

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Deiana Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2012 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## INCARICO

---

Con udienza del 02/10/2013, il sottoscritto Dott. Deiana Giovanni, libero professionista, con studio in Via S'Ena - 07016 - Pattada (SS), email agr.gdeiana@gmail.com, PEC g.deiana@epap.conafpec.it, Tel. 347 08 61 872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Grixoni Maria presso il Tribunale di Sassari.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Sassari (SS) - Via De Martini 265/D

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobile oggetto di perizia è raggiungibile percorrendo la S.S. 131 sulla direttrice Sassari - Porto Torres sino al bivio per S. Orsola, posto sul lato destro rispetto al senso di marcia. Esso è raggiungibile procedendo lungo tale strada interna per circa 4 km, sino a raggiungere il lotto di che trattasi, posto sul lato sinistro della carreggiata, in località Pultigali, via De Martini n. 265/D.

Dal punto di vista urbanistico, sia dalla consultazione degli atti allibrati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sia della Cartografia Tecnica del Comune di Sassari e sia dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica, Sezione Archivio, del Comune di Sassari, è stato rilevato che il bene immobile è sito in Zona Agricola "E" del Piano Urbanistico Comunale (DCC n. 43 del 26/07/2012), nella fattispecie censita come Zona "E3a" ossia "Aree Agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (orti familiari; oliveti; agricoltura part-time).

L'accesso al bene immobile è stato effettuato in data 27.01.2014, in presenza del debitore esecutato, previa convocazione delle parti eseguita a mezzo di Racc. A/R trasmessa in data 18.01.2014.

Il ben immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un terreno agricolo della superficie complessiva di mq 3400, opportunamente recintato con muro in blocchi di calcestruzzo forato, fino ad un'altezza di mt 2,50. Sul lotto di terreno insiste un immobile adibito a residenza del Debitore Esecutato (Categoria Catastale A/3), la quale si sviluppa su due livelli (piano seminterrato, piano terra e soffitta), con ingressi separati. Nell'appartamento posto al piano seminterrato, sono presenti una sala, accessibile dall'ingresso principale all'immobile, una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico.

Il piano terra presenta due distinte unità immobiliari, consistenti in due mini-appartamenti ricavati nel sottotetto (soffitta), nei quali sono presenti i vani adibiti a camera da letto, servizio igienico e sala.

L'immobile insistente sul lotto di terreno di che trattasi è stata edificato tra il 2007 ed il 2009 e si sviluppa su una superficie coperta di circa 60 mq. Si rileva, rispetto alla situazione concessoria, una differente disposizione degli ambiti abitativi, in specie evidenziati dall'utilizzo del piano seminterrato come zona giorno (sala; cucina; servizi; camera letto) e del piano terra, in cui, come riportato in precedenza, sono stati ricavati due mini-appartamenti.

Le caratteristiche costruttive del bene immobile sono di buon pregio, nonostante siano da segnalare tracce di umidità al di sopra dei battiscopa, probabilmente dovuta a risalita idrica capillare e quindi ad un non eccellente isolamento delle fondazioni e del massetto di calcestruzzo.

Il complesso strutturale è stato realizzato su fondazioni continue in cls armato, pavimento in mattonelle tipo cotto, muratura in blocchi di cls forato, intonacata esternamente con intonaco civile liscio e tinteggiata con pittura di colore rosso mattone, mentre, internamente, le murature sono state intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate, sia con il colore bianco, sia con altri tonalità di colore (camino in colore rosa-fumè).

Il solaio è stato realizzato in latero-cemento, così come il solaio di copertura. Il manto di copertura è stato realizzato in tegole tipo "coppo sardo" e si trova in buono stato di conservazione. Nel vano adibito a cucina è presente una struttura a volta realizzata con travi, correnti e listelli in legno, di buona finitura che conferisce una prospettiva rustico al vano.

Nel bagno le pareti sono piastrellate sino a mt 2,20 con piastrelle non assorbenti, facilmente lavabili, di buona qualità. Sono presenti i battiscopa, realizzati in piastrelle tipo coppo.

L'interno dell'abitazione presenta numerose centine ed archi, atti a fornire un gradevole aspetto estetico, dove sono rinvenibili finiture di pregio.

L'immobile oggetto di perizia è provvisto di impianto elettrico sotto traccia con dotazione di prese elettriche, televisive e punti luce in numero sufficiente per l'illuminazione artificiale dell'appartamento e del terrazzo. Sono presenti sia l'impianto idrico-sanitario ed i relativi allacci, sia quello fognario, oltre alla presenza di un camino nel vano soggiorno e di un forno a legna nella cucina. Il bagno è dotato di placcaggi e sanitari, quali appunto water, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda i due mini-appartamenti, ai quali si accede dal piano terra, posto in corrispondenza della medesima quota rispetto all'ingresso principale, sono state riscontrate le medesime tipologie costruttive del piano seminterrato. Alle mansarde, di fatto rappresentative di un'unica mansarda separata da un muro in blocchi di calcestruzzo forato, necessario per rendere indipendenti le due unità immobiliari, si accede tramite scale interna. Le finiture dei vani, opportunamente intonacati e tinteggiati, sono di buona fattura, così come quelle dei servizi igienici.

Per stessa ammissione del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso all'immobile senza opporre osservazioni, anzi collaborando fattivamente al rilievo peritale, è stata rilevata una difformità rispetto agli atti concessori, identificata nel tamponamento del patio posto in adiacenza all'abitazione principale, al piano seminterrato. La veranda, della superficie lorda di circa 20,00 mq, è stata realizzata in muratura di blocchi in calcestruzzo forato, intonacati e tinteggiati in colore giallo ocra, con soluzione di continuità tamponata con tendaggi di buona fattura, intradosso costituito da travi in legno, correnti longitudinali in legno e listelli, pure in legno, di buona fattura. Esternamente, il solaio è piano, ed è stato realizzato in latero-cemento e ricoperto da uno strato impermeabilizzante in catrame.

Il bene immobile di che trattasi è così identificato:

Regione Pultigali, Via De Martini n. 265/D, Comune di Sassari, Provincia di Sassari

Terreno Allibrato in NCT al Foglio 10, P.lle 1520; 1624 (ex 1521);

Immobile Allibrato in NCEU al Foglio 10, P.la 1625, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Superficie di 5,5 vani, Rendita Euro 426,08.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Sassari (SS) - Via De Martini 265/D

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il bene immobile di che trattasi è pervenuto in possesso del debitore convenuto in seguito a successione del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne era proprietaria al 100%, in regime di separazione dei beni.

Così come risulta agli atti, il coniuge della defunta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato espressamente alla sua quota di eredità.

