

TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 27/2012 R.G.E

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.SSA [REDACTED]

PROMOSSA DA:

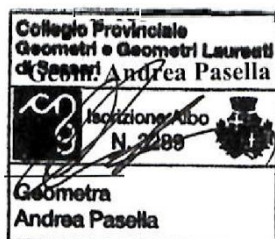
CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

– CONTRO

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

Allegato A Relazione di Stima (relazione senza dati sensibili)

IL CTU
Geom. Andrea Pasella



PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED]

Es.imm.27/2012





██████████ il Giudice dell'Esecuzione alle udienze **del 21/05/2024 e 27/05/2024** ha ordinato per la prosecuzione delle operazioni peritali sugli immobili oggetto di Procedura Immobiliare n°27/2012 della quale era stata depositata una parte della consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli altri beni oggetti di procedura in data **19/02/2019 e in data 03/01/2023**.

Svolgimento dell'incarico

Trattasi di Stima del patrimonio immobiliare ubicato nel Comune di Viddalba (SS) ossia:

Beni ubicati in Località “La Teggia” Comune di Viddalba (SS)

Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 49, si precisa che con ordinanza del 27/05/2024 è stata autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento dei fabbricati ricadenti poiché dalle verifiche non risultavano censiti ;
Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 2025/117351 del 07/07/2025, pratica docfa costituzione del 10/07/2025 pratica n. ss0119086 in atti dal 11/07/2025 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.3035665.10/07/2025 costituzione (n. 119086.1/2025) i nuovi identificativi catastali sono per il terreno

- ✗ Terreno agricolo distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 564;

Per il complesso immobiliare n° 2 unità rispettivamente identificate:

- ✗ Unità adibita a stalla distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 1 ;
- ✗ Unità adibita a abitazione residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 2 ;

Si precisa che sul lotto di terreno è presente inoltre :

- ✗ una struttura adibita a porcilaia la quale non è stata censita al nuovo catasto edilizio urbano poiché di altezza utile inferiore a metri 1,80 poiché rientra:
“ Nella categorie di tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi ”;
- ✗ inoltre sono presenti delle tettoie precarie che rientrano :
“ Nella categoria di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo ”;

Terreno censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 67;

Terreno agricolo Censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 373 e

Es.imm.27/2012





particella 374 (ex mappale 80);

Terreno agricolo Censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 128;

Beni Ubicati in Località “Lu Razzoni” Comune di Viddalba (SS) ;

Terreno con sovrastante Villa, censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 85 particella 1388 (ex particella 859) e Foglio 85 particella 1389 (ex particella 858) si precisa che con ordinanza del G.E. 27/05/2024 è stata autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento di terreno poiché il fabbricato dalle verifiche non risultava censito; Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 2025/93955 del 19/05/2025, pratica docfa costituzione del 31/05/2025 pratica n. ss0101245 in atti dal 04/06/2025 protocollo nsd n. entrate. agev-st1.registro ufficiale.2374530.31/05/2025 costituzione (n. 101245.1/2025) è stato censito l'edificio residenziale con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Edificio residenziale distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 73 particella 1575;

Beni Ubicati in Via La Muddizza Comune di Viddalba (SS) ;

Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito al foglio 85 particella 2135, particella 2136 e particella 2137 si precisa che con ordinanza del 27/05/2024 è stato autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento dei fabbricati poiché dalle verifiche non risultavano censiti. Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 59918/2025 del 25/03/2025, pratica docfa costituzione del 08/04/2025 pratica n. SS0075190 in atti dal 09/04/2025 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale 1513199.08/04/2025 costituzione (n.75190.1/2025), è stato censito complesso immobiliare composto da n° 3 unità residenziale con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1;
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2;
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3;

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 Comune di Viddalba (SS) :

Unità immobiliare adibita a Residenza sita in Comune di Viddalba Via Gramsci n° 132 distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 73 mappale 51 subalterno 4 di vani

Es.imm.27/2012





6,5 si precisa che il bene è stato già oggetto di valutazione e risulta inserito nella 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 19/02/2019 ;

Bene ubicato in Località “Lu Padulone” Comune di Viddalba (SS)

Terreno sito nel Comune di Viddalba Località “Lu Padulone”, distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 85 particella 2150.

si precisa che il bene è stato già oggetto di valutazione e risulta inserito nella 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 19/02/2019 ;

Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru Comune di Badesi (SS) :

Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi Località “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru” distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 e mappale 469

Complesso immobiliare costituito da 5 unità immobiliari distinte all’Agenzia delle Entrate di Sassari rispettivamente :

- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 1 adibito a unità residenziale;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 2 adibito a unità residenziale ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 3 adibito a unità residenziale ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 4 adibito a Magazzino/Locale di deposito ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 5 adibito a cortile di pertinenza alle unità immobiliari ;

Beni in Località “Taianu” Comune di Badesi (SS) :

Terreno adibito a vigneto censito all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 59 rispettivamente alle particelle :

- ✗ particella 1685;
- ✗ particella 3233;
- ✗ Particella 3234;
- ✗ Particella 3235
- ✗ Particella 3236;
- ✗ particella 3237;
- ✗ Particella 3238 ;

Si precisa che i beni ubicati nel Comune di Badesi nelle località “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru Li paris D’Oddastru sono stati oggetto di valutazione e risultano inserito nella 1°parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 19/02/2019 ;

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Es.imm.27/2012





- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2;

Si precisa che i beni ubicati nel Comune di Viddalba (SS) Via Antonio Gramsci n° 134 sono stati oggetto di valutazione e risultano inserito nell' integrazione della consulenza tecnica d' ufficio depositata in data 03/01/2023 ;

Dalla documentazione reperita dal Processo civile Telematico del Tribunale di Tempio Pausania, dagli atti prelevati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, dalla sezione distaccata di Tempio Pausania, dalle pratiche edilizie ritirate presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Viddalba (SS) e dai sopralluoghi eseguiti presso le proprietà immobiliari ho risposto ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione :

Nuovo Quesito 1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.**

Risposta quesito 1

Beni ubicati in Località "La Teggia"

Terreno con sovrastante complesso immobiliare ubicato in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 e mappale 49 si precisa che con ordinanza del 27/05/2024 è stata autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento dei fabbricati ricadenti sul lotti di terreno poiché dalle verifiche non risultava censito ;

Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 2025/117351 del 07/07/2025, pratica docfa costituzione del 10/07/2025 pratica n. ss0119086 in atti dal 11/07/2025 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.3035665.10/07/2025 costituzione (n. 119086.1/2025) i nuovi identificativi catastali sono

Per il terreno :

- ✗ Terreno agricolo distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 564;

Per il complesso immobiliare n° 2 unità rispettivamente identificate:

Es.imm.27/2012





- ✗ Unità adibita a stalla distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 1 ;
- ✗ Unità adibita a abitazione residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 2 ;

Cronologia titoli di proprietà dell'immobile anteriori al ventennio al pignoramento

✗ [Redacted text block]

Ipotecche :

✗ [Redacted text block]

✗ [Redacted text block]

✗ [Redacted text block]

✗ [Redacted text block]





[Redacted text block]

✖ [Redacted text block]

[Redacted text block]

Pignoramenti sull'immobile:

[Redacted text block]

Decreti di Sequestro

[Redacted text block]

Provvedimento di Dissequestro

✖ [Redacted text block]

✖ [Redacted text block]

Terreno distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 74 mappale 67:

Cronologia titoli di proprietà dell'immobile anteriori al ventennio al pignoramento

✖ [Redacted text block]

Es.imm.27/2012





[REDACTED]

Ipoteche :

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]



[REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

[REDACTED]

Decreti di Sequestro

[REDACTED]

Provvedimento di Dissequestro

✕ [REDACTED]

✕ [REDACTED]

Terreno foglio 74 particella 373 e particella 374 (ex mappale 80)

Cronologia titoli di proprietà dell'immobile anteriori al ventennio al pignoramento

[REDACTED]

Ipoteche :

✕ [REDACTED]

Es.imm.27/2012





x

x

x

x

Pignoramenti sull'immobile:

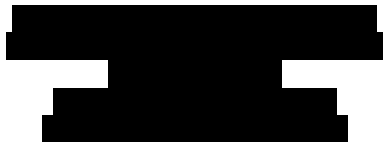
Decreti di Sequestro

Provvedimento di Dissequestro

x

Es.imm.27/2012





[Redacted]

✕ [Redacted]

Terreno foglio 74 particella 128

Cronologia titoli di proprietà dell'immobile anteriori al ventennio al pignoramento

✕ [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Ipoteche :

✕ [Redacted]
✕ [Redacted]
✕ [Redacted]
✕ [Redacted]
✕ [Redacted]

Es.imm.27/2012



[REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

[REDACTED]

Decreti di Sequestro

[REDACTED]

Provvedimento di Dissequestro

✗ [REDACTED]

✗ [REDACTED]

Beni ubicati in Località "Lu Razzoni-Via Cesare Balbo"

Terreno con sovrastante Villa, censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 85 particella 1388 (ex particella 859) e Foglio 85 particella 1389 (ex particella 858) si precisa che con ordinanza del 27/05/2024 è stata autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento del fabbricato ricadente sul lotto di terreno poiché dalle verifiche non risultava censito.

Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 2025/93955 del 19/05/2025, pratica docfa costituzione del 31/05/2025 pratica n. ss0101245 in atti dal 04/06/2025 protocollo nsd n. entrate. agev-st1.registro ufficiale.2374530.31/05/2025 costituzione (n. 101245.1/2025) è stato censito l'edificio residenziale con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Edificio residenziale distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari distinto al Foglio 73 particella 1575;

Es.imm.27/2012





Cronologia titoli di proprietà dell'immobile anteriori al ventennio al pignoramento terreno con sovrastante villa distinta all'agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 85 particella 1575 (ex particelle 1388/859 -1389/858)

✖ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

✖ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteche :

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

✖ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
✖ [REDACTED]
[REDACTED]

Es.imm.27/2012





×

[Redacted text block]

Pignoramenti sull'immobile:

[Redacted text block]

Altri atti

[Redacted text block]

×

[Redacted text block]

Ipoteche :

×

[Redacted text block]

×

[Redacted text block]





[REDACTED]

[REDACTED]

Decreti di Sequestro

[REDACTED]

Provvedimento di Dissequestro

[REDACTED]

[REDACTED]

data 09-05-2025;

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS):

Es.imm.27/2012





Unità immobiliare adibita a Residenza sita in Comune di Viddalba Via Gramsci n° 132
distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 73 mappale 51 subalterno 4 di vani
6,5 si precisa che il bene è stato già oggetto di valutazione e risulta inserito nella 1°
parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 19/02/2019 ;

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento:

[Redacted text block]

Ipotecche sull'immobile :

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Pignoramenti sull'immobile:

[Redacted text block]

Decreti di sequestro preventivo ex art.321 CPP:

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

di

[Redacted text block]

Decreti di dissequestro:

Es.imm.27/2012



[REDACTED]

[REDACTED]

Bene ubicato in Località “Lu Padulone” Comune di Viddalba (SS)

Terreno sito nel Comune di Viddalba Località “Lu Padulone”, distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 85 particella 2150.

Si precisa che il bene è stato già oggetto di valutazione e risulta inserito nella 1° parte della consulenza tecnica d’ ufficio depositata in data 19/02/2019 ;

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento:

[REDACTED]

Ipotecche sull’immobile :

[REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramenti sull’immobile:

[REDACTED]

Decreti di sequestro preventivo ex art.321 CPP:

[REDACTED]

alla conservatoria dei registri immobiliari in data 16-09-2013 pubblico Ufficiale: Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 7217, registro particolare n.5353, a favore di Erario dello Stato sede legale di Roma ;

Decreti di dissequestro:

Es.imm.27/2012





Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru Comune di Badesi (SS) :

Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi Località “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru” distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 e mappale 469

Complesso immobiliare costituito da 5 unità immobiliari distinte all’Agenzia delle Entrate di Sassari rispettivamente :

- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 1 adibito a unità residenziale;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 2 adibito a unità residenziale ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 3 adibito a unità residenziale ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 4 adibito a Magazzino/Locale di deposito ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 5 adibito a cortile di pertinenza alle unità immobiliari ;

Beni in Località “Taianu” Comune di Badesi (SS) :

Terreno adibito a vigneto ” censito all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 59 rispettivamente alle particelle :

- ✗ particella 1685;
- ✗ particella 3233;
- ✗ Particella 3234;
- ✗ Particella 3235
- ✗ Particella 3236;
- ✗ particella 3237;
- ✗ Particella 3238 ;

Si precisa che i beni ubicati nel Comune di Badesi nelle località “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru Li paris D’Oddastru sono stati oggetto di valutazione e risultano inserito nella 1°parte della consulenza tecnica d’ufficio depositata in data 19/02/2019 ;

Ipotecche sull’immobile :



Es.imm.27/2012



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

[REDACTED]

Decreti di sequestro preventivo ex art.321 CPP:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Decreti di dissequestro:

[REDACTED]

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3

Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2;

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento:

[REDACTED]

Ipotecche sull'immobile :

Es.imm.27/2012





1.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Altri atti :](#)

[Redacted text block]

Es.imm.27/2012



[REDACTED]

[Pignoramenti sull'immobile:](#)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nuovo Quesito 2

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Risposta Quesito 2

verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Beni ubicati in Località "La Teggia"

Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 564 (terreno) foglio 74 mappale 565 sub 1 (unità immobiliare adibita a Stalla), foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita ad abitazione)

Dalle verifiche risulta che :

Dall'accesso agli atti protocollo n. 1822 del 31-03-2025 è presente una richiesta di concessione in sanatoria protocollo n. 470 del 06-02-1993 mai rilasciata per mancata integrazione documentale per la sistemazione della situazione urbanistica di fabbricati agricoli ossia stalla e porcilaia ;

Verifica Conformità catastale

Es.imm.27/2012





Si precisa che con ordinanza del 27/05/2024 è stata autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento dei fabbricati ricadenti sui lotti di terreno poiché dalle verifiche non risultavano censiti ;

Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 2025/117351 del 07/07/2025, pratica docfa costituzione del 10/07/2025 pratica n. ss0119086 in atti dal 11/07/2025 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.3035665.10/07/2025 costituzione (n. 119086.1/2025) i nuovi identificativi catastali sono

Per il terreno :

✗ Terreno agricolo distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 564;

Per il complesso immobiliare n° 2 unità rispettivamente identificate:

✗ Unità adibita a stalla distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 1 ;

✗ Unità adibita a abitazione residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 2 ;

Terreno agricolo foglio 74 particella 67

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Viddalba a seguito di richiesta di del certificato di destinazione urbanistica del 01-04-2025 prot. N° 1844 data di rilascio 25/06/2025 il tratto di terreno con sovrastanti fabbricati oggetto di pignoramento ricade :

-- vincoli -- Ricade interamente nella zona Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo - Perimetri non esaminati dal Comitato del PPR Ricade interamente nella zona ART. 1 R.D.L.

3267/1923: Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 1 del R.D.L. 3267/23; PUC Vigente Vincoli -- Ricade parzialmente nella zona Bosco: Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (79%);

Ricade interamente nella zona Vincolo_idrogeologico: Area con vincolo idrogeologico individuata dal P.U.C. e disciplinata dal R.D.L. 30/12/1923 n° 3267;

PAI_Hg -- Ricade interamente nella zona Hg0: Area studiata non soggetta a potenziali fenomeni franosi -- PUC Adottato -- Ricade interamente nella zona E5a_new: Zona agricola, disciplinata dall art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato -- PAI_STRAHLER -- Ricade parzialmente nella zona Strahler_1: Area di rispetto di 10 metri sulle aree di pericolosità ;

quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. (26%) -- pai_rg -- Ricade interamente nella zona Rg0: Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;

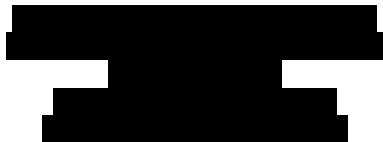
PUC Vigente -- Ricade interamente nella zona E4: Aree caratterizzate dalla presenza di presistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente.

Il tratto di terreno essendo gravato dai vincoli precedentemente e non raggiungendo la superficie del lotto minimo di intervento sia residenziale che per uso agricolo non presentata potenzialità edificatorie;

Si allega copia certificato di destinazione urbanistica;

Es.imm.27/2012





Verifica Conformità catastale

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari il tratto di terreno risulta così distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al :

- ✗ Foglio 74, Particella 67 , Classamento: 4, Particella con qualità: pascolo Redditi: dominicale Euro 4,65 agrario Euro 2,33 Superficie: 9.012,00 mq;

Terreni distinti all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 373 e mappale 374 (ex mappale 80).

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Viddalba a seguito di richiesta di del certificato di destinazione urbanistica del 01-04-2025 prot. N° 1844 data di rilascio 25/06/2025 il tratto di terreno oggetto di pignoramento ricade :

- ✗ Pgra Ricade parzialmente nella zona P1_Hi: Area con bassa probabilità di accadimento di alluvione (4%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona P3_Hi: Area con elevata probabilità di accadimento di alluvione (1%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona P2_Hi: Area con media probabilità di accadimento di alluvione (2%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona P2_Hi: Area con media probabilità di accadimento di alluvione (1%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona E4: Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (10%) Ricade parzialmente nella zona H2: Zona di salvaguardia ambientale, disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (90%);
- ✗ PUC Vigente Vincoli -- Ricade interamente nella zona Vincolo_idrogeol: Area con vincolo idrogeologico individuata dal P.U.C. e disciplinata dal R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 Ricade parzialmente nella zona Bosco: Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (96%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona E5b_new: Zona agricola, disciplinata dall art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (74%) Ricade parzialmente nella zona E5a_new: Zona agricola, disciplinata dall art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (26%) Ricade parzialmente nella zona H1_new: Zona di interesse archeologico, disciplinata dall art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (93%);
- ✗ -- vincoli -- Ricade parzialmente nella zona Art. 142 - Fascia di 150 m dai fiumi: Individuazione, indicativa , della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (92%);
- ✗ Ricade interamente nella zona ART. 1 R.D.L. 3267/1923: Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 1 del R.D.L. 3267/23 Ricade interamente nella zona Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo: Aree dichiarate

Es.imm.27/2012





di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo - Perimetri non esaminati dal Comitato del PPR -- PAI Hg Salvaguardia;

- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hg2 Salvaguardia: Aree di pericolosità media da frana, disciplinata dalla Delibera di C.C. n° 29 del 16/10/2015 (56%) -- PAI_Hg;
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hg0: Area studiata non soggetta a potenziali fenomeni franosi (44%) Ricade parzialmente nella zona Hg2: Area di pericolosità media da frana, disciplinata dall' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. (56%) -- pai_hi ;
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hi_1: Area a pericolosità idraulica moderata, disciplinata dagli artt. 8 e dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. (3%) Ricade parzialmente nella zona Hi4: Area a pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. (1%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hi_4: Area a pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dagli artt. 8 e dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. (1%) Ricade parzialmente nella zona Hi3: Area a pericolosità idraulica elevata, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.A.I. (1%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hi1: Area a pericolosità idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. (3%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hi_2: Area a pericolosità idraulica media, disciplinata dagli artt. 8 e dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. (2%);
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hi2: Area a pericolosità idraulica media, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. (2%) ;
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Hi_3: Area a pericolosità idraulica elevata, disciplinata dagli artt. 8 e dall'art. 28 delle N.T.A. del P.A.I. (1%) -- pai_rg;
- ✗ Ricade parzialmente nella zona Rg0: Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (44%) Ricade parzialmente nella zona Rg1: Area a rischio geologico moderato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (56%);

-- pai_ri

- ✗ Ricade parzialmente nella zona Ri1: Area a rischio idraulico moderato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (7%) ;

PAI_STRAHLER –

- ✗ Ricade parzialmente nella zona Strahler_5: Area di rispetto di 100 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall' art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. (64%);

Il tratto di terreno essendo gravato dai vincoli precedentemente citati non presentata potenzialità edificatorie .

Si allega copia certificato di destinazione urbanistica;

Verifica Conformità catastale

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari il tratto di terreno risulta così distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al :

Es.imm.27/2012





- ✗ Foglio 74, Particella 373, Classamento: U, Particella con qualità: pascolo arb Redditi: dominicale Euro 28,24 agrario Euro 18,82 Superficie: 36.449,00 mq;
- ✗ Foglio 74 Particella 374 Classamento: U, Redditi: dominicale Euro 1,74 agrario Euro 1,16 Particella con qualità: pascolo arb, Superficie: 2.240, 00 mq;

Le particelle sono state generate dalla pratica di frazionamento del 01/10/2007 pratica n. ss0287535 in atti dal 01/10/2007 (n. 287535.1/2007) dove è stato soppresso la particella 80 citata nel pignoramento ;

copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato

- ✗ Nell'anno 1993 il tratto terreno divenne di proprietà dei signori Chiaramonti Giovanni Antonio e Piras Francesca , Chiaramonti Mario e Chiaramonti Pietro e Sanna Maria a seguito di atto di compravendita stipulato in data 05/03 /1993 repertorio n° 4839 del 1988, registro particolare n°1232 , registro generale n° 1659, presso lo studio Notariale del Dottor Papaccio Fabio trascritto in data 17-03-1993, si allega copia conforme della nota di trascrizione richiesta in data 14/04/2025;

Terreno foglio 74 particella 128

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Viddalba a seguito di richiesta di del certificato di destinazione urbanistica del 01-04-2025 prot. N° 1844 data di rilascio 25/06/2025 il tratto di terreno oggetto di pignoramento ricade :

-- PUC Vigente Vincoli -- Ricade interamente nella zona Vincolo_idrogeol: Area con vincolo idrogeologico individuata dal P.U.C. e disciplinata dal R.D.L. 30/12/1923 n° 3267;

Ricade parzialmente nella zona Bosco: Aree a bosco prevalente individuate dal P.U.C. e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n° 431 (20%) ;

pai_rg -- Ricade interamente nella zona Rg0: Area a rischio geologico nullo, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;

PAI_STRAHLER -- Ricade parzialmente nella zona Strahler_1: Area di rispetto di 10 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. (4%);

Ricade parzialmente nella zona Strahler_1: Area di rispetto di 10 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. (5%) -- PUC Adottato;

Ricade parzialmente nella zona H1_new: Zona di interesse archeologico, disciplinata dall art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (12%);

Ricade parzialmente nella zona E5a_new: Zona agricola, disciplinata dall art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (51%);

Ricade parzialmente nella zona E5b_new: Zona agricola, disciplinata dall art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. Adottato (49%)

Es.imm.27/2012





-- vincoli -- Ricade interamente nella zona Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo - Perimetri non esaminati dal Comitato del PPR;

Ricade parzialmente nella zona Art. 142 - Fascia di 150 m dai fiumi: Individuazione, indicativa , della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (5%);

Ricade interamente nella zona ART. 1 R.D.L. 3267/1923: Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 1 del R.D.L. 3267/23

-- PAI_Hg -- Ricade interamente nella zona Hg0: Area studiata non soggetta a potenziali fenomeni franosi;

PUC Vigente -- Ricade parzialmente nella zona E4: Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (94%);

Ricade parzialmente nella zona H2: Zona di salvaguardia ambientale, disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A. del P.U.C. Vigente (6%)

Il tratto di terreno essendo gravato dai vincoli precedentemente citati non presentata potenzialità edificatorie .

