che limita opere e lavorazioni manutentive.

### **IMMOBILI IN ALGHERO – XXX XXXXXXXX.**

La cittadina di Alghero, a grande vocazione turistica, è raggiungibile via terra per mezzo delle arterie stradali statali e provinciali che la rendono raggiungibile dai principali centri urbani del territorio e dell' intera Sardegna; via aerea e raggiungibile da numerosi scali nazionali ed internazionali grazie all'aeroporto Alghero – Fertilia che, con il potenziamento



della struttura aeroportuale e l'aumento dei collegamenti low cost, ha assunto un importante aspetto di rilancio economico del territorio.

Inoltre è raggiungibile via mare con le linee di traghetti dirette a Porto Torres o con imbarcazioni private che possono attraccare direttamente al porto di Alghero.

Distanze tra Alghero ed i principali centri:

- Sassari - 37 Km
- Porto Torres - 36 km (Porto)
- Olbia - xx7 Km (Porto ed aeroporto)
- Cagliari - xx7 Km (Porto ed aeroporto)
- Nuoro – 159 Km

L' appartamento oggetto di stima è sito in Alghero nella xxx xxxxxxxxn. 10; catastalmente è indicato in via Xxxxxxxx 111, alla partita 1006565, al foglio 61 – part. xxxx sub 53 del NCEU del comune di Alghero.

L'appartamento in oggetto è inglobato in un edificio condominiale pluripiano, composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra compreso il lastrico solare; l' accesso all'immobile avviene dalla stessa Xxx xxxxxxxx.

L'intero fabbricato presenta struttura principale in pilastri e travi di collegamento in c.a. con tamponatura esterna in laterizio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura colore salmone chiaro con balconi e bordature marcapiano chiare, parapetti dei balconi realizzati in muratura.

La collocazione territoriale dell'immobile risulta essere buona, in zona urbana semicentrale residenziale, con fabbricati a media densità abitativa.

La zona risulta completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie (fognatura, adduzione idrica, linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica, marciapiedi, parcheggi etc), con un discreto livello di servizi per la collettività; a breve distanza sono presenti alcune strutture commerciali, edifici scolastici e in genere tutti i servizi di prima necessità (farmacia, market, etc).

La distanza dal centro storico della cittadina di Alghero è minima, percorribile nell' ambito di una normale passeggiata, così come la distanza dal Lido di Alghero, lungomare conosciuto ed apprezzato turisticamente che con la continuazione della nuova passeggiata che va dal porto fino alla spiaggia permette di poter raggiungere comodamente a piedi diverse zone del litorale cittadino. La zona è ricca di rinomate spiagge e presenta un ampio respiro paesaggistico.

### **L' appartamento**

L' unità presenta rifiniture di buona fattura, i diversi ambienti sono separati con tramezzi interni di spessore finito pari a cm 10; i pavimenti sono in mattoni di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo civile, i serramenti esterni sono realizzati in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno a pannello cieco, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità, gli impianti tecnologici, idrico, fognario ed elettrico, sia condominiali che di proprietà, sono in esecuzione sotto traccia, l' impianto termico risulta essere autonomo, realizzato da un sistema di condizionamento aria-acqua della Aermec con unità esterna.

L'appartamento risulta ubicato al piano terzo interno 15, con ingresso dal piano scala; confina con altra proprietà per due lati e vano scala, salvo altri.

Dal portoncino d' ingresso si accede all' interno dell' abitazione, direttamente in un ambiente destinato a soggiorno pranzo dalle dimensioni di mt. 5.00 x 5.40; da questo ambiente è possibile raggiungere una prima zona da cui, attraverso un piccolo disimpegno delle dimensioni di mt. 1.00 x 1.20 circa, si accede alla cucina di mt. 3.40 x 3.00 circa, un bagno di mt. 2.00 x 1.75 circa, una camera da letto di mt. 3.40 x 3.20 circa.

Questa prima zona dell' immobile è adiacente ad un terrazzo coperto della superficie totale di mq xx.00 circa, in cui si trovano un barbecue realizzato in muratura con canna fumaria; lateralmente si trovano ubicate le macchine esterne dell' impianto di condizionamento a servizio dell' unità abitativa; il terrazzo è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.

La zona notte dell' immobile è accessibile attraverso un ampio corridoio di mq. 16.90 circa, con accesso ad un balcone di mq. 4.00 circa; il corridoio consente l' accesso a:

- Disimpegno di mt. 1.00 x 1.50 circa;
- Bagno di mt. 2.65 x 1.65 circa con finestra;
- Camera di mt. 2.75 x 3.75 circa con finestra;
- Camera di mt. 4.50 x 2.40 circa con balcone di mq. 7.50 circa e affaccio con finestra;
- Camera di mt. 3.45 x 3.20 circa con balcone di mq. 4.80 circa;
- Bagno di mt. 2.85 x 1.90 circa con finestra;
- Camera di mt. 2.30 x 4.00 circa con finestra;

Il piano occupa una superficie calpestabile di circa mq. xxxx2,30 ed altezza interna di ml. 2.70.

Come detto, dal soggiorno e dalla cucina è possibile accedere alla terrazza coperta, mentre dalla zona notte e dal corridoio è possibile accedere ai balconi di pertinenza; le superfici esterne dei balconi e della terrazza occupano complessivamente una superficie di circa mq. 39.30 circa.

In generale, la distribuzione degli spazi interni è buona ed armonica, buona anche la luminosità. Nel complesso il bene si può definire in discrete condizioni manutentive.

Le dimensioni dell' unità abitativa, al lordo delle murature perimetrali, sono pari ad una superficie coperta di mq. xxx circa a cui va sommata quota pari ad 1/3 della superficie dei balconi di mq. 39.30 circa, da cui deriva una superficie commerciale così calcolata mediante l' utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio:

TIPOLOGIA LOCALI	SUPERFICIE REALE (mq)	PARI A	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (mq)
LOCALI PRINCIPALI ABITAZIONE	xxx,00	1	xxx,00
VERANDE/BALCONI	39,30	1/3	xx,10
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>xx8,10</b>

La superficie commerciale convenzionale Sc computata sulla base degli elaborati di rilievo redatti dallo scrivente e dai dati desunti dalla cartografia catastale risulta di mq. xx8,10 in arrotondamento **mq. xx8,00**.

#### **Locali al seminterrato.**

Al piano seminterrato risultano nella disponibilità degli esecutati n. 3 locali autorimessa, distinti catastalmente al NCEU del comune di Alghero al F. 61 part. xxxx sub xxxx, xx, xx, categoria C/6 classe 3°, con una superficie catastale complessiva per i tre subalterni pari a mq. 76.

La reale situazione riscontrata in loco, come per altro evidente nell' allegato elaborato fotografico, mostra una realtà completamente differente, in quanto le singole unità sono state unite tra loro e con ulteriori locali seminterrati adiacenti, a formare nel complesso una unità abitativa, pur mancando sia i requisiti igienico sanitari che urbanistici di legge e oltre che essere, per tale tipo di modifica e utilizzo, completamente abusiva.

La verifica planimetrica ha evidenziato l' esistenza dei seguenti ambienti, con accesso principale tramite portellone carrabile in metallo:

- Ampia sala di mt. 5.44 x xxxx.00 circa, con accesso diretto dall' area esterna condominiale, portellone metallico e ampio infisso vetrato;
- Bagno di mt. 1.35 x 4.63 circa con finestra sul piazzale;
- Cucina di mt. 2.50 x 3.xxxx circa a vista dalla sala;
- Corridoio di mt. 1.04 x 4.10 di accesso alla zona letto;
- Ripostiglio di mt. 1.67 x 1.xx circa;
- Camera di mt. 2.00 x 2.70 circa;
- Camera di mt. 4.00 x 3.10 + 1.95 x 1.50 circa, con finestra a vasistas alta;
- Camera di mt 5.00 x 2.50 circa, con finestra a vasistas alta;

Di fatto si riscontra una superficie totale di circa xxxx0 mq, l' altezza interna dal pavimento al soffitto è stata misurata pari a mt. 2.30.

Come detto, pur non avendo i requisiti abitativi, l' unità si presenta di fatto come un appartamento vero e proprio, presenta rifiniture di tipo medio al civile, tramezzature di separazione degli ambienti interni in forato di spessore finito pari a cm 10, alcuni ambienti sono separati da muratura portante dell' edificio, con spessori variabili da cm. 30 a cm. 50, pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della zona cucina, pareti interne intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo civile, i serramenti esterni sono realizzati in legno relativamente al bagno e in pvc le vasistas delle due camere da letto. Tutte le porte interne sono in legno a pannello cieco, tutti gli impianti tecnologici, idrico, fognario ed elettrico sono in esecuzione sotto traccia, non è presente l' impianto termico o di condizionamento.

L' utilizzo improprio quale abitazione è in contrasto sia con il regolamento edilizio che con quello igienico sanitario.

Infatti, l' immobile sì fatto può essere dichiarato inabitabile per la mancanza dei requisiti igienici indispensabili ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle Leggi Sanitarie (per altro richiamate nel regolamento di igiene e sanità del comune di Alghero), risultando insufficiente:

- l' altezza interna utile, che per legge deve essere minimo mt. 2.70, per altro inderogabili;
- le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;
- Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Non essendo possibile mettere in regola quanto sopra accertato per le motivazioni sopra esposte, l' arbitraria fusione per l' utilizzo residenziale dei subalterni al seminterrato,

destinato illecitamente a sala, cucina, bagno, corridoio e stanze da letto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo progetto approvato.

### **IMMOBILI IN ALGHERO – VIALE EUROPA.**

L' appartamento oggetto di stima è sito in Alghero in viale Europa n. 95; catastalmente iscritto alla partita 8795, al foglio 61 – part. xxx sub xx del NCEU del comune di Alghero.

L'appartamento in oggetto è inglobato in un edificio condominiale pluripiano, composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e ulteriori tre piani di cui l'ultimo considerato piano attico.

L' edificio è composto da n. 2 scale A – B, l' appartamento in oggetto si trova sulla scala B, interno xx, alla sinistra del pianerottolo di arrivo al piano terzo (attico).

L' accesso all'immobile avviene dal viale Europa, la scala B è raggiungibile attraverso il cortile condominiale, con accesso fronte strada.

L'intero fabbricato presenta struttura principale in pilastri e travi di collegamento in c.a. con tamponatura esterna in laterizio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura colore verde chiaro alternata a colore bianco panna, intervallata sia sulle pareti che sui balconi.

La collocazione territoriale dell'immobile risulta essere buona, in zona urbana semicentrale residenziale, con fabbricati a media densità abitativa; inoltre occorre rimarcare la vicinanza alle spiagge del litorale cittadino, la cui via Lido è parallela al viale Europa.

La zona risulta completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie (fognatura, adduzione idrica, linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica, marciapiedi, parcheggi etc), con un elevato livello di servizi per la collettività; a breve distanza sono presenti strutture commerciali, edifici scolastici e in genere tutti i servizi di prima necessità (farmacia, market, etc).

### **L'appartamento**

L' unità presenta rifiniture di tipo medio, tipiche del periodo di edificazione (metà anni ottanta); i diversi ambienti sono separati con tramezzi interni di spessore finito pari a cm 10, i pavimenti sono in mattoni di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo civile, i serramenti esterni sono realizzati in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc.

Le porte interne sono in legno a pannello cieco con smaltatura colore bianco, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità, gli impianti tecnologici, idrico, fognario ed elettrico, sia condominiali che di proprietà, sono in esecuzione sotto traccia, l' impianto termico risulta essere autonomo, realizzato da un sistema di condizionamento aria-acqua della Ross con unità esterna.

L'appartamento risulta ubicato al piano terzo interno xx, con ingresso al piano scala B, lato sinistro del pianerottolo di arrivo; confina per due lati con l' interno xx scala B e l' interno 10 scala A e vano scala, salvo altri.

Dal portoncino d' ingresso si accede all' interno dell' abitazione, direttamente in un ambiente destinato a soggiorno pranzo della superficie di mq. 16.00 circa, da cui si accede ad un cucinotto delle dimensioni di mt. 4.30 x 2.00, comunicante con la zona soggiorno pranzo sia per mezzo della porta di accesso alla cucina che attraverso un' apertura passavivande realizzata nella tramezzatura divisoria dei due ambienti.

Dalla zona soggiorno si accede ad un'ampia terrazza a livello ad uso esclusivo, della superficie pari a circa mq. 47.00, che confina con due lati dell'unità abitativa; nella terrazza si evidenzia l'esistenza di alcune tende a rullo ombreggianti, mentre lateralmente si trovano ubicate le macchine esterne dell'impianto di condizionamento a servizio dell'unità abitativa. Il terrazzo è accessibile esclusivamente dal soggiorno, mentre sia il bagno che una camera della zona notte hanno su di esso esclusivamente l'affaccio tramite finestra.

Dal soggiorno, attraverso un corridoio disimpegno delle dimensioni di mt. 1.20 x 3.20 circa, si accede a:

- Bagno di mt. 2.85 x 2.10 circa con finestra sul terrazzo;
- Camera di mt. 3.50 x 2.85 circa con finestra sul terrazzo;
- Camera di mt. 3.80 x 3.40 circa con finestra;
- Piccolo locale WC di mt. 1.22 x 2.00 circa con finestra;

Il piano occupa una superficie calpestabile di circa mq. 60.00 ed altezza interna di ml. 2.70.

In generale, la distribuzione degli spazi interni è buona ed armonica, buona anche la luminosità. Nel complesso il bene si può definire in discrete condizioni manutentive.

Le dimensioni dell'unità abitativa, al lordo delle murature perimetrali, sono pari ad una superficie coperta di mq. 70.00 circa a cui va sommata quota pari ad 1/3 della superficie dei balconi di mq. 47.00 circa, da cui deriva una superficie commerciale così calcolata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio:

TIPOLOGIA LOCALI	SUPERFICIE REALE (mq)	PARI A	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (mq)
LOCALI PRINCIPALI ABITAZIONE	70,00	1	70,00
VERANDE/BALCONI	47,00	1/3	16,00
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>86,00</b>

La superficie commerciale convenzionale Sc computata sulla base degli elaborati di rilievo redatti dallo scrivente e dai dati desunti dalla cartografia catastale risulta pari a **mq. 86,00**.

#### **Locale al seminterrato.**

Al piano seminterrato, risulta nella disponibilità degli esecutati un locale cantina disgiunto dall'abitazione, distinto catastalmente al NCEU del comune di Alghero al F. 61 part. xxx sub 48, categoria C/2 classe 1°, con una superficie catastale pari a mq. 11.

Il sopralluogo in detto locale, come per altro verificabile nell'elaborato fotografico, ha evidenziato una situazione di elevato degrado dovuto a importanti ed evidenti fenomeni infiltranti che creano una situazione igienico/ambientale abbastanza grave; si riscontrano sfarinamento delle pitture, sgretolamento e distacco dell'intonaco, con importante interessamento delle murature perimetrali realizzate "contro terra", che probabilmente scarseggiano di adeguata protezione dall'umidità esterna di risalita dal terreno e dallo scavo di fondazione.

Il locale, raggiungibile attraverso il vano scala dell'immobile e corridoi di accesso ai vari locali seminterrati, è risultato delle dimensioni in pianta di mt. 2.50 x 4.30 circa per un'altezza utile di mt. 2.20, dotato di porta metallica di accesso, pavimentato ed intonacato, è presente un limitato impianto elettrico con canalizzazione esterna.

Sia l'aerazione che l'illuminazione diretta sono consentite attraverso una finestra a vasitas ubicata sulla parete perimetrale esterna.

## **IMMOBILI IN OSILO.**

Il compendio pignorato nel comune di Osilo, pro quota pari ad  $\frac{1}{2}$  pro indiviso, viene individuato nei seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare, via Xxxxx xx xx , piano T - 1 - 2, composta da 9 vani, distinta al NCEU di Osilo al F. 71, mapp. xxx;
- Abitazione di tipo rurale, via Xxxxx xxxxxxxx xx xx, piano T, composta da 3 vani, distinta al NCEU di Osilo al F. 71, mapp. xxxx;
- Terreno di are 77 centiare 40, distinta al NCT di Osilo al F. 44, mapp. xx;
- Terreno di are 1 centiare 38, distinta al NCT di Osilo al F. 44, mapp. xxx;
- Terreno di are 19 centiare 84, distinta al NCT di Osilo al F. 84, mapp. xx;

**Osilo** è un comune di 3.317 abitanti della provincia di Sassari. Situato a 6xx metri sul livello del mare è uno dei centri più alti della provincia. Nel territorio del comune sorgono le frazioni di Xxxxxx e San Lorenzo. Centro di primaria importanza fino agli inizi del '900 si è via via spopolato pur conservando vivissime le proprie tradizioni. Il paese, dominato dai resti del castello medioevale dei Malaspina, di cui si conservano due torri e le mura perimetrali, sorge su una delle tre cime del monte Tuffudesu.