### CONFINI

---

Il bene immobile oggetto di pignoramento confina, sui lati Nord - Ovest ed Est con altre proprietà e sul lato Sud con la strada interna che identifica la Via De Martini, in località Pultigali, Agro del Comune di Sassari.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,20 mq	58,53 mq	1,00	58,53 mq	2,70 m	seminterrato
Veranda	13,10 mq	13,10 mq	0,95	12,44 mq	2,70 m	seminterrato
Soppalco praticabile	38,20 mq	58,53 mq	0,33	19,31 mq	2,60 m	piano terra
Terreno agricolo	3365,00 mq	3400,00 mq	0,18	612,00 mq	0,00 m	
Veranda	21,40 mq	21,40 mq	0,95	20,33 mq	2,70 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>722,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>722,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

---

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1992 al 21/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1520 (EX 1482; EX 418) Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 28 Reddito agrario € 0,53
Dal 21/11/1994 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1520 (EX 1482) Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 28 Reddito agrario € 0,53
Dal 10/11/2006 al 19/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1520 (EX 1482) Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 28 Reddito agrario € 0,53
Dal 19/02/2007 al 11/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1520 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 28 Reddito agrario € 0,53
Dal 11/07/1992 al 02/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1521 (EX 112, 161, 162, 163, 164; EX 1179) Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 32 72 Reddito agrario € 13,52
Dal 02/04/2003 al 19/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1521 (EX 1179) Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 32 72 Reddito agrario € 13,52
Dal 19/02/2007 al 11/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1521 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 32 72 Reddito agrario € 13,52
Dal 06/03/2010 al 27/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1624 (EX 1521) Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 31 65 Reddito agrario € 13,08
Dal 06/03/2010 al 27/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1625, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 426,08

Si riporta appresso un estratto sinottico ventennale delle provenienze del bene immobile oggetto di perizia.

1.A - Comune di Sassari, NCT Foglio 10, P.lla 1520: il bene immobile di che trattasi, da oltre 20 anni allibrato in NCT al Foglio 10, P.lla 318, risultava di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il xxxxxxxx, in seguito ad acquisto da parte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* il \*\*\*\* L'atto di compravendita, in data 22.05.1973, a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta allibrato con Rep. n. 36275 e trascritto in data 28.05.1973 al R.G. con n. 4850 ed al R.P. con n. 3981. In data xxxxxxxx è deceduto a xxxxxxxx, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Dichiarazione di Successione n. 55, Vol. 963; Non Trascritta). Con Atto di Donazione del 21.11.1994, a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Cagliari, allibrato con Rep. n. 84083 e Trascritto il 24.12.1994 al R.G. n. 14427 ed al R.P. n. 9911, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (moglie del fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), nata a xxxxxx il xxxxxxxx, dona ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a xxxxxx il xxxxxxxx, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a xxxxx il xxxxxxxx e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a xxxx il xxxxxxxxxxxx, diritti ciascuno pari a 1/9 di nuda proprietà del terreno distinto in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 418, oltre a maggior consistenza. In data xxxxxxxx è deceduta la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lasciando eredi i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come risulta da Dichiarazione di Successione n. 4, Vol. 155/8, trascritta il 16.06.2009 al R.G. n. 10710 ed al R.P. 7444, relativamente ad altri beni. Con Atto di Permuta del 10.11.2006, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 74465 e trascritto in data 16.11.2006 al R.G. 19698, R.P. 12643, i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedono a titolo di permuta alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno distinto in NCT del Comune di Sassari al Foglio 10, P.lla 1482 (ex 418). Con Atto di Compravendita in data 19.02.2007, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 49470, trascritto il 07.03.2007 al R.G. 4079 ed al R.P. 2565, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vende alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, il terreno distinto in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 1520 (ex 1482), oltre a maggior consistenza.

1.B) - Comune di Sassari, NCT Foglio 10, P.lla 1521: il bene immobile di che trattasi, da oltre 20 anni allibrato al Foglio 10, P.lle 112, 161, 163, 164 (originatisi dalla P.lla 1179), risultava di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di Atto di Divisione del 16.07.1983, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 9587 e trascritto il 29.07.1983 al R.G. 8296, R.P. 6819. In data xxxxxxxx è deceduta la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cui, come risulta da Verbale di Pubblicazione di Testamento del 20.01.2005, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Sassari, allibrato al Rep. n. 41889 e trascritto il 06.02.2005 al R.G. 1737, R.P. 1109, Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 11, Vol. 1312/1 del 27.10.2004, Ufficio del Registro di Sassari, trascritta il giorno 11.11.2004 al R.G. 19880, R.P. 14362, in rettifica della Dichiarazione di Successione n. 52, Vol. 1301/1 del 29.01.2004, Ufficio del Registro di Sassari, trascritta il 01.03.2005 al R.G. 4563, R.P. 3260, lasciando erede testamentaria la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente al terreno censito in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 1179. Con Atto di Compravendita in data 19.02.2007, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 49470, trascritto il 07.03.2007 al R.G. 4079 ed al R.P. 2565, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vende alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, il terreno distinto in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 1521 (ex 1179), oltre a maggior consistenza.

A seguito di costruzione dell'immobile di cui all'ipoteca volontaria in favore del Creditore Procedente contro il de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per successione ereditaria, i Debitori Esecutati eccetto il coniuge more uxorio, il quale, con Ricorso presentato in data 15.04.2010, ha rinunciato all'eredità, con Tipo Mappale del 12.02.2009, n. 39163.1/2009, in atti dal 12.02.2009, veniva soppresso l'identificativo catastale di cui al Foglio 10, P.lla 1521, originando le P.lle 1464; 1465. Il bene immobile oggi identificato al Foglio 10, P.lla 1464, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari come Vigneto di Classe III, della superficie complessiva di ha 00.31.65 (mq 3.165,00), della superficie di mq 3.165, mentre è rimasto invariata la numerazione e la consistenza dell'immobile di cui al NCT, Foglio 10, P.lla 1520, Vigneto di Classe III, Superficie ha 00.01.28 (mq 128,00). La P.lla 1465, Foglio 10, Comune di

Sassari, è censita presso il NCEU dell'Agenzia del Territorio di Sassari, come immobile di Categoria A/3, Classe II e Consistenza di 5,5 Vani.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
10	1625		2	A3	2	5,5 vani		426,08	

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	1624				Vigneto	3	003165	16,35	13,08
10	1520				Vigneto	3	000128	0,66	0,53

## PRECISAZIONI

Per stessa ammissione del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso all'immobile senza opporre osservazioni, anzi collaborando fattivamente al rilievo peritale, è stata rilevata una difformità rispetto agli atti concessori, identificata nel tamponamento del patio posto in adiacenza all'abitazione principale, al piano seminterrato. La veranda, della superficie lorda di circa 20,00 mq, è stata realizzata in muratura di blocchi in calcestruzzo forato, intonacati e tinteggiati in colore giallo ocra, con soluzione di continuità tamponata con tendaggi di buona fattura, intradosso costituito da travi in legno, correnti longitudinali in legno e listelli, pure in legno, di buona fattura. Esternamente, il solaio è piano, ed è stato realizzato in latero-cemento e ricoperto da uno strato impermeabilizzante in catrame.

La superfetazione non oggetto di autorizzazione potrebbe essere sanata, senza incorrere in sanzioni per violazione delle vigenti normative in materia urbanistica, rimuovendo i tamponamenti laterali tramite demolizione.

L'attuale disposizione degli ambienti in cui è suddiviso il bene immobile, differisce rispetto a quanto rilevato dagli elaborati tecnici acquisiti presso l'Archivio Urbanistica del Comune di Sassari. Le differenze sono ascrivibili alla diversa utilizzazione del Piano Seminterrato, il quale, anziché avere destinazione a Locale di Sgombero e Cantina, è stato utilizzato come Ambito Residenziale dal Debitore Esecutato, senza variazioni dimensionali, in aumento, rispetto agli atti concessori. Si rileva, inoltre, l'utilizzo delle superfici destinate a cavedio, le quali corrono perimetrali rispetto alla superficie abitabile, che hanno permesso di aumentare le superfici utili abitabili del Piano Seminterrato.