Si allega copia certificato di destinazione urbanistica;

Verifica Conformità catastale

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari il tratto di terreno risulta così distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al :

- ✗ Foglio 74, Particella 128, Classamento: U, Particella con qualità: pascolo arb Redditi: dominicale Euro 29,09 agrario Euro 19,39 Superficie: 37.550,00 mq;

copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato

✗ [Redacted text block]

Beni Ubicati in Via La Muddizza;

Terreno con sovrastante complesso immobiliare composto da tre unità residenziali censito al foglio 85 particella 2867 sub 1, foglio 85 particella 2867 sub 2, foglio 85 particella 2867 sub 3 (ex particelle catasto terreni 2135, particella 2136 e particella 2137)

verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione prelevata dall' Ufficio Tecnico Comunale di

Es.imm.27/2012





Viddalba con richiesta di accesso agli atti prot. n. 4444 del 29-07-2024 l'unico provvedimento edilizio rilasciato per il complesso residenziale è la Licenza edilizia n° 123/77 rilasciata in data 05/09/1977.

Verifica Conformità catastale

Si precisa che con ordinanza del 27/05/2024 è stata autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento dei fabbricati poiché dalle verifiche non risultavano censiti.

Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 59918/2025 del 25/03/2025, pratica docfa costituzione del 08/04/2025 pratica n. SS0075190 in atti dal 09/04/2025 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale 1513199.08/04/2025 costituzione (n.75190.1/2025), è stato censito complesso immobiliare composto da n° 3 unità residenziale con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1;
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2;
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3;

Beni ubicati in Località "Lu razzoni";

Edificio residenziale (villa) distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari distinto al Foglio 73 particella 1575 (**ex particelle 1388/859 -1389/858**) ;

Verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione prelevata dall' Ufficio Tecnico Comunale di Viddalba con richiesta di accesso agli atti prot. n. 4751/2017 del 12-09-2012 l'unico provvedimento edilizio rilasciato e la concessione edilizia n° 15/95 rilasciata in data 25/10/1995

Verifica conformità catastale

si precisa che con ordinanza del 27/05/2024 è stata autorizzata la predisposizione delle pratiche di accatastamento del fabbricato ricadente sul lotto di terreno poiché dalle verifiche non risultava censito.

Con pratiche di accatastamento tipo mappale n° 2025/93955 del 19/05/2025, pratica docfa costituzione del 31/05/2025 pratica n. ss0101245 in atti dal 04/06/2025 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.2374530.31/05/2025 costituzione (n. 101245.1/2025) è stato censito l'edificio residenziale con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Edificio residenziale distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari distinto al Foglio 73 particella 1575;

Cronologia titoli di proprietà dell'immobile anteriori al ventennio al pignoramento terreno con sovrastante villa distinta all' agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 85 particella 1575 (ex particelle 1388/859 -1389/858)

✗

Es.imm.27/2012



Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

Verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Dalle verifiche Effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Viddalba per l'unità immobiliare l'ultimo provvedimento edilizio rilasciato è il seguente:

Licenza Edilizia n° 392 Rilasciata in data 30/05/1973 relativa all'ampliamento di una casa civile abitazione per la realizzazione di n° 2 vani accessori pratica edilizia prot. 684 n° 8/04/1973, **della quale è stata già allegata la documentazione alla 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio presentata in data 19/02/2019.**

Verifica conformità catastale

Dagli atti prelevati presso l'Agenzia dell'Entrate di Sassari si dichiara che:

l'unità immobiliare risulta regolarmente iscritta e censita secondo la normativa vigente poiché da una verifica corrisponde tutti i dati censuari della visura attuale per immobile.

come riportato nella CTU depositata in data 19/02/2025 risultano delle difformità dello stato dei luoghi relative alla sagoma d'ingombro rispetto a quanto dichiarato nella scheda catastale (planimetria).

Allo stato dei luoghi l'immobile presenta una diversa sagoma d'ingombro quindi necessita la predisposizione di una pratica in variazione con procedura pregeo e Docfa per l'aggiornamento, da presentare per via telematica all'Agenzia delle Entrate di Sassari (Ex Agenzia del Territorio).

I costi da sostenere per la regolarizzazione sono:

- ✗ euro 160,00 relativo agli oneri catastali ;
- ✗ euro 1.500,00 oltre I.V.A e quanto dovuto per legge, in quanto la pratica va redatta da un tecnico abilitato (Arch, Ing, Geom.);

L'eventuale spesa totale da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sull'

Es.imm.27/2012





immobile è di euro 1.660,00 oltre Contributi previdenziali e I.V.A.

Si precisa che non fu eseguito l'aggiornamento catastale in quanto la procedura all'epoca con ordinanza del G.E. dell'esecuzione venne sospesa .

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento:



Bene ubicato in Località "Lu Padulone" Comune di Viddalba (SS)

Terreno distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2150

Verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Come riportato nella documentazione della 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio presentata in data 19/02/2019 dalle Verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Viddalba sui parametri edificatori a seguito della richiesta e prelievo del certificato di destinazione urbanistica si dichiara che il lotto oggetto di pignoramento ricade :

- ✗ in parte all'interno dell' area S1 denominata Area Standard la quale secondo la normativa vigente risulta un area ceduta al Comune per la destinazione di spazi pubblici per lo svolgimento di attività collettive come verde pubblico o parcheggi, la superficie rilevata dell' area e di circa 2.350,00 mq (il 60% del Lotto);
- ✗ in parte ricade in zona B2 zona di completamento residenziale dove sono ammessi interventi per la costruzioni di edifici residenziali, commerciali e artigianali per queste ultime in forma limitata, la superficie rilevata dell' area e di circa 2.050,00 mq (il 40% del Lotto) di seguito si riportano gli indici e i parametri del Piano Urbanistico Comunale ;

indici e parametri P.U.C.		
Superficie Lotto minimo d'intervento	Mq	200,00
Indice di edificabilità territoriale max	Mc/mq	2,00
Indice di edificabilità fondiaria max	Mc/mq	3,00
Indice Copertura	Mq	0,70
Altezza fabbricato	Mt	8,50
Distanza da ciglio della strada	Allineamento con edificio esistente	
Distanza minima dal confine	Mt	4,00
Distanza minima da altri fabbricati	Mt	8,00
Distanza fra pareti finestrate	Mt	8,00

Verificato che il lotto oggetto della presente procedura risulta in parte edificabile poiché

Es.imm.27/2012





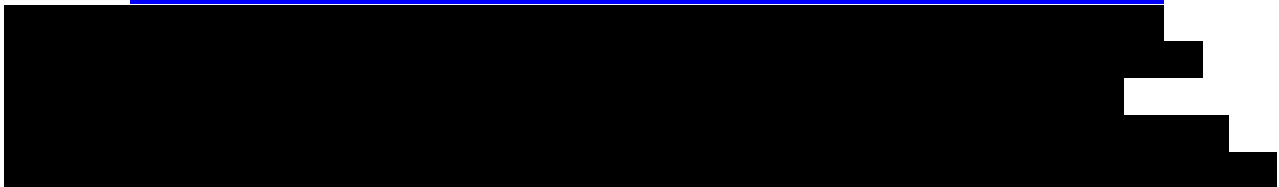
ricadente per una superficie di circa mq 2.050,00 in zona B (completamento residenziale) rispettando quindi la superficie minima d'intervento riportata sullo stralcio del piano urbanistico di mq 200,00 potrà essere utilizzato per la costruzione di complessi immobiliari residenziali, fabbricati commerciali e artigianali questi ultimi però in forma limitata a seconda dell'attività da svolgersi successivamente.

Verifica Conformità catastale

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari il tratto di terreno risulta così distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al :

- ✗ Foglio 85, Particella 2150, Classamento: U, Particella con qualità: pascolo Redditi: dominicale Euro 2,25 agrario Euro 1,12 Superficie: 4.350,00 mq;

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento:



Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS) :

Terreno agricolo adibito a Vigneto Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 e mappale 469

Verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

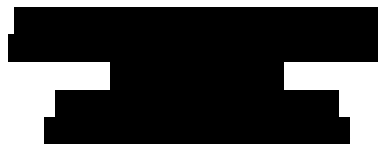
Come riportato nella documentazione della 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio presentata in data 19/02/2019 Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi Località "Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru" dai rilievi, dalla consultazione della normativa edilizia regolata dal P.U.C (piano Urbanistico Comunale) e dalla richiesta e prelievo del certificato di destinazione urbanistica si rileva che il lotto oggetto di pignoramento ricade in zona E (agricola) sotto zona E.1.b dove secondo la normativa vigente sono consentiti interventi edilizi ad esclusiva funzione agricola indispensabili alla conduzione del fondo.

L'area dove insiste il tratto di terreno ricade interamente in Zona Sic. (Sito d'interesse Comunitario) denominato Focè del Coghinàs (zona di pregio Ambientale) sito n° ITB00004 disciplinata dall'art. 18 dell' N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale, in Zona sottoposta interamente a Vincolo Paesaggistico D.M. 25/06/1977 articolo 142 del D.lgs.° 42/2004 nelle carte regionali è identificata nell'ambito n° 15 Bassa Valle del Coghinàs foglio 442 sez. 1 infine insiste parzialmente in zona Hg2 ovvero Area a pericolosità Media da Frana.

Per il lotto oggetto della presente procedura a seguito della verifica sulle potenzialità edificatorie si è accertato che la superficie di esso è stata utilizzata insieme a quella di altri lotti adiacenti (rientranti nella procedura) per il raggiungimento della superficie consentita di ettari 3 a fini della costruzione di un complesso immobiliare per la conduzione del fondo agricolo, quindi attualmente il bene oggetto di valutazione è totalmente inedificabile e sarà valutato come terreno agricolo.

Es.imm.27/2012





indici e parametri P.U.C.		
Superfici minime d'intervento		
Superficie Lotto minimo d'intervento per attività a carattere intensivo in area SIC	Mq	30.000,00 (HA 3,00)
Superficie Lotto minimo d'intervento per attività a carattere estensivo in area SIC	Mq	50.000,00 (HA 3,00)
Superficie Lotto minimo d'intervento per attività a carattere estensivo	Mq	10.000,00 (HA 1,00)
Superficie Lotto minimo d'intervento per attività a carattere intensivo	Mq	15.000,00 (HA 1,50)
Indice di edificabilità fondiaria max		
Per realizzazione fabbricati uso agricolo	Mc/mq	0,20
Per realizzazione fabbricati uso residenza	Mc/mq	0,03
Per realizzazione fabbricati alla forestazione produttiva	Mc/mq	0,01
Per realizzazione fabbricati recupero tossicodipendenti	Mc/mq	0,10
Altezza massima fabbricati		
Destinazione d'uso residenziale	Mt	6,00
Destinazione d'uso agricolo	Mt	10,00
Altre destinazioni d'uso	Mt	6,00
Distanze minime dai confini		
Distanze dai confini	Mt	5,00
Distanze dai fabbricati	Mt	10,00
Distanze dalle strade provinciali	Mt	30,00
Distanze dalle strade comunali	Mt	10,00

Verifica Conformità catastale

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari il tratto di terreno risulta così distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al :

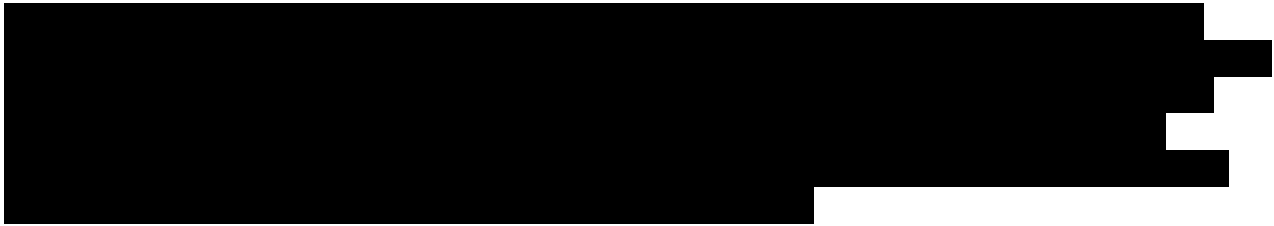
- ✗ Foglio 47 Particella 18, Particella con qualità: Vigneto Redditi: dominicale Euro 21,59 agrario Euro 101,33 Superficie: 26.160,00 mq;
- ✗ Foglio 47 Particella 469, Particella con qualità: pascolo Redditi: dominicale Euro 0,14 agrario Euro 0,05 Superficie: 532,00 mq;

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento:



Es.imm.27/2012





Complesso immobiliare costituito da 5 unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate di Sassari rispettivamente :

- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 1 adibito a unità residenziale;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 2 adibito a unità residenziale ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 3 adibito a unità residenziale ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 4 adibito a Magazzino/Locale di deposito ;
- ✗ al Foglio 47 particella 689 subalterno 5 adibito a cortile di pertinenza alle unità immobiliari ;

Verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Come riportato nella documentazione della 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio presentata in data 19/02/2019 dalle verifiche Effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Badesi per il complesso immobiliare risultano provvedimenti rilasciati e pratiche presentate le quali a tutt'oggi sono in corso di risoluzione ovvero :

- ✗ Concessione Edilizia n° 1781 Rilasciata in data 10/06/1998 relativa all'esecuzione di opere di miglioramento fondiario pratica edilizia n°2561/97 prot. 631 n° 07/02/1997 della quale si allega copia del provvedimento;
- ✗ Pratica edilizia n°3296/03 relativa all'esecuzione opere di miglioramento fondiario, ampliamento (senza aumento di Volumetria e cambio di destinazione d'uso ;
- ✗ Pratica Edilizia n° 3474/10 (pratica C.E. n° 30/2004) relativa a definizione illeciti edilizi Legge 24/11/2003 n° 326 e Legge 26/07/2004 n° 4 Condono Edilizio, la quale da una verifica non risulta definita ;

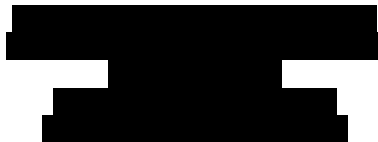
Verifica Conformità catastale

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari il complesso immobiliare di risulta così distinto :

- ✗ Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 1, Classamento: Classe 2, Consistenza 3 vani Categoria A/3a), Rendita: Euro 193,67 Indirizzo: Localita' li parisi di Oddastru n. SNC Piano T Dati di superficie: Totale: 53 mq Totale escluse aree scoperte b): 47,00 mq;
- ✗ Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 2, Classamento: Classe 2, Consistenza 3 vani Categoria A/3a), Rendita: Euro 193,67 Indirizzo: Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 51 mq Totale escluse aree scoperte b): 51,00 mq
- ✗ Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 3, Classamento: Classe 2, Consistenza 3,5 vani Categoria A/3a), Rendita: Euro 225,95 Indirizzo: Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 60,00 mq Totale escluse aree scoperte b):

Es.imm.27/2012

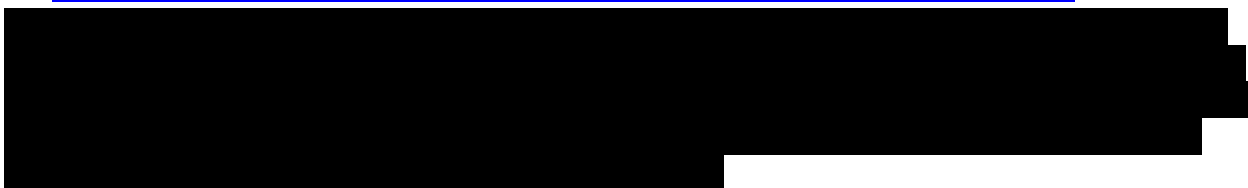




52,00 mq

- ✗ Unità adibita a locale di deposito distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 4, Classamento: Classe 2, Consistenza 235,00 (Categoria C2), Rendita: Euro 885,98 Indirizzo: Località Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 257,00 mq
- ✗ Unità adibita a locale di deposito distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 5, Classamento: **BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI** Indirizzo: Località Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T,

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento



Beni in Località "Taianu" Comune di Badesi (SS) :

Terreno adibito a vigneto " censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 59 mappale 1685 mappale 3233, mappale 3234, mappale 3235, mappale 3236, mappale 3237, mappale 3238 ;

Verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Come riportato nella documentazione della 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio presentata in data 19/02/2019 dalle Verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Badesi sui parametri edificatori a seguito della richiesta e prelievo del certificato di destinazione urbanistica si dichiara che il lotto oggetto di pignoramento ricade :

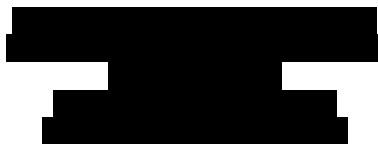
interamente in zona E (agricola) parzialmente nella sotto zona E.1.b e parzialmente nella zona E.3.b dove secondo la normativa vigente sono consentiti interventi edilizi ad esclusiva funzione agricola indispensabili alla conduzione del fondo ossia ai fini produttivi e residenziali mentre invece preesistono.

L'area dove ricade il tratto di terreno è interamente sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.M. 25/06/1977 articolo 142 del D.Lgs.n° 42/2004 nelle carte regionali è identificata nell'ambito n° 15 Bassa Valle del Coghinas foglio 442 sez. 1, inoltre sul tratto di terreno identificato alle particelle 3234 e 3237 è stato stipulato un atto pubblico per la cessione Volontaria di terreno a favore del Demanio della Regione Autonoma della Sardegna con Sede a Cagliari in data 26/11/2002 poiché i terreni citati sono attraversati dall'acquedotto Comunale

indici e parametri P.U.C.	
Superfici minime d'intervento	
Superficie Lotto minimo d'intervento per attività a carattere intensivo in area SIC	Mq 30.000,00 (HA 3,00)
Superficie Lotto minimo d'intervento per	

Es.imm.27/2012





attività a carattere estensivo in area SIC	Mq	50.000,00 (HA 3,00)
Superficie Lotto minimo d'intervento per attività a carattere estensivo	Mq	10.000,00 (HA 1,00)
Superficie Lotto minimo d'intervento per attività a carattere intensivo	Mq	15.000,00 (HA 1,50)
Indice di edificabilità fondiaria max		
Per realizzazione fabbricati uso agricolo	Mc/mq	0,20
Per realizzazione fabbricati uso residenza	Mc/mq	0,03
Per realizzazione fabbricati alla forestazione produttiva	Mc/mq	0,01
Per realizzazione fabbricati recupero tossicodipendenti	Mc/mq	0,10
Altezza massima fabbricati		
Destinazione d'uso residenziale	Mt	6,00
Destinazione d'uso agricolo	Mt	10,00
Altre destinazioni d'uso	Mt	6,00
Distanze minime dai confini		
Distanze dai confini	Mt	5,00
Distanze dai fabbricati	Mt	10,00
Distanze dalle strade provinciali	Mt	30,00
Distanze dalle strade comunali	Mt	10,00

Per il lotto oggetto della presente procedura a seguito della verifica sulle potenzialità edificatorie si è accertato che la superficie di esso non soddisfa il requisito edificatorio richiesto ossia il lotto minimo d'intervento pari a 3 ettari pertanto il bene oggetto di valutazione è totalmente inedificabile e può essere utilizzato solo esclusivamente per attività agrosilvopastorali. La valutazione attribuita sarà quella relativa ai terreni agricoli

Verifica Conformità catastale

Come riportato nella documentazione della 1° parte della consulenza tecnica d'ufficio presentata in data 19/02/2019 dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari il tratto di terreno risulta così distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al :

- ✗ Foglio 59 Particella 1685 , Particella con qualità: pascolo Redditi: dominicale Euro 0,14 agrario Euro 0,07 Superficie: 268,00 mq;
- ✗ Foglio 59 Particella 3233 , Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 24,72 agrario Euro 15,57 Superficie: 3.546,00 mq;
- ✗ Foglio 59 Particella 3234 , Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 14,47 agrario Euro 9,11 Superficie: 2.076,00 mq;
- ✗ Foglio 59 Particella 3235 , Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 71,45 agrario Euro 44,99 Superficie: 10.248,00 mq;
- ✗ Foglio 59 Particella 3236, Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 59,32 agrario Euro 37,35 Superficie: 8.508,00 mq;

Es.imm.27/2012

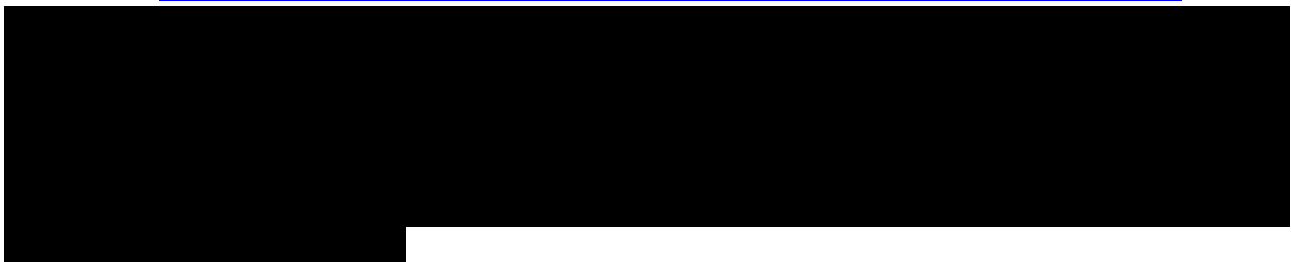




- ✗ Foglio 59 Particella 3237, Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 2,27 agrario Euro 1,43 Superficie: 326,00 mq;
- ✗ Foglio 59 Particella 3238, Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 0,06 agrario Euro 0,07 Superficie: 8,00 mq;

Sul tratto di terreno identificato alle particelle 3234 e 3237 evidenziati in rosso è stato stipulato un atto pubblico per la cessione Volontaria di terreno a favore del Demanio della Regione Autonoma della Sardegna con Sede a Cagliari in data 26/11/2002 poiché i terreni citati sono attraversati dall'acquedotto Comunale pertanto saranno esclusi dalla valutazione di stima in quanto in fase di vendita la proprietà non risulta trasferibile.

Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento



Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Complesso immobiliare composto da :

- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3 ;
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2;

Verifica Provvedimenti Urbanistici-edilizi

Come dichiarato nell' integrazione della consulenza tecnica d' ufficio depositata in data 03/01/2023 Dalle verifiche Effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Viddalba (SS) per il complesso immobiliare dove risultano insediate le unità immobiliari aventi destinazione risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- ✗ concessione n° 43/80 del 06/01/1980;
- ✗ concessione edilizia n° 36/89 del 06/09/1990 (denuncia di inizio lavori in data 13/09/1990);

Conformità Catastale

Come dichiarato nell' integrazione della consulenza tecnica d' ufficio depositata in data 03/01/2023 dalle verifiche Effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Sassari Catasto fabbricati di Viddalba (SS) il complesso immobiliare dove risultano insediate le unità immobiliari aventi destinazione residenziale distinte al catasto Fabbricati al foglio 73 particella 396 sub 3 e particella

Es.imm.27/2012





396 sub 2 risulta regolarmente censito , si precisa che :

- ✗ Per l'unità immobiliare censita al foglio 73 particella 396 sub 3 è stato necessario eseguire e presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari Catasto Fabbricati una pratica di **Variazione docfa in data 21/12/2022 Pratica n. SS0090069 in atti dal 22/12/2022 Protocollo nsd registro ufficiale.8561091.21/12/2022 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 90069.1/2022) poiché presentava delle difformità rispetto a quanto presente sugli atti, alla presente si allegano copia Pratica con ricevuta di approvazione, visura e planimetria aggiornata ;**
- ✗ Per l'unità immobiliare al foglio 73 particella 396 sub 2 è stato necessario eseguire e presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari Catasto Fabbricati una pratica di **Variazione Docfa del 29/12/2022 pratica n. ss0092125 in atti dal 30/12/2022 protocollo nsd n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.8667115.29/12/2022 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 92125.1/2022) poiché presentava delle difformità rispetto a quanto presente sugli atti , alla presente si allegano copia Pratica con ricevuta di approvazione, visura e planimetria aggiornata ;**

[Cronologia titoli di proprietà degli immobili antecedenti al pignoramento:](#)

[Redacted text block]
-2022 e prelevato dall'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania in data 15-12-2022;

Nuovo Quesito 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta Quesito 3

Beni ubicati in Località "La Teggia"

- ✗ Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 564 (terreno) foglio 74 mappale 565 sub 1(unità immobiliare adibita a Stalla), foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita ad abitazione) ex mappale 49 **Il sottoscritto CTU dichiara che i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dal sopralluogo eseguito in data**

Es.imm.27/2012





12/03/2025 per verifiche di consistenza e occupazione e rilievi topografici sono conformi e consento l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare;

- ✗ Per i Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" ricadente su tratto di terreno agricolo distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 67 Il sottoscritto CTU dichiara che i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dal sopralluogo eseguito in data 12/03/2025 per verifiche di consistenza e occupazione e rilievi topografici sono conformi e consento l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare;**
- ✗ Per i Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" ricadente su tratto di terreno agricolo distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 373 e mappale 374 (ex mappale 80) Il sottoscritto CTU dichiara che i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dal sopralluogo eseguito in data 12/03/2025 per verifiche di consistenza e occupazione sono conformi e consento l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare;**
- ✗ Per i Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" ricadente su tratto di terreno agricolo distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 128, Il sottoscritto CTU dichiara che i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dal sopralluogo eseguito in data 12/03/2025 per verifiche di consistenza e occupazione sono conformi e consento l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare.**

Beni ubicati in Località "Via La Muddizza"

Per il Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito composto da n° 3 unità residenziali con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1;**
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2;**
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3;**

(ex particelle catasto terreni particella 2135, particella 2136 e particella 2137)

Il sottoscritto CTU dichiara che i dati contenuti nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dal sopralluogo eseguito in data 12/03/2025 per verifiche di consistenza, occupazione e rilievi topografici sono conformi e consento l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare.

Beni ubicati in Località "Via Lu Razzoni "

Edificio residenziale (villa) distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari distinto al Foglio 73 particella 1575 (ex particelle 1388/859 -1389/858)

Il sottoscritto CTU dichiara che i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie ,visure catastali e dal sopralluogo eseguito in data 12/03/2025 per verifiche di consistenza e occupazione pur non corrispondendo a quelli attuali in quanto l' indirizzo il numero civico dell' immobile è Via Cesare Balbo n° civico 5 consentono l'individuazione del

Es.imm.27/2012





bene oggetto di pignoramento immobiliare.

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

Il sottoscritto CTU come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 i dati riportati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie ,visure catastali dell' Unità immobiliare adibita a Residenza sita in Comune di Viddalba Via Gramsci n° 132 distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 73 mappale 51 subalterno 4 di vani 6,5 consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare.

Bene ubicato in Località "Lu Padulone" Comune di Viddalba (SS)

Il sottoscritto CTU come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie ,visure catastali del tratto di terreno sito in Comune di Viddalba Località Lu Padulone distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 mappale 2150 mq 4.350,00 consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare.

Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS) :

Il sottoscritto CTU come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie ,visure catastali

- ✗ del tratto di Terreno agricolo Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS) adibito a Vigneto Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 di mq 26.160,00 , Foglio 47 Particella 469 di mq 532,00 consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare;
- ✗ dell' Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 1, Classamento: Classe 2, Consistenza 3 vani Categoria A/3a),Rendita: Euro 193,67 Indirizzo: Localita' li parisi di oddastru n. SNC Piano T Dati di superficie: Totale: 53 mq Totale escluse aree scoperte b): 47,00 mq;
- ✗ dell' Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 2, Classamento: Classe 2, Consistenza 3 vani Categoria A/3a),Rendita: Euro 193,67 Indirizzo: Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 51 mq Totale escluse aree scoperte b): 51,00 mq
- ✗ dell' Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 3, Classamento: Classe 2, Consistenza 3,5 vani Categoria A/3a),Rendita: Euro 225,95 Indirizzo: Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 60,00 mq Totale escluse aree scoperte b): 52,00 mq
- ✗ dell' Unità adibita a locale di deposito distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 4, Classamento: Classe 2, Consistenza 235,00 Categoria C2),Rendita: Euro 885,98 Indirizzo:

Es.imm.27/2012





Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 257,00 mq

- ✗ Dell' Unità adibita a locale di deposito distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 5 ,
Classamento: **BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI** Indirizzo:
Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T,

consentono l'individuazione di beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Beni in Località "Taianu" Comune di Badesi (SS) :

Terreno adibito a vigneto " censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 59 mappale 1685 mappale 3233, mappale 3234, mappale 3235 , mappale 3236, mappale 3237, mappale 3238 ;

Il sottoscritto CTU come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d' ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie ,visure catastali

- ✗ del tratto di Terreno agricolo Foglio 59 Particella 1685, di mq 268,00 ;
- ✗ del tratto Foglio 59 Particella 3233 , di mq 3.546,00;
- ✗ del tratto Foglio 59 Particella 3234 , di mq 2.076,00;
- ✗ del tratto Foglio 59 Particella 3235 , di mq 10.248,00 ;
- ✗ del tratto Foglio 59 Particella 3236, di mq 8.508,00;
- ✗ del tratto Foglio 59 Particella 3237, di mq 326,00;
- ✗ del tratto Foglio 59 Particella 3238, di mq 8,00 ;

consentono l'individuazione di beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Complesso immobiliare composto da Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3 , Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2;

Come dichiarato nell' integrazione della consulenza tecnica d' ufficio depositata in data 03/01/2023 i dati indicati nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie ,visure catastali consentono l'individuazione di beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Nuovo Quesito 4

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica





descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Risposta Quesito 4

Beni ubicati in Località "La Teggia"

con ordinanza del G.E. 27/05/2024 Il sottoscritto CTU ha redatto le pratiche necessarie per l'accatastamento del complesso immobiliare ossia :

- ✗ Per il terreno con sovrastante complesso immobiliare censito al foglio 74 particella 49 Con pratiche di accatastamento :
 - 1) tipo mappale n° 2025/117351 del 07/07/2025;
 - 2) pratica docfa costituzione del 10/07/2025 pratica n. ss0119086 in atti dal 11/07/2025 protocollo nsd n.entrare.agev-st1.registro ufficiale.3035665.10/07/2025 costituzione (n. 119086.1/2025);

sono stati attribuiti i nuovi identificativi catastali ossia per il terreno :

Terreno agricolo distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 564 qualità pascolo arborato mq 9.844,00 reddito dominicale euro 7,63 , agrario euro 5,08;

Per il complesso immobiliare n° 2 unità rispettivamente identificate:

Unità adibita a stalla distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 1, Dati identificativi: Comune di Viddalba (M259) (SS) Loc. "La Teggia", Classamento Rendita: Euro 198,01 Categoria C/6a), Classe U, Consistenza 71,00 mq, Dati di superficie: Totale: 84,00 mq;

Unità adibita ad abitazione distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 2 Dati identificativi: Comune di Viddalba (M259) (SS) Classamento: Rendita Euro 198,84, Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 3,5 vani;

La documentazione relativa all'aggiornamento catastale del complesso residenziale risulta nell'Allegato B della CTU ;

- ✗ Per i Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari :
 - Al foglio 74 mappale 373 (ex mappale 80) qualità pascolo arborato mq 36.449,00 reddito dominicale euro 28,24 , agrario 18,22;
 - Al foglio 74 mappale 374 (ex mappale 80) qualità pascolo arborato mq 2.240,00 reddito dominicale euro 1,74 , agrario 1,16;

Il sottoscritto CTU dichiara che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto risulta regolarmente censita ed è conforme allo stato dei luoghi.

- ✗ Per i Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 128 qualità pascolo arborato mq 37.550,00

Es.imm.27/2012





reddito dominicale euro 29,09 , agrario 19,39;

Il sottoscritto CTU dichiara che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto di risulta regolarmente censita ed è conforme allo stato dei luoghi;

Beni ubicati in Località "Via La Muddizza"

con ordinanza del G.E. 27/05/2024 Il sottoscritto CTU ha redatto le pratiche necessarie per l'accatastamento del complesso immobiliare ossia :

- ✗ pratica tipo mappale n° 59918/2025 del 25/03/2025 per l'inserimento in cartografica del fabbricato;
- ✗ pratica docfa del 08/04/2025 pratica n. SS0075190 in atti dal 09/04/2025 protocollo nsd n. entra te.agev-st1.registro ufficiale 1513199.08/04/2025 costituzione (n.75190.1/2025), per la costituzione di 3 unità immobiliare :

- ✗ **Unità residenziale** distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1
Dati identificativi: Comune di Viddalba (M259) (SS) via la Muddizza n. SNC, Classamento Classe U, Categoria A/3a), Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 255,65 Dati di superficie: Totale: 113,00 mq
Totale escluse aree scoperte b): 99,00 mq ;

- ✗ **Unità residenziale** distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2,
Dati identificativi: Comune di Viddalba (M259) (SS) via la Muddizza n. SNC , Classamento: Rendita: Euro 312,46 Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 5,5 vani Dati di superficie: Totale: 133,00 mq
Totale escluse aree scoperte b): 121,00 mq ;

- ✗ **Unità residenziale** distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3, Dati identificativi: Comune di Viddalba (M259) (SS), Via la Muddizza n. SNC, Classamento: Rendita: Euro 511,29 Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 9 vani n. SNC, Piano 1, Dati di superficie: Totale: 237,00 mq Totale escluse aree scoperte b): 223,00 mq ;

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

- ✗ **Unità residenziale** distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari Foglio 73 Particella 51 Subalterno 4
Dati identificativi : Comune di Viddalba (M259) (SS) Via Gramsci n° 132
Classamento : Rendita: Euro 369,27 Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 6,5 vani
Dati di superficie: Totale: 150,00 mq Totale escluse aree scoperte b): 150,00 mq

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d' ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 allo stato dei luoghi l'immobile presenta delle difformità relative a diversa sagoma d'ingombro e quindi necessita la predisposizione di una pratica in variazione con procedura pregeo e Docfa per l'aggiornamento, da presentare per via telematica all' Agenzia delle Entrate di Sassari (Ex Agenzia del Territorio).

I costi da sostenere per la regolarizzazione sono:

- ✗ euro 160,00 relativo agli oneri catastali ;

- ✗ euro 1.500,00 oltre I.V.A e quanto dovuto per legge, in quanto la pratica va redatta da un

Es.imm.27/2012





tecnico abilitato (Arch, Ing, Geom.);

L' eventuale spesa totale da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sull' immobile è di euro 1.660,00 oltre Contributi previdenziali e I.V.A.

Si precisa che non fu eseguito l'aggiornamento catastale in quanto la procedura all' epoca con ordinanza del G.E. dell' esecuzione venne sospesa .

Bene ubicato in Località "Lu Padulone" Comune di Viddalba (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d' ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 Per i Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "Lu Padulone " distinto all' Agenzia dell' Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 2150 qualità pascolo mq 4.350,00 reddito dominicale euro 2,25 , agrario 1,12 ;

Il sottoscritto CTU dichiara che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto di risulta regolarmente censita ed è conforme allo stato dei luoghi;

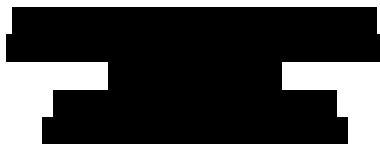
Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS) :

Il sottoscritto CTU come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d' ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

- ✗ del tratto di Terreno agricolo Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS) adibito a Vigneto Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 di mq 26.160,00 , Foglio 47 Particella 469 di mq 532,00 consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare;**
- ✗ dell' Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 1, Classamento: Classe 2, Consistenza 3 vani Categoria A/3a),Rendita: Euro 193,67 Indirizzo: Localita' li parisi di oddastru n. SNC Piano T Dati di superficie: Totale: 53 mq Totale escluse aree scoperte b): 47,00 mq;**
- ✗ dell' Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 2, Classamento: Classe 2, Consistenza 3 vani Categoria A/3a),Rendita: Euro 193,67 Indirizzo: Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 51 mq Totale escluse aree scoperte b): 51,00 mq**
- ✗ dell' Unità residenziale distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 3, Classamento: Classe 2, Consistenza 3,5 vani Categoria A/3a),Rendita: Euro 225,95 Indirizzo: Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 60,00 mq Totale escluse aree scoperte b): 52,00 mq**
- ✗ dell' Unità adibita a locale di deposito distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 4, Classamento: Classe 2, Consistenza 235,00 Categoria C2),Rendita: Euro 885,98 Indirizzo: Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 257,00 mq**
- ✗ Dell' Unità adibita a locale di deposito distinta Foglio 47 Particella 689 Subalterno 5 , Classamento: **BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI** Indirizzo:**

Es.imm.27/2012





Localita' Li Parisi di Oddastru n. SNC Piano T,

che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto i beni risultano regolarmente censiti e conformi allo stato dei luoghi;

Beni in Località "Taianu" Comune di Badesi (SS) :

Il sottoscritto CTU come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

- ✗ Foglio 59 Particella 1685 , Particella con qualità: pascolo Redditi: dominicale Euro 0,14 agrario Euro 0,07 Superficie: 268,00 mq;
- ✗ Foglio 59 Particella 3233 , Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 24,72 agrario Euro 15,57 Superficie: 3.546,00 mq;
- ✗ **Foglio 59 Particella 3234 , Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 14,47 agrario Euro 9,11 Superficie: 2.076,00 mq;**
- ✗ Foglio 59 Particella 3235 , Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 71,45 agrario Euro 44,99 Superficie: 10.248,00 mq;
- ✗ Foglio 59 Particella 3236, Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 59,32 agrario Euro 37,35 Superficie: 8.508,00 mq;
- ✗ **Foglio 59 Particella 3237, Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 2,27 agrario Euro 1,43 Superficie: 326,00 mq;**
- ✗ Foglio 59 Particella 3238, Particella con qualità: vigneto Redditi: dominicale Euro 0,06 agrario Euro 0,07 Superficie: 8,00 mq;

che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto i beni risultano regolarmente censiti e conformi allo stato dei luoghi;

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Complesso immobiliare composto da Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3 , Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2;

Come dichiarato nell' integrazione della consulenza tecnica d' ufficio depositata in data 03/01/2023

- ✗ L'Unità residenziale distinta al Foglio 73 Particella 396 Subalterno 3 Classamento: Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 6,00 vani Rendita: Euro 340,86 Indirizzo: Via Antonio Gramsci n. 134 Piano T Dati di superficie: Totale: 163,00 mq Totale escluse aree scoperte b): 142,00 mq

- ✗ L'Unità residenziale distinta al Foglio 73 Particella 396 Subalterno 2 Classamento:

Es.imm.27/2012





Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 10,00 vani Rendita: Euro 568,10 Indirizzo:
Via Antonio Gramsci n. 134 Piano 1-2 Dati di superficie: Totale: 248,00 mq Totale escluse
aree scoperte b): 236,00 mq

**che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in
quanto i beni risultano regolarmente censiti e conformi allo stato dei luoghi;**

Nuovo Quesito 5

Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Risposta Quesito 5

Beni ubicati in Località "La Teggia"

- ✗ Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 564 (terreno) foglio 74 mappale 565 sub 1 (unità immobiliare adibita a Stalla), foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita ad abitazione) ex mappale 49;
- ✗ I Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 67;
- ✗ I Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 373 e mappale 374 (ex mappale 80);

Dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali le proprietà immobiliari sopraindicate risultano di esclusiva proprietà dei debitori esecutati:

✗ Sig. 





Es.imm.27/2012





✗ [Redacted text block]

- ✗ Il terreno ubicato in Comune di Viddalba Località “La Teggia” distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 128 dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali risulta di esclusiva proprietà del debitore esecutato :

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Il tratto di terreno è pignorato per l'intera quota ai debitori esecutati.

Beni ubicati in Località “Via La Muddizza”

il complesso immobiliare composto da n° 3 unità residenziali con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Unità residenziale distinta all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1;
- ✗ Unità residenziale distinta all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2;
- ✗ Unità residenziale distinta all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3;

Dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali i terreni dove risulta edificato il complesso immobiliare è di esclusiva proprietà dei debitori esecutati :

[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

×

[REDACTED]

×

[REDACTED]

×

[REDACTED]

Le unità Immobiliari sono pignorate per l'intera quota ai debitori esegutati .

Beni ubicati in Località “Lu Razzoni/ Via Cesare Balbo ”

Edificio residenziale (villa) distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari distinto al Foglio 73 particella 1575 (**ex particelle 1388/859 -1389/858**)
dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali i terreni dove risulta stato realizzato il complesso immobiliare è di esclusiva proprietà del debitore esegutato :

×

[REDACTED]

Si precisa che l’immobile risulta l’abitazione principale [REDACTED]
[REDACTED] Sanna Maria (coniuge) .

L’unità immobiliare è pignorata per l’intera quota al debitore esegutato, il quale dalla consultazione degli atti risulta l’unico proprietario.

Per l’immobile non risultano stipulati contratti di locazione e comodato d’uso con terzi e provvedimenti per l’assegnazione della casa coniugale;

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d’ ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

L’ Unità immobiliare residenziale distinta al Foglio 73 Particella 51 sub 4 dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali è di esclusiva proprietà del debitore esegutato :

×

[REDACTED]

L’ appartamento risulta in piena proprietà ai debitori esegutati ma dal sopralluogo eseguito esso

Es.imm.27/2012





risulta occupato dalla sola [REDACTED] poiché l'altro debitore esecutato il sig. [REDACTED] risulta deceduto a Viddalba in data 18/12/2014 si allega copia del certificato di morte prelevato presso il Comune di Viddalba in data 13/06/2018 .

Bene ubicato in Località “Lu Padulone” Comune di Viddalba (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

Dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali i terreni ubicati in Comune di Viddalba Località “Lu Padulone ” distinto all' Agenzia dell' Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 2150 qualità pascolo mq 4.350,00 reddito dominicale euro 2,25 , agrario 1,12 è di esclusiva proprietà ed è in possesso dei debitori esecutati

×

×

×

Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS) :

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 il tratto di Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi in Località “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D'Oddastru” distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 il complesso immobiliare ricadente sul terreno citato distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 689 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 risultano di esclusa proprietà di :

×

×

×

×

×





✖ [Redacted text]

[Redacted text]

Beni in Località “Taianu” Comune di Badesi (SS) :

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d’ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 il tratto di Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi in Località “Taianu” distinto all’Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 59 particelle 1685,3233,3234,3235,3236,3237,3238

✖ [Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

✖ [Redacted text]

✖ [Redacted text]

✖ [Redacted text]

✖ [Redacted text]

[Redacted text]

✖ [Redacted text]

Il tratto di terreno oggetto del pignoramento risulta in pieno possesso dalla ditta Esecutata e non risultano stipulati contratti d’affitto e comodato d’uso gratuito con terzi.

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Complesso immobiliare composto da Unità residenziale distinta all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3 , Unità residenziale distinta all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2;

Come dichiarato nell’ integrazione della consulenza tecnica d’ ufficio depositata in data 03/01/2023

[Redacted text]

✖ [Redacted text]

Es.imm.27/2012





Si precisa che l'unità risulta occupata [redacted] (figlia del debitore esecutato) e dalla sua famiglia dalle verifiche non risulta stipulato nessun contratto di affitto;

L'unità immobiliare identificata al foglio 73 mappale 396 sub 2 sita al piano primo e piano secondo del complesso immobiliare risulta di proprietà di :

✖ [redacted]

[redacted]

Nuovo Quesito 6

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto. anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Risposta Quesito 6

Il sottoscritto CTU dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari settore conservatoria dei registri immobiliari dichiara che per i beni oggetto di pignoramento risultano :

Beni ubicati in Località "La Teggia"

Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 564 (terreno) foglio 74 mappale 565 sub 1 (unità immobiliare adibita a Stalla), foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita ad abitazione) ex mappale 49;

Ipoteche :

✖ [redacted]

[redacted]

Es.imm.27/2012





[REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

[REDACTED]

Decreti di Sequestro

[REDACTED]

Es.imm.27/2012





copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del decreto richiesta e prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 14-04-2025;

Provvedimento di Dissequestro

×

×

Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 67

Ipoteche :

×

×

×

×

Es.imm.27/2012





[Redacted]

✖ [Redacted]

Pignoramenti sull'immobile:

✖ [Redacted]

Decreti di Sequestro

✖ [Redacted]

Provvedimento di Dissequestro

✖ [Redacted]

✖ [Redacted]

Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località “La Teggia” distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 373 e mappale 374 (ex mappale 80).

Ipoteche :

✖ [Redacted]

Es.imm.27/2012



[illegible]

[REDACTED]



Provvedimento di Dissequestro

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località “La Teggia” distinto all’ Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 74 particella 128.

Ipoteche :

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

[REDACTED]

✖ [REDACTED]

[REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

Es.imm.27/2012



[REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

[REDACTED] richiesta e
prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 17-11-2022

Decreti di Sequestro

[REDACTED]

Provvedimento di Dissequestro

✕ [REDACTED]

✕ [REDACTED]

Beni ubicati in Località "Lu Razzoni/ Via Cesare Balbo "

Edificio residenziale (villa) distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari distinto al Foglio 73
particella 1575 (ex particelle 1388/859 -1389/858) ;

Ipoteche :

✕ [REDACTED]

✕ [REDACTED]

Es.imm.27/2012





Roberto.