Il centro abitato di Osilo è raggiungibile da Sassari percorrendo la Strada Provinciale xx (circa 15 km) o la Strada Statale xxxx7 (circa 16 km).

### **Immobile in via Xxxxxx.**

L'edificio è stato individuato nella via Xxxxxx, all'attuale numero civico 28, contrariamente a quanto indicato nella nota di trascrizione del pignoramento e nella visura catastale (indicato al civico 30) variato, probabilmente, a seguito di modifica della numerazione toponomastica della via.

Da ricerche effettuate presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio l'immobile, pur essendo accatastato alla partita 890, non presenta planimetria catastale in atti; il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di copia cartacea. Il contesto urbano si caratterizza per la presenza un tessuto edilizio storico consolidato, in cui prevale la tipologia edilizia della palazzina unifamiliare mono e bi-piano, tipica dei paesi della Sardegna.

L'immobile pignorato ha una pianta regolare, risulta edificato su un lotto "intercluso" con ingressi ed affacci localizzati sui lati corti attestati sulla via Xxxxxx e sul vicolo Turra retrostante il fabbricato; due lati del fabbricato sono privi di aperture in quanto edificati in aderenza alle costruzioni attigue. Lateralmente confina rispettivamente con il mappale 959, 958 e con il mappale 956.

Al sopralluogo era presente il sig. xxxxxxxxxxxx, comproprietario dell'immobile oggetto di pignoramento, residente con la propria famiglia all'interno dell'immobile in quanto avente diritto.

L'unità immobiliare pignorata occupa per intero i tre piani del fabbricato (terra, primo e secondo) con sottostante cantina con accesso diretto dall'abitazione e uscita secondaria sul vicolo Turra, retrostante il fabbricato, utilizzata quale locale di sgombero; l'unità è adibita ad uso civile abitazione del sig. Xxxxxxx xxxxxx, comproprietario pro quota pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà.

Il bene oggetto di stima presenta superfici con differenti destinazione d'uso.

Le dimensioni dei piani terra, primo e secondo, al lordo delle murature perimetrali, sono pari ad una superficie coperta di mq. 224.35 circa a cui va sommata quota pari ad 1/3 della superficie dei balconi di mq. xxxx.45 circa e quota pari ad 1/3 della superficie dei locali interrati di sgombero di mq. 22.50 circa, da cui deriva una superficie commerciale così calcolata mediante l' utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio:

TIPOLOGIA LOCALI	SUPERFICIE REALE (mq)	PARI A	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (mq)
LOCALI PRINCIPALI ABITAZIONE (piani terra, primo e secondo)	224,35	1	224,35
VERANDE/BALCONI	xxxx,45	1/3	4,15
LOCALI INTERRATI (cantina)	22,50	1/3	7,50
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>xx6,00</b>

La superficie commerciale convenzionale **Sc** computata sulla base degli elaborati di rilievo redatti dallo scrivente e dai dati desunti dalla cartografia catastale risulta pari a **mq. xx6,00**.

L' appartamento risulta così composto:

Al piano terra disimpegno di ingresso di mq 20.90 circa, in cui sono ubicate sia la scala che permette l'accesso ai piani superiori che l' accesso alla cantina di mq. 22.60, consentito per mezzo di una botola a pavimento e scala discendente.

Dal disimpegno di ingresso si accede a:

- camera di mq 18.80 circa, adibita a soggiorno – salotto, dotata di affaccio su strada;
- ulteriore disimpegno (corridoio) di mq 2.92 per accesso al locale bagno di mq. 6.10 e ripostiglio di mq. 3.20.

Altezza utile interna di mt. 2.70;

Al primo piano, tramite un disimpegno di mq. 6.90 si accede:

- camera da letto di mq 10.80 dotata di affaccio su strada;
- camera da letto di mq 18.80 dotata di affaccio su strada;
- camera ad uso studio di mq. xxxx.00 dotata di affaccio sul retro del fabbricato;

Altezza utile interna di mt. 2.70;

Al secondo piano, tramite un disimpegno di mq. 10.70 si accede:

- cucina di mq. xxxx.00 dotata di affaccio e balcone sul retro del fabbricato; nella cucina è annesso un piccolo locale wc di mq. 1.xx;
- camera ad uso soggiorno di mq xx.90 dotata di affaccio e balcone su strada;
- camera da letto di mq 9.85 dotata di affaccio e balcone su strada;
- Ripostiglio da mq. 5.70

Altezza utile interna di mt. 2.70;

Complessivamente l'appartamento sviluppa una superficie calpestabile utile di circa 154.09 mq, oltre il vano scala di accesso ai piani e il locale cantina..

L' unità si presenta in buono stato di conservazione nonostante la vetustà e manutenzione.

Risulta di pianta semplice e regolare, costruita con struttura in muratura portante di grosso spessore, solai piani con travature in ferro e laterizio, tramezzature in mattoni laterizi forati, intonaci al civile, copertura a falde e manto di copertura in tegole.

Infissi esterni in legno, alcuni dotati di persiana in legno a ribalta mentre altri dotati di tapparelle in PVC, portoncino di ingresso e porte interne in legno, pavimentazioni realizzate in piastrelle ceramiche datate di vari formati a seconda degli ambienti, rivestimenti e pavimenti dei servizi in ceramica di tipologia datata così come gli accessori sanitari e le rubinetterie, impianti elettrici e idrici funzionanti anche se datati e attualmente considerati non a norma in quanto di vecchia fattura.

L' immobile non è dotato dell' impianto di riscaldamento, anche se sono state installate in alcuni ambienti delle pompe di calore di tipo monosplit, esiste n. 1 camino nel locale cucina al secondo piano.

Il locale interrato risulta così composto:

Vano principale, con accesso dalla botola a pavimento dal locale disimpegno al piano terra, scavato nella roccia, delle dimensioni di mq. 10.20 circa, vano secondario di mq. 10.90 circa, collegato al vano principale da piccolo varco della larghezza di mt. 0.80 circa;

dal vano secondario è possibile uscire nel vicolo retrostante l' immobile, per mezzo di portellone metallico. Gli ambienti risultano intonacati al rustico e tinteggiati con pittura a base calce, pavimentazione in battuto di cemento allisciato.

#### **Immobile in via F. Ili Xxxxxx.**

L' edificio è stato individuato nella via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; confina sul fronte principale con la via medesima, lateralmente con le part. le 1157 e 1154 e con la particella 1155 retrostante.

Occorre segnalare che la scheda catastale dell' immobile riporta quali intestati i nominativi delle sig. re Xxxx xxxxxxxx e Xxxx xxxxx , originarie proprietarie, decedute.

Allo stato attuale la denuncia di successione a favore dell' esecutato Xxxxxx xxxxxxxxe del fratello Xxxxxxx xxxxxx , non è stata volturata in atti catastali a favore dei nuovi aventi diritto.

Attualmente viene utilizzato quale deposito di materiali e attrezzature inerenti l' attività del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario pro quota pari a 1/2 di proprietà.

L' unità si presenta in pessimo stato di conservazione, con parti diroccate e inagibili, dovute sia a vetustà che a carenza di manutenzione; di pianta semplice, risulta realizzata ad unico piano con zona soppalcata.

Risulta costruita con struttura in muratura portante di grosso spessore, copertura a falde inclinate, realizzata in ondulina di cemento amianto "eternit" su orditura in legname composta da travature portanti e arcarecci trasversali, alcuni tratti murari in pietrame sono stati sostituiti o rinforzati con blocchi in cls, zona soppalco realizzata con travature in legno e sovrastante tavolato, impianti elettrici a vista, limitati ad un quadro generale e qualche presa e interruttore di accensione di alcune plafoniere con lampada neon.

Lo stato di manutenzione, come per altro rilevabile dall' elaborato fotografico, è disastroso, murature scrostate e in alcuni tratti totale assenza di intonacatura, non si rilevano particolari



rifiniture, si rilevano assenze in tratti saltuari del tavolato del soppalco, le stesse travature in legno risultano annerite e compromesse, sembrerebbe che all' interno dell' edificio ci sia stato, in tempi passai, un principio d'incendio che ne ha aumentato lo stato di degrado.

In generale, l' immobile necessita di importanti opere di ristrutturazione al fine di renderlo "commercializzabile" e poterlo immettere nel mercato immobiliare.

La planimetria catastale prodotta dall' Agenzia del Territorio, datata 1939, presenta una situazione difforme rispetto a quella verificata in loco: non vi è traccia del vano indicato in planimetria, al lato destro del fabbricato, così come della scala indicata; lo stesso prospetto con accesso al locale risulta, nella realtà, variato, in quanto all' unità si accede per mezzo di portellone metallico, il cui vano è stato ricavato utilizzando l' ingombro dell' originaria porta e della finestra adiacente.

Allo stato attuale l' immobile è così composto:

Accesso mediante portellone metallico, unico ambiente dalle dimensioni misurate pari a mt. 8.00 x 3.75 circa, altezza interna variabile di mt. 2.30 – 2.50. Sovrastante questo ambiente principale è stata riscontrata l' esistenza di un soppalco in legno attualmente non agibile in quanto in parte danneggiato sia nelle travature che nel tavolato; la quota del soppalco è raggiungibile mediante botola e una scala a pioli in legno.

Dall' ambiente principale precedentemente descritto, si accede a due ambienti, il primo delle dimensioni di mt. 3.00 x 4.50 circa, dotato di affaccio sulla strada principale e il secondo di mt. 3.00 x 3.15 circa, misurate considerando le irregolarità delle murature.

Viene riscontrata una superficie commerciale pari a **mq. 58,00** al lordo delle murature perimetrali.

### **TERRENI IN AGRO DEL COMUNE DI OSILO.**

Fanno parte della presente procedura i seguenti lotti:

- **Terreni** ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio 44, mapp. le xx di are 77 e centiare 40, foglio 44 mapp. le xxx di are 1 e centiare 38 e foglio 84, mapp. le xx di are 19 e centiare 84:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
44	xx	PASCOLO Cl. 3	Ha 00.77.40	Euro xx,99	Euro xx,99
44	xxx	SEMINATIVO Cl. 2	Ha 00.01.38	Euro 0,50	Euro 0,29
84	xx	SEMINATIVO Cl. 4	Ha 00.19.84	Euro 3,59	Euro 3,07

I terreni in oggetto sono stati in parte individuati a seguito di confronto tra le carte catastali, le ortofoto georeferenziate relative al comune di Osilo e la Carta Tecnica Territoriale della regione Sardegna (CTR) che ha permesso di individuare alcuni dei mappali interessati e di raggiungerlo in loco.

Relativamente ai mappali xx e xxx del foglio 44, sono stati individuati e fotografati in loco; si trovano ubicati lungo la strada provinciale xx in uscita da Osilo, percorrendo circa 4.5 km in direzione della frazione di Xxxxxx ; entrambi i lotti (il mappale xxx è derivato dalla

originaria particella xx, a seguito di frazionamento del 03/05/1960, come indicato nella visura catastale relativa) sono attestati al lato sinistro della strada prov. xx, nel senso di percorrenza in uscita da Osilo.

Si presentano esposti a nord, di forma irregolare con buona giacitura senza particolari salti di pendenza; non si individuano tratti regolari di recinzione, i limiti sono individuabili secondo linee e demarcazioni naturali dovute a cumuli di pietrame e vegetazione naturale.

Entrambi i fondi non presentano fasi lavorative colturali in atto.

Relativamente al terreno al Foglio 84 mapp. le xx, pur essendo stato individuato sia cartograficamente che come ubicazione, anche se non è stato possibile raggiungerlo in quanto la posizione impervia dell' area circostante ha di fatto impedito al sottoscritto di arrivarci fisicamente.

Il fondo è servito da una stretta e tortuosa mulattiera che non consente di raggiungerlo con l' autovettura.

Il sottoscritto, come richiesto nell' istanza presentata in data xxxx/01/2011 al G.E. dott. ssa Grixoni, ha comunque provveduto a stimare il fondo mediante l' utilizzo della cartografia catastale e documentazione fotografica satellitare, allegata in copia alla presente relazione.

### **BENI IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS)**

Il compendio pignorato nel comune di Villanova Monteleone (SS), viene individuato nei seguenti beni immobili:

- Terreno di ettari 9 are xx e centiare 80, distinta al NCT di Villanova Monteleone al F. 4, xxxxxxxxxxxpro quota pari ad 1/4 pro indiviso;
- Terreno di ettari 4are 29 e centiare 26, distinta al NCT di Villanova Monteleone al F. 4, xxxxxxxxxxxpro quota pari ad 1/4 pro indiviso;
- Abitazione di tipo rurale, xxxxxxxxxxxxxxxx, piano T -1, composta da 3 vani, distinta al NCEU di Villanova Monteleone (SS) al foglio 37, xxxxxxxxxxxxxxxsub. 2, pro quota pari ad 1/24 pro indiviso;

Villanova Monteleone è un comune di circa xx00 abitanti della provincia di Sassari, sorge a un' altezza slm che va da 567 a 600 m, in un territorio protetto e dei più pregevoli del Nord Sardegna.

Il suo territorio Comprende il Monte Minerva (644 m. slm), riconoscibile perché assomiglia a un tronco di cono, sovrastato da un vasto altopiano dal quale si può osservare: a Nord il lago artificiale del fiume Temo, ad Ovest la costa Alghero-Bosa, ad Est il paese di Monteleone Rocca Doria e a Sud la Planargia. L' area si presenta boscosa e selvaggia, assenti gli agglomerati urbani.

L' economia del territorio è basata sulla pastorizia e sull' allevamento che comprende anche un qualificato settore equino.

La parte antica del paese è molto caratteristica: costituita da case in pietra calcarea e lavica, una fitta rete di vicoli e slarghi, vie strette e scalinate in selciato.

Villanova Monteleone è raggiungibile da Sassari, percorrendo la strada Statale xxxx7 bis o la Provinciale n° 41 bis per Ittiri, si prosegue per Romana sulla Strada Statale Provinciale n° 28 bis seguendo le indicazioni per Villanova Monteleone; inoltre è raggiungibile da

Alghero, percorrendo la strada Statale n° 292, oppure dalla S.S. n° xx1, con deviazione nello svincolo per Cossoine, Pozzomaggiore, Padria, e proseguendo lungo la S.S. n° 292 bis in direzione Villanova Montealeone.

### **TERRENI IN AGRO DEL COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE.**

I terreni in oggetto sono stati individuati a seguito di confronto tra le carte catastali, le ortofoto georeferenziate relative al comune di Villanova Montealeone e la Carta Tecnica Territoriale della regione Sardegna (CTR) che ha permesso di individuare i mappali interessati; tuttavia, data la loro collocazione in un territorio ancora ad oggi selvaggio, non è stato possibile raggiungerli in quanto la posizione impervia dell' area circostante non ha consentito al sottoscritto di individuare la strada di penetrazione agraria che permettesse di arrivarci fisicamente per mezzo della propria autovettura.

Il sottoscritto, come richiesto nell' istanza presentata in data xxxx/01/2011 al G.E. dott. ssa Grixoni, ha comunque provveduto, data la natura e destinazione dei fondi con utilizzo "a pascolo", a stimare i lotti di terreno mediante l' utilizzo della cartografia catastale e documentazione fotografica satellitare, allegata in copia alla presente relazione.

I terreni, come da schede catastali, risultano così censiti:

**Terreni** in loc. "Mariane" individuati al N.C.T. del Comune di Villanova Montealeone (SS) al foglio 4, xxxxxxxxxxxxdi ettari 9 are xx e centiare 80 e xxxxxxxxxxxxdi ettari 4 are 29 e centiare 26:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
4	xx	PASCOLO Cl. 4	Ha 09.xx.80	Euro xx,59	Euro 38,xx
4	xx	PASCOLO Cl. 4	Ha 04.29.26	Euro 24,39	Euro 17,74

**immobile ad uso abitativo di tipo rurale** in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, piano terra e primo, composta da 3 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Montealeone (SS) al foglio 37, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxsub. 2 - piano T1, categoria A6 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita catastale Euro 103,81:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	xx	2		A/6	2	3 vani	Euro 103,81

L' immobile in oggetto è stato individuato alla via Xxxxxx Xxxxxx, all' attuale numero civico 11, in quanto la via è stata oggetto di variazione toponomastica con nuova attribuzione di numeri civici.