Al contempo, è stato rilevato che il Piano Terra, anziché essere collegato al Piano Seminterrato tramite scala interna, è indipendente da quest'ultimo ed è stato organizzato, a invarianza di superficie coperta, in due mini-appartamenti ai quali si accede, per l'appunto, dal Piano Terra. La scala interna ai due mini-appartamenti, consente l'accesso alla Soffitta Abitabile, così come evidenziato nella descrizione

generale e nelle caratteristiche costruttive, mentre al Piano Terra sono stati rilevati vani adibiti a Servizi Igienici e Lavotoio - Stireria.

## PATTI

---

Nulla da rilevare

## CONDIZIONI

---

Non sussistono condizioni particolari.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni in quanto il bene immobile oggetto di perizia ha una identificazione univoca.

## SERVITÙ

---

Al momento dell'accesso al bene immobile è stato appurato che, sul medesimo, non sussistono servitù di alcun tipo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il lotto di terreno oggetto di perizia è raggiungibile percorrendo la S.S. 131 sulla direttrice Sassari - Porto Torres sino al bivio per S. Orsola, posto sul lato destro rispetto al senso di marcia. Si procede lungo tale strada interna per circa 4 km, sino a raggiungere il lotto di che trattasi, posto sul lato sinistro della carreggiata, in località Pultigali, via De Martini n. 265/D.

Dal punto di vista urbanistico, sia dalla consultazione degli atti allibrati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sia della Cartografia Tecnica del Comune di Sassari, è stato rilevato che il bene immobile è sito in Zona Agricola "E" del Piano Urbanistico Comunale (DCC n. 43 del 26/07/2012), nella fattispecie censita come Zona "E3a" ossia "Aree Agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica(orti familiari; oliveti; agricoltura part-time).

L'accesso al bene immobile è stato effettuato in data 27.01.2014, in presenza del debitore esecutato, previa convocazione delle parti eseguita a mezzo di Racc. A/R trasmessa in data 18.01.2014.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo della superficie complessiva di mq 3400, opportunamente recintato con muro in blocchi di calcestruzzo forato, fino ad un'altezza di mt 2,50.

Sul lotto di terreno insiste una casa di civile abitazione, tipo villino, la quale si sviluppa su un unico livello (piano seminterrato e piano terra), con ingressi separati. Il piano terra presenta due distinte unità immobiliari, consistenti in due mini-appartamenti ricavati nel sottotetto (mansarda), nei quali sono presenti i vani adibiti a camera da letto, servizio igienico e sala.

Nell'appartamento posto al piano seminterrato, sono presenti una sala, accessibile dall'ingresso principale all'immobile, una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico.



L'immobile insistente sul lotto di terreno di che trattasi è stata edificato tra il 2007 e il 2009 e si sviluppa su una superficie lorda di circa 60 mq. Le caratteristiche costruttive del bene immobile sono di buon pregio, nonostante siano da segnalare tracce di umidità al di sopra dei battiscopa, probabilmente dovuta a risalita idrica capillare e quindi ad un non eccellente isolamento delle fondazioni e del massetto di calcestruzzo.

Il complesso strutturale è stato realizzato su fondazioni continue in cls armato, pavimento in mattonelle tipo cotto, muratura in blocchi di cls forato, intonacata esternamente con intonaco civile liscio e tinteggiata con pittura di colore rosso mattone, mentre, internamente, le murature sono state intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate, sia con il colore bianco, sia con altri tonalità di colore (camino in colore rosa-fumè).

Il solaio è stato realizzato in latero-cemento, così come il solaio di copertura. Il manto di copertura è stato realizzato in tegole tipo "coppo sardo" e si trova in buono stato di conservazione. Nel vano adibito a cucina è presente una struttura a volta realizzata con travi, correnti e listelli in legno, di buona finitura che conferisce una prospettiva rustico al vano.

Nel bagno le pareti sono piastrellate sino a mt 2,20 con piastrelle non assorbenti, facilmente lavabili, di buona qualità. Sono presenti i battiscopa, realizzati in piastrelle tipo coppo.

L'interno dell'abitazione presenta numerose centine ed archi, atti a fornire un gradevole aspetto estetico, dove sono rinvenibili finiture di pregio.

L'immobile oggetto di perizia è provvisto di impianto elettrico sotto traccia, conforme alle vigenti norme CEI, con dotazione di prese elettriche, televisive e punti luce in numero sufficiente per l'illuminazione artificiale dell'appartamento e del terrazzo. Sono presenti sia l'impianto idrico-sanitario ed i relativi allacci, sia quello fognario, oltre alla presenza di un camino nel vano soggiorno e di un forno a legna nella cucina. Il bagno è dotato di placcaggi e sanitari, quali appunto water, bidet, lavabo e doccia. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza di una cisterna interrata, realizzata in blocchi di calcestruzzo delle dimensioni di mt 3,00 x 3,00 x 2,50H (mc 22,50 = 22.500 litri), con solaio del tipo misto in latero-cemento, dello spessore di cm 16,00 + 4,00, opportunamente impermeabilizzato con guaina bituminosa da mm 4 e rivestito con piastrelle in ceramica. L'approvvigionamento della cisterna/riserva idrica, sarà garantito tramite autobotte.

Lo scarico dei reflui fognari è incanalato verso una fossa settica tipo IMHOFF, interrata ed accessibile tramite accesso dall'alto per lo svuotamento, dotata di apposito chiusino e tubo di ventilazione. La fossa IMHOFF è realizzata in calcestruzzo additivato con resine epossidiche affinché sia garantita la protezione contro gli agenti corrosivi. La condotta disperdente è costituita da elementi tubolari in calcestruzzo di 12 cm di diametro e lunghezza pari a 50 cm, con estremità distanziate di 0,5 cm e coperti, superiormente, da tegole laterizie con pendenza dello 0,5%. L'estrazione del fango e della crosta è eseguita, periodicamente, tramite autosurgo e smaltita in apposito sito di stoccaggio.

Per quanto riguarda i due mini-appartamenti, ai quali si accede dal piano terra, posto in corrispondenza della medesima quota rispetto all'ingresso principale, sono state riscontrate le medesime tipologie costruttive del piano seminterrato. Alle mansarde, di fatto rappresentative di un'unica mansarda separata da un muro in blocchi di calcestruzzo forato, necessario per rendere indipendenti le due unità immobiliari, si accede tramite scale interna. Le finiture dei vani, opportunamente intonacati e tinteggiati, sono di buona fattura, così come quelle dei servizi igienici.

Per stessa ammissione del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso all'immobile senza opporre osservazioni, anzi collaborando fattivamente al rilievo peritale, è stata rilevata una difformità rispetto agli atti concessori, identificata nel tamponamento del patio posto in adiacenza all'abitazione principale, al piano seminterrato. La veranda, della superficie lorda di circa 20,00 mq, è stata realizzata in muratura di blocchi in calcestruzzo forato, intonacati e tinteggiati in colore giallo ocra, con soluzione

di continuità tamponata con tendaggi di buona fattura, intradosso costituito da travi in legno, correnti longitudinali in legno e listelli, pure in legno, di buona fattura. Esternamente, il solaio è piano, ed è stato realizzata in latero-cemento e ricoperto da uno strato impermeabilizzante in catrame.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro-camera, dotati di persiane, mentre, quelli interni, sono in legno tamburato e verniciati in colore noce.