✗

✗

✗

Pignoramenti sull'immobile:

Altri atti

Per il tratto di terreno ricadendo in una area sottoposta a lottizzazione risulta stipulato un atto **di convenzione edilizia** con Il Comune di Viddalba in data 09/12/1992 n° repertorio 59083 registro part. 6589 registro gen. 8855 presentazione n° 12 del 04/12/1992 richiedente /Pubblico Notaio Dott. Papaccio Roberto.

Beni ubicati in Località "Via La Muddizza"

complesso immobiliare composto da n° 3 unità residenziali con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1;
- ✗ Unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2;
- ✗ Unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3;

Ipoteche :

Es.imm.27/2012





x

x

x

x

x

Decreti di Sequestro

Provvedimento di Dissequestro

x

Es.imm.27/2012



[REDACTED]

✕ [REDACTED]

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

Ipoteche sull'immobile :

[REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

Atto di Pignoramento del 20/02/2012 rep. 3 trascritto alla conservatoria dei

[REDACTED]

Decreti di sequestro preventivo ex art.321 CPP:

✕ [REDACTED]

✕ [REDACTED]

Decreti di dissequestro:

[REDACTED]

Es.imm.27/2012





[Redacted]

Bene ubicato in Località “Lu Padulone” Comune di Viddalba (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d’ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

Dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali i terreni ubicati in Comune di Viddalba Località “Lu Padulone ” distinto all’Agenzia dell’ Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 2150

Ipoteche sull’immobile :

✗ [Redacted]

✗ [Redacted]

✗ [Redacted]

Pignoramenti sull’immobile:

✗ [Redacted]

Decreti di sequestro preventivo ex art.321 CPP:

✗ [Redacted]

Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru Comune di Badesi (SS) :

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d’ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 sul tratto di Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi in Località “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru” distinto all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 e sul complesso immobiliare ricadente sul terreno citato distinto all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 689 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 gravano :

Ipoteche sull’immobile :

✗ [Redacted]

✗ [Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

✕ [REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

✕ [REDACTED]

Decreti di sequestro preventivo ex art.321 CPP:

✕ [REDACTED]

✕ [REDACTED]

Decreti di dissequestro:

✕ [REDACTED]

Beni in Località "Taianu" Comune di Badesi (SS) :

[REDACTED]

Ipotecche sull'immobile :

✕ [REDACTED]

1579,registro generale 8718, repertorio 59084 del 28/07/2005, presso lo studio del notaio

Es.imm.27/2012



[REDACTED]

[REDACTED]

✗ [REDACTED]

Pignoramenti sull'immobile:

✗ [REDACTED]

Decreti di sequestro preventivo ex art.321 CPP:

✗ [REDACTED]

✗ [REDACTED]

Decreti di dissequestro:

✗ [REDACTED] n.643, sulla nota di trascrizione numero
registro particolare 1161 del 13/03/2014

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Come dichiarato nell'integrazione della consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 03/01/2023 Per il Complesso immobiliare composto da Unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3, Unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2 gravano ;

Ipotecche sull'immobile :

✗ [REDACTED]

✗ [REDACTED]

Es.imm.27/2012



[REDACTED]

[REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

✖ [REDACTED]

[Altri atti :](#)

[REDACTED]

[Pignoramenti sull'immobile:](#)

[REDACTED]

prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 17-11-2022 ;

Es.imm.27/2012





Nuovo Quesito 7

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Risposta Quesito 7

Beni ubicati in Località "La Teggia"

- ✗ Per il Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 564 (terreno) foglio 74 mappale 565 sub 1 (unità immobiliare adibita a Stalla), foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita ad abitazione) ex mappale 49;
- ✗ Per il Terreno ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 67 ;
- ✗ Per il Terreno ubicato in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari Terreno foglio 74 particella 128;

Per Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia" distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 373 e mappale 374 (ex mappale 80)

Il sottoscritto CTU dichiara dalle verifiche che per i beni trattandosi di terreni agricoli e unità immobiliari separate non sono soggetti al pagamento di spese e oneri condominiali;

Beni ubicati in Località "Lu Razzoni/ Via Cesare Balbo :

- ✗ Unità residenziale (Villa) distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 1575 **Il sottoscritto CTU dichiara che dalle verifiche il bene sopradescritto di pignoramento trattandosi di un unico edificio non e' soggetto al pagamento di oneri condominiali;**

Beni ubicati in Località "Via La Muddizza"

complesso immobiliare composto da n° 3 unità residenziali con i seguenti identificativi catastali:

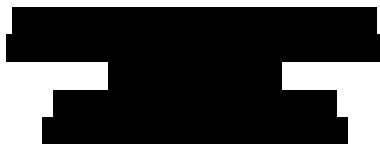
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1;
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2;
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3;

Il sottoscritto CTU dichiara dalle verifiche che per il complesso immobiliare sopra descritto non risulta costituito condominio pertanto non e' soggetto al pagamento di oneri e spese condominiali .

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

Es.imm.27/2012





Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

Per l'Unità immobiliare residenziale distinta al Foglio 73 Particella 51 sub 4 **Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di un unità indipendente non è soggetta al pagamento di oneri condominiali;**

Bene ubicato in Località "Lu Padulone" Comune di Viddalba (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

Dalle verifiche eseguite sugli atti ipocatastali i terreni ubicati in Comune di Viddalba Località "Lu Padulone" distinto all'Agenzia dell'Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 2150 **Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di terreno edificabile non è soggetto al pagamento di oneri condominiali;**

Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi in Località "Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 e sul complesso immobiliare ricadente sul terreno citato distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 689 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5

Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di terreni adibiti a vigneto e unità immobiliari indipendenti non è soggetti al pagamento di oneri condominiali;

Beni in Località "Taianu" Comune di Badesi (SS) :

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 sul tratto di Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi in Località "Taianu" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 59 particelle 1685,3233,3234,3235,3236,3237,3238 **Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di terreni adibiti a vigneto non sono soggetti al pagamento di oneri condominiali;**

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Come dichiarato nell'integrazione della consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 03/01/2023 Per il Complesso immobiliare composto

- ✗ da Unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3 ,
- ✗ Unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2

Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di un unità indipendenti non risultano soggette al pagamento di oneri condominiali;



Nuovo Quesito 8

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Risposta Quesito 8

Beni ubicati in Località "La Teggia"

- ✗ Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 564 (terreno) foglio 74 mappale 565 sub 1 (unità immobiliare adibita a Stalla), foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita ad abitazione) ex mappale 49;

Dalle verifiche eseguite sugli atti edilizi per il complesso immobiliare oggetto di pignoramento si dichiara che:

L'unità immobiliare adibita ad abitazione distinta al foglio 74 mappale 565 sub 2 risulta in parte di edificazione antecedente al 1967 ma essendo all'interno della pratica per la richiesta di concessione in sanatoria protocollo n. 470 del 06-02-1993 mai rilasciata per mancata integrazione documentale presenta delle difformità relative ad ampliamento di superficie utile, lorda e volumetrica, con la realizzazione di :

Servizio igienico della superficie utile di mq 8,84 ;

locale sgombero della superficie utile di mq 14,02;

Tettoia della superficie utile di mq 34,49;

locale sgombero della superficie utile di mq 16,67;

La superficie utile totale in ampliamento è pari a mq 74,02 quella lorda è pari a mq 81,91, per una volumetria di mc di circa 221,00 mc .

Verifica sanabilità

Dalle verifiche sulla documentazione prelevata e informazioni ricevute dall'ufficio Tecnico Comunale di Viddalba non è più possibile integrare la documentazione mancante della sopradescritta per decorrenza termini in quanto risultano ormai decorsi i termini di legge, inoltre non è possibile predisporre e presentare una nuova pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 con il cosiddetto "Salva Casa" (Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024), poiché l'area di appartenenza nel corso degli anni è stata sottoposta a diversi vincoli urbanistici e paesaggistici, inoltre il corpo di fabbrica non rispetta le

Es.imm.27/2012





distanze dai confini e all'interno della superficie destinata a tettoia risulta inglobato il palo della Corrente elettrica, pertanto la superficie in ampliamento sopra menzionata deve essere demolita.

Per determinare il costo di demolizione è stata eseguita una stima lavori con l'ausilio del prezziario delle opere Pubbliche aggiornato all'anno 2024/2025.

Il prezzo stimato al metro cubo per lavori di demolizione è pari a euro 45,80/mc.

Corpo di fabbrica	Volumetria	Importo prezziario regionale 2024/2025	Importo totale demolizione
Ampliamento fabbricato	Mc 221,40	Euro 45,80	Euro 10.140,12

✗ **L'unità immobiliare adibita a stalla distinta al foglio 74 mappale 565 sub 1** dalla consultazione della pratica per la richiesta di concessione in sanatoria protocollo n. 470 del 06-02-1993 rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Viddalba risulta edificata nei primi anni 90, essa non essendo mai stata regolarizzata con la pratica sopradescritta risulta in totale difformità.

La superficie utile totale dell'edificio è pari a mq 71,50 quella lorda è pari a mq 84,35 , per una volumetria totale di circa 282,57 mc .

Verifica sanabilità

Dalle verifiche sulla documentazione prelevata e dalle informazioni ricevute presso l'ufficio Tecnico Comunale di Viddalba non è più possibile integrare la documentazione mancante alla pratica sopradescritta in quanto risultano ormai decorsi i termini di legge inoltre non è possibile predisporre e presentare una nuova pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 con il cosiddetto "Salva Casa"(Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024), poiché l'area di appartenenza nel corso degli anni è stata sottoposta a diversi vincoli urbanistici e paesaggistici inoltre il corpo di fabbrica non rispetta le distanze dai confini pertanto l'intera unità deve essere demolita.

Per determinare il costo di demolizione è stata eseguita una stima lavori con l'ausilio del prezziario delle opere Pubbliche aggiornato all'anno 2024/2025.

Il prezzo stimato al metro cubo per lavori di demolizione è pari a euro 45,80/mc.

Corpo di fabbrica	Volumetria	Importo prezziario Regionale 2024/2025	Importo totale demolizione
Intero Fabbricato	Mc 282,57	Euro 45,80	Euro 12.941,70

✗ Per le strutture adibite **rispettivamente a porcilaia** di altezza utile inferiore a metri 1,80 poiché rientrante *“ Nella categorie di tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi, per le tettoie precarie che rientrano “ Nella categoria di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo”* per la quali non è stato necessario il censimento al nuovo catasto edilizio urbano, dalla consultazione della pratica per la richiesta di





concessione in sanatoria protocollo n. 470 del 06-02-1993 rilasciata dall' Ufficio tecnico del Comune di Viddalba risultano edificate nei primi anni 90, esse non essendo mai state regolarizzate con la pratica sopradescritta risultano in totale difformità .

La superficie totale lorda della struttura adibita a porcilaia è pari a 235,00 mq quella per una volumetria totale di circa 352,50 mc;
La superficie totale lorda della struttura adibita a Tettoia è pari a 150,00 mq quella per una volumetria totale di circa 270,00 mc;

Verifica sanabilità

Dalle verifiche sulla documentazione prelevata e dalle informazioni ricevute presso l'ufficio Tecnico Comunale di Viddalba non è più possibile integrare la documentazione mancante alla pratica sopradescritta in quanto risultano ormai decorsi i termini di legge inoltre non è possibile predisporre e presentare una nuova pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 con il cosiddetto “Salva Casa”(Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024), poiché l'area di appartenenza nel corso degli anni è stata sottoposta a diversi vincoli urbanistici e paesaggistici inoltre il corpo di fabbrica non rispetta le distanze dai confini pertanto l'intera unità deve essere demolita.
Per determinare il costo di demolizione è stata eseguita una stima lavori con l'ausilio del prezziario delle opere Pubbliche aggiornato all'anno 2024/2025.

Il prezzo stimato al metro cubo per lavori di demolizione è pari a euro 45,80/mc.

Corpo di fabbrica	Volumetria	Importo prezziario Regionale 2024/2025	Importo totale demolizione
Intera Struttura (porcilaia)	Mc 352,50	Euro 45,80	Euro 16.144,50
Intera Struttura (Tettoia)	Mc 270,00	Euro 45,80	Euro 12.366,00
Totale			Euro 28.480,50

✗ Terreno ubicato in Comune di Viddalba Località “La Teggia” distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 74 particella 67 .

Situazione urbanistica dell'immobile

Dai rilievi eseguiti si dichiara che all'interno del terreno agricolo non sono presenti edifici pertanto tale verifica non risulta necessaria

✗ Terreni ubicati in Comune di Viddalba Località “La Teggia” distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 mappale 373 e mappale 374 (ex mappale 80).

Situazione urbanistica dell'immobile

Dai rilievi eseguiti si dichiara che all'interno del terreno agricolo non sono presenti edifici pertanto tale verifica non risulta necessaria.

Es.imm.27/2012





- ✗ Terreno ubicato in Comune di Viddalba Località “La Teggia” distinto all’Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 74 particella 128.

Situazione urbanistica dell’immobile

Dai rilievi eseguiti si dichiara che all’interno del terreno agricolo non sono presenti edifici pertanto tale verifica non risulta necessaria.

Per la demolizione dei corpi di fabbrica ubicati nei terreni agricoli ubicati in località “la Teggia” è stimato un importo pari a euro 51.538,74 il quale verrà detratto **dal valore di mercato** stimato .

Beni ubicati in Località “Lu Razzoni/ Via Cesare Balbo ”

- ✗ Unità residenziale (Villa) distinta all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 1575;

Situazione urbanistica dell’immobile

L’edificio oggetto di pignoramento rispetto allo stato concessionato risulta essere non conforme in quanto sono stati eseguiti interventi :

al Piano Interrato

ampliamento di superficie non residenziale:

- ✗ risultano realizzati degli ambienti a destinazione residenziale con la seguente distribuzione di spazi interni : ossia

Ambiente taverna di mq 85,95, cucina mq 22,55, camera da letto mq 16,00 bagno mq 8,23, ripostiglio mq 1,70, disimpegno mq 2,00, wc mq 6,38, lavanderia mq 4,08, si precisa che risultano adibiti a ripostiglio anche gli spazi destinati a cavedi per una superficie di mq 23,00 (i quali risultano collegati agli ambienti camera da letto e lavanderia). La superficie utile totale è pari a mq 169,89.

- ✗ aderenza all’ambiente sopradescritto risulta realizzata una tettoia di mq 54,00 utilizzata in parte come posto auto e parte come alloggiamento impianti di riscaldamento (caldaia a Gasolio), impianto a Gas e deposito idrico .

Modifiche prospettiche:

- ✗ Realizzazione di opere murarie per posizionamento infisso per chiusura ambiente destinato a taverna e diverso dimensionamento delle altre aperture esterne.

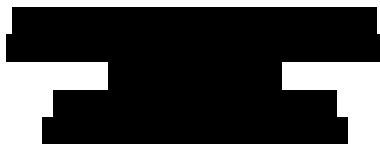
al Piano Terra

diversa distribuzione degli ambienti interni:

- ✗ nell’ambiente cucina delle partizioni che delimitano il ripostiglio e il vano scala di accesso al piano interrato, riduzione della superficie del servizio igienico presente nell’ambiente soggiorno, diversa realizzazione della muratura di divisione della camera da letto di mq 20,53 al corridoio di mq 12,60;

Es.imm.27/2012





Modifiche prospettiche:

- ✗ diverso dimensionamento di tutte le aperture esterne (finestre e porte-finestre);
al Piano soppalco
- ✗ Diminuzione della superficie utile dell' ambiente soppalco il quale sviluppa una superficie utile di mq 30,50 , inoltre esso è collegato allo spazio esterno adibito a terrazzo di mq 14,39 ;
Modifiche prospettiche:
- ✗ è presente una porta finestra di collegamento dal soppalco allo spazio esterno adibito a terrazzo;

al Piano Primo

Variazione della sagoma di ingombro

- ✗ Dalle verifiche risulta una variazione della sagoma di ingombro con una superficie lorda e volumetria che risulta in diminuzione rispetto a quella autorizzata ossia superficie lorda mq 96,82 volumetria totale del piano mc 275,80;

diversa distribuzione degli ambienti interni

Diversa predisposizione partizioni che interne dei bagni presenti nelle 2 camere rispettivamente di mq 23,59 e di mq 19,95 .

Modifiche prospettiche:

- ✗ Diverso dimensionamento delle aperture esterne;

Verifica sanabilità

Dalle verifiche sulla documentazione prelevata e informazioni ricevute dall'ufficio Tecnico Comunale di Viddalba non è possibile sanare :

- ✗ la tettoia realizzata in aderenza al piano interro sopradescritto poiché non è conforme con le norme urbanistiche della zona ossia non rispetta la distanza dai confini;

Per determinare il costo di demolizione è stata eseguita una stima lavori con l'ausilio del prezziario delle opere Pubbliche aggiornato all' anno 2024/2025.

Il prezzo stimato al metro cubo per lavori di demolizione è pari a euro 45,80/mc.

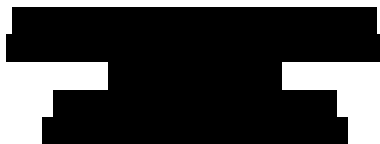
Corpo di fabbrica	Volumetria	Importo prezziario regionale 2024/2025	Importo totale demolizione
Ampliamento volume non residenziale tettoia	Mc 161,49	Euro 45,80	Euro 7.396,24

- ✗ la destinazione d'uso residenziale attribuita poiché essa all'intero piano interrato poiché l'applicazione della sanatoria è prevista per i locali posti ad un livello seminterrato e piano :
- ✗ Trattandosi di un ripristino di destinazione d'uso senza l' 'esecuzione di opere si attribuisce un valore fittizio al metro quadro per i soli ambienti residenziali ossia Ambiente taverna di mq 85,95,cucina mq 22,55, camera da letto mq 16,00 bagno mq 8,23.

Il prezzo stimato al metro quadro per ripristino stato dei luoghi è pari a euro 30,00/mq.

Es.imm.27/2012





Corpo di fabbrica	Superficie	Importo stimato	Importo totale ripristino stato dei luoghi
Ampliamento volume non residenziale tettoia	Mq 132,73	Euro 30,00	Euro 3.981,90

✗ Invece è possibile sanare tutte le opere interne inerenti a diversa distribuzione degli spazi , modifiche prospettiche e di sagoma (trattasi di diminuzione di volumetria) per i livelli piano terra, piano soppalco e piano primo con la presentazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 con il cosiddetto “Salva Casa” (Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024), di seguito si espongono i costi stimati

- ✗ Redazione progetto di accertamento di conformità e presentazione presso lo sportello suape euro 3.000,00
- ✗ Diritti comunali euro 250,00
- ✗ Oneri di sanatoria euro 1.500,00
- ✗ Totale euro 4.750,00

Dalle verifiche per l’ immobile non è presente la dichiarazione di agibilità la quale a seguito degli interventi di demolizione e ripristino stato dei luoghi e predisposizione della pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità interne potrà essere richiesta

- ✗ Redazione Pratica di agibilità presentazione presso lo sportello suape euro 1.000,00
- ✗ Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico; euro 250,00
- ✗ Dichiarazione di rispondenza impianto idrico; euro 250,00
- ✗ Dichiarazione di rispondenza dell’ impianto euro 250,00
- Clima ;
- ✗ attestato di prestazione energetica euro 700,00
- ✗ Diritti comunali euro 150,00
- ✗ Totale euro 2.650,00

L’importo totale stimato per la sistemazione della situazione urbanistica comprendente la demolizione del corpo di fabbricata, il ripristino dello stato dei luoghi al piano interrato, la redazione delle pratiche di accertamento di conformità e agibilità **è pari a di circa euro 18.778,14 i quali verranno detratti dal valore di mercato del bene .**

Beni ubicati in Via La Muddizza

complesso immobiliare composto da n°3 unità residenziali con i seguenti identificativi catastali:

- ✗ Unità residenziale distinta all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1;
- ✗ Unità residenziale distinta all’ Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2;

Es.imm.27/2012





- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3;

Situazione urbanistica dell'immobile

L'edificio oggetto di pignoramento rispetto allo stato concessionato con Licenza edilizia n° 123/77 rilasciata in data 05/09/1977 non risulta conforme in quanto sono stati eseguiti interventi :

al piano Terra

- ✗ Diversa distribuzione di spazi interni con scissione per costituzione di due unità immobiliare a destinazione residenziale composte da :

appartamento distinto al foglio 85 particella 2867 sub 1 composto da

- 1) Soggiorno pranzo di mq 29,47;
- 2) Cucina di mq 8,65;
- 3) Corridoio di mq 6,82;
- 4) Bagno mq 5,04;
- 5) Camera da letto di mq 14,90;
- 6) Camera da letto mq 18,08

Per una superficie utile totale di mq 82,98 ;

Sono presenti due pertinenze adibite cortile rispettivamente di mq 42,00 e mq 112,00 per un totale di mq 154,00

appartamento distinto al foglio 85 particella 2867 sub 2 composto da :

- 1) Soggiorno pranzo di mq 45,64;
- 2) Corridoio di mq 2,62;
- 3) Camera da letto di mq 17,92;
- 4) Camera da letto di mq 11,08;
- 5) Disimpegno di mq 1,72;
- 6) Bagno di mq 5,32;
- 7) Camera da letto di mq 12,00;

Sono presenti due pertinenze adibite cortile rispettivamente di mq 127,00 e mq 69,00 per un totale di mq 196,00

al piano Primo

appartamento distinto al foglio 85 particella 2867 sub 3 composto da :

- 1) Sala di mq 25,61;
- 2) Corridoio di mq 4,78;
- 3) Camera da letto di mq 16,67;
- 4) Camera da letto di mq 15,52;
- 5) Bagno di (appartenente alla camera) mq 4,08;
- 6) Bagno di mq 7,83;

Es.imm.27/2012





- 7) Sala di mq 28,32;
- 8) Soggiorno Pranzo di mq 39,19;
- 9) Corridoio di mq 4,53
- 10) Camera da letto di mq 20,48;
- 11) Bagno di mq 8,42;
- 12) Camera di mq 14,19 ;

per una superficie utile totale di mq 189,62

Sono presenti due pertinenze adibite a terrazzo rispettivamente di mq 4,25 e mq 17,60 per un totale di mq 21,85.

Modifiche prospettiche:

- ✗ Con la conseguente costituzione di tre unità immobiliari il complesso immobiliare predispeso su 2 livelli risulta un Diverso dimensionamento delle aperture esterne;
- ✗ Risultano delle modifiche alle falde della copertura ;

ampliamento volumetrico e di superficie residenziale

- ✗ Al piano primo dove risulta ubicata l'unità residenziale distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 85 particella 2867 sub 3 risulta un ampliamento di superficie coperta di mq 19,00 e di volume di mc 57,00;

Verifica sanabilità

Dalle verifiche sulla documentazione prelevata e informazioni ricevute dall'ufficio Tecnico Comunale di Viddalba non è possibile sanare :

- ✗ L' ampliamento volumetrico non può essere sanato in quanto non risulta presente volumetria residua nel lotto urbanistico inoltre non rientra neanche nelle tolleranze costruttive previste dal articolo 34 bis del Testo unico edilizia (tolleranza del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100,00 e i 300,00 metri quadri) pertanto tale difformità dovrà essere oggetto di demolizione
Per determinare il costo di demolizione è stata eseguita una stima lavori con l'ausilio del prezziario delle opere Pubbliche aggiornato all' anno 2024/2025.