L' immobile è stato individuato senza indicazioni degli esecutati.

L' immobile individuato risulta allo stato attuale disabitato e pertanto non è possibile riscontrarne lo stato manutentivo interno; risulta pignorato per quota pari a 1/24 di proprietà.

Dalla cartografia catastale integrata dal sottoscritto, che risale alla mappa di primo impianto datata 01/11/1939, si evince che si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione, composto da n. 2 piani fuori terra, attestati sul fronte strada su cui prospetta l' affaccio principale.

L' immobile risulta inserito in un lotto intercluso, con pareti laterali in aderenza alle costruzioni attigue. Le murature verticali perimetrali sono portanti e costituite da blocchi di tufo, non è possibile dichiarare lo stato dei solai e i loro materiali di edificazione, copertura a falda con manto di copertura in tegole laterizie.

Planimetricamente è composto da n. 2 vani comunicanti al piano terra rispettivamente delle dimensioni rilevate in planimetria pari a mq. 28 circa (3.60x7.80) e mq. 21.80 (2.80x7.70), suddivise tra loro da muratura di forte spessore di circa 30 cm; dal piano terra, con accesso mediante scala interna, è possibile raggiungere due ambienti al piano primo, analoghi sia come dimensioni che come distribuzione planimetrica.

Si ricava una superficie totale di mq. 100 circa, al lordo delle murature.

La facciata principale si presenta intonacata e tinteggiata, sono presenti serramenti a persiana in alluminio anodizzato; l' infisso di accesso esterno è in legno, probabilmente di vecchia fattura.

Non è possibile riscontrare ulteriori finiture ed impianti esistenti, ne poterne verificare il loro stato di funzionalità.

### **QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentono l'univoca individuazione dei beni.

Tuttavia sono state riscontrate alcune situazioni legate a variazioni di toponomastica o indicazioni catastali che in ogni caso non pregiudicano l' esatta individuazione dei beni.

Occorre evidenziare che:

**relativamente ai beni in Tissi**, xxx xxxxx xxxxx , essendo deceduti entrambi gli usufruttuari Xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxx e Xxxxx xxxxx xxxxxx , il titolo di possesso è passato da “nuda proprietà” a proprietà dell' intero, secondo atto di donazione del 18/03/1980 casella 3xx2, articolo xx94 avv. Giovanni Chialdi, notaio in Sassari.

### **QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"**

Il sottoscritto ha completato la documentazione catastale dei beni oggetto della procedura di stima, richiedendo all' Agenzia del Territorio e allegando in copia alla presente sia le visure aggiornate che le planimetrie catastali dei singoli beni.

Allo stato attuale sono state riscontrate alcune incongruenze catastali:

**relativamente ai beni in Tissi**, xxx xxxxx xxxxx , non risulta inserita in catasto la variazione e l' ampliamento dell' edificio riscontrata in loco;

**relativamente ai beni in Tissi**, terreni in loc. Ledo, non risulta inserito in catasto il fabbricato in corso di costruzione riscontrato sul mappale xxx;

**relativamente ai beni in Osilo**, via F. Ili Xxxxxx, Occorre segnalare che la scheda catastale dell' immobile riporta quali intestati i nominativi delle sig. re Xxxx xxxxxxxx e Xxxx xxxxx , originarie proprietarie, decedute. Allo stato attuale la denuncia di successione a favore dell' esecutato Xxxxxx xxxxxxxxe del fratello Xxxxxxx xxxxxx , non è stata volturata in atti catastali a favore dei nuovi aventi diritto.

**relativamente ai beni in Osilo**, terreno al F. 44 mapp. Le xxx, risulta ancora una quota pari a 2/4 intestata a Xxxx xxxxx , deceduta; occorre inserire in catasto la Voltura a seguito di Successione da cui sono derivate le attuali quote di proprietà.

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

**Beni in Comune di Sassari, loc. Predda Niedda, NCEU** al foglio 83, part. xxx, sub. 8:

Il fabbricato in oggetto risulta inserito in Zona D destinata ad attività produttive , che consente esclusivamente insediamenti commerciali ed artigianali, ambito xx bis della norma del Piano regolatore Generale particolareggiato del Comune di Sassari.

**Beni in Comune di Tissi, xxx xxxxxxxx, Villa e lotti edificabili confinanti:**

I beni indicati risultano inseriti in **"zona C1 di espansione"** inserita nel *P.d.F.* del Comune di Tissi, a prevalente destinazione d'uso residenziale mista ad attività commerciale ed artigianale purchè non nocive o moleste.

**Beni in Comune di Tissi, xxx xxxxx xxxxx :**

I beni indicati risultano inseriti in **"zona B"** (zone territoriali omogenee di completamento), inserita nel *P.d.F.* del Comune di Tissi, a prevalente destinazione d'uso residenziale.

**Beni in Comune di Tissi, terreni in loc. Ledo e loc. S' Adde e su valzu :**

Urbanisticamente i beni indicati ricadono in zona agricola "E" del *P.d.F.* vigente nel comune di Tissi, per la cui edificabilità vige l'obbligo del lotto minimo pari ad 1 Ha.

**Beni in Comune di Alghero, immobili in viale Europa e Xxx xxxxxxxx:**

La destinazione urbanistica della zona in oggetto, viene individuata nella zona residenziale omogenea B, sottozona B2, inserita nel Piano Particolareggiato di completamento delle zone B1 e B2 del PRG vigente nel comune di Alghero

Per zona B s'intendono "le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto".

**Beni in Comune di Osilo, immobili in via Xxxxxx e via F.Ili Xxxxxx:**

gl' immobili sono inseriti in zona A " centro storico" dello strumento urbanistico vigente nel comune di Osilo.

Il piano di Fabbricazione del comune di Osilo è dotato di piano particolareggiato per il centro storico. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Beni in Comune di Osilo, terreni in agro:**

I terreni sono ubicati in zona **"E agricola"** del Piano di Fabbricazione del Comune di Osilo.

L'intero territorio del Comune di Osilo a seguito del Decreto Ministeriale xx,02,1968, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29,06,1939, n° xxx7,ed è

quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa (art 157 del Decreto Legislativo n. 42 del 22,01,2004 e successive modificazioni e integrazioni”.

L'indice fondiario massimo è uguale rispettivamente a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e pastorali.

**Beni in Comune di Villanova Monteleone, immobile in via Xxxxxx Xxxxxx:**

L'immobile è inserito in zona A “centro storico” dello strumento urbanistico vigente. Il comune di Villanova Monteleone è dotato di piano particolareggiato per il centro storico. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Beni in Comune di Villanova Monteleone, terreni in agro:**

Urbanisticamente i beni indicati ricadono in zona agricola “E” dello strumento urbanistico vigente nel comune di Villanova Monteleone.

**QUESITO SEI - " *Conformità alla normativa - sanabilità* "**

❖ **Fabbricato in Comune di Sassari, loc. Predda Niedda:**

Come già indicato nel paragrafo descrittivo del bene, l'immobile in oggetto è rappresentato da un capannone industriale, compreso in un più ampio complesso di venti capannoni costruito negli anni ottanta dal consorzio .

L'edificazione è avvenuta a seguito di rilascio di concessioni edilizie relative ai vari interventi, da cui conc. ed. n. xx/79, n. 06/80 (voltura della xx/79), n. 90/82 e successiva variante con licenza n. 319 del 30/05/1983.

Planimetricamente l'immobile corrisponde alle carte progettuali verificate presso l'ufficio tecnico del comune di Sassari, così come alle carte in atti catastali e pertanto l'immobile si può dichiarare conforme alle concessioni e autorizzazioni amministrative.

Allo stato attuale non risulta in atti il rilascio di dichiarazione di agibilità.

❖ **Fabbricato in Comune di Tissi, Villa in xxx xxxxxxxxn. 10:**

L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 35/89 del xx/02/1990 rilasciata dal Comune di Tissi.

Successivamente, sull'immobile, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e/o concessioni edilizie:

- n. 69/1990 del 21/xxxx/90 – Variante alla concessione edilizia 35/89;
- n. 60/91 del 29/01/92 relativa alla realizzazione della piscina;
- n. 22/92 del 29/06/92 relativa alla realizzazione del campo da tennis/calciotto;
- n. 42/93 del 22/07/93 – Variante modifiche interne;
- n. 57/94 del 26/11/94 relativa alla realizzazione del deposito attrezzi;
- n. 28/2001 del 20/09/01 per rinnovo concessione n. 42/93 del 22/07/93 – Variante modifiche interne;

Risulta sull'immobile un'ulteriore richiesta di variante del 17/02/2003, approvata in commissione edilizia in data xx/03/2003 con verbale n. 2, relativo ad accertamento di conformità, mai ritirata e pertanto dichiarata “decaduta”

Planimetricamente l'immobile corrisponde alle carte progettuali verificate presso l'ufficio tecnico del comune di Tissi, così come alle carte in atti catastali e pertanto l'immobile si può dichiarare conforme alle concessioni e autorizzazioni amministrative.

Il comune di Tissi dichiara che allo stato attuale non risulta in atti il rilascio di dichiarazione di agibilità.

❖ **Fabbricato in Comune di Tissi, via Xxxxx xxxxx n. 18:**

L' originario fabbricato al piano terra è stato edificato in epoca antecedente al 1950 e pertanto esonerato dal permesso di costruire. Non esistono tracce dell' originario elaborato progettuale presso l' ufficio tecnico comunale.

Tuttavia, a seguito di richiesta presso gli uffici comunali, in data 2 marzo 2011 l' ufficio tecnico del comune di Tissi consegnava al sottoscritto:

- concessione edilizia n. 22 08/07/1xx7 rilasciata a nome di Xxxxxxx xxxxxxxxx, relativa ai lavori di "ampliamento e sopraelevazione di una casa di civile abitazione" sita in Tissi, xxx xxxxx xxxxx ;
- Elaborati di progetto relativi al provvedimento concessorio sopra indicato.

Lo stato attuale dell' immobile risulta conforme e rispondente alla nuova documentazione autorizzativa prodotta, mentre catastalmente non è stata aggiornata la planimetria e la consistenza dell' immobile.

Il comune di Tissi dichiara che allo stato attuale non risulta in atti il rilascio di dichiarazione di agibilità.

❖ **Fabbricato uso agricolo in Comune di Tissi, edificato su terreno in loc. Ledo:**

E' stata riscontrata l' esistenza, sul mappale xxx, di un fabbricato rurale in corso di costruzione.

Il fabbricato risulta edificato secondo progetto e concessione edilizia n. 32/2006 relativi alla **"realizzazione di un fabbricato da destinare a deposito attrezzi da erigersi in agro loc. Ledo"** così come indicato negli elaborati consegnati dall' Ufficio tecnico del comune di Tissi.

Progettualmente il fabbricato differisce rispetto a quanto riscontrato in loco, in quanto la copertura del fabbricato è stata realizzata con un'unica falda, contrariamente a quanto indicato in progetto, che mostra una tipologia di copertura a quattro falde.

Al fine di regolarizzare questa difformità rispetto al progetto autorizzato, dovrà essere presentato nuovo progetto in sanatoria per accertamento di conformità redatto da tecnico abilitato; in questa occasione verrà quantificata una sanzione pecuniaria quale ammenda che verrà quantificata dall' ufficio comunale al momento del deposito della pratica di sanatoria.

Anche in questo caso non risulta il rilascio del certificato di agibilità.

❖ **Fabbricato in Comune di Alghero, xxx xxxxxxxx n. 10 (via Xxxxxxxx 111):**

Il fabbricato risulta edificato secondo progetto redatto dall' arch. Polonia Adolfo e concessione edilizia n. 167/82 del 10/11/1882, a seguito di parere favorevole della commissione edilizia del xx/03/1982, relativa alla **"Costruzione di una casa di civile abitazione in via Xxxxxxxx "** così come indicato negli elaborati visionati presso l' Ufficio tecnico del comune di Alghero.

L' unità abitativa risulta conforme a quanto risultato negli elaborati progettuali, così come nella planimetria in atti catastali.

**Totale difformità si riscontra nei locali al seminterrato**, dove risultano nelle disponibilità degli esecutati n. 3 locali autorimessa, distinti nei loro confini quali singole unità.

Come già indicato nelle risposte al **“QUESITO DUE”** relative all' identificazione e descrizione dell' immobile in Alghero, la situazione riscontrata in loco ha evidenziato uno stato dei luoghi in totale abuso e differente allo stato di progetto, in quanto le singole unità sono state unite tra loro e con ulteriori locali seminterrati adiacenti, a formare nel complesso una nuova unità abitativa, pur mancando sia i requisiti igienico sanitari che urbanistici di legge.

Infatti, l' immobile si fatto può essere dichiarato inabitabile per la mancanza dei requisiti igienici indispensabili ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle Leggi Sanitarie (per altro richiamate nel regolamento di igiene e sanità del comune di Alghero), risultando insufficiente:

- l' altezza interna utile, che per legge deve essere minimo mt. 2.70, per altro inderogabili;
- le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;
- Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Non essendo possibile mettere in regola quanto sopra accertato per le motivazioni sopra esposte, l' arbitraria fusione per l' utilizzo residenziale dei subalterni al seminterrato, destinato illecitamente a sala, cucina, bagno, corridoio e stanze da letto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo progetto approvato.

❖ **Fabbricato in Comune di Alghero, xxx xxxxxxxx n. 10 (via xxxxxxxx 111):**

Il fabbricato risulta edificato dalla ditta “” a seguito di concessione edilizia n. xx1/93 emessa a seguito di parere favorevole del 07/02/1992, parere RAS del 21/04/92 e definitiva concessione a seguito di richieste di variante del 02/xxxx/1993.

Il progetto prevedeva la Costruzione di un complesso immobiliare composto da n. 3 fabbricati distinti come A1 – A2 – B.

L' unità in oggetto risulta inserita nel fabbricato B, distinta all' interno xx della scala B.

L' unità abitativa risulta conforme a quanto risultato negli elaborati progettuali, così come nella planimetria in atti catastali.

❖ **Fabbricati in Comune di Osilo, via xxxxxx e via F.Ili xxxxxx:**

Entrambi i fabbricati risultano vetusti e di antica edificazione ed in ogni caso edificati in epoca antecedente al 1950 e pertanto esonerati dal permesso di costruire.

Relativamente all' immobile in via F. Ili xxxxxx, la stessa planimetria catastale di primo impianto risulta datata 22/11/1939.

Da ricerche effettuate presso gli archivi comunali è risultato che non esistono tracce di originari elaborati progettuali.

❖ **Fabbricati in Comune di Villanova Monteleone, via xxxxxx xxxxxx:**



Anche in questo caso, il fabbricato risulta vetusto e di antica edificazione ed in ogni caso di epoca antecedente al 1950 e pertanto esonerato dal permesso di costruire.

Relativamente all' immobile in via F.lli Xxxxxx, la stessa planimetria catastale di primo impianto risulta datata 17/11/1939.

Da ricerche effettuate presso gli archivi comunali è risultato che non esistono tracce di originari elaborati progettuali.

### **QUESITO SETTE - " Divisione in lotti"**

Le dimensioni del compendio pignorato oggetto della procedura esecutiva, composto da n. 32 beni distribuiti su 5 comuni della provincia di Sassari, consente la divisione dei beni in vari lotti di vendita.