Il bene immobile di che trattasi è così identificato:

Regione Pultigali, Via De Martini n. 265/D, Comune di Sassari, Provincia di Sassari

Terreno Allibrato in NCT al Foglio 10, P.lle 1520; 1624 (ex 1521);

Immobile Allibrato in NCEU al Foglio 10, P.lla 1625, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Superficie di 5,5 vani, Rendita Euro 426,08.

Superficie Lorda: mq 58,53

Superficie Coperta Veranda (Patio) Non Autorizzata: mq 21,40

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

L'immobile di che trattasi, al momento dell'accesso, era occupato dal Debitore Esecutato che non ha opposto resistenza all'accesso, all'esecuzione dei rilievi ed alla realizzazione delle foto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO DEL 222/12/2005, SCRITTURA</b>			
		<b>RENO ALLIBRATO AL FOGLO 10, P.LLA 1179/B</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CORDA PIER PAOLO	22/12/2005	25776	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	10/01/2006	613	412
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI PERMUTA, TERRENO IN AGRO DI SASSARI, AGRO, FOGLIO 10, P.LLA 1482 (EX 418)</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FAEDDA MARIO	10/11/2006	74465	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	16/11/2006	19698	12643
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, IN FAVORE GRAVANTE SUL TERRENO ALLIBRATO IN NCT, COMUNE DI SASSARI, FOGLIO 10, P.LLE 1520, 1521</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PITZORNO MANLIO	23/07/2007	50406	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	26/07/2007	13586	2597
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PITZORNO MANLIO	02/04/2003	41889	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	11/11/2004	19880	14362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI	27/10/2004	11	1312/1
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FENU SALVATORE MANLIO	16/07/1983	9587	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	29/07/1983	8286	6819
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUA MARASSI VITTORIO	21/11/1994	84083	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	24/12/1994	14427	9911
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA,</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##GALLETTA DOMENICO##	22/05/1973	36275	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	28/05/1973	4850	3981
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO GIUDIZIARIO, IN FAVORE DI BANCA</b>			
		<b>SASSARI, FOGLIO 10, P.LLE 1520, 1521</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIALE GIUDIZIARIO SASSARI	11/06/2012	1455	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	11/07/2012	9788	606

		SASSARI			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>DECRETO INGIUNTIVO IN FAVORE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, ZA DI SCOPERTO DI CONTO CORRENTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2012	1493	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO UNILATERALE OBBLIGO EDILIZIO, SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA, GRAVANTE SUL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 10, P.LLA 1179/A, A FAVORE DEL</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MORETTI LORENZO	28/07/2005	25668	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA SASSARI	11/08/2005	19138	14180
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PER DECESSO DELLA SIG.RA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/01/2000	REP. N. 4- VOL. 155/8	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO SASSARI	16/06/2008	10710	7444
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PITZORNO MARIO	19/02/2007	49470	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI SASSARI	07/03/2007	4079	2565
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/1992 al 11/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PITZORNO MANLIO	19/02/2007	49470	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	07/03/2007	4079	2565
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- La situazione della proprietà risulta variata.

Nota 1) Si riporta appresso un estratto sinottico ventennale delle provenienze del bene immobile oggetto di perizia.

1.A - Comune di Sassari, NCT Foglio 10, P.lla 1520: il bene immobile di che trattasi, da oltre 20 anni allibrato in NCT al Foglio 10, P.lla 318, risultava di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a ■xxxxxx, in seguito ad acquisto da parte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a xxxxxxxxxxxx. L'atto di compravendita, in data 22.05.1973, a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta allibrato con Rep. n. 36275 e trascritto in data 28.05.1973 al R.G. con n. 4850 ed al R.P. con n. 3981. In data xxxxxxxxxxx è deceduto a xxxxxx, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Dichiarazione di Successione n. 55, Vol. 963; Non Trascritta). Con Atto di Donazione del 21.11.1994, a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Cagliari, allibrato con Rep. n. 84083 e Trascritto il 24.12.1994 al R.G. n. 14427 ed al R.P. n. 9911, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (moglie del fu \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\*), nata a xxxxxxxxxxxx ☒ona ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, diritti ciascuno pari a 1/9 di nuda proprietà del terreno distinto in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 418, oltre a maggior consistenza. In data xxxxxxxx è deceduta la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lasciando eredi i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come risulta da Dichiarazione di Successione n. 4, Vol. 155/8, trascritta il 16.06.2009 al R.G. n. 10710 ed al R.P. 7444, relativamente ad altri beni. Con Atto di Permuta del 10.11.2006, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 74465 e trascritto in data 16.11.2006 al R.G. 19698, R.P. 12643, i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedono a titolo di permuta alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno distinto in NCT del Comune di Sassari al Foglio 10, P.lla 1482 (ex 418). Con Atto di Compravendita in data 19.02.2007, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 49470, trascritto il 07.03.2007 al R.G. 4079 ed al R.P. 2565, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vende alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il terreno distinto in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 1520 (ex 1482), oltre a maggior consistenza.

1.B) - Comune di Sassari, NCT Foglio 10, P.lla 1521: il bene immobile di che trattasi, da oltre 20 anni allibrato al Foglio 10, P.lle 112, 161, 163, 164 (originatisi dalla P.lla 1179), risultava di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a xxxx ☒xxxxxxxxx, in forza di Atto di Divisione del 16.07.1983, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 9587 e trascritto il 29.07.1983 al R.G. 8296, R.P. 6819. In data xxxxxxxxxx è deceduta la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cui, come risulta da Verbale di Pubblicazione di Testamento del 20.01.2005, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Sassari, allibrato al Rep. n. 41889 e trascritto il 06.02.2005 al R.G. 1737, R.P. 1109, Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 11, Vol. 1312/1 del 27.10.2004, Ufficio del Registro di Sassari, trascritta il giorno 11.11.2004 al R.G. 19880, R.P. 14362, in rettifica della Dichiarazione di Successione n. 52, Vol. 1301/1 del 29.01.2004, Ufficio del Registro di Sassari, trascritta il 01.03.2005 al R.G. 4563, R.P. 3260, lasciando erede testamentaria la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente al terreno censito in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 1179. Con Atto di Compravendita in data 19.02.2007, rogante Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Sassari, allibrato al Rep. n. 49470, trascritto il 07.03.2007 al R.G. 4079 ed al R.P. 2565, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vende alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il terreno distinto in NCT di Sassari al Foglio 10, P.lla 1521 (ex 1179), oltre a maggior consistenza.