Il prezzo stimato al metro cubo per lavori di demolizione è pari a euro 45,80/mc.

Corpo di fabbrica	Volumetria	Importo prezziario regionale 2024/2025	Importo totale demolizione
Ampliamento volume	Mc 57,00	Euro 45,80	Euro 2.610,60

- ✗ A seguito della demolizione dell'ampliamento volumetrico sopra descritto sarà possibile sanare tutte le opere interne inerenti a diversa distribuzione degli spazi interni , modifiche prospettiche di tutto il complesso immobiliare con la presentazione di una pratica di





accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 con il cosiddetto “Salva Casa” (Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024), di seguito si espongono i costi stimati

✗	Redazione progetto di accertamento di conformità e presentazione presso lo sportello suape	euro 3.000,00
✗	Diritti comunali	euro 250,00
✗	Oneri di sanatoria	euro 3.000,00 (euro 1.000,00 per ogni unità)
✗	Totale	euro 6.250,00

Dalle verifiche per l'immobile non è presente la dichiarazione di agibilità la quale a seguito degli interventi di demolizione, ripristino stato dei luoghi e predisposizione della pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità potrà essere richiesta

✗	Redazione Pratica di agibilità presentazione presso lo sportello suape	euro 1.500,00
✗	Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico;	euro 250,00
✗	Dichiarazione di rispondenza impianto idrico;	euro 250,00
✗	Dichiarazione di rispondenza dell'impianto Clima ;	euro 250,00
✗	attestato di prestazione energetica	euro 1.200,00
✗	Diritti comunali	euro 150,00
✗	Totale	euro 3.600,00

L'importo totale stimato per la sistemazione della situazione urbanistica comprendente la demolizione del corpo di fabbricata, il ripristino dello stato dei luoghi al piano interrato, la redazione delle pratiche di accertamento di conformità e agibilità **è pari a di circa euro 26.950,00 i quali verranno detratti dal valore di mercato del bene**

Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

Situazione urbanistica dell'immobile

Rispetto a tutti i provvedimenti edilizi rilasci dal Comune di Viddalba e dalla verifica sugli atti catastali presenti presso L' Agenzia delle Entrate di Sassari allo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità :

- ✗ difformità della sagoma d'ingombro con conseguente aumento di superficie lorda e volume (dalle verifiche risulta un aumento di volume di circa 59,68 mc;
- ✗ diversa distribuzione degli spazi interni;
- ✗ Modifica prospettica a seguito di diversa disposizione delle aperture esterne;

Es.imm.27/2012





Verifica sanabilità

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Viddalba si dichiara che :

✗ gli abusi riscontrati sull'immobile oggetto di pignoramento sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 con il cosiddetto "Salva Casa" (Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024), di seguito si espongono i costi stimati

✗ Redazione progetto di accertamento di conformità e presentazione presso lo sportello suape	euro 4.000,00
✗ Diritti comunali	euro 250,00
✗ Oneri di sanatoria	euro 2.000,00
✗ Totale	euro 6.250,00

Dalle verifiche per l'immobile non è presente la dichiarazione di agibilità la quale a seguito della predisposizione della pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità potrà essere richiesta

✗ Redazione Pratica di agibilità presentazione presso lo sportello suape	euro 1.500,00
✗ Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico;	euro 250,00
✗ Dichiarazione di rispondenza impianto idrico;	euro 250,00
✗ Dichiarazione di rispondenza dell'impianto Clima ;	euro 250,00
✗ attestato di prestazione energetica	euro 1.200,00
✗ Diritti comunali	euro 150,00
✗ Totale	euro 3.600,00

L'importo totale stimato per la sistemazione della situazione urbanistica comprendente la demolizione del corpo di fabbricata, il ripristino dello stato dei luoghi al piano interrato, la redazione delle pratiche di accertamento di conformità e agibilità è pari a di circa euro 9.850,00.

Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019

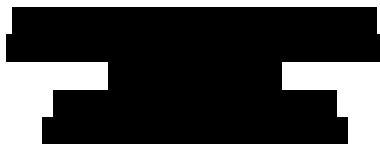
Terreno agricolo distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 e mappale 469

Situazione urbanistica

Dalle verifiche sul terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi in Località

Es.imm.27/2012





“Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru” distinto all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 18 sulle potenzialità edificatorie si è accertato che la superficie di esso è stata utilizzata insieme a quella di altri lotti adiacenti (rientranti nella procedura) per il raggiungimento della superficie consentita di ettari 3 a fini della costruzione di un complesso immobiliare per la conduzione del fondo agricolo, pertanto il bene oggetto di valutazione è sarà stimato come terreno agricolo adibito a vigneto.

complesso immobiliare ricadente sul terreno citato distinto all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 47 mappale 689 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5

Situazione urbanistica

Rispetto ai provvedimenti edilizi :

- ✗ Concessione Edilizia n° 1781 Rilasciata in data 10/06/1998 relativa all’esecuzione di opere di miglioramento fondiario pratica edilizia n°2561/97 prot. 631 n° 07/02/1997 della quale si allega copia del provvedimento;
- ✗ Pratica edilizia n°3296/03 relativa all’esecuzione opere di miglioramento fondiario, ampliamento (senza aumento di Volumetria e cambio di destinazione d’uso ;
- ✗ Pratica Edilizia n° 3474/10 (pratica C.E. n° 30/2004) relativa a definizione illeciti edilizi Legge 24/11/2003 n° 326 e Legge 26/07/2004 n° 4 Condono Edilizio, la quale da una verifica non risulta definita ;

Rispetto a tutti i provvedimenti edilizi rilasci dal Comune di Badesi e dalla verifica degli atti catastali presenti presso L’Agenzia delle Entrate di Sassari si rilevano le seguenti difformità :

- ✗ difformità della sagoma d’ingombro con conseguente aumento di superficie lorda e volume dell’ intero complesso immobiliare (dalle verifiche risulta un aumento di volume di circa 501,48 mc);
- ✗ diversa distribuzione degli spazi interni;
- ✗ Modifica prospettica a seguito di diversa disposizione e modifica delle dimensioni delle aperture esterne;
- ✗ Modifica prospettica a seguito della realizzazione di verande in legno;

Verifica sanabilità

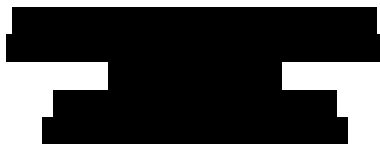
Dalle verifiche eseguite presso l’ufficio tecnico comunale di Badesi e l’Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari si dichiara che :

Gli abusi riscontrati sul complesso immobiliare oggetto di pignoramento non sono sanabili in quanto rientrano e sono qualificate nella tipologia n°3 le quali vietano interventi di aumento volume e cambio di destinazione d’uso nelle zone agricole alla presente si allega copia della lettera trasmessa dall’ufficio tutela al sottoscritto CTU con protocollo n°24340 del 19/06/2018 che riporta il parere negativo alla sanabilità dell’intervento edilizio eseguito sugli immobili oggetto di pignoramento.

Come per le altre unità immobiliari vengono aggiornati i costi di demolizione dei quali attraverso la verifica del prezzario delle opere Pubbliche aggiornato all’ anno 2024/2025.

Es.imm.27/2012





Il prezzo stimato al metro cubo per lavori di demolizione è pari a euro 45,80/mc.

Costi demolizioni opere:

Corpo di fabbrica	Volumetria	Importo prezzario regionale 2024/2025	Importo totale demolizione
Ampliamento volume	Mc 500,01	Euro 45,80	Euro 22.900,45

Rispetto a quanto dichiarato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio il costo per i lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi è pari a 22.900,45

Dalle verifiche per il complesso immobiliare non è presente la dichiarazione di agibilità la quale a seguito la quale potrà essere richiesta a seguito dei lavori di demolizione e ripristino stato dei luoghi, il costo per la redazione e presentazione è pari a :

✗	Redazione Pratica di agibilità	
	presentazione presso lo sportello suape	euro 2.500,00
✗	Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico;	euro 500,00
✗	Dichiarazione di rispondenza impianto idrico;	euro 500,00
✗	Dichiarazione di rispondenza dell' impianto	euro 500,00
	Clima ;	
✗	attestato di prestazione energetica	
	(per le sole unità residenziali)	euro 1.500,00
✗	Diritti comunali	euro 150,00
✗	Totale	euro 5.650,00

L'importo totale stimato per la sistemazione della situazione urbanistica comprendente la demolizione del corpo di fabbricata con conseguente ripristino dello stato dei luoghi e la redazione agibilità è pari a di circa euro 28.550,45 i quali verranno detratti dal valore di mercato del bene complessivo.

Beni in Località "Taianu" Comune di Badesi (SS) :

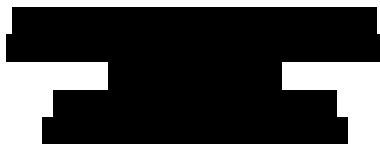
Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d' ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 sul tratto di Terreno agricolo adibito a Vigneto sito in Comune di Badesi in Località "Taianu" distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 59 particelle 1685,3233,3234,3235,3236,3237,3238

Dalle Verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Badesi sui parametri edificatori a seguito della richiesta e prelievo del certificato di destinazione urbanistica si dichiara che il lotto oggetto di pignoramento ricade :

Interamente in zona E (agricola) parzialmente nella sotto zona E.1.b e parzialmente nella zona E.3.b dove secondo la normativa vigente sono consentiti interventi edilizi ad esclusiva funzione agricola indispensabili alla conduzione del fondo ossia ai fini produttivi e residenziali. Per il lotto oggetto della presente procedura a seguito della verifica sulle potenzialità edificatorie si è accertato che la superficie di esso non soddisfa il requisito edificatorio richiesto ossia il lotto minimo d'intervento di ettari 3 pertanto è da considerarsi totalmente inedificabile e può essere

Es.imm.27/2012





solamente utilizzato solo esclusivamente per attività agrosilvopastorali .

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Come dichiarato nell' integrazione della consulenza tecnica d' ufficio depositata in data 03/01/2023 Per il Complesso immobiliare composto

- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 3 ,
- ✗ Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 73 particella 396 sub 2

Situazione urbanistica

Rispetto ai provvedimenti edilizi :

- ✗ concessione n° 43/80 del 06/01/1980;
- ✗ concessione edilizia n° 36/89 del 06/09/1990 (denuncia di inizio lavori in data 13/09/1990);

per l' unità immobiliare al foglio 73 particella 396 sub 3 risultano le seguenti difformità

- ✗ risulta un ampliamento di superficie lorda di mq 13,50 il quale moltiplicato per un'altezza di mt 3,20 sviluppa una volumetria di mc 43,29 con conseguente cambio destinazione d'uso da veranda a cucina;
- ✗ Cambio di destinazione di un ambiente interno da ripostiglio a servizio igienico di mq 4,14;
- ✗ Cambio di destinazione di un ambiente interno da salotto a camera da letto di mq 16,00;
- ✗ Modifiche prospettiche inerente a diverso dimensionamento e posizionamento infissi prospetto fianco sinistro e prospetto avente affaccio sul giardino di pertinenza ;

Verifica sanabilità

per le difformità presenti sull'unità immobiliare si dichiara che :

- ✗ L'ampliamento non può essere sanato in quanto il lotto urbanistico non presente volumetria residua, dalle verifiche eseguite sulla normativa Vigente l'abuso non rientra neanche nella norma della tolleranza edilizia del 2% art. 34 bis. del D.P.R. 380/200 comma 1(decreto semplificazioni) pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi .
- ✗ Come per le altre unità immobiliari vengono aggiornati i costi di demolizione dei quali attraverso la verifica del prezziario delle opere Pubbliche aggiornato all' anno 2024/2025.

Il prezzo stimato al metro cubo per lavori di demolizione è pari a euro 45,80/mc.

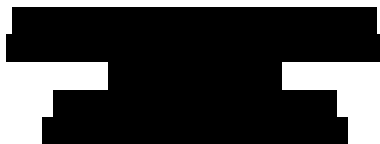
Costi demolizioni opere:

Corpo di fabbrica	Volumetria	Importo prezziario regionale 2024/2025	Importo totale demolizione
Ampliamento volume	Mc 43,29	Euro 45,80	Euro 1.982,68

Per quanto riguarda le modifiche interne inerenti a cambi destinazione d'uso e prospettiche possono

Es.imm.27/2012





essere oggetto di sanatoria mediante pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 “Salva Casa” (Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024) .

Si precisa che la pratica potrà essere predisposta e presentata a seguito del ripristino dello stato dei luoghi per l’abbattimento delle opere non sanabili citate in precedenza il costo per la redazione e presentazione è pari a :

✗	Redazione progetto di accertamento di conformità e presentazione presso lo sportello suape	euro 3.000,00
✗	Diritti comunali	euro 150,00
✗	Oneri di sanatoria	euro 1.500,00
✗	Totale	euro 4.650,00

Dalle verifiche per l’immobile non è presente la dichiarazione di agibilità la quale a seguito della predisposizione della pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità potrà essere richiesta

✗	Redazione Pratica di agibilità presentazione presso lo sportello suape	euro 1.500,00
✗	Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico;	euro 250,00
✗	Dichiarazione di rispondenza impianto idrico;	euro 250,00
✗	Dichiarazione di rispondenza dell’impianto Clima ;	euro 250,00
✗	attestato di prestazione energetica	euro 500,00
✗	Diritti comunali	euro 50,00
✗	Totale	euro 2.800,00

L’importo totale per la sistemazione della situazione urbanistica edilizia dell’unità immobiliare composto da lavori di demolizione delle opere abusive , oneri concessori di spesa e oneri professionali per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie (accertamento di conformità e agibilità) risulta all’atto della redazione della presente consulenza di circa euro 9.432,68.

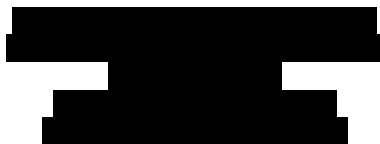
[Per unità immobiliare al foglio 73 particella 396 sub 2 risultano le seguenti difformità](#)

- ✗ Fusione di ambienti interni con conseguente costituzione di un una zona giorno al piano primo di mq 87,00;
- ✗ Diversa distribuzione di spazi interni con conseguente cambio di destinazione di ambienti interni al piano secondo ovvero bagno di mq 10,80 camera da letto di mq 12,47, disimpegno di mq 7,31;

Per quanto riguarda le modifiche interne inerenti a cambi destinazione d’uso e prospettiche possono essere oggetto di sanatoria mediante pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 23/85 adeguata al 23/06/2025 “Salva Casa” (Decreto-legge n. 69/2024, convertito con la Legge 105/2024) .

Es.imm.27/2012





Si precisa che la pratica potrà essere predisposta e presentata a seguito del ripristino dello stato dei luoghi per l'abbattimento delle opere non sanabili citate in precedenza il costo per la redazione e presentazione è pari

✗ Redazione progetto di accertamento di conformità e presentazione presso lo sportello suape	euro 2.000,00
✗ Diritti comunali	euro 150,00
✗ Oneri di sanatoria	euro 1.500,00
✗ Totale	euro 3.650,00

Dalle verifiche per l'immobile non è presente la dichiarazione di agibilità la quale a seguito della predisposizione della pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità potrà essere richiesta

✗ Redazione Pratica di agibilità presentazione presso lo sportello suape	euro 1.500,00
✗ Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico;	euro 250,00
✗ Dichiarazione di rispondenza impianto idrico;	euro 250,00
✗ Dichiarazione di rispondenza dell'impianto Clima ;	euro 250,00
✗ attestato di prestazione energetica	euro 500,00
✗ Diritti comunali	euro 50,00
✗ Totale	euro 2.800,00

L'importo totale per la sistemazione della situazione urbanistica edilizia dell'unità immobiliare spesa di oneri concessori e oneri professionali per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie (accertamento di conformità e agibilità) risulta all'atto della redazione della presente consulenza di circa euro 6.450,00

Nuovo Quesito 9

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Risposta Quesito 9

Beni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia"

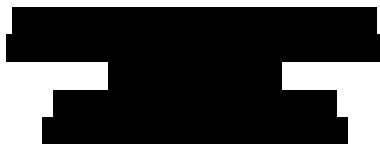
Il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 12/03/2025 alle ore 9:30, alla presenza del dipendente dell'I.V.G. ([REDACTED])

Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allega il verbale d'accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte

Es.imm.27/2012





durante il sopralluogo.

Trattasi di complesso immobiliare composto da un unità residenziali ,fabbricati agricoli, e terreni agricoli sperati .

Terreno con sovrastante complesso immobiliare censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 mappale 564 (terreno) foglio 74 mappale 565 sub 1 (unità immobiliare adibita a Stalla), foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita ad abitazione).

Accesso :

L'accesso alla proprietà immobiliare è consentito attraverso un viottolo (servitù di passaggio) ricadente sul tratto di terreno distinto All'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 74 particella 373 di proprietà dei debitori esegutati oggetto di pignoramento immobiliare e sul tratto di terreno distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 130 e particella 131 di proprietà dei debitori esegutati ma non oggetto di pignoramento.

Ubicazione :

Comune: Viddalba (Provincia di Sassari);

Via : località "la Teggia";

Terreno agricolo

Dati catastali :

Il tratto di terreno agricolo è censita al catasto fabbricati di Viddalba (SS) al foglio74 mappale 564 .

Terreno	
Destinazione/qualità colturale	Superficie
Agricola /pascolo	Mq 9.844,00

Caratteristiche

Allo stato dei luoghi il terreno risulta utilizzato ai fini agricoli vengono infatti svolte attività di allevamento di animali l'intera superficie è interamente delimitata da muro a secco e rete metallica all'interno di esso come citato in precedenza ricadono il complesso dei fabbricati distinti all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 565 sub 1 e sub 2 e le strutture precarie non censite al catasto edilizio urbano perché non richiesto dalla normativa vigente. Il tratto di terreno Essendo già edificato non presenta potenzialità volumetriche .

Accertamento stato dei luoghi

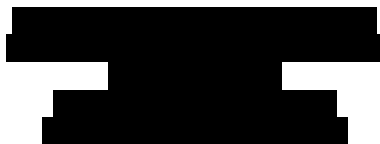
Il tratto di terreno si presenta curato esso è attualmente destinato al pascolo di animali di allevamento, dalle verifiche esso nel corso degli anni è stato soggetto a interventi di pulizia, aratura e concimazione.

Titoli, Caratteristiche della zona:

L'unità dista a circa 2 km dal centro abitato, Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania (SS) e Aggius (SS), la Strada Statale 90 di collegamento alla Citta di Castelsardo e Santa Teresa di Gallura (SS) e alle località Turistiche della di Valledoria, isola Rossa e Vignola, l' unità è distante circa 40 km dallo scalo portuale di Porto Torres (SS) e 60 Km dal porto isola bianca di Olbia (SS) , dista

Es.imm.27/2012





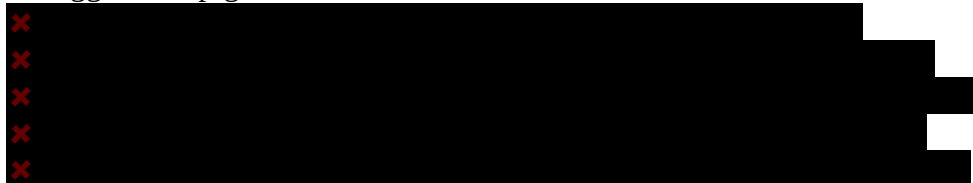
circa 50 km dall'aeroporto di Alghero e 60 km da quello di Olbia denominato "Costa Smeralda".

L'unità immobiliare può essere raggiunta solo con l'ausilio di mezzi privati ;

Nella zona circostante sono presenti :edifici e terreni agricoli di simili caratteristiche ;

L'immobile confina con:

- ✗ con unità immobiliare di proprietà dei debitori esecutati oggetto di pignoramento immobiliare distinta al foglio 74 particella 565 sub 1 (Stalla) ;
- ✗ con unità immobiliare di proprietà dei debitori esecutati oggetto di pignoramento immobiliare distinta al foglio 74 particella 565 sub 2 (Abitazione) ;
- ✗ con terreno agricolo oggetto di pignoramento immobiliare descritto disto al foglio 74 particella 67
- ✗ con terreno agricolo con sovrastante fabbricato non accatastato di proprietà dei debitori esecutati distinto All'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 74 particella 131 non oggetto di pignoramento immobiliare ;





Unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 74 mappale 565 sub 1 (unità immobiliare adibita a Stalla).

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

Piano Terra				
Piano	destinazione	Sup utile	Coeff.	Sup. Equiv.
Terra	Stalla	Mq 71,50	1	Mq 71,50
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Mq 71,50	Totale sup Equiv. Mq 71,50	
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda			Mq 84,00	

Alla presente vengono allegati i rilievi planimetrici eseguiti sull'unità immobiliare per la

Es.imm.27/2012





verifica di rispondenza urbanistica edilizia e catastale .

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita con Blocchetti di C.L.S. non intonacati ;
- ✗ Strutture di copertura con travi in legno e pannelli di cemento-amianto;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: non presenti ;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ impianto idrico: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante alimentato da pozzo di cui dall' accesso agli atti non risulta presente autorizzazione inoltre necessità di un rifacimento completo;
- ✗ Impianto fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante con scarico su fossa settica di cui dall' accesso agli atti non risulta presente autorizzazione e necessita un rifacimento completo ;
- ✗ Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica comunale ma necessità di un rifacimento completo;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile per la parte strutturale risulta in pessimo stato di conservazione poiché necessita una ristrutturazione generale edile e impiantistica.

Titoli, Caratteristiche della zona:

L'unità dista a circa 2 km dal centro abitato, Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania (SS) e Aggius (SS) , la Strada Statale 90 di collegamento alla Città di Castelsardo (SS) e Santa Teresa di Gallura (SS) e alle località Turistiche della di Valledoria, isola Rossa e Vignola.

L'unità è distante circa 40 Km dallo scalo portuale di Porto Torres e 60 Km dallo scalo portuale Isola Bianca di Olbia (SS) , dista circa 50 km dall'aeroporto di Alghero e 60 km da quello di Olbia denominato " Costa Smeralda".