Di seguito vengono identificati numericamente e definiti i singoli lotti di vendita:

#### **LOTTO N. 1**

**IN COMUNE DI SASSARI (SS) - piena proprietà di opificio industriale** ubicato nel Comune di Sassari (SS), zona industriale Xxxxxx xxxxxx xxx str. xxxx, composto da Piazzale di pertinenza, al piano terra area deposito, locale di servizio con WC, soppalco con n. 3 ambienti uso ufficio e n. 1 locale di servizio con WC - distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari (SS) al foglio 83, part. xxx, sub. 8 categoria C2 - classe 1 - consistenza 294 mq - rendita catastale Euro 1199,xx;

#### **LOTTO N. 2**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Tissi (SS), xxx xxxxxxxxn. 10, sottopiano, piano terra e primo, composta da 17,5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tissi (SS) al foglio 5, part. xxx - piano S1-T-1, categoria A2 - classe U - consistenza 17,5 vani - rendita catastale Euro xx00,89;

#### **LOTTO N. 3**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 22, reddito dom. € 0.75, reddito agr. € 0.46 e mapp. le xxx di centiare 4, reddito dom. € 0.01, reddito agr. € 0.01; ;

#### **LOTTO N. 4**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 94, reddito dom. € 0.99, reddito agr. € 0.91;

#### **LOTTO N. 5**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 48 reddito dom. € 0.83, reddito agr. € 0.51;

#### **LOTTO N. 6**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 42 reddito dom. € 0.81, reddito agr. € 0.50;

**LOTTO N. 7**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 53 reddito dom. € 0.85, reddito agr. € 0.xx;

**LOTTO N. 8**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 53 reddito dom. € 0.85, reddito agr. € 0.xx;

**LOTTO N. 9**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 2 e centiare 53 reddito dom. € 0.85, reddito agr. € 0.xx;

**LOTTO N. 10**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di area edificabile** ubicata nel Comune di Tissi (SS), loc. "Xxxx xx xxxxx " individuati al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx di are 1 e centiare 90 reddito dom. € 0.64, reddito agr. € 0.39 e mapp. le xxx di centiare 64 reddito dom. € 0.21, reddito agr. € 0.xx;

**LOTTO N. 11**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo di tipo rurale e annessa area urbana**, ubicati nel Comune di Tissi (SS), via Xxxxx xxxxx n. xx, individuati catastalmente:

- foglio 3, part. xxxxx xxxxx sub. 2 - piano T, categoria A6 - classe 3 rendita catastale Euro 82,63
- annessa part. xxxxx xxxxx - piano T, categoria A6 - classe 2 rendita catastale Euro 17,56
- annessa part. xxxxx xxxxx sub. 1 - piano T, categoria A6 - classe 3 rendita catastale Euro 206,58
- area urbana distinta al foglio 3 mapp. le 536 di mq. 476 circa

Immobile soggetto a trasformazione e sopraelevazione con variazione non censita in catasto;

**LOTTO N. XXXX**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad ¼ pro indiviso** di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "Ledo", individuati al N.C.T. al foglio 1, mapp. le xxx di are 30 e centiare 84, oliveto di classe 2°, reddito dom. € 5.57, reddito agr. € 4.78;

**LOTTO N. XX**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad  $\frac{1}{4}$  pro indiviso** di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "Ledo", individuati al N.C.T. al foglio 1, mapp. le xxx di are 31 e centiare 90, oliveto di classe 3°, reddito dom. € 4.94, reddito agr. € 4.94, con sovrastante fabbricato rurale in corso di costruzione non accatastato;



**LOTTO N. XX**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad  $\frac{1}{4}$  pro indiviso** di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "S' Adde e su valzu", individuati al N.C.T. al foglio 2, mapp. le xxx di are 58 e centiare 92, oliveto di classe 2°, reddito dom. € 10.65, reddito agr. € 9.xx;

**LOTTO N. 15**

**IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Alghero (SS), viale Europa n. 95, scala B piano 3, composta da 5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. xx - piano 3, categoria A3 - classe 2 – consistenza 5 vani - rendita catastale Euro 361,xx, con annesso **magazzino** al piano seminterrato, consistenza mq. 11 circa, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. 48 - piano 1S, categoria C2 - classe 1 – consistenza 11 mq - rendita catastale Euro 17,04;

**LOTTO N. 16**

**IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Alghero (SS), via Xxxxxxxx n. 111, int. 15, piano 3, composta da 9,5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxxx, sub. 53 - piano 3, categoria A3 - classe 2 – consistenza 9,5 vani - rendita catastale Euro 686,89;

**LOTTO N. 17**

**IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà** di n. 3 autorimesse unite abusivamente a formare nel complesso una unità abitativa al seminterrato, situazione edilizia da ripristinare allo stato originario dei luoghi.  
Catastalmente le unità sono così distinte:

- NCEU foglio 61, part. xxxx, sub. xxxx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza xx mq - rendita catastale Euro 83,15;
- NCEU foglio 61, part. xxxx, sub. xx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza 29 mq - rendita catastale Euro 104,84;
- NCEU foglio 61, part. xxxx, sub. xx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza 24 mq - rendita catastale Euro 86,76;

**LOTTO N. 18**

**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad  $\frac{1}{2}$  pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo popolare** ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xx xx , piano terra primo e secondo, composta da 9 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxx - piano T-1-2, categoria A4 - classe 1 – consistenza 9 vani - rendita catastale Euro 399,74;

**LOTTO N. 19**



**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad ½ pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo rurale** ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xxxxxxxx xx xx, piano terra, composta da 3 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxxx - piano T, categoria A6 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita catastale Euro 105,36;

**LOTTO N. 20**

**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad ½ pro indiviso di Terreni** ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio 44, mapp. le xx di are 77 e centiare 40 e adiacente mapp. le xxx di are 1 e centiare 38;

**LOTTO N. 21**

**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad ½ pro indiviso di Terreni** ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio foglio 84, mapp. le xx di are 19 e centiare 84;

**LOTTO N. 22**

**IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS) Proprietà pro quota pari ad ¼ pro indiviso di Terreni** ubicati nel Comune di Villanova Monteleone (SS), loc. "Mariane", pascolo di cl. 4°, individuati al N.C.T. del Comune di Villanova Monteleone (SS) al foglio 4, xxxxxxxxxdi ettari 9 are xx e centiare 80 e xxxxxxxxxdi ettari 4 are 29 e centiare 26:

**LOTTO N. XX**

**IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/24 pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo rurale**, ubicato nel Comune di Villanova Monteleone (SS), xxxxxxxxxxxxxxxx, piano terra e primo, composta da 3 vani, distinto al NCEU al foglio 37, xxxxxxxxxxxxxxxsub. 2 - piano T1, categoria A6 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita catastale Euro 103,81

**QUESITO OTTO - " Divisibilità in natura"**

Gli immobili risultano pignorati sia per intero che per quote di proprietà.

Le quote indicate sono relative a quelle indicate nel pignoramento.

I singoli lotti formati ed indicati nel precedente quesito non sono ulteriormente divisibili in ulteriori quote.

Relativamente agli immobili abitativi, questi non sono divisibili in natura, in quanto l'eventuale frazionamento ne impedirebbe l' utilizzo in maniera razionale rispetto il proprio carattere abitativo.

**QUESITO NOVE - " Stato del bene"**

Ad oggi risulta che i vari immobili sono nella disponibilità degli esecutati.

Non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati, per cui tutti i beni sono da considerare liberi.

In particolare:

l'immobile nel comune di Sassari, loc. Predda Niedda viene attualmente utilizzato dalla ditta impiantistica intestata all'esecutato;

La villa nel comune di Tissi, xxx xxxxxxxxviene utilizzata ad uso abitativo e attualmente è occupata dagli esecutati che vi dimorano quale abitazione principale.

#### **QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Non è stato possibile determinare al momento altri debiti imputabili all'esercizio delle proprietà dei fabbricati o di natura condominiale.

#### **QUESITO UNDICI - "Determinazione del valore"**

##### **Premessa alla stima:**

La dimensione del compendio pignorato oggetto della procedura esecutiva, composto da n. 32 beni distribuiti su 5 comuni della provincia di Sassari e la loro varia natura e destinazione d'uso, non ha consentito l'utilizzo di un'unica metodologia di stima.

In alcuni casi, i singoli beni sono stati valutati con il metodo di stima sintetica per comparazione sia con altri beni immobili esistenti nella zona e simili per caratteristiche a quello oggetto della presente relazione, prendendo quale riferimento i prezzi medi di mercato noti e calcolati al metro quadro di superficie lorda coperta.

In altri casi, ad esempio la villa in Tissi, non sono stati riscontrati beni simili in zona che consentissero una stima per comparazione e pertanto, data l'unicità dell'immobile e la sua collocazione nel territorio, si è provveduto ad una stima a corpo.

Relativamente ai terreni agricoli, si è provveduto alla ricerca di un prezzo medio mediante l'utilizzo dei Valori Agricoli Medi VAM per territorio, in quanto i prezzi di mercato individuati, caratteristici per zona, data la scarsità delle compravendite rilevate in loco, non sono stati quantitativamente sufficienti per poter procedere ad una stima comparativa.

#### **LOTTO N. 1**

**IN COMUNE DI SASSARI (SS) - piena proprietà di opificio industriale** ubicato nella zona industriale Xxxxxx xxxxxx xxx str. xxxx, composto da Piazzale di pertinenza, al piano terra area deposito, locale di servizio con WC, soppalco con n. 3 ambienti uso ufficio e n. 1 locale di servizio con WC - distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari (SS) al foglio 83, part. xxx, sub. 8 categoria C2 - classe 1 – consistenza 294 mq;

Il valore del bene al lotto 1 è stato determinato effettuando una stima sintetica comparativa del costo medio di mercato rilevato nella zona industriale di Sassari.

Tale costo è stato infatti effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona commerciale omogenea, utilizzando elementi di confronto noti riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi di mercato praticati sulla piazza.

Inoltre per la determinazione del prezzo di vendita è stata verificata la quotazione OMI indicata dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Sassari che ben individua le zone e la tipologie degli immobili oggetto di valutazione.

In ultimo, la valutazione terrà conto della condizione dell' immobile riscontrata al momento del sopralluogo.

Dalle indagini effettuate scaturisce che i prezzi richiesti dal mercato per immobili di tipologia simile a quello oggetto del pignoramento, oscillano tra i **600,00** e i **900,00 €/mq**.

In considerazione dell' età del fabbricato, della sua tipologia costruttiva e della vetustà si è ritenuto opportuno applicare un prezzo medio pari a € 650,00 per metro quadro commerciale.

Pertanto:

Prezzo medio di mercato in zona **Pmc** €/mq **650.00**

Sono state riscontrate le seguenti superfici:

Superficie lorda coperta immobile **Slc** mq. **294.00**

Superficie lorda cortile antistante **S** mq. **176.00** coeff. ragguglio **10%**

**Superficie commerciale vendibile Scv** mq. **294.00 + (176.00/10)= mq. 311.60**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times Scv$$

**Valore dell' immobile = 650,00 €/mq x 311.60 mq = € 202.540,00**

Coefficiente di deprezzamento per superamento tecnico e condizioni di degrado **-10%**

**Valore finale di stima = €. 202.540,00 – 10%= €. 182.286,00**

in cifra tonda pari a **€ 182.300,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 182.300,00 (centoottantaduemilatrecento/00 euro)**.

## **LOTTO N. 2**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo** ubicato in xxx xxxxxxxxn. 10, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tissi (SS) al foglio 5, part. xxx - piano S1-T-1, categoria A2 - classe U – consistenza 17,5;

L' attuale valore di mercato dell' immobile oggetto della procedura esecutiva, data la sua particolarità, non trova riscontro nel mercato della zona.

Infatti tutti i fattori estrinseci ed intrinseci del bene evidenziati al "quesito due", nel paragrafo descrittivo dell' immobile in oggetto (tipologia, consistenza, stato di conservazione ed efficienza tecnologica, costi di manutenzione e gestione, ubicazione, conformità, etc.) non trovano riscontro nel mercato della zona di Tissi, mancando pertanto tutti quegli elementi che possano essere considerati comparativi ed ai quali si possa fare riferimento al fine di ricavarne una situazione di mercato con prezzi reali di compravendita.

L' immobile in oggetto è da considerare prettamente di nicchia in quanto non appartiene a quella gamma di immobili oggetto del corrente mercato di Tissi e zone limitrofe.

Occorre pure tenere conto della potenzialità economica degli eventuali acquirenti, che sulla base della tipologia dell' immobile, si riducono ad un numero molto ristretto.

La tipologia dell' immobile, per le caratteristiche rilevate, difficilmente troverebbe riscontro perfino nel più ampio mercato della città di Sassari, per quanto più movimentato e vario; la

tipologia del bene in esecuzione avrebbe sicuramente mercato in zone turistiche di grande importanza quali la Costa Smeralda, dove sicuramente manterrebbe una quotazione elevata ed una facile collocazione nel mercato.

La reale collocazione nel territorio di Tissi compromette, purtroppo, questa possibilità.

Sulla base di quanto premesso, tenendo presenti le caratteristiche dell' immobile oggetto di valutazione, le condizioni intrinseche di ogni singola parte, lo stato e quant'altro possa influire sul valore che lo stesso avrebbe in caso di libera contrattazione, il sottoscritto ritiene di dover stimare l' immobile nel complesso a corpo, precisando che la valutazione del cespite è comprensiva dell' area pertinenziale su cui insiste ad uso giardino, accessori inclusi.

Pertanto, in considerazione delle superfici riscontrate pari a:

Superfici residenziali	Mq.	793,00
Superfici accessorie residenziali	Mq.	740,00
Superfici per aree esterne	Mq.	7.xx6,00
Superfici accessorie aree esterne	Mq.	1.050,xx

Il sottoscritto, sulla base di quanto premesso e in considerazione delle indicazioni scaturite da ricerche economiche effettuate presso importanti agenzie immobiliari del territorio, ritiene che il bene in oggetto, nel suo complesso, possa essere collocato nel mercato ad un prezzo di € 4.000.000 (quattromilioni/00).

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 4.000.000,00 (quattromilioni/00)**.

### **LOTTO N. 3**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le **xxx** e mapp. le **xxx**

L' area risulta inserita nel *P.d.F.* del Comune di Tissi in "**zona C1 di espansione**" a prevalente destinazione d'uso residenziale mista ad attività commerciale ed artigianale.

Inoltre tale area è inserita nel piano di lottizzazione denominato "Xxxx xx xxxxx ", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 21/06/1985 (presa d' atto del CO.RE.CO. n. 36828/II del 28/06/1985). L' area è indicata nel piano di lottizzazione come "**lotto n. 5**" individuabile nella cartografia allegata di tale piano.

Il piano di lottizzazione prevede per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc. 400,50.

In considerazione della sua edificabilità, dei prezzi di mercato riscontrabili nella zona di Tissi per immobili realizzati in aree simili e dell' incidenza dell' area, pari al 16 % del valore del fabbricato realizzabile, si è ritenuto di stimare l' importo di **€ 1xxxx,00 per mq.** quale equo valore dell' area edificabile in oggetto.

Riepilogando:

Area "**lotto n. 5**" come da piano di lottizzazione **S= mq. xxx**

Prezzo al mq. **P= € 1xxxx,00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile n. 5 = 1xxxx,00 €/mq x xxx,00 mq = € 29.904,00**

in cifra tonda pari a **€ 29.900,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 29.900,00 (ventinovemilanovecento/00 euro)**.

#### **LOTTO N. 4**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le **xxx**

L' area è indicata nel piano di lottizzazione "Xxxx xx xxxxx " come "**lotto n. 9**" individuabile nella cartografia allegata di tale piano.

Il piano di lottizzazione prevede per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc. 501,00.

Pertanto, in considerazione delle conclusioni relative alla stima al mq. delle aree inserite nel piano di lottizzazione, si ritiene di valutare tale lotto nella seguente modalità:

Area "**lotto n. 9**" come da piano di lottizzazione **S= mq. 334**

Prezzo al mq. **P= € 1xxxx,00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile n. 9 = 1xxxx,00 €/mq x 334,00 mq = € 37.408,00**

in cifra tonda pari a **€ 37.400,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 37.400,00 (trentasettemilaquattrocento/00 euro)**.

#### **LOTTO N. 5**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le **xxx**

L' area è indicata nel piano di lottizzazione "Xxxx xx xxxxx " come "**lotto n. 7**" individuabile nella cartografia allegata di tale piano.

Il piano di lottizzazione prevede per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc. 351,00.

Pertanto, in considerazione delle conclusioni relative alla stima al mq. delle aree inserite nel piano di lottizzazione, si ritiene di valutare tale lotto nella seguente modalità:

Area "**lotto n. 7**" come da piano di lottizzazione **S= mq. xx4**

Prezzo al mq. **P= € 1xxxx,00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile n. 7 = 1xxxx,00 €/mq x xx4,00 mq = € 26.208,00**

in cifra tonda pari a **€ 26.200,00**



Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 26.200,00 (ventiseimiladuecento/00 euro)**.

### **LOTTO N. 6**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx

L' area è indicata nel piano di lottizzazione "Xxxx xx xxxxx" come "**lotto n. 6**" individuabile nella cartografia allegata di tale piano.

Il piano di lottizzazione prevede per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc. 351,00.