A seguito di costruzione dell'immobile di cui all'ipoteca volontaria in favore del Creditore Procedente contro il de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per successione ereditaria, i Debitori Esecutati eccetto il coniuge more uxorio, il quale, con Ricorso presentato in data 15.04.2010, ha rinunciato all'eredità, con Tipo Mappale del 12.02.2009, n. 39163.1/2009, in atti dal 12.02.2009, veniva soppresso l'identificativo catastale di cui al Foglio 10, P.lla 1521, originando le P.lle 1464; 1465. Il bene immobile oggi identificato al Foglio 10, P.lla 1464, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari come Vigneto di Classe III, della superficie complessiva di ha 00.31.65 (mq 3.165,00), della superficie di mq 3.165, mentre è rimasto invariata la numerazione e la consistenza dell'immobile di cui al NCT, Foglio 10, P.lla 1520, Vigneto di Classe III, Superficie ha 00.01.28 (mq 128,00). La P.lla 1465, Foglio 10, Comune di Sassari, è censita presso il NCEU dell'Agenzia del Territorio di Sassari, come immobile di Categoria A/3, Classe II e Consistenza di 5,5 Vani.

Nota 2) Il Decreto Ingiuntivo n. 482/2012, in data 02/05/2012, Rep. 1493/2012 è stato emesso nei confronti della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN SCIoglimento, in quanto AMMINISTRATA dal DEBITORE CONVENUTO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della quale risultano proprietari il de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, genitore delle DEBITRICI CONVENUTE NELLA E.I. N.210/2012 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SASSARI aggiornate al 31/01/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SASSARI il 23/07/2007  
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 2597  
Quota: 100%  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalita a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Spese: € 972,60  
Interessi: € 184.995,40  
Percentuale interessi: 6,15 %  
Rogante: MANLIO PITZORNO  
Data: 26/07/2007  
N° repertorio: 50406  
Note: Nella procedura di che trattasi, in seguito a decesso del Debitore Contraente il Contratto di Mutuo Fondiario, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono divenute Debitori Esecutati le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tenuto conto che con ricorso in data 15.04.2010, il coniuge del de cuius, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contraente l'atto di concessione di mutuo fondiario, in qualità di debitore non datore, ha rinunciato all'eredità.

### *Trascrizioni*

- **DECRETO INGIUNTIVO**  
Trascritto a SASSARI il 02/05/2012  
Reg. gen. 1493 - Reg. part. 2012  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalita a carico della procedura  
Note: La società di che trattasi, elettivamente domiciliata presso lo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per sua vece i soci, in proprio ed in qualità di Eredi della fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno prestato garanzia fideiussoria, in conseguenza dell'inadempienza dello scoperto di conto corrente presso la dipendenza di Sassari, nella fattispecie afferenti al periodo 14.12.2004 al 31.12.2011, per una somma di euro 47.729,11. Non essendosi provveduto al ripianamento del medesimo scoperto di conto corrente, è stato inoltrato, in favore del Creditore Procedente, ricorso per decreto ingiuntivo, il quale è stato reso esecutivo in data 10.05.2012. Si rammenta che il coniuge, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con ricorso in data 15.04.2010, ha rinunciato all'eredità.
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIL**  
Trascritto a SASSARI il 11/07/2012  
Reg. gen. 9788 - Reg. part. 7606  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalita a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal punto di vista urbanistico, sia dalla consultazione degli atti allibrati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sia della Cartografia Tecnica del Comune di Sassari, è stato rilevato che il bene immobile è sito in Zona Agricola "E" del Piano Urbanistico Comunale (DCC n. 52 del 27.07.2011 e ss.mm.ii.), nella fattispecie censita come Zona "E3a" ossia "Aree Agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica(orti familiari; oliveti; agricoltura part-time).

Il lotto di terreno sul quale insiste il bene immobile oggetto di perizia, come rilevato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade in Zona E del Piano di Borgata Ottava - San Giovanni - Villa Gorizia, approvato con D.A. n. 1300/U del 16.09.1982. L'area ricade all'interno della fascia costiera, individuata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.P.R. e nella Tabella Allegato 2, definita e disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19, 20 e delle N.T.A. del P.P.R. (L.R. n. 8/2004 del 25.11.2004).

Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Sassari, adottato con DCC n. 52 del 27.07.2011 e ss.mm.ii., il territorio rappresentato dalle particelle catastali in cui ricade il bene immobile oggetto di perizia, ricade in Zona Omogenea E3.a del Campo Ambientale 3, Ambito 4.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione della struttura insistente sul lotto di terreno oggetto è stata regolarmente autorizzata con giusta Concessione Edilizia n. C-05-363 del 01.08.2005 a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale, ha ceduto il bene immobile, comprensivo della licenza a costruire, al Debitore Esecutato (Voltura in data 27.03.2007).

In data 28.11.2007, Pratica n. 07/1189, il Debitore Esecutato ha presentato Richiesta di Variante rispetto alla C.E. n. C-05-363 del 01.08.2005, avente ad oggetto la modifica della posizione degli infissi e dei tramezzi interni che, di fatto, è coerente con quanto rilevato in sede di sopralluogo. La Richiesta di Variante è stata accolta e Concessa con Provvedimento n. 466 del 19.12.2007.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il lotto di terreno oggetto di perizia è raggiungibile percorrendo la S.S. 131 sulla direttrice Sassari - Porto Torres sino al bivio per S. Orsola, posto sul lato destro rispetto al senso di marcia. Si procede lungo tale strada interna per circa 4 km, sino a raggiungere il lotto di che trattasi, posto sul lato sinistro della carreggiata, in località Pultigali, via De Martini n. 265/D.

Dal punto di vista urbanistico, sia dalla consultazione degli atti allibrati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sia della Cartografia Tecnica del Comune di Sassari, è stato rilevato che il bene immobile è sito in Zona Agricola "E" del Piano Urbanistico Comunale (DCC n. 43 del 26/07/2012), nella fattispecie censita come Zona "E3a" ossia "Aree Agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica(orti familiari; oliveti; agricoltura part-time).

L'accesso al bene immobile è stato effettuato in data 27.01.2014, in presenza del debitore esecutato, previa convocazione delle parti eseguita a mezzo di Racc. A/R trasmessa in data 18.01.2014.

Il ben immobile oggetto di pignoramento è un terreno agricolo della superficie complessiva di mq 3400, opportunamente recintato con muro in blocchi di calcestruzzo forato, fino ad un'altezza di mt 2,50.

Sul lotto di terreno insiste una casa di civile abitazione, tipo villino, la quale si sviluppa su un unico livello (piano seminterrato e piano terra), con ingressi separati. Il piano terra presenta due distinte unità immobiliari, consistenti in due mini-appartamenti ricavati nel sottotetto (mansarda), nei quali sono presenti i vani adibiti a camera da letto, servizio igienico e sala.

Per stessa ammissione del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso all'immobile senza opporre osservazioni, anzi collaborando fattivamente al rilievo peritale, è stata rilevata una difformità rispetto agli atti concessori, identificata nel tamponamento del patio posto in adiacenza all'abitazione principale, al piano seminterrato. La veranda, della superficie lorda di circa 20,00 mq, è stata realizzata in muratura di blocchi in calcestruzzo forato, intonacati e tinteggiati in colore giallo ocra, con soluzione di continuità tamponata con tendaggi di buona fattura, intradosso costituito da travi in legno, correnti longitudinali in legno e listelli, pure in legno, di buona fattura. Esternamente, il solaio è piano, ed è stato realizzata in latero-cemento e ricoperto da uno strato impermeabilizzante in catrame.