L'unità immobiliare può essere raggiunta solo con l'ausilio di mezzi privati ;

Nella zona circostante sono presenti :edifici e terreni agricoli di simili caratteristiche ;

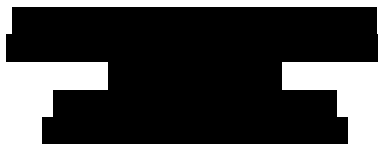
L'immobile confina con:

- ✗ con unità immobiliare di proprietà dei debitori esecutati oggetto di pignoramento immobiliare distinta al foglio 74 particella 565 sub 2 ;
- ✗ con terreno agricolo oggetto di pignoramento immobiliare descritto in precedenza (mappale 564);

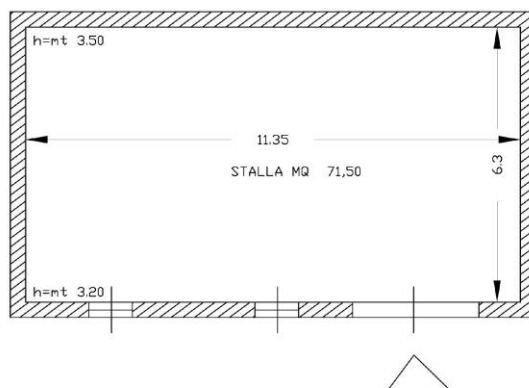
- ✗ [REDACTED]
- ✗ [REDACTED]
- ✗ [REDACTED]
- ✗ [REDACTED]

Es.imm.27/2012





Planimetria



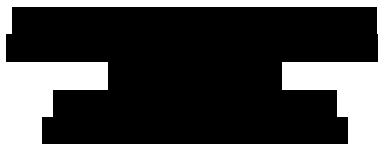
Unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate di Sassari foglio 74 mappale 565 sub 2 (unità immobiliare adibita a abitazione).

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

<u>Piano Terra</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Terra	Soggiorno	Mq 37,80	1	Mq 37,80
Terra	Camera da letto	Mq 16,48	1	Mq 16,48
Terra	bagno	Mq 6,00	1	Mq 6,00
Terra	Sgombero	Mq 14,02	1	Mq 14,02
Terra	Sgombero	Mq 16,67	1	Mq 16,67
Terra	Tettoia	Mq 34,49	1	Mq 34,49
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Mq 125,46	Totale sup Equiv.	Mq 125,46

Es.imm.27/2012





Totale Superficie lorda Commerciale	
Totale superficie Lorda	Mq 172,00

Alla presente vengono allegati i rilievi planimetrici eseguiti sull'unità immobiliare per la verifica di rispondenza urbanistica edilizia e catastale .

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita con Blocchetti di C.L.S. senza isolamento termico intonacati e tinteggiati
- ✗ Solaio in travi in ferro e tavelloni e pannelli di cemento-amianto;
- ✗ copertura composto da manto tegole tipo coppi presumibilmente isolato con membrana bituminosa
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: finestre e porta di ingresso in Alluminio ;
- ✗ infissi interni : porte in legno

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ impianto idrico: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante alimentato da pozzo di cui dall' accesso agli atti non risulta presente autorizzazione ;
- ✗ Impianto fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante con scarico su fossa settica di cui dall' accesso agli atti non risulta presente autorizzazione;
- ✗ Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica comunale ma necessità di un adeguamento ;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile per la parte strutturale risulta in buono stato di necessità interventi di manutenzione e completamento all' interno della tettoia di mq 34,49 e del locale sgombero di mq 16,67 come sopra descritto lo stato degli impianti necessita di un intervento di adeguamento per la rispondenza alle normative vigenti .

Titoli, Caratteristiche della zona:

L'unità dista a circa 2 km dal centro abitato, Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius Cagliari , la Strada Statale 90 di collegamento alla Città di Castelsardo e Santa Teresa e alle località Turistiche della di Valledoria, isola Rossa e Vignola, l' unità è distante dallo scalo portuale di Porto Torres circa 40 Km e 60 Km, dista dall'aeroporto di Alghero circa 50 km da quello di Olbia denominato " Costa Smeralda" circa 60Km .

L'unità immobiliare può essere raggiunta solo con l'ausilio di mezzi privati ;

Nella zona circostante sono presenti :edifici residenziali e terreni agricoli di simili caratteristiche ;

L'immobile confina con:

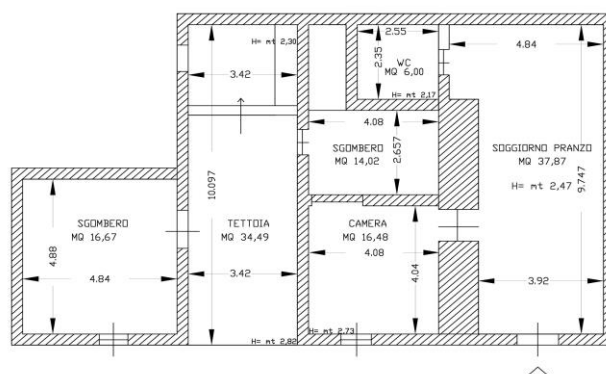
- ✗ con unità immobiliare di proprietà dei debitori esecutati oggetto di pignoramento immobiliare distinta al foglio 74 particella 565 sub 1 ;

Es.imm.27/2012





Planimetria



Come citato in precedenza sono presenti delle strutture precarie adibite **rispettivamente a porcilaia** non censita all' Agenzia delle Entrate di Sassari poiché rientrante " *Nella categoria di tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi*, **La superficie totale lorda della struttura adibita a porcilaia è pari a 235,00 mq ;**

A tettoia precaria non censita all' Agenzia delle Entrate di Sassari poiché rientrante " *Nella categoria di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo*", **La superficie totale lorda della struttura adibita a Tettoia è pari a 150,00 mq;**

La loro valutazione essendo strutture precarie verrà compresa in quella delle unità precedentemente descritte .

Terreno agricolo

Dati catastali :

Il tratto di terreno agricolo è censita al catasto fabbricati di Viddalba (SS) al foglio 74 mappale

Es.imm.27/2012





67 .

Terreno	
Destinazione/qualità colturale	Superficie
Agricola /pascolo	Mq 9.012,00

Caratteristiche

Allo stato dei luoghi il terreno risulta utilizzato ai fini agricoli vengono infatti svolte attività di allevamento di animali l'intera superficie è interamente delimitata da muro a secco e rete metallica Il tratto di terreno pur non essendo edificato non presenta potenzialità volumetriche perché non raggiunge il lotto minimo di intervento per le zone agricole;

Accertamento stato dei luoghi

Il tratto di terreno si presenta curato esso è attualmente destinato al pascolo di animali di allevamento, dalle verifiche esso nel corso degli anni è stato soggetto a interventi di pulizia, aratura e concimazione.

.

Titoli, Caratteristiche della zona:

L'unità dista a circa 2 km dal centro abitato, Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania (SS) e Aggius (SS) , la Strada Statale 90 di collegamento alle Città di Castelsardo (SS) e Santa Teresa di Gallura(SS) e alle località Turistiche di Valledoria, isola Rossa e Vignola, l'unità è distante circa 40 km dallo scalo portuale di Porto Torres (SS) e circa 60 Km dallo scalo portuale Isola Bianca di Olbia (SS) , dista circa 50 km dall'aeroporto di Alghero e circa 60 km da quello di Olbia denominato "Costa Smeralda".

L'unità immobiliare può essere raggiunta solo con l'ausilio di mezzi privati ;

Nella zona circostante sono presenti :edifici e terreni agricoli di simili caratteristiche ;

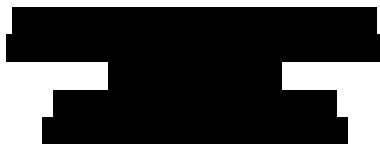
L'immobile confina con:

- ✗ con unità immobiliare di proprietà dei debitori esecutati oggetto di pignoramento immobiliare distinta al foglio 74 particella 565 sub 1 (Stalla) ;
- ✗ con unità immobiliare di proprietà dei debitori esecutati oggetto di pignoramento immobiliare distinta al foglio 74 particella 565 sub 2 (Abitazione) ;



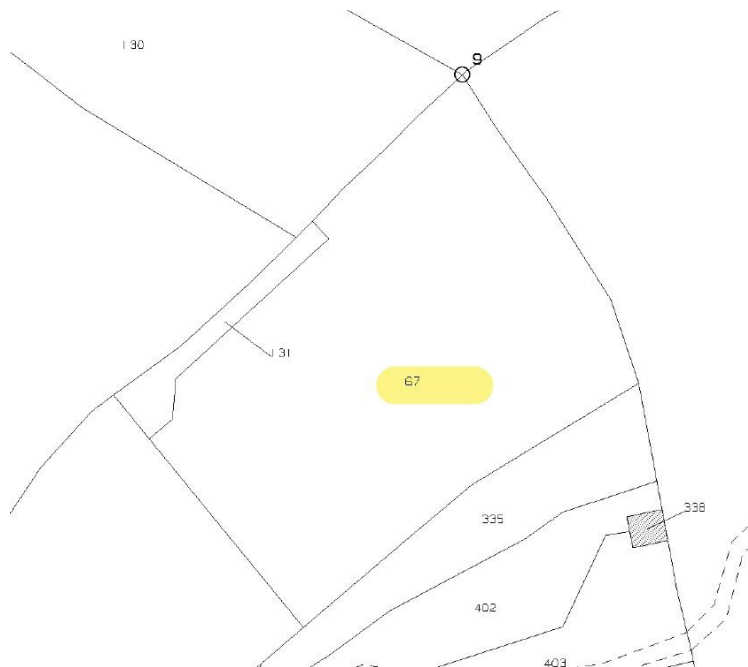
Es.imm.27/2012





✗ Con terreno agricolo di proprietà Achenza foglio 74 particella 339;

Planimetria



Terreno agricolo

Dati catastali :

Il tratto di terreno agricolo è censita al catasto fabbricati di Viddalba (SS) al foglio74 mappale 128 .

Terreno	
Destinazione/qualità colturale	Superficie
Agricola /pascolo	Mq 37.550,00

Caratteristiche

Allo stato dei luoghi il terreno risulta utilizzato ai fini agricoli vengono infatti svolte attività di allevamento di animali l'intera superficie è interamente delimitata da muro a secco e rete metallica Il tratto di terreno essendo gravato dai vincoli descritti al quesito n° 2 non presentata potenzialità edificatorie, inoltre non sono presenti infrastrutture elettriche e idriche; .

Accertamento stato dei luoghi

Il tratto di terreno si presenta curato esso è attualmente destinato al pascolo di animali di allevamento, dalle verifiche esso nel corso degli anni è stato soggetto a interventi di

Es.imm.27/2012





pulizia, aratura e concimazione.

[Titoli, Caratteristiche della zona:](#)

L'unità dista a circa 2 km dal centro abitato, Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius, la Strada Statale 90 di collegamento alle Città di Castelsardo e Santa Teresa di Gallura (SS) e alle località Turistiche di Valledoria, Isola Rossa e Vignola, l'unità è distante dallo scalo portuale di Porto Torres circa 40 Km e dallo scalo portuale di Olbia (SS) circa 60 Km, dista circa 50 km dall'aeroporto di Alghero, circa 60Km da quello di Olbia (SS) denominato "Costa Smeralda".

Il tratto di terreno può essere raggiunto solo con l'ausilio di mezzi privati ;
Nella zona circostante sono presenti :edifici e terreni agricoli di simili caratteristiche ;

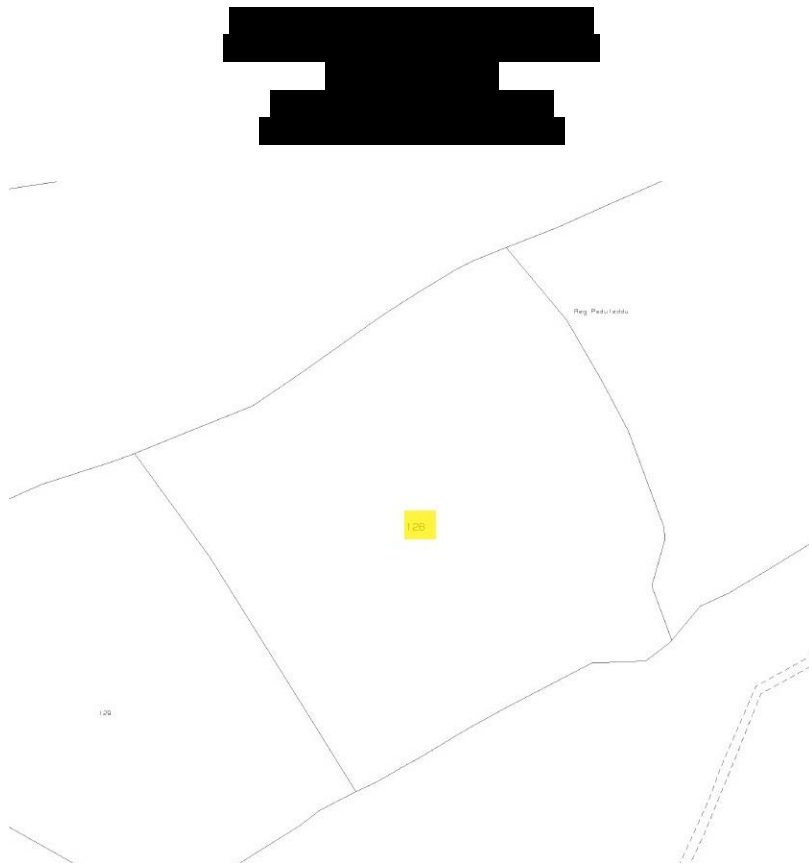
L'immobile confina con:



[Planimetria](#)

Es.imm.27/2012





Terreno agricolo

Dati catastali :

Il tratto di terreno agricolo è censita al catasto fabbricati di Viddalba (SS) al foglio 74 mappale 373 e mappale 374 .

Terreno	
Destinazione/qualità colturale	Superficie
Agricola /pascolo (particella 373)	Mq 36.449,00
Agricola /pascolo (particella 374)	Mq 2.240,00
Totale	Mq 38.689,00

Caratteristiche

Allo stato dei luoghi il terreno risulta utilizzato ai fini agricoli vengono infatti svolte attività di allevamento di animali l'intera superficie è interamente delimitata da muro a secco e rete metallica Il tratto di terreno essendo gravato dai vincoli descritti al quesito n° 2 non presenta potenzialità edificatorie, inoltre non sono presenti infrastrutture elettriche e idriche; .

Accertamento stato dei luoghi

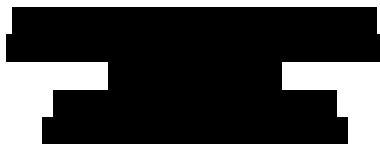
Il tratto di terreno si presenta in parte curato esso è attualmente destinato al pascolo di animali di allevamento, dalle verifiche esso nel corso degli anni è stato soggetto a interventi di pulizia, aratura e concimazione.

Titoli, Caratteristiche della zona:

Il tratto di Terreno dista a circa 2 km dal centro abitato, Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius , la Strada Statale 90 di collegamento alle Città di Castelsardo e Santa Teresa di

Es.imm.27/2012





Gallura e alle località Turistiche della di Valledoria, isola Rossa e Vignola. L'unità è distante dallo scalo portuale di Porto Torres circa 40 Km e 60 Km dal porto isola bianca di Olbia (SS), dista circa 50 km dall'aeroporto di Alghero da quello di circa 60 km da quello di Olbia (SS) denominato "Costa Smeralda".

Il tratto di terreno può essere raggiunto solo con l'ausilio di mezzi privati ;

Nella zona circostante sono presenti : edifici e terreni agricoli di simili caratteristiche ;

L'immobile confina con:



Planimetria



Beni ubicati in Località "Lu Razzoni/ Via Cesare Balbo "

Accesso :

L'accesso alla proprietà immobiliare è consentito attraverso la via Denominata Via Cesare

Es.imm.27/2012





Balbo .

Ubicazione :

Comune: Viddalba (Provincia di Sassari);

Via : Via Cesare Balbo”;

Civico : 5;

Piano: Interrato, Terra, Soppalco e primo

Dati catastali :

Unità residenziale (Villa) distinta all’Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 1575;

Il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 22/01/2025 alle ore 9:30, alla presenza del dipendente dell’I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) 

Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allega il verbale d' accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte durante il sopralluogo.

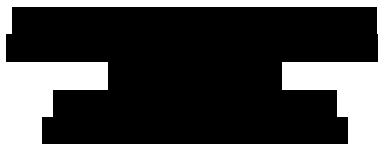
Trattasi di edificio residenziale villa di pregio disposta su 4 livelli .

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

<u>Piano interrato</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
interrato	Taverna	Mq 85,95	0.6	Mq 51,57
interrato	Cucina	Mq 22,55	1	Mq 22,55
interrato	Camera	Mq 16,00	1	Mq 16,00
interrato	wc	Mq 8,23	1	Mq 14,02
interrato	Ripostiglio	Mq 1,70	1	Mq 1,70
interrato	wc	Mq 6,88	1	Mq 6,88
interrato	lavanderia	Mq 4,08	1	Mq 4,08
Interrato	Veranda	Mq 10,11	0.60	Mq 6,06
interrato	Tettoia	Mq 53,89	1	Mq 53,89
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile			Totale sup Equiv.	Mq 176,75
<u>Piano Terra</u>				
Terra	Sala	Mq 49,00	1	Mq 49,00
Terra	Soggiorno	Mq 55,50	1	Mq 55,50
Terra	Cucina	Mq 35,10	1	Mq 35,10
Terra	Ripostiglio	Mq 3,10	1	Mq 3,10
Terra	Disimpegno	Mq 1,82	1	Mq 1,82
Terra	Wc e A.T	Mq 6,50	1	Mq 6,50

Es.imm.27/2012





Terra	Corridoio	Mq 12,60	1	Mq 12,60
Terra	Camera	Mq 20,53	1	Mq 20,53
Terra	Camera	Mq 15,61	1	Mq 15,61
Terra	bagno	Mq 8,50	1	Mq 8,50
Terra	Camera	Mq 16,82	1	Mq 16,82
Terra	Camera	Mq 15,34	1	Mq 15,34
Terra	Giardino	Mq 1.006,45	0.15	Mq 150,96
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile			Totale sup Equiv.	Mq 391,38
Piano soppalco				
Soppalco	Soppalco	Mq 30,50	0.80	Mq 24,00
Soppalco	Terrazza	Mq 14,39	0.35	Mq 5,03
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile			Totale sup Equiv.	Mq 29,03
Piano Primo				
Primo	Camera	Mq 23,59	1	Mq 23,59
Primo	Cabina armadi	Mq 4,83	1	Mq 4,83
Primo	bagno	Mq 9,90	1	Mq 9,90
Primo	Disimpegno	Mq 6,35	1	Mq 6,35
Primo	Camera	Mq 19,45	1	Mq 19,45
Primo	bagno	Mq 8,56	1	Mq 8,56
primo	Terrazzo	Mq 4,50	0.60	Mq 2,70
Tot. Superficie Utile			Totale sup Equiv.	Mq 75,38
Totale Superficie lorda Commerciale intero edificio mq 719,00				

Alla presente vengono allegati i rilievi planimetrici eseguiti sull'unità immobiliare per la verifica di rispondenza urbanistica edilizia e catastale .

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita in parte in cemento armato (piano terra con Blocchetti di C.L.S. presumibilmente isolati e con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✗ Solaio di interpiano e copertura in latero-cemento ;
- ✗ Manto copertura composto da tegole tipo coppi presumibilmente isolato con membrana

Es.imm.27/2012





bituminosa

- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni con piastrelle in ceramica e cotto in alcune parti dell'edificio sono presenti delle finiture di pregio come rivestimenti in pietra ;
- ✗ infissi esterni: finestre in legno con vetro camera
- ✗ infissi interni : porte in legno

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ impianto idrico: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica ;
- ✗ Impianto fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica;
- ✗ Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica
- ✗ Impianto di riscaldamento realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante composto da stufa a legna , caldaia a Gasolio ;
- ✗ Impianto di raffrescamento realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante composto da chiller Aria-aria emissione attraverso Split;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile per la parte strutturale risulta in Buono stato di conservazione ;

L'unità risulta all'interno del centro abitato, le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius , la Strada Statale 90 di collegamento alla Citta di Castelsardo e Santa Teresa e alle località Turistiche di Valledoria, isola Rossa e Vignola. L'unità è distante dallo scalo portuale di Porto Torres circa 40 Km e 60 Km dal porto Isola Bianca di Olbia (SS) , dista dall'aeroporto di Alghero circa 50 km da quello di Olbia denominato " Costa Smeralda" circa 60 Km .