Pertanto, in considerazione delle conclusioni relative alla stima al mq. delle aree inserite nel piano di lottizzazione, si ritiene di valutare tale lotto nella seguente modalità:

Area "**lotto n. 6**" come da piano di lottizzazione **S= mq. xx4**

Prezzo al mq. **P= € 1xxxx,00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile n. 6 = 1xxxx,00 €/mq x xx4,00 mq = € 26.208,00**

in cifra tonda pari a **€ 26.200,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 26.200,00 (ventiseimiladuecento/00 euro)**.

### **LOTTO N. 7**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx

L' area è indicata nel piano di lottizzazione "Xxxx xx xxxxx" come "**lotto n. 10**" individuabile nella cartografia allegata di tale piano.

Il piano di lottizzazione prevede per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc. 375,00.

Pertanto, in considerazione delle conclusioni relative alla stima al mq. delle aree inserite nel piano di lottizzazione, si ritiene di valutare tale lotto nella seguente modalità:

Area "**lotto n. 10**" come da piano di lottizzazione **S= mq. xx0**

Prezzo al mq. **P= € 1xxxx,00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile n. 10 = 1xxxx,00 €/mq x xx0,00 mq = € 28.000,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 28.000,00 (ventottomila/00 euro)**.

### **LOTTO N. 8**



**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le **xxx**  
L' area è indicata nel piano di lottizzazione "Xxxx xx xxxxx " come "**lotto n. 11**" individuabile  
nella cartografia allegata di tale piano.

Il piano di lottizzazione prevede per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc.  
375,00.

Pertanto, in considerazione delle conclusioni relative alla stima al mq. delle aree inserite nel  
piano di lottizzazione, si ritiene di valutare tale lotto nella seguente modalità:

Area "**lotto n. 11**" come da piano di lottizzazione **S= mq. xx0**

Prezzo al mq. **P= € 1xxxx,00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile n. 10 = 1xxxx,00 €/mq x xx0,00 mq = € 28.000,00**

in cifra tonda pari a **€ 28.000,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria  
condizione attuale, è pari a **€ 28.000,00 (ventottomila/00 euro)**.

#### **LOTTO N. 9**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le **xxx**

L' area è indicata nel piano di lottizzazione "Xxxx xx xxxxx " come "**lotto n. xxxx**"  
individuabile nella cartografia allegata di tale piano.

Il piano di lottizzazione prevede per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc.  
375,00.

Pertanto, in considerazione delle conclusioni relative alla stima al mq. delle aree inserite nel  
piano di lottizzazione, si ritiene di valutare tale lotto nella seguente modalità:

Area "**lotto n. xxxx**" come da piano di lottizzazione **S= mq. xx0**

Prezzo al mq. **P= € 1xxxx,00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile n. xxxx = 1xxxx,00 €/mq x xx0,00 mq = € 28.000,00**

in cifra tonda pari a **€ 28.000,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria  
condizione attuale, è pari a **€ 28.000,00 (ventottomila/00 euro)**.

#### **LOTTO N. 10**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile** individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. li **xxx -  
xxx**

L' area non risulta inserita nel piano di lottizzazione "Xxxx xx xxxxx ", ma essendo confinante con tale area di piano, può essere assimilata come tale e pertanto valgono gli stessi parametri urbanistici di edificazione del PdF vigente.

Sulla base delle considerazioni di stima espressi per i lotti precedenti per comparazione si può considerare anche per questo lotto un volume massimo edificabile di Mc. 381,00.

Pertanto, in considerazione delle conclusioni relative alla stima al mq. delle aree inserite nel piano di lottizzazione, si ritiene di valutare tale lotto nella seguente modalità:

Area lotto non incluso nel piano di lottizzazione **S**= mq. xx4

Prezzo al mq. **P**= € 1xxxx,00

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = P \times S$$

**Valore del lotto edificabile = 1xxxx,00 €/mq x xx4,00 mq = € 28.448,00**

in cifra tonda pari a **€ 28.500,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00 euro)**.

### **LOTTO N. 11**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo di tipo rurale e annessa area urbana**, ubicati nel Comune di Tissi (SS), via Xxxxx xxxxx n. xx, individuati catastalmente:

- foglio 3, part. xxxxx xxxxx sub. 2 - piano T, categoria A6 - classe 3 rendita catastale Euro 82,63
- annessa part. xxxxx xxxxx - piano T, categoria A6 - classe 2 rendita catastale Euro 17,56
- annessa part. xxxxx xxxxx sub. 1 - piano T, categoria A6 - classe 3 rendita catastale Euro 206,58
- residuo di area urbana distinta al foglio 3 mapp. le 536, originariamente di mq. 476 circa

Immobile soggetto a trasformazione e sopraelevazione con variazione non censita in catasto.

L' immobile viene meglio descritto nella risposta al quesito 2 " descrizione dei beni"; come detto si tratta di unità abitativa su due piani e area retrostante.

L' immobile, come da concessione edilizia n. 22 08/07/1xx7, è stato soggetto ad opere di sopraelevazione e di ristrutturazione, a cui non è stato dato seguito alla variazione catastale dell' attuale consistenza.

La verifica planimetrica dei progetti rilasciati dal comune di Tissi relativi alle opere in concessione, ha permesso di calcolare la superficie commerciale dell' unità, calcolata mediante l' utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio:

- |                                   |                          |   |              |
|-----------------------------------|--------------------------|---|--------------|
| - Locali principali abitazione    | mq. 1xxxx,00 x coeff. 1  | = | mq. 1xxxx,00 |
| - Locali accessori al piano terra | mq. 61,00 x coeff. 1/3   | = | mq. 20,xx    |
| - Area cortilizia retrostante     | mq. 1xx,00 x coeff. 1/10 | = | mq. 17,20    |

Totale superfici ragguagliate mq xxx,33, in arrotondamento mq. xxx,00

Ne deriva una superficie commerciale convenzionale **Sc** pari a **mq. xxx,00**.

Il valore unitario per mq. del bene è stato determinato effettuando una stima sintetica comparativa del costo medio di mercato rilevato nella zona di Tissi.

Inoltre per la determinazione del prezzo di vendita è stata verificata la quotazione OMI indicata dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Tissi che ben individua le zone e la tipologie degli immobili oggetto di valutazione.

Dalle indagini effettuate scaturisce che i prezzi richiesti dal mercato per immobili di tipologia simile a quello oggetto del pignoramento, oscillano in un'ampia forbice compresa tra i **600,00** e i **1.200,00 €/mq.**; questo ampio divario, oltre che essere dovuto, in alcuni casi, ad improbabili offerte sul mercato di beni che a quel prezzo difficilmente avranno una reale corrispondenza con la richiesta del mercato (che per altro attualmente subisce per il comune di Tissi una forte diminuzione del numero di compravendite), se non per tipologie edilizie di nuova realizzazione in zona di espansione, con costruzioni pluripiano ed aree accessorie cortilizie o a giardino.

Relativamente all'immobile in oggetto, in considerazione dello stato attuale e degli oneri da sostenere relativamente all'accatastamento attualmente non presentato, si ritiene equo applicare quale prezzo al mq. Lordo commerciale il valore di **€ 800,00**.

Questo valore per superficie lorda commerciale trova riscontro in quanto pubblicato dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2010 (ultima pubblicazione), che per il comune di Tissi e la tipologia prevalente "*abitazione di tipo civile*", indica un valore di mercato minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1.200,00 per mq. di superficie lorda.

Pertanto:

Prezzo medio di mercato in zona **Pmc**                    **€/mq 800.00**

**Superficie commerciale vendibile Scv**                    **mq. xxx.00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times Scv$$

**Valore dell'immobile = 800,00 €/mq x xxx.00 mq = € 119.200,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 119.200,00 (centodiciannovemiladuecento/00 euro)**.

## LOTTO N. 12

**IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad ¼ pro indiviso** di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "Ledo", individuati al N.C.T. al foglio 1, mapp. le xxx di are 30 e centiare 84, oliveto di classe 2°, reddito dom. € 5.57, reddito agr. € 4.78;

Come indicato nella risposta al quesito 2 "descrizione dei beni", il terreno in oggetto risulta piantato ad uliveto, parzialmente delimitato da tratti di muratura in pietrame a secco e da creste di terreno, giacitura in pendenza verso la strada vicinale.

La valutazione di questo piccolo compendio agricolo, del quale appartiene all'esecutato soltanto un quarto dell'intera proprietà, ha potuto essere effettuata con molta approssimazione al valore reale, utilizzando il metodo della stima comparativa, dopo la ricerca di un valore medio di mercato e confrontandolo con i Valore Agricoli Medi utilizzati negli espropri per causa di pubblica utilità prendendo come riferimento quello dell'uliveto.

L'ultimo Valore Agricolo Medio pubblicato relativo alla regione agraria di appartenenza (n. xx – territorio di Sassari) annualità 2007, indica quale Valore agricolo Euro/Ha per la coltura "uliveto" l'importo di € xx.933,00.

Apportate le appropriate correzioni ed adeguamenti di valore, si è ritenuto opportuno assumere quale prezzo al mq. per tale tipologia di terreno un importo di € 1.50.

Di conseguenza si restituisce un valore di stima per il mappale xxx pari a:

Superficie del lotto 3084 mq x 1.50 €/mq = € 4.626,00 in cifra tonda **€ 4.600/00**

Quota oggetto di pignoramento pari a  $\frac{1}{4}$  = € 4.600,00 / 4 = € 1.150,00

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa all'immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 1.150,00 (millecentocinquanta/00 euro)**.

### **LOTTO N. 13**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad  $\frac{1}{4}$  pro indiviso** di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "Ledo", individuati al N.C.T. al foglio 1, mapp. le xxx di are 31 e centiare 90, oliveto di classe 3°, reddito dom. € 4.94, reddito agr. € 4.94, con sovrastante fabbricato rurale in corso di costruzione non accatastato;

Come indicato nella risposta al quesito 2 "descrizione dei beni", il terreno in oggetto risulta piantato ad uliveto, parzialmente delimitato da tratti di muratura in pietrame a secco e da creste di terreno, giacitura in pendenza verso la strada vicinale.

Sovrastante il terreno è stato edificato un fabbricato ad uso magazzino agricolo, attualmente ancora in fase di completamento.

Il lotto di terreno risulta confinante con il mapp. le xxx precedentemente stimato e per tale area, essendo simile sia come giacitura che per destinazione agricola, si ritiene di dover dare lo stesso valore di stima di **€/mq. 1.50**.

Relativamente al fabbricato, in considerazione dei completamenti da realizzare, degli oneri da sostenere relativamente all'accatastamento attualmente non presentato e all'accertamento di conformità da inoltrare presso l'ufficio comunale competente per regolarizzare le difformità riscontrare rispetto al progetto approvato, si ritiene di dover assegnare un valore di stima attestato sui **400,00 €/mq**.

Di conseguenza si restituisce un valore di stima per il mappale xxx pari a:

Superficie del lotto 3190 mq x 1.50 €/mq = **€ 4.785,00**

Per il fabbricato:

Superficie coperta deposito attrezzi mq. 37.40

Superficie veranda mq. 37.46 al 30% mq. 11.24

**Superficie commerciale mq. 48.64**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$V_x = P_{mc} \times S_{cv}$$

**Valore dell'immobile = 400,00 €/mq x 48.64 mq = € 19.456,00**

**Valore finale di stima**

Valore terreno + valore fabbricato = € 4.785,00 + € 19.456,00 = € 24.241,00

Quota oggetto di pignoramento pari a  $\frac{1}{4}$  = € 24.241 / 4 = € 6.060,xx

In cifra tonda € 6.060/00

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa all'immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a

€ 6.060/00 (seimilasessanta/00 euro).

#### **LOTTO N. 14**

**IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad  $\frac{1}{4}$  pro indiviso** di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "S' Adde e su valzu", individuati al N.C.T. al foglio 2, mapp. le xxx di are 58 e centiare 92, oliveto di classe 2°, reddito dom. € 10.65, reddito agr. € 9.xx;

Come indicato nella risposta al quesito 2 "descrizione dei beni", il terreno in oggetto risulta piantato ad uliveto e una porzione a vigneto, risulta di forma irregolare, esposto a nord-est e con giacitura in forte pendenza e vari salti di pendio.

Costeggia per tutto il tratto a valle la strada vicinale, con confine fronte strada formato da muratura in pietrame a secco, non si individuano tratti regolari di recinzione; i limiti sono individuabili secondo linee e demarcazioni naturali dovute a cumuli di pietrame e vegetazione naturale.

Una quota pari a circa  $\frac{1}{3}$  del fondo, attestata a valle in prossimità della strada vicinale, è attualmente occupata da diversi filari di vigna, mentre la rimanente parte del fondo, attestata verso monte e con giacitura in maggiore pendenza, è adibita ad oliveto.

In generale, allo stato attuale, il fondo si presenta trascurato e privo delle lavorazioni di mantenimento, probabilmente a causa dell'attuale periodo invernale che limita opere e lavorazioni manutentive.

Anche in questo caso, la valutazione del compendio agricolo, del quale appartiene all'esecutato soltanto un quarto dell'intera proprietà, ha potuto essere effettuata con molta approssimazione al valore reale, utilizzando il metodo della stima comparativa, dopo la ricerca di un valore medio di mercato e confrontandolo con i Valore Agricoli Medi utilizzati negli espropri per causa di pubblica utilità prendendo come riferimento quello dell'uliveto.

L'ultimo Valore Agricolo Medio pubblicato relativo alla regione agraria di appartenenza (n. xx – territorio di Sassari) annualità 2007, indica quale Valore agricolo Euro/Ha per la coltura "uliveto" l'importo di € xx.933,00.

Apportate le appropriate correzioni ed adeguamenti di valore, in considerazione dell'accessibilità del fondo dalla strada vicinale, della giacitura, delle colture in atto (uliveto e vigneto) si è ritenuto opportuno assumere quale prezzo al mq. per tale tipologia di terreno un importo di € 1.60.

Di conseguenza si restituisce un valore di stima per il mappale xxx pari a:

Superficie del lotto 5.892 mq x 1.60 €/mq = € 9.427,20

Quota oggetto di pignoramento pari a  $\frac{1}{4}$  = € 9.427,20 / 4 = € 2.356,80

In cifra tonda pari a € 2.350,00

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa all'immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a

€ 2.350,00 (duemilatrecentocinquanta/00 euro).

### LOTTO N. 15

**IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Alghero (SS), viale Europa n. 95, scala B piano 3, composta da 5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. xx - piano 3, categoria A3 - classe 2 – consistenza 5 vani - rendita catastale Euro 361,xx, con annesso **magazzino** al piano seminterrato, consistenza mq. 11 circa, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. 48 - piano 1S, categoria C2 - classe 1 – consistenza 11 mq - rendita catastale Euro 17,04;

### **Premessa alla stima - Il mercato immobiliare di Alghero**

Il mercato immobiliare cittadino attraversa una fase positiva oramai da alcuni anni e si scopre tra le città d'Italia con il maggior aumento percentuale dei prezzi degli immobili.

Tuttavia, gli ultimi due anni hanno conosciuto un calo delle quotazioni degli immobili del 7,4%. Sul mercato della seconda casa c'è un rallentamento dovuto all'offerta abbondante presente sul mercato immobiliare della cittadina. Da segnalare che sono in diminuzione le compravendite realizzate con cittadini stranieri (primi fra tutti inglesi), disposti a spendere tra il 30-50% in più rispetto ai prezzi di mercato per immobili di pregio.

Da segnalare che su tutto il territorio cittadino sono in corso interventi di nuova costruzione in luogo di abitazioni ormai dismesse data anche la **carezza di aree edificabili**, soprattutto nella zona centrale. Il nuovo costa mediamente 3000 € al mq.

La ricerca della casa vacanza si orienta prevalentemente verso bilocali e trilocali di 65-70 mq, possibilmente con uno spazio esterno. In sensibile calo le richieste di tagli più grandi che erano comunque ricercati come seconda casa negli anni passati. Tra le caratteristiche più apprezzate si segnalano la presenza del terrazzo e del giardino oltre che la vicinanza al mare. Non sembra essere particolarmente importante la vista mare. In aumento la tendenza ad acquistare abitazioni che siano già in buono stato di conservazione.

Le zone con mercato più movimentato, oltre il ricercato centro storico, sono quelle di "Cala Bona e Zona Lido". Sono queste infatti le località più richieste da coloro che cercano la casa vacanza. A Cala Bona si possono trovare piccoli contesti condominiali degli anni '90 mentre in zona Lido prevalgono quelli degli anni '80. A Cala Bona le quotazioni per un buon usato oscillano da 2200 a xx00 euro al mq per le tipologie in buono stato. Si possono anche toccare punte di 3000 euro al mq per le tipologie più prestigiose, soprattutto se posizionate in zona Scogliera di cui si apprezza in particolare la tranquillità e la presenza di tipologie indipendenti.