Il bene immobile di che trattasi è così identificato:

Regione Pultigali, Via De Martini n. 265/D, Comune di Sassari, Provincia di Sassari

Terreno Allibrato in NCT al Foglio 10, P.lle 1520; 1624 (ex 1521);

Immobile Allibrato in NCEU al Foglio 10, P.lla 1625, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Superficie di 5,5 vani, Rendita Euro 426,08.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli ovvero oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Rif. 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Sassari (SS) - Via De Martini 265/D  
Il bene immobile oggetto di perizia è raggiungibile percorrendo la S.S. 131 sulla direttrice Sassari - Porto Torres sino al bivio per S. Orsola, posto sul lato destro rispetto al senso di marcia. Esso è raggiungibile procedendo lungo tale strada interna per circa 4 km, sino a raggiungere il lotto di che trattasi, posto sul lato sinistro della carreggiata, in località Pultigali, via De Martini n. 265/D.

Dal punto di vista urbanistico, sia dalla consultazione degli atti allibrati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sia della Cartografia Tecnica del Comune di Sassari e sia dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica, Sezione Archivio, del Comune di Sassari, è stato rilevato che il bene immobile è sito in Zona Agricola "E" del Piano Urbanistico Comunale (DCC n. 43 del 26/07/2012), nella fattispecie censita come Zona "E3a" ossia "Aree Agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (orti familiari; oliveti; agricoltura part-time). L'accesso al bene immobile è stato effettuato in data 27.01.2014, in presenza del debitore esecutato, previa convocazione delle parti eseguita a mezzo di Racc. A/R trasmessa in data 18.01.2014. Il bene immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un terreno agricolo della superficie complessiva di mq 3400, opportunamente recintato con muro in blocchi di calcestruzzo forato, fino ad un'altezza di mt 2,50. Sul lotto di terreno insiste un immobile adibito a residenza del Debitore Esecutato (Categoria Catastale A/3), la quale si sviluppa su due livelli (piano seminterrato, piano terra e soffitta), con ingressi separati. Nell'appartamento posto al piano seminterrato, sono presenti una sala, accessibile dall'ingresso principale all'immobile, una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico. Il piano terra presenta due distinte unità immobiliari, consistenti in due mini-appartamenti ricavati nel sottotetto (soffitta), nei quali sono presenti i vani adibiti a camera da letto, servizio igienico e sala. L'immobile insistente sul lotto di terreno di che trattasi è stata edificato tra il 2007 ed il 2009 e si sviluppa su una superficie coperta di circa 60 mq. Si rileva, rispetto alla situazione concessoria, una differente disposizione degli ambiti abitativi, in specie evidenziati dall'utilizzo del piano seminterrato come zona giorno (sala; cucina; servizi; camera letto) e del piano terra, in cui, come riportato in precedenza, sono stati ricavati due mini-appartamenti. Le caratteristiche costruttive del bene immobile sono di buon pregio, nonostante siano da segnalare tracce di umidità al di sopra dei battiscopa, probabilmente dovuta a risalita idrica capillare e quindi ad un non eccellente isolamento delle fondazioni e del massetto di calcestruzzo. Il complesso strutturale è stato realizzato su fondazioni continue in cls armato, pavimento in mattonelle tipo cotto, muratura in blocchi di cls forato, intonacata esternamente con intonaco civile liscio e tinteggiata con pittura di colore rosso mattone, mentre, internamente, le murature sono state intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate, sia con il colore bianco, sia con altri tonalità di colore (camino in colore rosa-fumè). Il solaio è stato realizzato in latero-cemento, così come il solaio di copertura. Il manto di copertura è stato realizzato in tegole tipo "coppo sardo" e si trova in buono stato di conservazione. Nel vano adibito a cucina è presente una struttura a volta realizzata con travi, correnti e listelli in legno, di buona finitura che conferisce una prospettiva rustico al vano. Nel bagno le pareti sono piastrellate sino a mt 2,20 con piastrelle non assorbenti, facilmente lavabili, di buona qualità. Sono presenti i battiscopa, realizzati in piastrelle tipo coppo. L'interno dell'abitazione presenta numerose centine ed archi, atti a fornire un gradevole aspetto estetico, dove sono rinvenibili finiture di pregio. L'immobile oggetto di perizia è provvisto di impianto elettrico sotto traccia con dotazione di prese elettriche, televisive e punti luce in numero sufficiente per l'illuminazione artificiale dell'appartamento e del terrazzo. Sono presenti sia l'impianto idrico-sanitario ed i relativi allacci, sia quello fognario, oltre alla presenza di un camino nel vano soggiorno e di un forno a legna nella cucina. Il bagno è dotato di placcaggi e sanitari, quali appunto water, bidet, lavabo e doccia. Per quanto riguarda i due mini-appartamenti, ai quali si accede dal piano

terra, posto in corrispondenza della medesima quota rispetto all'ingresso principale, sono state riscontrate le medesime tipologie costruttive del piano seminterrato. Alle mansarde, di fatto rappresentative di un'unica mansarda separata da un muro in blocchi di calcestruzzo forato, necessario per rendere indipendenti le due unità immobiliari, si accede tramite scale interna. Le finiture dei vani, opportunamente intonacati e tinteggiati, sono di buona fattura, così come quelle dei servizi igienici. Per stessa ammissione del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso all'immobile senza opporre osservazioni, anzi collaborando fattivamente al rilievo peritale, è stata rilevata una difformità rispetto agli atti concessori, identificata nel tamponamento del patio posto in adiacenza all'abitazione principale, al piano seminterrato. La veranda, della superficie lorda di circa 20,00 mq, è stata realizzata in muratura di blocchi in calcestruzzo forato, intonacati e tinteggiati in colore giallo ocra, con soluzione di continuità tamponata con tendaggi di buona fattura, intradosso costituito da travi in legno, correnti longitudinali in legno e listelli, pure in legno, di buona fattura. Esternamente, il solaio è piano, ed è stato realizzato in latero-cemento e ricoperto da uno strato impermeabilizzante in catrame. Il bene immobile di che trattasi è così identificato:

Regione Pultigali, Via De Martini n. 265/D, Comune di Sassari, Provincia di Sassari

Terreno Allibrato in NCT al Foglio 10, P.lle 1520; 1624 (ex 1521);

Immobile Allibrato in NCEU al Foglio 10, P.lla 1625, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Superficie di 5,5 vani, Rendita Euro 426,08.