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che pubblici;

Nella zona circostante sono presenti :edifici residenziali di simili caratteristiche ;

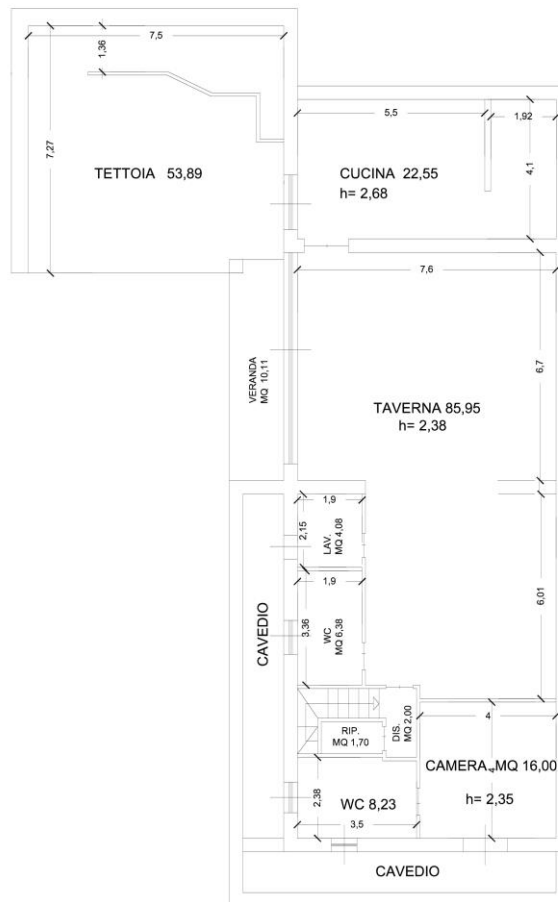
L'immobile confina con:

- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]

Planimetrie

Es.imm.27/2012

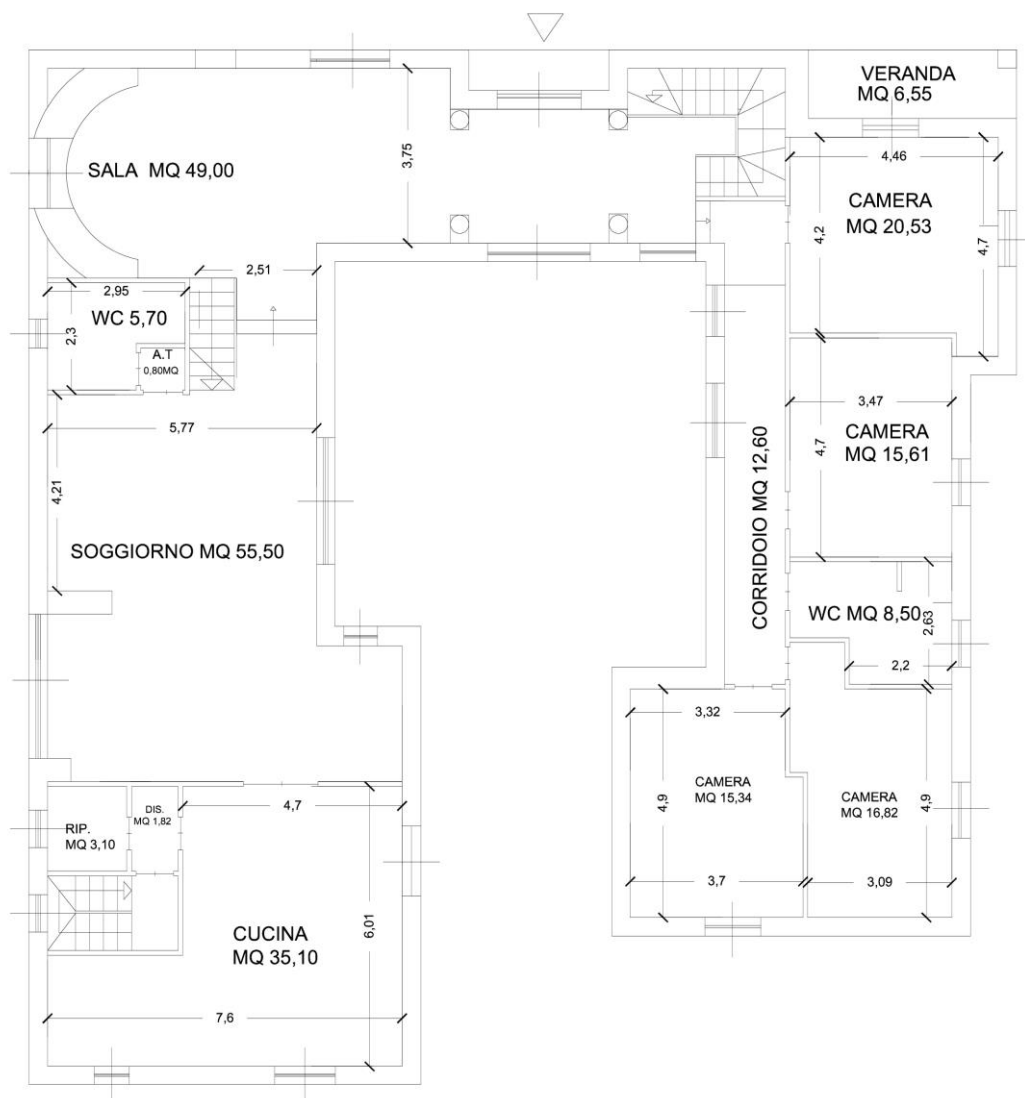




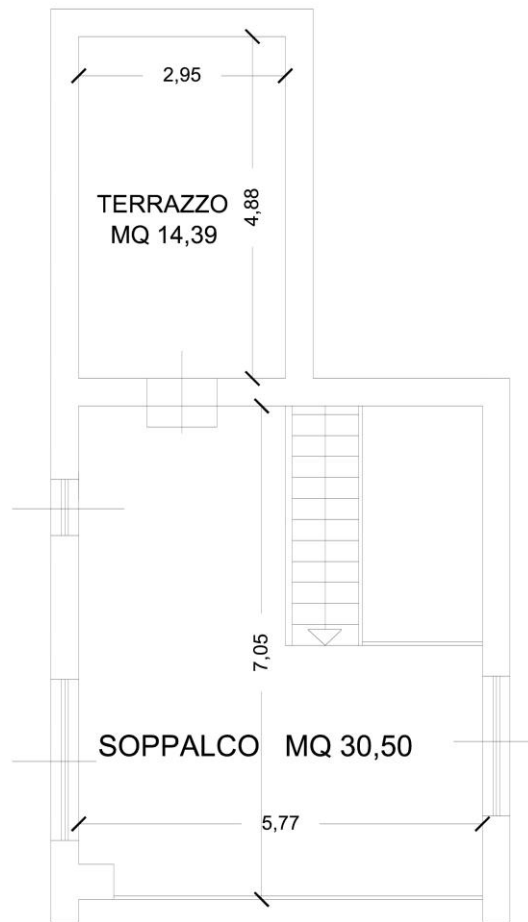
P SEMINTERRATO

Es.imm.27/2012





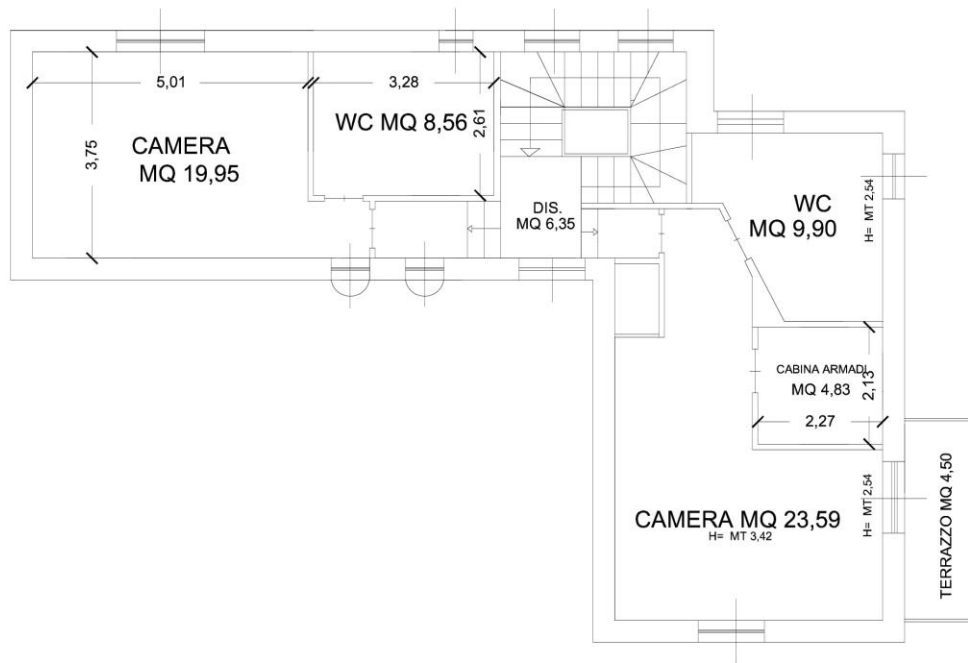
Es.imm.27/2012



P SOPPALCO

Es.imm.27/2012





P PRIMO



Beni ubicati in Località "Via La Muddizza"

Accesso :

L'accesso alla proprietà immobiliare è consentito attraverso la via Denominata Via La Muddizza e un viottolo che conduce ad altre proprietà distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 mappale [REDACTED]

Ubicazione :

Comune: Viddalba (Provincia di Sassari);

Via : Muddizza ”;

Civico : SNC ;

Piano: Terra e primo

complesso immobiliare composto da n° 3 unità residenziali così descritte

Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1

Dati catastali :

Unità residenziale piano terra (appartamento di tipo economico) distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 1 ;

Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allega il verbale d' accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte durante il sopralluogo.

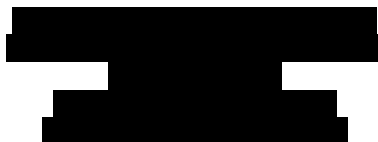
Trattasi di unità residenziale disposta su un unico livello .

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Terra	Soggiorno Pranzo	Mq 29,47	1	Mq 29,47
Terra	Cucina	Mq 8,65	1	Mq 8,65
Terra	Corridoio	Mq 6,82	1	Mq 6,82
Terra	wc	Mq 5,04	1	Mq 5,04
Terra	Camera	Mq 14,90	1	Mq 14,90
Terra	Camera	Mq 18,82	1	Mq 18,82
Terra	Cortile	Mq 42,00	0.15	Mq 6,30
Terra	Cortile	Mq 112,00	0.15	Mq 17,25
Totale superfici utile/ equiv.				

Es.imm.27/2012





Tot. Superficie Utile		Totale sup Equiv.	Mq 107,25
Totale Superficie lorda Commerciale mq 113,00			

Alla presente vengono allegati i rilievi planimetrici eseguiti sull'unità immobiliare per la verifica di rispondenza urbanistica edilizia e catastale .

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita in parte in cemento armato (piano terra con Blocchetti di C.L.S. presumibilmente isolati e con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✗ Solaio copertura in latero-cemento ;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- ✗ infissi interni : porte in legno;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ impianto idrico: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica ;
- ✗ Impianto fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica;
- ✗ Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete pubblica .
- ✗ Impianto di riscaldamento è presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento realizzata prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 ;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile per la parte strutturale risulta in Buono stato di conservazione ;

L'unità risulta all'interno del centro abitato, le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius , la Strada Statale 90 di collegamento alla Città di Castelsardo e Santa Teresa e alle località Turistiche di Valledoria, isola Rossa e Vignola. L'unità è distante dallo scalo portuale di Porto Torres circa 40 Km e 60 Km dal porto Isola Bianca di Olbia (SS) , dista dall'aeroporto di Alghero circa 50 km da quello di Olbia denominato " Costa Smeralda" circa 60 Km .

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che pubblici;

Nella zona circostante sono presenti :edifici residenziali di simili caratteristiche ;

L'immobile confina con:

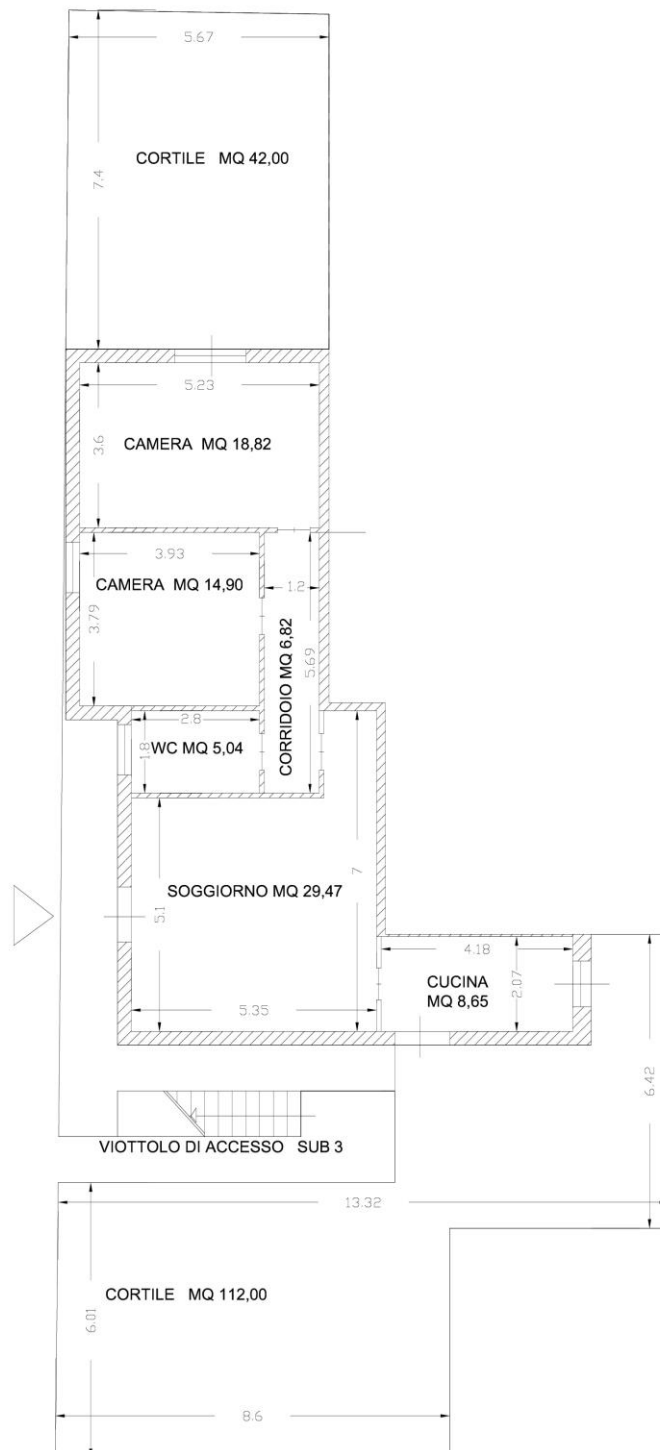
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]

Es.imm.27/2012



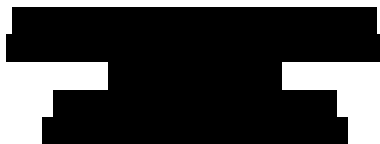


planimetria



Es.imm.27/2012

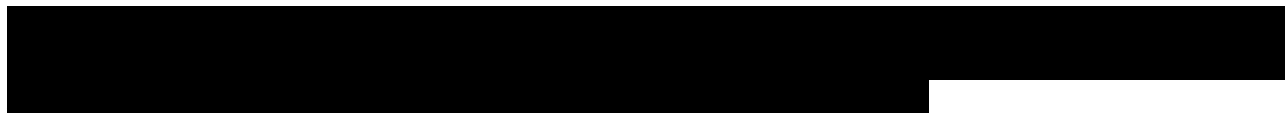




Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2

Dati catastali :

Unità residenziale piano terra (appartamento di tipo economico) distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 2 ;



Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allega il verbale d' accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte durante il sopralluogo.

Trattasi di unità residenziale disposta su un unico livello .

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Terra	Soggiorno Pranzo	Mq 45,64	1	Mq 45,64
Terra	Corridoio	Mq 2,62	1	Mq 2,62
Terra	Disimpegno	Mq 1,72	1	Mq 1,72
Terra	wc	Mq 5,30	1	Mq 5,30
Terra	Camera	Mq 12,00	1	Mq 12,00
Terra	Camera	Mq 11,02	1	Mq 11,02
Terra	Camera	Mq 17,92	1	Mq 17,92
Terra	Cortile	Mq 127,00	0.15	Mq 19,05
Terra	Viottole	Mq 14,00	0.15	Mq 2,10
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile			Totale sup Equiv.	Mq 107,37
Totale Superficie lorda Commerciale mq 133,00				

Alla presente vengono allegati i rilievi planimetrici eseguiti sull'unità immobiliare per la verifica di rispondenza urbanistica edilizia e catastale .

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita in parte in cemento armato (piano terra con Blocchetti di C.L.S. presumibilmente isolati e con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✗ Solaio copertura in latero-cemento ;

Es.imm.27/2012





- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- ✗ infissi interni : porte in legno;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ impianto idrico: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica ;
- ✗ Impianto fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica;
- ✗ Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete pubblica .
- ✗ Impianto di riscaldamento è presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento realizzata prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 ;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile per la parte strutturale risulta in Buono stato di conservazione esso dalle verifiche e dalle in formazioni ricevute dal debitore esecutato sono presenti all'interno degli archivi contenenti documentazione relativa all' attività lavorativa svolta dai debitori esecutati;

L'unità risulta all'interno del centro abitato, le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius , la Strada Statale 90 di collegamento alla Citta di Castelsardo e Santa Teresa e alle località Turistiche di Valledoria, isola Rossa e Vignola. L'unità è distante dallo scalo portuale di Porto Torres circa 40 Km e 60 Km dal porto Isola Bianca di Olbia (SS) , dista dall'aeroporto di Alghero circa 50 km da quello di Olbia denominato " Costa Smeralda" circa 60 Km .

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che pubblici;

Nella zona circostante sono presenti :edifici residenziali di simili caratteristiche ;

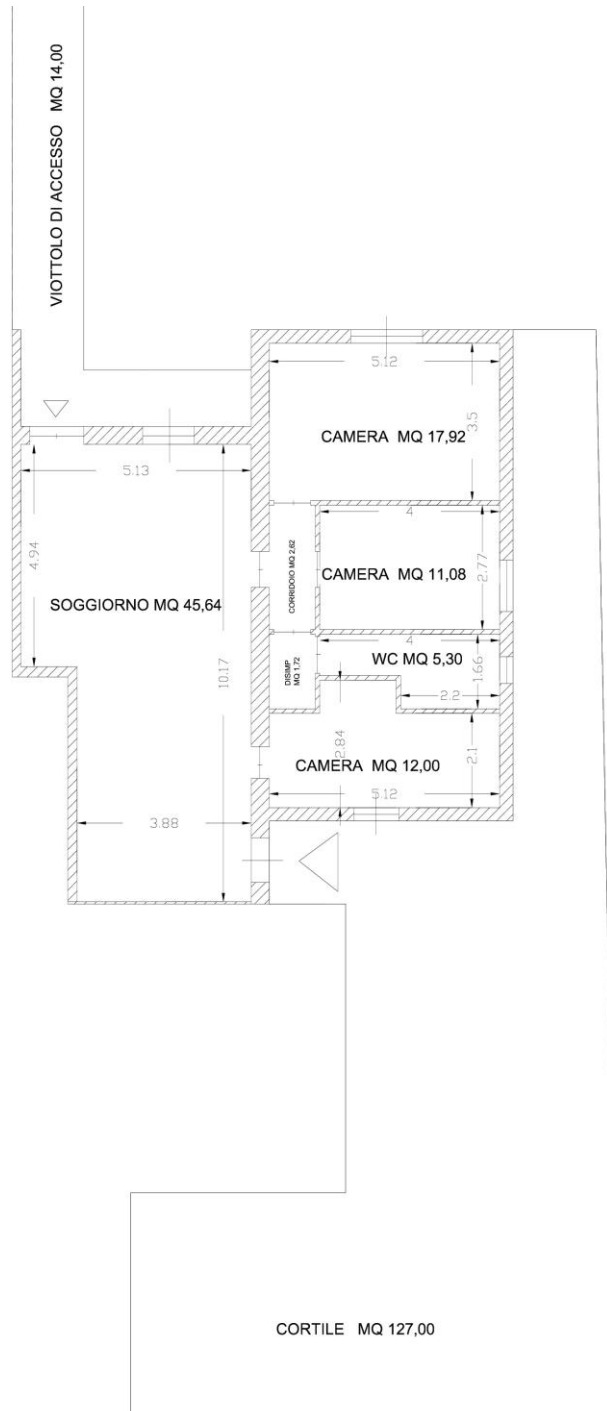
L'immobile confina con:

- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]





planimetria



Es.imm.27/2012

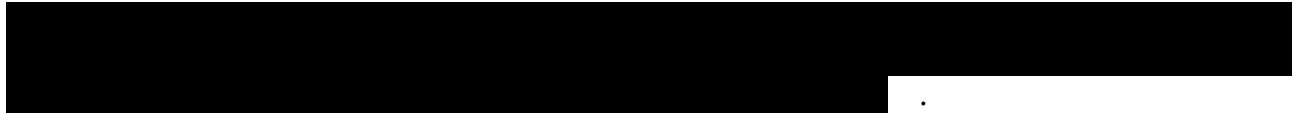




Unità residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3

Dati catastali :

Unità residenziale piano primo (appartamento di tipo economico) distinta all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 85 particella 2867 sub 3 ;



Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allega il verbale d' accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte durante il sopralluogo.

Trattasi di unità residenziale disposta su un unico livello .

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Primo	Sala	Mq 25,61	1	Mq 25,61
Primo	Sala	Mq 28,32	1	Mq 28,32
Primo	Soggiorno pranzo	Mq 39,19	1	Mq 39,19
primo	Corridoio	Mq 4,78	1	Mq 4,78
Primo	Bagno	Mq 7,83	1	Mq 7,83
Primo	Camera	Mq 15,52	1	Mq 15,52
Primo	Bagno	Mq 4,08	1	Mq 4,08
Primo	Camera	Mq 16,57	1	Mq 16,57
Primo	Camera	Mq 17,92	1	Mq 17,92
Primo	Camera	Mq 20,48	1	Mq 20,48
Primo	Corridoio	Mq 4,53	1	Mq 4,53
Primo	Camera	Mq 14,19	1	Mq 14,19
Primo	Terrazzo	Mq 4,25	0.60	Mq 2,55
Primo	Terrazzo	Mq 17,60	0.60	Mq 10,56
Terra	Cortile	Mq 58,53	0.15	Mq 8,77
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile			Totale sup Equiv.	Mq 220,90
Totale Superficie lorda Commerciale mq 237,00				

Alla presente vengono allegati i rilievi planimetrici eseguiti sull'unità immobiliare per la verifica di rispondenza urbanistica edilizia e catastale .

Es.imm.27/2012





Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita in parte in cemento armato (piano terra con Blocchetti di C.L.S. presumibilmente isolati e con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✗ Solaio copertura in latero-cemento ;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- ✗ infissi interni : porte in legno;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ impianto idrico: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica ;
- ✗ Impianto fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante allacciato alla rete pubblica;
- ✗ Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete pubblica .
- ✗ Impianto di riscaldamento e raffrescamento : risultano installate delle macchine di condizionamento tipo split installato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 ;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile per la parte strutturale risulta in Buono stato di conservazione esso dalle verifiche e dalle informazioni ricevute veniva utilizzato come ufficio amministrativo/ contabile dell'attività dei debitori eseguiti ;

L'unità risulta all'interno del centro abitato, le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius , la Strada Statale 90 di collegamento alla Città di Castelsardo e Santa Teresa e alle località Turistiche di Valledoria, isola Rossa e Vignola. L'unità è distante dallo scalo portuale di Porto Torres circa 40 Km e 60 Km dal porto Isola Bianca di Olbia (SS) , dista dall'aeroporto di Alghero circa 50 km da quello di Olbia denominato " Costa Smeralda" circa 60 Km .