I prezzi in zona Lido sono leggermente più bassi e per un buon usato si spendono in media 2000 euro al mq. Chi desiderasse delle soluzioni indipendenti o delle ville singole si orienta verso la zona Agro, nelle campagne di Alghero dove però si realizzano soprattutto acquisti di prima casa. Sono stati ultimati i lavori per la realizzazione della passeggiata e sono state incrementate le rotte dall'aeroporto di Alghero verso altre località europee.

Questo incremento dei prezzi di mercato degli immobili siano essi di nuova costruzione che da ristrutturare ha fatto sì che la stragrande maggioranza di cittadini sono costretti ormai da tempo ad acquistare casa fuori città, con un continuo esodo delle famiglie algheresi verso la vicina Olmedo, dove si possono realizzare risparmi anche del 50%.

### **Metodo di stima**

Dopo aver valutato accuratamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degl'immobili oggetto di stima, si procede alla valutazione con il criterio di stima **sintetico** sulla comparazione diretta del valore di mercato di beni simili.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato della zona in oggetto, sulla base di quanto indicato in premessa sul mercato immobiliare di Alghero, in considerazione della zona di ubicazione, delle condizioni dello stabile, della dimensione e tipologia, della vicinanza al mare e alla zona de centro, ho ritenuto di assegnare quale prezzo di mercato per mq. commerciale, le seguenti valutazioni:

Appartamento in V. le Europa n. 95	<b>€/mq. 2.200</b>
Locale al piano scantinato	<b>€/mq. 500</b>

A questi valori potranno essere applicati dei parametri correttivi in merito a condizioni di conservazione, superamento tecnico, abusivismo edilizio riscontrato.

Questi valori trovano rispondenza con le valutazioni medie per zona pubblicate nelle riviste immobiliari recenti, nelle pubblicazioni dell' Osservatorio Immobiliare FIAP e nella banca dati delle quotazioni immobiliari ( OMI) pubblicato dall' Agenzia del Territorio, ultimo dato anno 2010 - 2° semestre.

La superficie commerciale calcolata è pari a **mq. 86,00**.

Pertanto:

Prezzo medio di mercato in zona	<b>Pmc</b>	<b>€/mq 2.200.00</b>
---------------------------------	------------	----------------------

<b>Superficie commerciale vendibile</b>	<b>Scv</b>	<b>mq. 86.00</b>
---	------------	------------------

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times Scv$$

**Valore dell' immobile = 2.200,00 €/mq x 86.00 mq = € 189.200,00**

Il locale scantinato, di mq. 11, viene valutato € 5000,00 a cui deve essere applicata una riduzione del 10 % per opere di manutenzione e ripristino; di conseguenza, si ottiene una valutazione pari a €. **4.500/00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, composto da unità abitativa e locale scantinato, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 193.700,00 (centonovantatremilasettecento/00 euro)**.

### **LOTTO N. 16**

**IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo** ubicato nel Comune di Alghero (SS), via Xxxxxxxx n. 111 (attuale xxx xxxxxxxxn. 10), int. 15, piano 3, composta da 9,5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxxx, sub. 53 - piano 3, categoria A3 - classe 2 – consistenza 9,5 vani - rendita catastale Euro 686,89;

Anche per la stima dell' immobile al lotto 16 si è utilizzato il metodo di stima **sintetico** sulla comparazione diretta del valore di mercato di beni simili.

Occorre sottolineare che la dimensione dell' unità abitativa non consente un' agevole collocazione nel mercato, essendo fuori standard rispetto i bi-trilocali richiesti.

Sulla base di quanto indicato in premessa sul mercato immobiliare di Alghero, in considerazione della zona di ubicazione, delle condizioni dello stabile, della dimensione e



tipologia, della vicinanza al mare e alla zona de centro, ho ritenuto di assegnare quale prezzo di mercato per mq. commerciale, le seguenti valutazioni:

Appartamento in Xxx xxxxxxxxn. 10 €/mq. 2.300

A questi valori potranno essere applicati dei parametri correttivi in merito a condizioni di conservazione, superamento tecnico, abusivismo edilizio riscontrato.

Questi valori trovano rispondenza con le valutazioni medie per zona pubblicate nelle riviste immobiliari recenti, nelle pubblicazioni dell' Osservatorio Immobiliare FIAP e nella banca dati delle quotazioni immobiliari ( OMI) pubblicato dall' Agenzia del Territorio, ultimo dato anno 2010 - 2° semestre.

La superficie commerciale calcolata è pari a mq. xx8,10.

Pertanto:

Prezzo medio di mercato in zona **Pmc** €/mq **2.300.00**

**Superficie commerciale vendibile Scv** mq. **xx8.00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times Scv$$

**Valore dell' immobile = 2.300,00 €/mq x xx8.00 mq = € 340.400,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 340.400,00 (trecentoquarantamila quattrocento/00 euro).**

#### **LOTTO N. 17**

**IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà** di n. 3 autorimesse unite abusivamente a formare nel complesso una unità abitativa al seminterrato, situazione edilizia da ripristinare allo stato originario dei luoghi.

Catastalmente le unità sono così distinte:

- NCEU foglio 61, part. xxxx, sub. xxxx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza xx mq - rendita catastale Euro 83,15;
- NCEU foglio 61, part. xxxx, sub. xx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza 29 mq - rendita catastale Euro 104,84;
- NCEU foglio 61, part. xxxx, sub. xx - piano 1S, categoria C6 - classe 3 – consistenza 24 mq - rendita catastale Euro 86,76;

Come indicato nella risposta al quesito 2 “ descrizione dei beni”, la reale situazione riscontrata in loco, ha rivelato una realtà completamente differente, in quanto le singole unità sono state unite tra loro e con ulteriori locali seminterrati adiacenti, a formare nel complesso una unità abitativa di fatto abusiva della superficie totale di circa xxxx0 mq, in assenza dei requisiti igienico sanitari di legge e urbanistici.

Non essendo possibile mettere in regola la situazione accertata, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo progetto approvato.

Si procederà alla stima dei locali in pignoramento, relativamente al loro stato originario autorizzato, valutando nel complesso i tre subalterni uniti e non considerando ulteriori unità escluse dal pignoramento ma attualmente fuse con questi immobili; successivamente verrà applicata una ulteriore decurtazione del valore di stima per ripristino dello stato autorizzato.

Catastalmente e secondo concessione edilizia, i locali in oggetto sono considerati autorimessa.

I valori riscontrati in zona per tale tipologia indicano quotazioni per mq. oscillanti in un forbice di valori compresi tra € 1.300 e € 1.500.

Questi valori trovano rispondenza con le valutazioni medie per zona pubblicate nelle quotazioni immobiliari ( OMI) pubblicato dall' Agenzia del Territorio, ultimo dato anno 2010 - 2° semestre.

Pertanto si ritiene di assegnare quale prezzo medio di mercato il seguente valore:

Prezzo medio di mercato in zona	<b>Pmc</b>	<b>€/mq 1.300.00</b>
<b>Superficie sub. xxxx</b>	<b>S1</b>	<b>mq. xx.00</b>
<b>Superficie sub. xx</b>	<b>S1</b>	<b>mq. 29.00</b>
<b>Superficie sub. xx</b>	<b>S1</b>	<b>mq. 24.00</b>

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times (S1, S2, S3)$$

**Valore complessivo degli immobili = 1.300,00 €/mq x 76.00 mq = € 98.800,00**

Da cui si possono scorporare i valori indicativi per singoli subalterni:

**sub. xxxx €. 29.900/00; sub. xx €. 37.700/00; sub. xx €. 31.200/00**

Si ritiene di dover applicare una riduzione del 10 % al valore stimato per compensazione degli oneri da sostenere per le necessarie opere di ripristino dei locali autorimessa; di conseguenza, si ottiene una valutazione complessiva pari a **€. 88.920/00.**

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 17 in oggetto, composto da n. 3 locali autorimessa, nell' attuale stato di abuso da ripristinare allo stato autorizzato, è pari a **€. 88.920,00 (ottantottomilanovecentoventi/00 euro).**

### **LOTTO N. 18**

**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad ½ pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo popolare** ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xx xx , piano terra primo e secondo, composta da 9 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxx - piano T-1-2, categoria A4 - classe 1 – consistenza 9 vani - rendita catastale Euro 399,74;

L' immobile viene meglio descritto nella risposta al quesito 2 " descrizione dei beni"; come detto si tratta di unità abitativa su due piani e area retrostante.

L'unità immobiliare pignorata occupa per intero i tre piani del fabbricato (terra, primo e secondo) con sottostante cantina con accesso diretto dall' abitazione e uscita secondaria sul vicolo Turra, retrostante il fabbricato, utilizzata quale locale di sgombero; l'unità risulta pignorata pro quota pari a ½ di proprietà.

La superficie commerciale convenzionale **Sc** computata sulla base degli elaborati di rilievo redatti dallo scrivente e dai dati desunti dalla cartografia catastale è risultata pari a **mq. xx6,00.**

Il prezzo di vendita è stata determinato attraverso la quotazione OMI indicata dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Osilo che ben individua le zone e la tipologie degli immobili oggetto di valutazione.

Dalle indagini effettuate è scaturito un prezzo di mercato per immobili di tipologia simile a quello oggetto del pignoramento, oscillante tra i **500,00** e i **650,00 €/mq.**; occorre evidenziare che immobili posizionati al centro storico difficilmente vengono compravenduti, in quanto solitamente sono oggetto di lascito in eredità familiare.

In ogni caso, relativamente all'immobile in oggetto, in considerazione dello stato attuale, si ritiene equo applicare quale prezzo al mq. lordo commerciale il valore di **€ 600,00**.

Pertanto:

Prezzo medio di mercato in zona **Pmc** €/mq **600.00**

**Superficie commerciale vendibile Sc** mq. **xx6.00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times Scv$$

**Valore dell' immobile = 600,00 €/mq x xx6.00 mq = € xx1.600,00**

Quota oggetto di pignoramento pari a 1/2 = € xx1.600,00/2 = **€ 70.800/00**

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa all'immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 70.800/00 (settantamilaottocento/00)**

#### **LOTTO N. 19**

**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/2 pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo rurale** ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xxxxxxxx xx xx, piano terra, composta da 3 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxxx - piano T, categoria A6 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita catastale Euro 105,36;

L'immobile viene meglio descritto nella risposta al quesito 2 "descrizione dei beni"; come detto si tratta di unità di classe abitativa, adibita a deposito.

Si presenta in pessimo stato di conservazione, con parti diroccate e inagibili, dovute sia a vetustà che a carenza di manutenzione; di pianta semplice, risulta realizzata ad unico piano con zona soppalcata. L'unità risulta pignorata pro quota pari a 1/2 di proprietà.

La superficie commerciale convenzionale **Sc** computata sulla base dei rilievi e misurazioni effettuati dallo scrivente e dai dati desunti dalla cartografia catastale è risultata pari a **mq. 58,00**.

In considerazione dello stato di degrado riscontrato, si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione pari al **50%** sul prezzo medio riscontrato, ritenendo equo applicare quale prezzo al mq. lordo commerciale il valore di **€ 300,00**.

Pertanto:

Prezzo di mercato **Pm** €/mq **300.00**

**Superficie commerciale vendibile Sc** mq. **58.00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times Scv$$

**Valore dell' immobile = 300,00 €/mq x 58.00 mq = € 17.400,00**

Quota oggetto di pignoramento pari a 1/2 = € 17.400/2 = **€ 8.700/00**

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa all' immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a € **8.700/00 (ottomilasettecento/00)**

### **LOTTO N. 20**

**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad  $\frac{1}{2}$  pro indiviso di Terreni** ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio 44, mapp. le xx di are 77 e centiare 40 e adiacente mapp. le xxx di are 1 e centiare 38; Come indicato nella risposta al quesito 2 "descrizione dei beni", i mappali xx e xxx del foglio 44, si trovano ubicati lungo la strada provinciale xx in uscita da Osilo, percorrendo circa 4.5 km in direzione della frazione di Xxxxxx Vittoria.

Si presentano esposti a nord, di forma irregolare con buona giacitura senza particolari salti di pendenza; non si individuano tratti regolari di recinzione, i limiti sono individuabili secondo linee e demarcazioni naturali dovute a cumuli di pietrame e vegetazione naturale, i fondi non presentano fasi lavorative colturali in atto.

La valutazione di questo piccolo compendio agricolo, del quale appartiene all'esecutato soltanto un mezzo dell'intera proprietà, ha potuto essere effettuata con molta approssimazione al valore reale, utilizzando il metodo della stima comparativa, dopo la ricerca di un valore medio di mercato e confrontandolo con i Valore Agricoli Medi utilizzati negli espropri per causa di pubblica utilità prendendo come riferimento quello del pascolo.

L' ultimo Valore Agricolo Medio pubblicato relativo alla regione agraria di appartenenza (n. 2 – territorio di Osilo) annualità 2007, indica quale Valore agricolo Euro/Ha per la coltura "pascolo" l' importo di € 3.281,00.

Apportate le appropriate correzioni ed adeguamenti di valore, si è ritenuto opportuno assumere quale prezzo al mq. per tale tipologia di terreno un importo di € 0.35.

Di conseguenza si restituisce un valore di stima per il mappale in oggetto pari a:

Superficie complessiva dei lotti 7.878 mq x 0.35 €/mq = € 2.757,30

Quota oggetto di pignoramento pari a  $\frac{1}{2}$  = € 2.757,30/2 = € 1.378,65

In cifra tonda pari a € **1.400,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa ai terreni in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a € **1.400,00 (millequattrocento/00 euro)**.

### **LOTTO N. 21**

**IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad  $\frac{1}{2}$  pro indiviso di Terreni** ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio foglio 84, mapp. le xx di are 19 e centiare 84;

Come indicato nella risposta al quesito 2 "descrizione dei beni", non è stato possibile raggiungere il terreno al Foglio 84 mapp. le xx, pur essendo stato individuato sia cartograficamente che come ubicazione, in quanto la posizione impervia dell' area circostante ha di fatto impedito al sottoscritto di arrivarci fisicamente.

Il fondo è servito da una stretta e tortuosa mulattiera che non consente di raggiungerlo con l' autovettura.

In considerazione della sua collocazione, dell' accessibilità, della sua lavorabilità, dei valori VAM, che indicano quale Valore agricolo Euro/Ha per la coltura "seminativo" l' importo di

€ 4.798/00, si è ritenuto opportuno assumere quale prezzo al mq. per tale tipologia di terreno un importo di € 0.50.

Di conseguenza si restituisce un valore di stima per il mappale in oggetto pari a:

Superficie complessiva dei lotti 1.984 mq x 0.50 €/mq = € 992,00

Quota oggetto di pignoramento pari a 1/2 = € 992,00/2 = € 496,00

In cifra tonda pari a **€ 500,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa ai terreni in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 500,00 (cinquecento/00 euro)**.

### **LOTTO N. 22**

**IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/4 pro indiviso di Terreni** ubicati nel Comune di Villanova Monteleone (SS), loc. "Mariane", pascolo di cl. 4°, individuati al N.C.T. del Comune di Villanova Monteleone (SS) al foglio 4, xxxxxxxxxxxdi ettari 9 are xx e centiare 80 e xxxxxxxxxxxdi ettari 4 are 29 e centiare 26:

I terreni in oggetto sono stati individuati a seguito di confronto tra le carte catastali, le ortofoto georeferenziate relative al comune di Villanova Monteleone e la Carta Tecnica Territoriale della regione Sardegna (CTR) che ha permesso di individuare i mappali interessati.

Non è stato possibile raggiungerli in quanto la posizione impervia dell' area circostante non ha consentito al sottoscritto di individuare la strada di penetrazione agraria che permettesse di arrivarci fisicamente per mezzo della propria autovettura. Il lotto risulta pignorato pro quota pari a 1/4 di proprietà.

Le informazioni raccolte in loco indicano quali quotazioni per rapporti di compravendita, per altro limitati a scarsissimi episodi, un prezzo per ettaro oscillante tra 3.000 e 3.500 euro; questo valore può variare in base alla giacitura e alla tipologia di pascolo (cespuglioso, sassoso, etc.), alla raggiungibilità, alla disponibilità di acqua per abbeveraggio, etc.