Valore di stima del bene: **€ 1.083.915,00**

Lotto Unico: Terreno Agricolo ed Immobile in Comune di Sassari, Agro, Località Pultigali, Via De Martini n. 265/D, Comune di Sassari, Provincia di Sassari Terreno Allibrato in NCT al Foglio 10, P.lle 1520; 1624 (ex 1521); Immobile Allibrato in NCEU al Foglio 10, P.lla 1625, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Superficie di 5,5 vani, Rendita Euro 426,08. Superficie Lorda: mq 58,53 Superficie Coperta Veranda (Patio) Non Autorizzata: mq 21,40

La formulazione del giudizio di stima poggia sui principi della teoria estimativa, intesa come insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire ad una valida ed oggettiva valutazione dei beni sulla base dei fattori economici desumibili dal mercato. In ragione del criterio di stima si rileva che la soluzione del quesito estimativo è finalizzato alla vendita dell'immobile e, pertanto, la scelta del criterio ricade nel campo della ricerca del più probabile valore di mercato. Ciò implica la determinazione del rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la somma monetaria che si presuma possa conseguirsi a seguito di una libera contrattazione di compravendita, escludendo motivazioni particolari oltre quelle prettamente economiche. Nell'ambito del metodo estimativo si premette che la scelta è ricaduta sul procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato, vale a dire la similitudine corrente tra il valore di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, ricadenti nella medesima categoria merceologica e contrattati di recente, ovvero tuttora sul mercato. Per la stima dei valori di mercato è stata adottato il seguente procedimento:

1) individuazione dei più probabili valori di mercato della zona (settimanali specializzati in annunci immobiliari);

2) analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito web dell'Agenzia del Territorio, sezione "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" aggiornata al 1° semestre 2013 (ultimo periodo disponibile) per il Comune di Sassari, Agro, Fascia Suburbana, Zona Latte Dolce - Baddimanna - S. Orsola - Li Punti, Codice di Zona E1, Microzona Catastale n. 5, Tipologia - Abitazioni di tipo Economico, Destinazione Residenziale;

3) analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito web dell'Agenzia del Territorio, sezione "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" aggiornata al 1° semestre 2013 (ultimo periodo disponibile) per il Comune di Sassari, Agro, Fascia Suburbana, Zona Villaggio S. Orsola, Codice di Zona E4, Microzona Catastale n. 8, Tipologia - Ville e Villini, Destinazione Residenziale;

La scelta del raffronto tra i due parametri di comparazione unitaria dell'OMI è inerente le caratteristiche costruttive dell'immobile di che trattasi, più simile ad un villino unifamiliare, piuttosto che ad un'abitazione di tipo economico. Tali aspetti sono inoltre suffragati dalla presenza, nella zona in cui ricade il bene immobile, di numerose costruzioni con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia. Relativamente alle quotazioni, in riferimento all'OMI, sono state rilevate:

1) Microzona Catastale n. 5, tipologia Abitazioni di tipo Economico: Valore Minimo Euro/mq 1300,00; Valore Massimo Euro/mq 1500,00. Conseguono un valore unitario medio di Euro/mq 1400,00;

2) Microzona Catastale n. 8, tipologia Ville e Villini: Valore Minimo Euro/mq 1500,00; Valore Massimo Euro/mq 2000,00. Conseguono un valore unitario medio di Euro/mq 2250,00;

3) Valore medio unitario di mercato, conseguente alla rilevazione di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari e per riscontro diretto: Valore Minimo Euro/mq 1800,00; Valore Massimo Euro/mq 2300,00;

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore unitario medio di mercato si è proceduto tramite calcolo della media aritmetica semplice tra il dato medio ottenuto dai valori OMI e quelli riferito alle attuali quotazioni medie di mercato, ottenendo un valore unitario medio di Euro/mq 1800,00. In relazione alla valutazione estimativa, quindi considerando le componenti attive e passive riferibili all'immobile oggetto di pignoramento, si devono premettere le seguenti considerazioni:

1) l'immobile oggetto di pignoramento può essere considerato seminuovo e, nell'immediato, non sussistono fattori negativi che ne precludano l'abitabilità;

2) il livello delle finiture è molto buono;

3) non è assoggettato a contratti di locazione, uso, usufrutto o altre forme di possesso al di fuori della piena proprietà dell'esecutato; 4) a distribuzione degli spazi interni è buona;

5) secondo riscontro diretto presso alcune agenzie immobiliari operanti in zona, le transazioni si concretizzano con uno scarto medio del 20% tra le quotazioni correnti ed il prezzo di vendita, in quanto, trattandosi di immobili compresi nel contesto degli assortimenti di taglio commerciale medio-grande, si ha maggiore difficoltà a raggiungere, in sede di compravendita, le quotazioni massime rilevabili sul mercato;

Si ritiene, pertanto, che alla data di stesura della presente relazione peritale, il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di pignoramento sia di € **1.083.915,00** corrispondente ad una quotazione unitaria di €/mq 1.500,00 determinato, applicando al valore massimo di €/mq 1.800,00 la riduzione (scarto) del 20% richiamata in precedenza. Ritenendo di avere svolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto rassegnò la presente relazione, rimanendo a disposizione della SS.VV. per qualsiasi eventuale chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordata.

La presente relazione, comprensiva delle copie riservate alle parti in causa, viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa, il cui prelievo era stato, a suo tempo, autorizzato dal Giudice. Una nota informativa circa l'avvenuto deposito dell'elaborato peritale in Cancelleria è stata inviata, in data odierna ed a mezzo raccomandata A/R, allo Studio Legale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentante del Creditore Procedente ed al Debitore esecutato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Multiplo - Immobiliare Sassari (SS) - Via De Martini 265/D	722,61 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.083.915,00	100,00	€ 1.083.915,00
				Totale lotto:	€ 1.083.915,00

**Valore finale di stima: € 1.083.915,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per stessa ammissione del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso all'immobile senza opporre osservazioni, anzi collaborando fattivamente al rilievo peritale, è stata rilevata una difformità rispetto agli atti concessori, identificata nel tamponamento del patio posto in adiacenza all'abitazione principale, al piano seminterrato. La veranda, della superficie lorda di circa 20,00 mq, è stata realizzata in muratura di blocchi in calcestruzzo forato, intonacati e tinteggiati in colore giallo ocra, con soluzione di continuità tamponata con tendaggi di buona fattura, intradosso costituito da travi in legno, correnti longitudinali in legno e listelli, pure in legno, di buona fattura. Esternamente, il solaio è piano, ed è stato realizzato in latero-cemento e ricoperto da uno strato impermeabilizzante in catrame.

La superfetazione non oggetto di autorizzazione potrebbe essere sanata, senza incorrere in sanzioni per violazione delle vigenti normative in materia urbanistica, rimuovendo i tamponamenti laterali tramite demolizione.

L'attuale disposizione degli ambienti in cui è suddiviso il bene immobile, differisce rispetto a quanto rilevato dagli elaborati tecnici acquisiti presso l'Archivio Urbanistica del Comune di Sassari. Le differenze sono ascrivibili alla diversa utilizzazione del Piano Seminterrato, il quale, anziché avere destinazione a Locale di Sgombero e Cantina, è stato utilizzato come Ambito Residenziale dal Debitore Esecutato, senza variazioni dimensionali, in aumento, rispetto agli atti concessori. Si rileva, inoltre, l'utilizzo delle superfici destinate a cavedio, le quali corrono perimetrali rispetto alla superficie abitabile, che hanno permesso di aumentare le superfici utili abitabili del Piano Seminterrato.

Al contempo, è stato rilevato che il Piano Terra, anziché essere collegato al Piano Seminterrato tramite scala interna, è indipendente da quest'ultimo ed è stato organizzato, a invarianza di superficie coperta, in due mini-appartamenti ai quali si accede, per l'appunto, dal Piano Terra. La scala interna ai due mini-appartamenti, consente l'accesso alla Soffitta Abitabile, così come evidenziato nella descrizione generale e nelle caratteristiche costruttive, mentre al Piano Terra sono stati rilevati vani adibiti a Servizi Igienici e Lavatoio - Stireria.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Pattada, li 05/03/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Deiana Giovanni



#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visure Catastali e Ipotecarie (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Foto - Supporto Fotografico (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni Studio Legale e Debitore Convenuto (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza Documentazione Comune Sassari (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Accesso Immobile (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Distinte Pagamento Diritti Acquisizione Atti Portale SISTER (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Camerale (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia Raccomandate A/R (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia Decreto Proroga GE (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema Parcella e Nota Spese (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Deposito Perizia (Aggiornamento al 05/03/2014)

Dott Agr. Giovanni Deiana

Via S'Ena snc

07016 Pattada SS Italia

T + 39 079 755400

F + 39 079 755400

M agr.gdeiana@gmail.com

M g.deiana@epap.conafpec.it

C + 39 347 0861782

C. F. DNEGNN73E271452N

P. IVA 02073710903

### VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 27 del mese GENNAIO dell'anno 2014 alle ore 10.00  
Io sottoscritto Dr. Agr. Giovanni Deiana iscritto al n. 650 dell'albo Dottori Agronomi e Dottori Forestali della  
Provincia di Sassari, ed al numero 108 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, nominato  
Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa, E.I. 210/2012, promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**  
**SPA, ATTORE, CONTRO** , **DEBITORE CONVENUTO**, in conformità a  
quanto stabilito dal Giudice Istruttore Dott. MARIA GRIXONI all'udienza del 02.10.2013 presso il Tribuna-  
le di SASSARI, mi sono recato in SASSARI (SS), Località "Pultigali", Via De Martini n. 265/D, F. 10 Part.I-  
le 1520; 1521, per adempiere alle operazioni peritali.

Sul posto sono convenuti, oltre al C.T.U., l'Avv. .... e  
l'Arch. ...., rispettivamente rappresentante legale e tecnico dell'attore  
Sig. .... anch'egli presente; l'Avv. .... e  
l'Ing. ...., rispettivamente rappresentante legale e tecnico del convenuto, anch'egli  
presente.

Viene data lettura del quesito posto al C.T.U. e vengono successivamente esaminati i seguenti aspetti:  
— descrizione sommaria delle operazioni compiute ed esame di eventuali copie dei verbali;

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE E' STATO GARANTITO  
DALLA SIG.RA

— rilievi dettati a verbale dalle parti;

LA SIG.RA ..... CONSENTE LA VISITA  
DELL'IMMOBILE, ED INFORMATO SULLA ESISTENZA DI UNA  
VERANDA DI CIRCA 40.00 mq NON AUTORIZZATA

— eventuali richieste del C.T.U. alle parti o ai loro rappresentanti;

IL CTU HA RILEVATO L'IMMOBILE IN TUTTA  
LA SUA INTERESSA.



Dott Agr. Giovanni Deiana

Via S'Ena snc

07016 Pattada SS Italia

T + 39 079 755400

F + 39 079 755400

M agr.gdeiana@gmail.com

M g.deiana@epap.conafpec.it

C + 39 347 0861782

C. F. DNEGNN73E27I452N

P. IVA 02073710903

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore ~~10.00~~ non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo ho rinviato le stesse al giorno ..... alle ore ..... sempre nel luogo oggetto della controversia, rimanendone avvisati gli interessati, con i quali ho sottoscritto il presente verbale.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore ~~11.00~~ avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, ho dichiarato definitivamente chiuse le stesse, sottoscrivendo il presente verbale con gli astanti.

Sassari, li

27/01/2014

Le parti convenute

.....  
.....  
.....

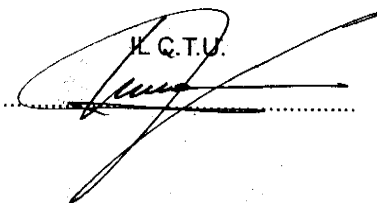
H.Q.T.U.  


Foto Numero 1 - Vista Planimetrica con Indicazione del Lotto



Foto Numero 2 - Vista Planimetrica con Indicazione del Lotto, Particolare



Foto Numero 3 - Accesso Lotto - Lato SUD



Foto Numero 4 - Vista Esterna Immobile - Lato Nord (Piano S-1 - T - 1)



Foto Numero 5 - Superfetazione - Patio Tamponato (Piano S-1)



Foto Numero 6 - Copertura Patio



Foto Numero 11 - Servizio Igienico - Piano Seminterrato

Foto Numero 12 - Ingresso Piano Terra e Soffitta Abitabile

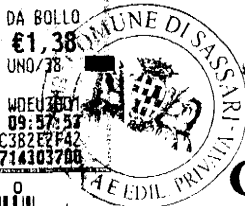


Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

Agenzia  
Entrate

00014630 0000658E WDEU301  
00039472 12/02/2014 09:57:57  
4578-00010 EBF998FC382E2F42  
IDENTIFICATIVO : 01100714303700

0 1 10 071430 370 0



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

Agenzia  
Entrate

00037289 000092F4 WDV15001  
00008723 17/10/2011 16:00:44  
0001-00009 918A8F2066C7B07E  
IDENTIFICATIVO : 01100383587962

0 1 10 038358 796 2



**COMUNE DI SASSARI**

Cod. Fisc. 00239740905



SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE

**IL DIRIGENTE**

a norma dell'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, a richiesta di  
e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

**CERTIFICA**

che il Terreno distinto nella Sez.Sassari-Agro Catasto Terreni al  
Foglio 10 Mappale 1520  
Foglio 10 Mappale 1624

secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.A. n.228/U del  
19.3.1985,

D.A. n.844/U del 13.6.1985. D.A. n.961/U del 9.7.1985,

e D.A. n.1064/U del 17.10.1986,

testo per piano di borgata 1

RICADONO IN ZONA E DEL PIANO DI BORGATA OTTAVA-SAN GIOVANNI-VILLA  
GORIZIA APPROVATO CON D.A.1300/U 16.09.82.

**è compreso nella ZONE AGRICOLE**

**che prevede quanto segue:**

ZONE AGRICOLE - Oltre le zone agricole del tipo E, per le quali vale  
la normativa già in atto, sono state individuate due  
zone agricole speciali alle quali corrispondono le sigle E1 ed  
E2.

L'area interessata ricade all'interno della fascia costiera  
individuata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 delle  
N.T.A. del P.P.R. e nella Tabella Allegato 2, definita e disciplinata  
dagli artt. 8, 17, 18, 19, 20 e dalle N.T.A. del P.P.R. (L.R. N°8 del  
25/11/2004).

Secondo le previsioni del P.U.C. adottato con deliberazioni del C.C.  
n.52 del 27.07.2011 e n.43 del 26.07.2012, il territorio rappresentato  
dai mappali indicati precedentemente ricade in zona omogenea E3.a del  
Campo Ambientale 3 Ambito 4 così come riscontrabile nelle TAV.5.2 e  
TAV.5.5.1 e con le prescrizioni previste nelle Norme Tecniche di  
Attuazione e dal Regolamento Edilizio per la zona in esame (allegati  
E, E1, E2, E3, F e G).

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Procedimento  
Ciancilla Giovanna



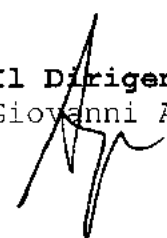
Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

SASSARI li 07/02/2014



Il Dirigente  
Ing. Giovanni Agatau



Nessuna legenda