Il confronto con i Valore Agricoli Medi utilizzati negli espropri per causa di pubblica utilità, per la regione agraria di appartenenza (n. xxxx – colline litoranee dell' alto Temo - territorio di Villanova Monteleone) annualità 2007, indica quale Valore agricolo Euro/Ha per la coltura "pascolo" l' importo di € 3.045,00.

In considerazione della sua collocazione, dell' accessibilità, dei valori VAM, delle notizie reperite relativamente al mercato di zona, si è ritenuto opportuno assumere quale prezzo al mq. per tale tipologia di terreno un importo di € 0.31.

Di conseguenza si restituisce un valore di stima per il mappale in oggetto pari a:

Superficie complessiva dei lotti xxx.506/00 mq x 0.31 €/mq = € 42.006,86

Quota oggetto di pignoramento pari a 1/4 = € 42.006,86/4 = € 10.501,xx

In cifra tonda pari a **€ 10.500,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa ai terreni in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 10.500,00 (diecimilacinquecento/00 euro)**.

### **LOTTO N. 23**

**IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/24 pro**

**indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo rurale**, ubicato nel Comune di Villanova Monteleone (SS), xxxxxxxxxxxxxxxx, piano terra e primo, composta da 3 vani, distinto al NCEU al foglio 37, xxxxxxxxxxxxxxxsub. 2 - piano T1, categoria A6 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita catastale Euro 103,81:

Come indicato nella risposta al quesito 2 “descrizione dei beni”, l’immobile in oggetto è stato individuato alla via Xxxxxx Xxxxxx, all’ attuale numero civico 11, in quanto la via è stata oggetto di variazione toponomastica con nuova attribuzione di numeri civici.

L’ immobile individuato risulta allo stato attuale disabitato e pertanto non è possibile riscontrarne lo stato manutentivo interno.

L’ immobile risulta pignorato per quota pari a 1/24 di proprietà.

Da ricerche e verifiche effettuate, per immobili di tale tipologia è possibile applicare, quale valutazione di mercato, un importo per mq. commerciale di €. 500/00.

Il valore unitario per mq. del bene è stato determinato effettuando una stima sintetica comparativa del costo medio di mercato rilevato nella zona di Villanova Monteleone.

Inoltre per la determinazione del prezzo di vendita è stata verificata la quotazione OMI indicata dalla “Banca dati delle Quotazioni Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Villanova Monteleone che ben individua le zone e la tipologie degli immobili oggetto di valutazione.

Dalle indagini effettuate scaturisce che i prezzi richiesti dal mercato per immobili economici da riadattare e di tipologia simile a quello oggetto del pignoramento, oscillano in una forbice compresa tra i **500,00** e i **700,00 €/mq.**; occorre evidenziare che attualmente il mercato di zona predilige tipologie edilizie di nuova realizzazione in zona di espansione, con costruzioni pluripiano ed aree accessorie cortilizie o a giardino.

La superficie commerciale convenzionale **Sc** computata dai dati desunti dalla cartografia catastale è risultata pari a **mq. 100,00**.

Si è ritenuto opportuno applicare quale prezzo al mq. commerciale il valore di **€ 500,00**.

Pertanto:

Prezzo di mercato in zona **Pmc** €/mq **500.00**

**Superficie commerciale vendibile Scv** mq. **100.00**

Di conseguenza si ritiene restituire la stima del bene attraverso la presente formula:

$$Vx = Pmc \times Scv$$

**Valore dell’ immobile = 500,00 €/mq x 100,00 mq = € 50.000,00**

Quota oggetto di pignoramento pari a 1/24 = € 50.000/24 = € 2.083.33

In cifra tonda pari a **€ 2.100,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata relativa all’ immobile in oggetto, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 2.100,00 (duemilacento/00 euro)**.

Nella seguente tabella vengono riepilogati i singoli lotti e valore delle quote all’ incanto:

N° LOTTO	DENOMINAZIONE LOTTO	VALORE INTERO €	QUOTA	VALORE QUOTA
1	COMUNE DI SASSARI (SS) - piena proprietà di opificio industriale ubicato nella zona industriale Xxxxxx xxxxxx xxx str. xxxx	€ 182.300,00	1/1	€ 182.300,00

2	IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo ubicato in xxx xxxxxxxxn. 10	€ 4.000.000,00	1/1	€ 4.000.000,00
3	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx e mapp. le xxx	€ 29.900,00	1/1	€ 29.900,00
4	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx	€ 37.400,00	1/1	€ 37.400,00
5	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx	€ 26.200,00	1/1	€ 26.200,00
6	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx	€ 26.200,00	1/1	€ 26.200,00
7	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx	€ 28.000,00	1/1	€ 28.000,00
8	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx	€ 28.000,00	1/1	€ 28.000,00
9	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. le xxx	€ 28.000,00	1/1	€ 28.000,00
10	IN COMUNE DI TISSI (SS) area edificabile individuata al N.C.T. al foglio 5, mapp. li xxx - xxx	€ 28.500,00	1/1	€ 28.500,00
11	IN COMUNE DI TISSI (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo di tipo rurale e annessa area urbana, ubicati nel Comune di Tissi (SS), via Xxxxx xxxxx n. xx	€ 119.200,00	1/1	€ 119.200,00
12	IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad ¼ pro indiviso di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "Ledo", individuati al N.C.T. al foglio 1, mapp. le xxx di are 30 e centiare 84, oliveto di classe 2°	€ 4.600,00	1/4	€ 1.150,00
13	IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad ¼ pro indiviso di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "Ledo", individuati al N.C.T. al foglio 1, mapp. le xxx di are 31 e centiare 90, oliveto di classe 3°	€ 24.241,00	1/4	€ 6.060,00
14	IN COMUNE DI TISSI (SS) quota pari ad ¼ pro indiviso di terreno ubicato nel Comune di Tissi (SS) loc. "S' Adde e su valzu", individuati al N.C.T. al foglio 2, mapp. le xxx di are 58 e centiare 92, oliveto di classe 2°	€ 9.427,20	1/4	€ 2.350,00
15	IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Alghero (SS), viale Europa n. 95, scala B piano 3, composta da 5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. xx - piano 3, magazzino al piano seminterrato, consistenza mq. 11 circa, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. 48 - piano 1S, -categoria C2	€ 193.700,00	1/1	€ 193.700,00
16	IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà di immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Alghero (SS), via Xxxxxxxx n. 111 (attuale xxx xxxxxxxxn. 10), int. 15, piano 3, composta da 9,5 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Alghero (SS) al foglio 61, part. xxx, sub. 53 - piano 3, -categoria A3 - classe 2 - consistenza 9,5 vani	€ 340.400,00	1/1	€ 340.400,00
17	IN COMUNE DI ALGHERO (SS) piena proprietà di n. 3 autorimesse : - NCEU foglio 61, part. xxx, sub. xxx - piano 1S, -categoria C6 - classe 3 - consistenza xx mq - rendita catastale Euro 83,15; - NCEU foglio 61, part. xxx, sub. xx - piano 1S, -categoria C6 - classe 3 - consistenza 29 mq - rendita catastale Euro 104,84; - NCEU foglio 61, part. xxx, sub. xx - piano 1S, -categoria C6 - classe 3 - consistenza 24 mq - rendita catastale Euro 86,76;	€ 88.920,00	1/1	€ 88.920,00
18	IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad ½ pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo popolare ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xx xx , piano terra primo e secondo, composta da 9 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxx - piano T-1-2, -categoria A4 - classe 1 - consistenza 9 vani	€ xx1.600,00	1/2	€ 70.800,00

19	IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/2 pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo rurale ubicato nel Comune di Osilo (SS), via Xxxxx xxxxxxxx xx xx, piano terra, composta da 3 vani, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Osilo (SS) al foglio 71, part. xxxx - piano T, -categoria A6 - classe 2 - consistenza 3 vani	€ 17.400,00	1/2	€ 8.700,00
20	IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/2 pro indiviso di Terreni ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio 44, mapp. le xx di are 77 e centiare 40 e adiacente mapp. le xxx di are 1 e centiare 38	€ 2.757,30	1/2	€ 1.400,00
21	IN COMUNE DI OSILO (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/2 pro indiviso di Terreni ubicati nel Comune di Osilo (SS), individuati al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al foglio foglio 84, mapp. le xx di are 19 e centiare 84	€ 992,00	1/2	€ 500,00
22	IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/4 pro indiviso di Terreni ubicati nel Comune di Villanova Monteleone (SS), loc. "Mariane", pascolo di cl. 4°, individuati al N.C.T. del Comune di Villanova Monteleone (SS) al foglio 4, xxxxxxxxxdi ettari 9 are xx e centiare 80 e xxxxxxxxxdi ettari 4 are 29 e centiare 26	€ 42.006,86	1/4	€ 10.500,00
22	IN COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE (SS) Proprietà pro quota pari ad 1/24 pro indiviso di immobile ad uso abitativo di tipo rurale, ubicato nel Comune di Villanova Monteleone (SS), xxxxxxxxxxxxxxxx, piano terra e primo, composta da 3 vani, distinto al NCEU al foglio 37, xxxxxxxxxxxxxxxsub. 2 - piano T1, -categoria A6 - classe 2 - consistenza 3 vani	€ 50.000,00	1/24	€ 2.100,00
<b>TOTALE VALORE LOTTI INTERO</b>		<b>€ 5.449.744,36</b>		
<b>TOTALE VALORE QUOTE IN PIGNORAMENTO</b>				<b>€ 5.260.280,00</b>

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 64 pagine dattiloscritte e vari allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

**ALLEGATI:**

1. Verbali di sopralluogo per operazioni peritali;
2. Visure catastali aggiornate dei beni pignorati;
3. Planimetrie catastali beni pignorati;
4. Estratti di mappa catastale;
5. Documentazione comunale per concessioni edilizie e estratti di progetto;
6. Elaborato planimetrico stato immobili da sopralluogo;
7. elaborato fotografico degli immobili oggetto di stima;

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente al fascicolo di causa delle parti, per il quale era stato autorizzato dal Giudice al prelievo.

Sassari, li 04/04/2011

IL C.T.U.

Geom. Alberto Marongiu



Geometra **ALBERTO MARONG**



# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI SASSARI - NUORO

Z.I. PREDDA NIEDDA SUD-STRADA 43, N° 5 (SS)

In data 08/11/2010 il sottoscritto Girolamo Garbu incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari, autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato nell'emarginata procedura esecutiva su Ordinanza/Provvedimento del G.E. Immobiliari del Tribunale di Sassari/Alghero, mi sono recato in Comune di TISSI, via/lgo. SARDEGNA 10, località ove si trovano i beni stessi ed ivi ho avuto la presenza del sig. \_\_\_\_\_ (C.F.) \_\_\_\_\_

Doc. (tipo/num) \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ qualificatosi per ESECUTATO al quale si informa e si notifica estratto dell'Ordinanza di vendita e/o Provvedimento di custodia giudiziaria emessa dal G.E. Immobiliari del Tribunale di Sassari/Alghero, R.Es. 348/09 del 17/07/2009 promossa da B. DI SARDEGNA (Avv. Borzo) informando che, L'Istituto è stato nominato, in data 18/10/2010 custode giudiziario del compendio pignorato. Il sig. \_\_\_\_\_ dichiara che l'immobile pignorato è occupato da LA PROPRIA FAMIGLIA FOGLIO 5 MAPPA C.A. LOTTO 7 LOTTO 7 19-20-21 DAL SIG. \_\_\_\_\_ FRATELLA MOGLIE SENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Per quanto concerne l'Ordinanza di Vendita e cambio custodia si fa presente quanto segue:

1. Il compendio pignorato è posto in vendita in lotti:  
1:€ \_\_\_\_\_ 2:€ \_\_\_\_\_ 3:€ \_\_\_\_\_ 4:€ \_\_\_\_\_ 5:€ \_\_\_\_\_ 6:€ \_\_\_\_\_ 7:€ \_\_\_\_\_
2. L'udienza per la deliberazione sull'offerta (senza incanto) e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ore 9.00 e segg.
3. Nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo per qualsiasi ragione o causa, l'udienza per la vendita con incanto si terrà nel medesimo giorno e ora, stabilisce per il caso che si proceda alla vendita con incanto o gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.) ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a lotto:  
1:€ \_\_\_\_\_ 2:€ \_\_\_\_\_ 3:€ \_\_\_\_\_ 4:€ \_\_\_\_\_ 5:€ \_\_\_\_\_ 6:€ \_\_\_\_\_ 7:€ \_\_\_\_\_
4. Il G.E. fissa il termine per le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 e 576 c.p.c. il giorno \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ore 10. e segg.
5. Il G.E. fissa che la vendita con incanto (ex. Art. 576 e segg. cpc) si in presenza dei presupposti: *mancanza offerte senza incanto; offerta senza incanto inferiore al prezzo base aumentato di 1/5 e dissenso del creditore procedente; valutazione del Giudice, anche in presenza di offerte di vendita senza incanto, circa la possibilità di migliore vendita con l'incanto.*
6. Il G.E. dispone che nella vendita senza incanto (ex. 571 cpc) sia versato il 10% del prezzo offerto proposto dall'offerente, per cauzione, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a TRIBUNALE DI SASSARI -
7. Il G.E. dispone che nella vendita con incanto (ex. 576 cpc) sia versato il 10% del prezzo base, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a TRIBUNALE DI SASSARI -
8. Il G.E. dispone che entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario versi il residuo prezzo mediante deposito in Cancelleria.
9. Il G.E. dispone che Ordinanza - OTU - Avviso siano pubblicati nel sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) e per estratto su: O La Nuova Sardegna - O Il Sardegna, nonché n°10 manifesti da affiggere nel Comune di \_\_\_\_\_ entro 20 giorni prima della data di vendita.
10. Il G.E. ritenuto che, ai sensi dell'art.560 3° comma c.p.c., il giudice deve ordinare la liberazione dell'immobile (se non ancora avvenuta) al più tardi al momento dell'aggiudicazione.
11. Il G.E. dispone sin d'ora la liberazione dei beni, stabilendo che essa debba avvenire a cura del Custode IVG, se nominato, nel termine di giorni O 70 - O 90 - O 120 dall'aggiudicazione (previa verifica del versamento del saldo prezzo) se non presenti titoli risultanti opponibili alla procedura esecutiva; nel caso l'occupante non abbia liberato l'immobile pignorato entro la data suindicata il custode notificherà il solo avviso di soggio a cura dell'Ufficiale Giudiziario che immetterà nel possesso dell'immobile lo stesso custode.
12. Il G.E. conferisce al custode giudiziario di curare l'amministrazione dei beni, garantendone nei modi ritenuti più opportuni la conservazione in buono stato, segnalando eventuali necessità di controllo costante dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti.
13. Il G.E. autorizza il custode giudiziario a richiedere, se l'immobile risulta occupato da terzi, in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto; in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI SASSARI - NUORO  
Z.I. PREDDA NIEDDA SUD-STRADA 43, N° 5 (SS)

Il debitore/terzo, se autorizzato a permanere all'interno dell'immobile pignorato, non potrà per alcun motivo concedere in locazione o far occupare a qualsiasi titolo l'immobile stesso; dovrà conservare l'immobile in buono stato e non effettuare modifiche rispetto allo stato in cui si trovava alla data del pignoramento

Il debitore/terzo dovrà consentire l'accesso per le visite dell'immobile pignorato a chiunque possa manifestare interesse all'acquisto. In tal caso personale dell'Istituto procederà ad accompagnare eventuali acquirenti; le date di visita verranno comunicate preventivamente e concordate;

Il debitore possessore viene informato che è possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori nel più breve tempo possibile e ciò anche al fine di non aumentare progressivamente i costi a carico della stessa procedura, per spese di custodia, pubblicità e quant'altro connesso ai costi dell'esecuzione;

Il debitore/terzo possessore autorizzato ad occupare l'immobile pignorato dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura e darne dimostrazione al custode giudiziario, dovrà provvedere, altresì, a pagare con regolarità tutti gli oneri derivanti dall'utilizzo dell'immobile (es. gas, luce, telefono, acqua, ...);

Il debitore/terzo possessore viene espressamente informato che, in caso di vendite dell'immobile, il Giudice emanerà comunque provvedimento di liberazione e, di conseguenza, dovrà lasciarlo libero con effetto immediato.

Il debitore/terzo possessore viene reso edotto che, condizione per continuare ad occupare l'immobile fino alla data di vendita o pronuncia del Giudice per qualsiasi altro motivo, è la collaborazione e la buona conservazione del bene pignorato. In osservanza di tali requisiti (venendo meno il rapporto di fiducia) potrebbe comportare l'immediata liberazione dell'immobile da parte del Giudice.

Per L.V.G.

La persona rinvenuta in loco

*Corrado 19*

[Redacted signature]

## 336855080 SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

SI È PROCEDUTO ALL'ACCESSO SENZA L'AUSILIO DEL FABBRICO IN QUANTO AL MOMENTO SI È PRESENTATO L'ESECUTATO CHE CI HA PERMESSO DI SVOLGERE SENZA PROBLEMI IL VOSTRO LAVORO E PERMETTE ANCHE L'ACCESSO IN VIA SPINASANTA PER L'ALTRO IMMOBILE - NON ESSENDO PRESENTI AL MOMENTO IL SIG. [Redacted] E PRESENTE ANCHE IL CTU GEOM ALBERTO MARONCIU NOMINATO DAL G.E. DI SASSARI.

### AZIONE

Debitor residente con famiglia (indicare se minori a carico) \_\_\_\_\_

lotto 7

Terzo con contratto

Terzo senza contratto

Terzo con documentazione varia

### MINIO:

No condominio

Si condominio

Tel. 079/260228 Fax. 079/2677311 Rec. Mob. 338/1852422  
Site Internet: www.astagiudiziarie.com E-mail: live.sassari@astagiudiziarie.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI SASSARI - NUORO

Z.I. PREDDA NIEDDA SUD-STRADA 43, N° 5 (SS)

in data 25/11/10 il sottoscritto Corrado Corallo incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari, autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato nell'emarginata procedura esecutiva su istanza/Provvedimento del G.E. Immobiliari del Tribunale di Sassari/Alghero, mi sono recato in Comune di OSILO, via/p.z. ATTUMI 28, località ove si trovano i beni stessi ed ivi ho avuto

la presenza del sig. \_\_\_\_\_ (C.F.) \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (C.F.) \_\_\_\_\_ qualificatosi

per FRATELLO ESECUTATO al quale si informa e si notifica estratto dall'Ordinanza di vendita e/o Provvedimento di custodia giudiziaria emessa dal G.E. Immobiliari del Tribunale di Sassari/Alghero, n. R.Es. 348/109 del 12/07/2009, promossa da B. DI SARDEGNA, avv. BOZZO informando che, L'Istituto è stato nominato, in data 18/10/2010 custode giudiziario del compendio pignorato. Il sig. \_\_\_\_\_ dichiara che l'immobile pignorato è occupato ALLA PROPRIA FAMIGLIA, ESSENDO CORPADMIETARIO DEL CESPITE  
REMIC L'IMMOBILE DI VIA BARBIERIS E OCCUPATO COME  
MARCIANO

in quanto concerne l'Ordinanza di Vendita e cambio custodia si fa presente quanto segue:

1. Il compendio pignorato è posto in vendita in lotti:  
1:€ \_\_\_\_\_ 2:€ \_\_\_\_\_ 3:€ \_\_\_\_\_ 4:€ \_\_\_\_\_ 5:€ \_\_\_\_\_ 6:€ \_\_\_\_\_ 7:€ \_\_\_\_\_
2. L'udienza per la deliberazione sull'offerta (senza incanto) e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno / / ore 9.00 e segg.
3. Nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo per qualsiasi ragione o causa, l'udienza per la vendita con incanto si terrà nel medesimo giorno e ora, stabilisce per il caso che si proceda alla vendita con incanto o gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.) ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a lotto:  
1:€ \_\_\_\_\_ 2:€ \_\_\_\_\_ 3:€ \_\_\_\_\_ 4:€ \_\_\_\_\_ 5:€ \_\_\_\_\_ 6:€ \_\_\_\_\_ 7:€ \_\_\_\_\_
4. Il G.E. fissa il termine per le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 e 576 c.p.c. il giorno / / ore 10. e segg.
5. Il G.E. fissa che la vendita con incanto (ex. Art. 576 e segg. cpc) si in presenza dei presupposti: *manca offerta senza incanto; offerta senza incanto inferiore al prezzo base aumentato di 1/5 e dissenso del creditore precedente; valutazione del Giudice, anche in presenza di offerte di vendita senza incanto, circa la possibilità di migliore vendita con l'incanto*
6. Il G.E. dispone che nella vendita senza incanto (ex. 571 cpc) sia versato il 10% del prezzo offerto proposto dall'offerente, per cauzione, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a TRIBUNALE DI SASSARI -
7. Il G.E. dispone che nella vendita con incanto (ex. 576 cpc) sia versato il 10% del prezzo base, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a TRIBUNALE DI SASSARI -
8. Il G.E. dispone che entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario versi il residuo prezzo mediante deposito in Cancelleria.
9. Il G.E. dispone che Ordinanza - CTU - Avviso siano pubblicati nel sito internet www.astegiudiziaria.com - www.astegiudiziarie.it e per estratto su: O La Nuova Sardegna - O Il Sardegna, nonché n°10 manifesti da affiggere nel Comune di \_\_\_\_\_ entro 20 giorni prima della data di vendita.
10. Il G.E. ritenuto che, ai sensi dell'art.560 3° comma c.p.c., il giudice deve ordinare la liberazione dell'immobile (se non ancora avvenuta) al più tardi al momento dell'aggiudicazione.
11. Il G.E. dispone sin d'ora la liberazione dei beni, stabilendo che essa debba avvenire a cura del Custode IVG, se nominato, nel termine di giorni O 70 - O 90 - O 120 dall'aggiudicazione (previa verifica del versamento del saldo prezzo), se non presenti titoli risultanti opponibili alla procedura esecutiva; nel caso l'occupante non abbia liberato l'immobile pignorato entro la data suindicata il custode notificherà il solo avviso di soggio a cura dell'Ufficiale Giudiziario che immetterà nel possesso dell'immobile lo stesso custode.
2. Il G.E. conferisce al custode giudiziario di curare l'amministrazione dei beni, garantendone nei modi ritenuti più opportuni la conservazione in buono stato, segnalando eventuali necessità di controllo costante dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti.
3. Il G.E. autorizza il custode giudiziario a richiedere, se l'immobile risulta occupato da terzi, in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto; in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Tel. 079/260228 Fax. 079/2577311 Rec. Mob. 338/1852422  
Sito Internet: [www.astegiudiziaria.com](http://www.astegiudiziaria.com) E-mail: [ivg.sassari@tiscal.it](mailto:ivg.sassari@tiscal.it)

# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

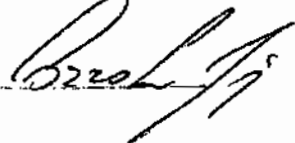
TRIBUNALE DI SASSARI - NUORO

Z.I. PREDDA NIEDDA SUD-STRADA 43, N° 5 (SS)

14. Il debitore/terzo, se autorizzato a permanere all'interno dell'immobile pignorato, non potrà per alcun motivo concedere in locazione o far occupare a qualsiasi titolo l'immobile stesso; dovrà conservare l'immobile in buono stato e non effettuare modifiche rispetto allo stato in cui si trovava alla data del pignoramento
15. Il debitore/terzo dovrà consentire l'accesso per la visita dell'immobile pignorato a chiunque possa manifestare interesse all'acquisto. In tal caso personale dell'Istituto procederà ad accompagnare eventuali acquirenti; le date di visita verranno comunicate preventivamente e concordate;
16. Il debitore possessore viene informato che è possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori nel più breve tempo possibile e ciò anche al fine di non aumentare progressivamente i costi a carico della stessa procedura, per spese di custodia, pubblicità e quant'altro connesso ai costi dell'esecuzione;
17. Il debitore/terzo possessore autorizzato ad occupare l'immobile pignorato dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura e darne dimostrazione al custode giudiziario, dovrà provvedere, altresì, a pagare con regolarità tutti gli oneri derivanti dall'utilizzo dell'immobile (es. gas, luce, telefono, acqua...);
18. Il debitore/terzo possessore viene espressamente informato che, in caso di vendita dell'immobile, il Giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione e, di conseguenza, dovrà lasciarlo libero con effetto immediato.
19. Il debitore/terzo possessore viene reso edotto che, condizione per continuare ad occupare l'immobile fino alla data di vendita o pronuncia del Giudice per qualsiasi altro motivo, è la collaborazione e la buona conservazione del bene pignorato. In osservanza di tali requisiti (venendo meno il rapporto di fiducia) potrebbe comportare l'immediata liberazione dell'immobile da parte del Giudice.

Per D.V.G.

La persona rinvenuta in loco

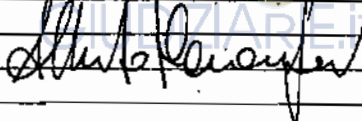




3403738479

## SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI GENERALI ALL'ACCESSO E PRESENTE ANCHE IL ETC GEOM MARONDI ALBERTO NOMINATO DAL G.E. DI SASSARI IL QUALE HA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE I VARI RILEVAMENTI E FOTO PER LA PERIZIA

IL CTU 

### OCUPAZIONE

- Debitore residente con famiglia (indicare se minori a carico) \_\_\_\_\_
- Terzo con contratto       Terzo senza contratto       Terzo con documentazione verica

### INDOMINIO

- No condominio       Si condominio

Tel. 079/260228 Fax. 079/2677311 Rec. Mob. 338/1852422  
Sito Internet : [www.astaziudiziaria.com](http://www.astaziudiziaria.com) E-mail : [ivg.sassari@tiscali.it](mailto:ivg.sassari@tiscali.it)

VERBALE DI RICOGNIZIONE E/O ASPORTO

Lotto: 904 - Proc. es.: 348/09

Promossa da: B. Di SARDEGNA

Con l' Avv.to: M. BOZZO

Contro: \_\_\_\_\_

Custode: IUG

Indirizzo: \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

P.IVA \_\_\_\_\_

L' anno 2010 del mese di NOVEMBRE il giorno 17 alle ore 9,00

Il sottoscritto Corrado Lino Giorgino rappresentante dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari/Nuoro autorizzato a procedere alla ricognizione dei beni pignorati nell' emarginata procedura esecutiva emessa dal Giudice delle Esecuzioni Mobiliari del Tribunale di Sassari mi sono recato nel comune di ALGHERO

viale EUROPA 95 ho avuto la presenza del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ qualificatosi per ESECUTATO

provveduto alla ricognizione e/o asporto del compendio pignorato constatando:

CHE L'IMMOBILE NON È OCCUPATO DA NESSUNO DA  
MOLTI MESI. IL SIG. \_\_\_\_\_ SI RENDE MOLTO DISPONIBILE  
A FARCI ESEGUIRE IL NOSTRO LAVORO. È PRESENTE  
ANCHE IL CTU GEOM. NARONGIN NOMINATO DAL  
G.E. DI SASSARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LA PERSONA RINVENUTA IN LOCO

L' INCARICATO I.V.G.

VERBALE DI RICOGNIZIONE E/O ASPORTO

Lotto: 504 - Proc. es.: 348/09

Promossa da: B. di SARDEGNA

Con l' Avv.to: M. Bozzo

Contro: \_\_\_\_\_

Custode: 106

Indirizzo: \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

P.IVA \_\_\_\_\_

L' anno 2010 del mese di NOVEMBRE il giorno 17 alle ore 10,10

Il sottoscritto Corrado... rappresentante dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari/Nuoro autorizzato a procedere alla ricognizione dei beni pignorati nell' emarginata procedura esecutiva emessa dal Giudice delle Esecuzioni Mobiliari del Tribunale di Sassari mi sono recato nel comune di ALGERO

via/loc. SARDEGNA 10 ho avuto la presenza del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ qualificatosi per ESECUTIVO

provveduto alla ricognizione e/o asporto del compendio pignorato constatando:

CHE L'APPARTAMENTO SI PRESENTA IN BUONO STATO  
MENTRE IL GARAGE PRESENTA VARIE TRACCE  
D'UMIDITA'

ALL'ACCESSO E PRESENTE ANCHE IL CTU GEOM ALBERTO  
MARONOVILLO IL QUALE HA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE  
I VARI RILEVAMENTI E FOTO PER LA PERIZIA

LA PERSONA RINVENUTA IN LOCO  
\_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

L' INCARICATO I.V.G.  
\_\_\_\_\_

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nr. 348/09 Registro Esecuzioni - Esecuzione Immobiliare promossa da:

**Banco di Sardegna SpA - Studio Legale Avv. Mario Bozzo**

contro

Oggi 25/11/10 alle ore 9,00 in OSILO, via AZONI N. 23  
in conformità a quanto stabilito dal Giudice dott. M. Grixoni all'udienza del 24/06/2010 hanno avuto seguito le operazioni peritali alla causa:

**Banco di Sardegna SpA - Studio Legale Avv. Mario Bozzo** contro

- via Sardegna n. 10 - Tissi (SS).

Sono presenti oltre al CTU geom. A. Marongiu le parti in persona : S.I.G.

IN QUALITÀ DI COMPROPRIETARIO

in qualità di

Viene eseguito sopralluogo dei beni oggetto di CTU soffermandosi brevemente ad esaminare i seguenti aspetti tecnici:

- verifica planimetrica immobile e confronto con planimetrie esistenti, misurazioni e rilievo fotografico;

Vengono consegnate copia di ..... al CTU, il quale, dopo averne preso visione, si impegna ad inserirne copia nella propria relazione.

Il signor ..... chiede di riportare nel presente verbale quanto segue:

NOTA: VIENE ESAMINATO ANCHE IL SECONDO IMMOBILE IN OSILO, VIA F.LLI BANDIERA N. ANNESSO PIGNORATO PROBANDA

Essendo ormai le ore 10,45 ..... La prosecuzione delle operazioni peritali viene rinviata al giorno ..... alle ore .....

OSILO il 25/11/2010

Il CTU Alberto Marongiu

Le Parti ..

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nr. 348/09 Registro Esecuzioni - Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banco di Sardegna SpA - Studio Legale Avv. Mario Bozzo

contro

- via



Oggi 08/11/2010 alle ore 9,00 in TISSI, via SARDEGNA N. 10, in conformità a quanto stabilito dal Giudice dott. M. Grixoni all'udienza del 24/06/2010 hanno avuto seguito le operazioni peritali alla causa:

Banco di Sardegna SpA - Studio Legale Avv. Mario Bozzo contro

Sono presenti oltre al CTU geom. A. Marongiu le parti in persona : ...G.G.:

...E. INCARICATO IUG... GIORGIO COTRILINO

in qualità di

Viene eseguito sopralluogo dei beni oggetto di CTU soffermandosi brevemente ad esaminare i seguenti aspetti tecnici:

- verifica planimetrica immobile e confronto con planimetrie esistenti, misurazioni e rilievo fotografico;

Vengono consegnate copia di al CTU, il quale, dopo averne preso visione, si impegna ad inserirne copia nella propria relazione.

Il signor chiede di riportare nel presente verbale quanto segue:

" SI OSSERVA CHE IL SOPRALUOGO RIGUARDA I BENI ESECUTATI C/O IL COMUNE DI TISSI -

Essendo ormai le ore 10,00 La prosecuzione delle operazioni peritali viene rinviata al giorno alle ore DA CONCORDARE CON IUG

TISSI il 08/11/2010

Il CTU



Le Parti







VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nr. 348/09 Registro Esecuzioni - Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banco di Sardegna SpA - Studio Legale Avv. Mario Bozzo

contro

- via [redacted]



Oggi 14/11/2010 alle ore 09,30 in ALGHERO, viale EUROPA 95 E VIA SARDEGNA 10 in conformità a quanto stabilito dal Giudice dott. M. Grixoni all'udienza del 24/06/2010 hanno avuto seguito le operazioni peritali alla causa:

Banco di Sardegna SpA - Studio Legale Avv. Mario Bozzo contr

- via [redacted]

Sono presenti oltre al CTU geom. A. Marongiu le parti in persona : ..

in qualità di PROPRIETARIO

Viene eseguito sopralluogo dei beni oggetto di CTU soffermandosi brevemente ad esaminare i seguenti aspetti tecnici:

- verifica planimetrica immobile e confronto con planimetrie esistenti, misurazioni e rilievo fotografico;

Vengono consegnate copia di [redacted] al CTU, il quale, dopo averne preso visione, si impegna ad inserirne copia nella propria relazione.

Il signor [redacted] chiede di riportare nel presente verbale quanto segue:

" [redacted] "

Essendo ormai le ore 11,00 La prosecuzione delle operazioni peritali viene rinviata al giorno DATA DA CONCORDARE alle ore [redacted]

ALGHERO 14/11/2010

Il CTU [redacted]



Le Parti