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che pubblici;

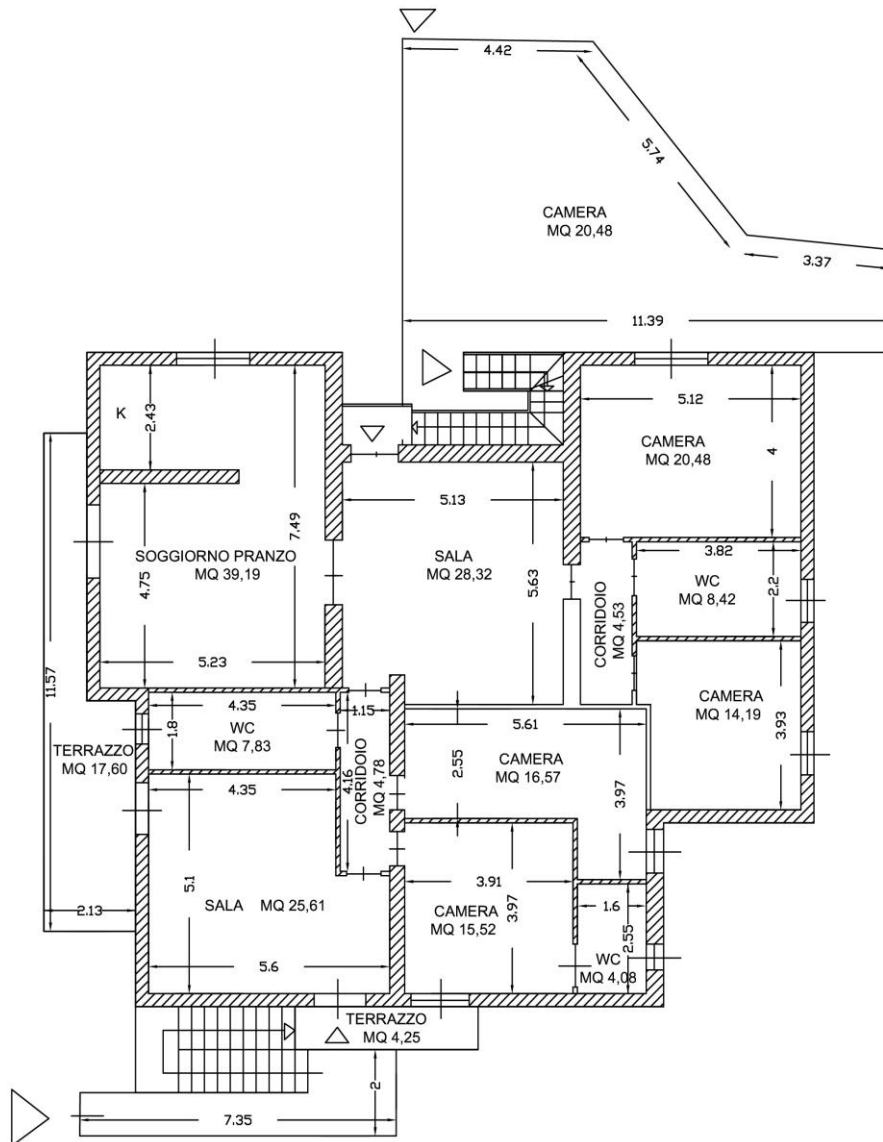
Nella zona circostante sono presenti : edifici residenziali di simili caratteristiche ;

L'immobile confina con:

- ✗ [REDACTED]
- ✗ [REDACTED] ;

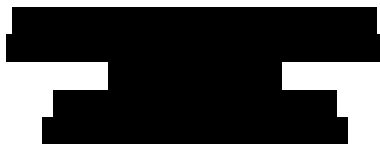


planimetria



Es.imm.27/2012





Beni ubicati Via Gramsci n° 132 insediati nel Comune di Viddalba (SS) :

Dati catastali :

Foglio 73 mappale 51 subalterno 4

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 10/10/2017 alle ore 9:30 si è svolto il sopralluogo presso la proprietà immobiliare ossia appartamento sito a Viddalba (SS), alla presenza del Dipendente I.V.G. di Tempio Pausania il Signor Emanuele Murrighili, alla signora Piras Francesca Debitrice Esecutata e al Signor Chiaramonti Domenico Figlio dei Coniugi Chiaramonti
Trattasi di unità residenziale disposta su un unico livello .

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

appartamento				
Piano	destinazione	Sup utile	Coeff.	Sup. Commerc. .
Terra	Corr./ ingresso	Mq 8,10	1	Mq 8,10
Terra	Sogg. pranzo	Mq 37,00	1	Mq 37,00
Terra	Cucina	Mq 22,60	1	Mq 22,60
Terra	Wc	Mq 7,37	1	Mq 7,37
Terra	Camera	Mq 12,00	1	Mq 12,00
Terra	Camera	Mq 12,00	1	Mq 12,00
Terra	Camera	Mq 22,37	1	Mq 22,37
Terra	disimpegno	Mq 14,17	1	Mq 14,17
Totale Superficie Utile			Totale sup. Commerciale Mq 135,61	
Totale superficie Lorda coperta Mq 170,28				

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ **Strutture Verticali** ovvero muratura portante mista ossia in blocchi di cemento e in Blocchi di Tufo presumibilmente coibentati con pannello in sughero e mattone in laterizio forato con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 50 cm (muratura perimetrale);
- ✗ **Strutture orizzontali** il solaio di copertura risulta in latero-cemento (Travetti e pignatte in laterizio) spessore 20+4 cm;
- ✗ **Muri divisorii interni** in parte in Blocchi di granito con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 20 cm e in parte in mattoni forati con sovrastante manto intonaco e tinteggiatura per uno spessore di 10 cm;
- ✗ **Rivestimenti** piastrelle in ceramica (pavimenti dei vari ambienti e placcaggio di bagni e cucina);
- ✗ **gli infissi** : sono in legno con persiane in PVC e alluminio;
- ✗ **Porte interne** sono in legno massello;

Es.imm.27/2012





Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ **impianto idrico-fognario:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete idrica Comunale allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .
- ✗ **Impianto elettrico:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete elettrica Comunale allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .
- ✗ **Impianto di riscaldamento:** realizzato con caldaia a gasolio della potenza di 16 kW posta in un fabbricato poco distante dall'unità immobiliare oggetto della presente valutazione che però non rientra dalle verifiche nel pignoramento immobiliare.
Dalle informazioni ricevute l'impianto risulta stato installato all'interno del fabbricato citato in quanto alimenta anche altre unità immobiliari di proprietà della ditta esecutata.
L'emissione avviene attraverso dei radiatori in ghisa e alluminio posti nelle pareti interne di ogni vano dell'appartamento, l'impianto allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .
- ✗ **Impianto di Raffrescamento:** composto da condizionatori modello Daikin a parete installati negli ambienti Soggiorno Pranzo e cucina ;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione, necessita solamente un rifacimento della tinteggiatura di pareti e soffitti degli ambienti interni **Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d' ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 l'immobile è occupata dalla signora Piras Francesca (vedova Chiaramonti) .**

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale di collegamento ai centri di Badesi , la strada provinciale 58 che collega al Comune di Santa Maria di Coghinas e la strada provinciale 90 di collegamento ai centri di Castelsardo e Valledoria.

L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che pubblici.

Nella zona circostante sono presenti **:edifici del tipo residenziale come: abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere, ville indipendenti e condomini;**

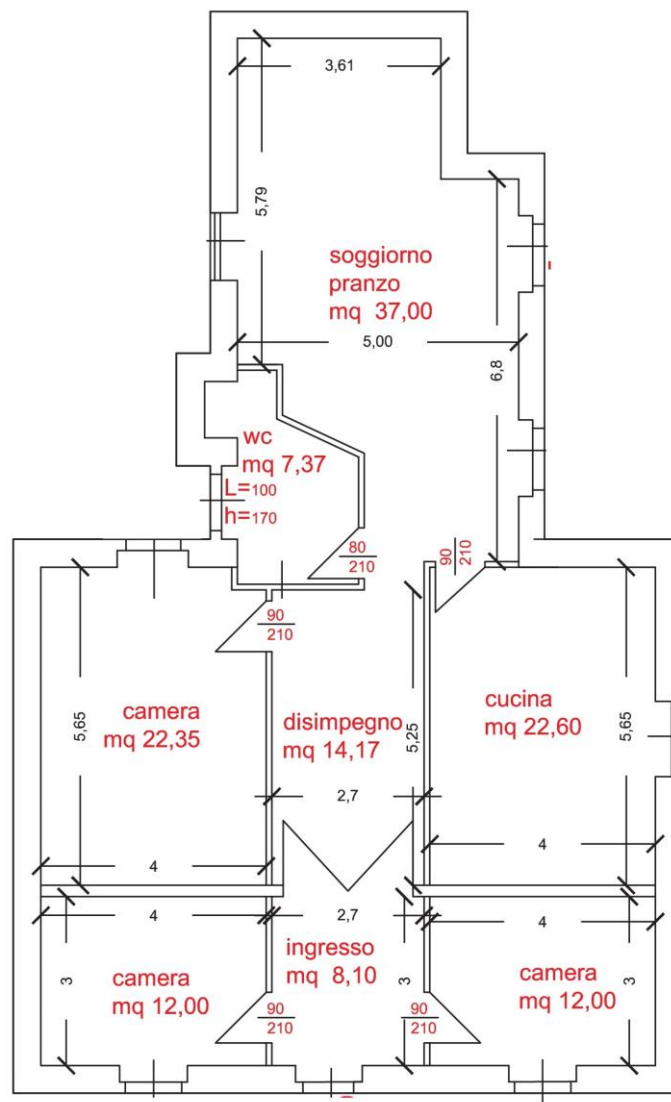
L'immobile confina con :

- ✗ complesso immobiliare censito al Foglio 73 mappale 396 sub 1 e sub 2 predisposto su due livelli intestato all'altra ditta esecutata Chiaramonti Mario;





planimetria



Bene ubicato in Località “Lu Padulone” Comune di Viddalba (SS) :

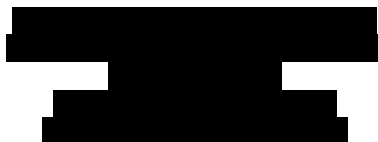
Dati catastali :

Foglio 85 mappale 2150

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d’ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 Il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 10/10/2017 alle ore 9:30 si è svolto il sopralluogo presso la terreno sito in Località “Lu Padulone” Comune di Viddalba (

Es.imm.27/2012





Terreno	
Destinazione/qualità colturale	Superficie
/pascolo	Mq 4.350,00

Caratteristiche :

La porzione di terreno sottoposto a pignoramento è censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 85 particella 2150 esso allo stato dei luoghi risulta un reliquato dove l'accesso al lotto è consentito mediante un viottolo posto su via Alessandro Manzoni la proprietà risulta delimitata interamente da rete interamente da rete metallica .

Accertamento stato dell'immobile:

Il Tratto di Terreno si presenta in evidente stato di abbandono poiché non viene svolta all'interno nessun tipo di attività dai debitori Esecutati.

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale di collegamento ai centri di Badesi , la strada provinciale 58 che collega al Comune di Santa Maria di Coghinass e la strada provinciale 90 di collegamento ai centri di Castelsardo e Valledoria.

Il tratto di terreno può essere raggiunto sia con l'ausilio di mezzi privati che pubblici.

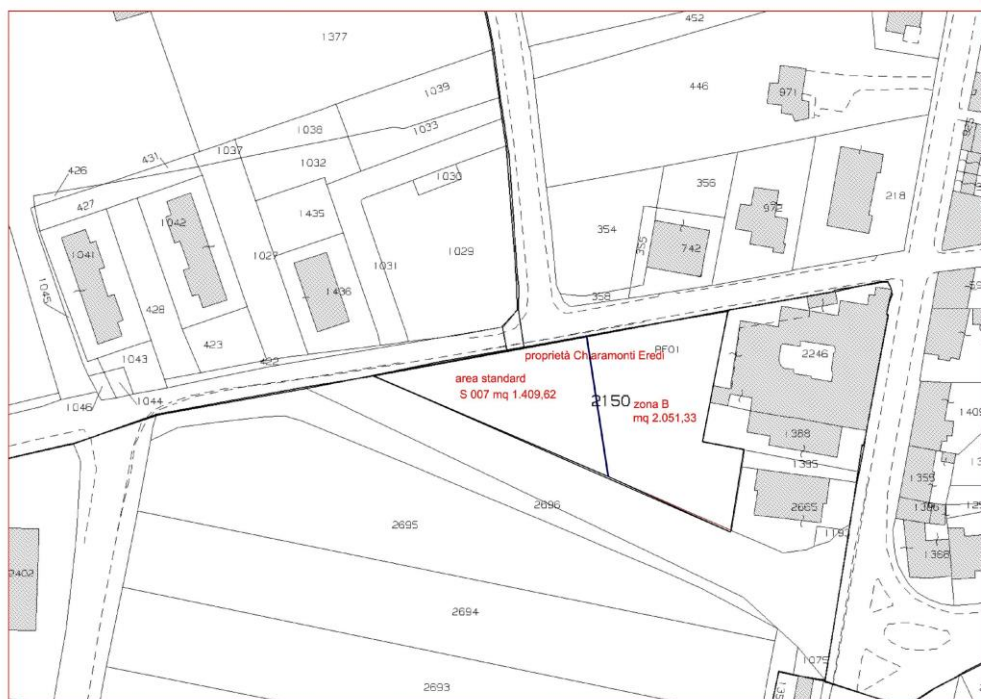
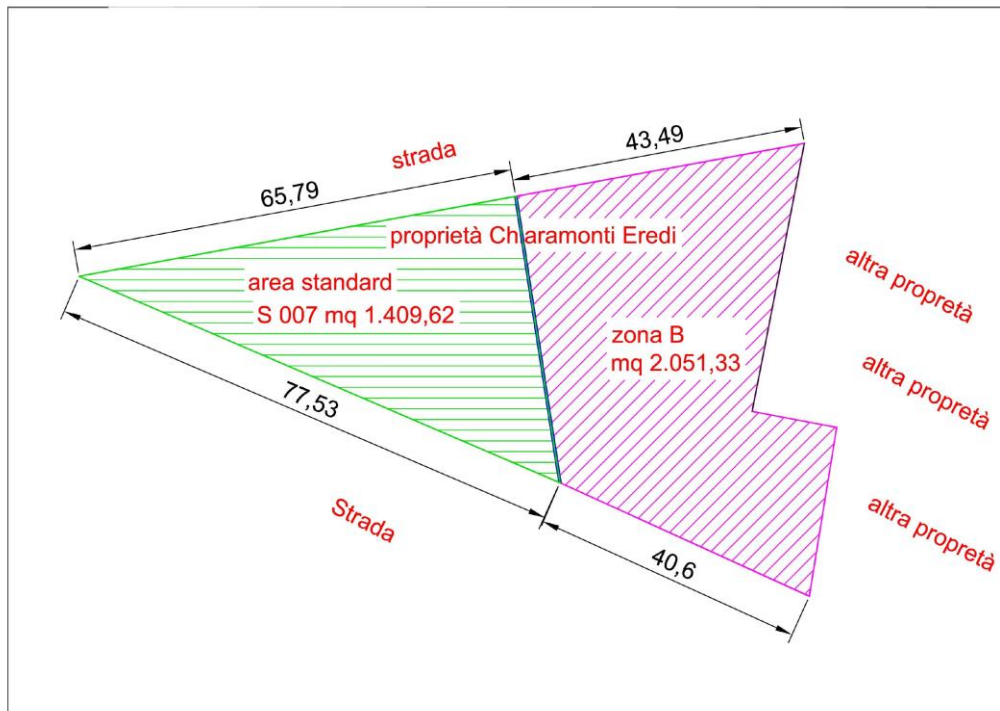
Nella zona circostante sono presenti **:edifici del tipo residenziale come: abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere, ville indipendenti e condomini;**

Il tratto di terreno confina con

✘ [REDACTED] ?
✘ [REDACTED]



Planimetria



Es.imm.27/2012





Beni in Località Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru Comune di Badesi (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 Il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 10/10/2017 alle ore 9:30



Terreno agricolo

dati catastali :

Il tratto di terreno adibito è distinto al catasto terreni Badesi (SS) al foglio 74 mappale 18 e mappale 469

Terreno	
Destinazione/qualità colturale	Superficie
Vigneto	Mq 26.160,00
Pascolo	Mq 532,00
Totale	Mq 26.692,00

Caratteristiche :

Il tratto di terreno allo stato dei luoghi risulta utilizzato per attività agricola ossia alla coltivazione della vite, l'accesso al fondo è consentito mediante un viottolo posto su strada interpoderale di collegamento alla strada provinciale 90, la proprietà risulta delimitata interamente da muro in pietra .

Accertamento stato dell'immobile:

Il Tratto di Terreno si presenta molto ben curato in quanto è esercitata l'attività di coltivazione della vite .

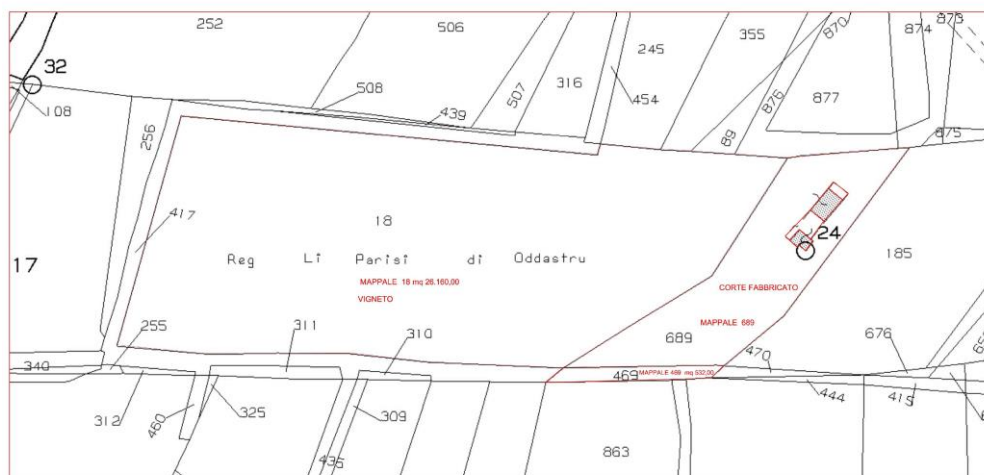
Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale di collegamento ai centri di Badesi , la strada provinciale 58 che collega al Comune di Santa Maria di Coghinas e la strada provinciale 90 di collegamento ai centri di Castelsardo e Valledoria.



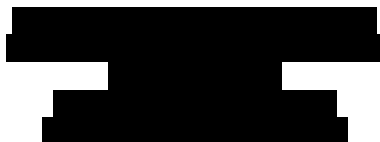
Es.imm.27/2012



**unità immobiliare residenziale**

Es.imm.27/2012





ubicazione:

Comune Badesi (Provincia di Sassari);

Via: "Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru ;

Piano: unità immobiliare sita al Piano Terra;

dati catastali :

unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Badesi (SS) al foglio 47 mappale 689 subalterno 1

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

appartamento				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Commerc. .</u>
Terra	Sogg. pranzo	Mq 19,72	1	Mq 19,72
Terra	Wc	Mq 4,00	1	Mq 4,00
Terra	Camera	Mq 9,00	1	Mq 9,00
Terra	disimpegno	Mq 2,75	1	Mq 2,75
Terra	Ripostiglio	Mq 2,00	1	Mq 2,00
Terra	Veranda	Mq 17,20	0.35	Mq 6,05
			Totale sup. Commerciale Mq 43,05	
Totale superficie Lorda coperta Mq 53,00				

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ **Strutture Verticali** muratura portante in blocchi di cemento presumibilmente coibentati con pannelli in sughero e/o pannello in polistirene e mattone in laterizio forato, con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 25 cm (muratura perimetrale);
- ✗ **Strutture orizzontali**, il solaio di copertura risulta in latero-cemento (Travetti e pignatte in laterizio) spessore 20+4 cm;
- ✗ **Muri divisorii interni**, sono in mattoni forati con sovrastante manto intonaco e tinteggiatura per uno spessore di 10 cm;
- ✗ **Rivestimenti** piastrelle in ceramica (pavimenti dei vari ambienti, placcaggio dei bagni e cucina);
- ✗ **copertura** eseguita in latero-cemento inclinata a 2 falde (Travetti e pignatte in laterizio) presumibilmente coibentate con guaina bituminosa per uno spessore totale di 16+4 cm con sovrastante manto tegole tipo coppi Sardi ;
- ✗ **gli infissi** sono in alluminio a taglio termico con persiane in PVC
- ✗ **Porte interne** sono in legno massello;

Es.imm.27/2012





Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ **impianto idrico-fognario:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete idrica Comunale e allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .
- ✗ **Impianto elettrico:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete elettrica Comunale e allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .

Accertamento stato dell' immobile :

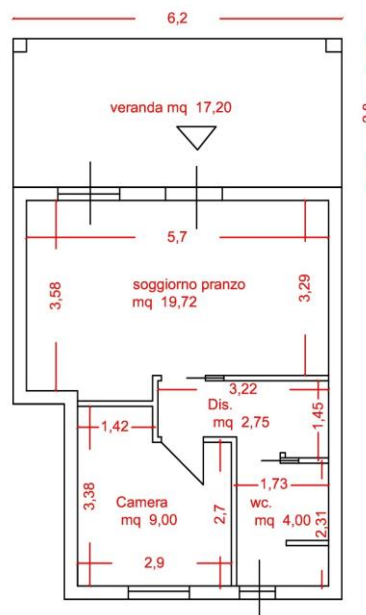
L' immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione, necessita solamente un rifacimento della tinteggiatura di pareti e soffitti degli ambienti interni .

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 90 che collega ai centri di Santa Maria di Coghinas ,Trinità d' Agultu e Vignola, Castelsardo e Valledoria ;
Il collegamento al centro cittadino può essere consentito mediante l'ausilio di mezzi di trasporto propri, oppure appartenenti a ditte private ovvero Taxi o noleggio con conducente;
Nella zona circostante sono presenti : **abitazioni singole di vario genere, ville indipendenti e unità immobiliari aventi destinazioni produttive finalizzate all'attività Agricola come la Viticoltura.**



Planimetria



Es.imm.27/2012



unità immobiliare residenziale

ubicazione:

Comune Badesi (Provincia di Sassari);

Via: “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru ;

Piano: unità immobiliare sita al Piano Terra;

dati catastali :

unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Badesi (SS) al foglio 47 mappale 689 subalterno 2

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

appartamento				
Piano	destinazione	Sup utile	Coeff.	Sup. Commerc. .
Terra	Sogg. pranzo	Mq 19,72	1	Mq 19,72
Terra	Wc	Mq 4,00	1	Mq 4,00
Terra	Camera	Mq 12,00	1	Mq 12,00
Terra	disimpegno	Mq 2,75	1	Mq 2,75
Terra	Ripostiglio	Mq 2,00	1	Mq 2,00
			Totale sup. Commerciale Mq 40,47	
Totale superficie Lorda coperta Mq 51,00				

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ **Strutture Verticali:** muratura portante in blocchi di cemento presumibilmente coibentati con pannelli in sughero e/o pannello in polistirene e mattone in laterizio forato, con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 25 cm (muratura perimetrale);
- ✗ **Strutture orizzontali:** il solaio di copertura risulta in latero-cemento (Travetti e pignatte in laterizio) spessore 20+4 cm;
- ✗ **Muri divisorii interni:** in mattoni forati con sovrastante manto intonaco e tinteggiatura per uno spessore di 10 cm;
- ✗ **Rivestimenti:** piastrelle in ceramica (pavimenti dei vari ambienti,placcaggio di bagni e cucina) ;
- ✗ **copertura:** eseguita in latero-cemento inclinata a 2 falde (Travetti e pignatte in laterizio) spessore 16+4 cm presumibilmente coibentata con guaina bituminosa o altro simile con sovrastante manto tegole tipo coppi Sardi ;
- ✗ **gli infissi** sono in alluminio a taglio termico con persiane in PVC;
- ✗ **Porte interne** sono in legno massello;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

Es.imm.27/2012





- ✗ **impianto idrico-fognario:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete idrica Comunale allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .
- ✗ **Impianto elettrico:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete elettrica Comunale, allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .

Accertamento stato dell'immobile :

L'immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione, necessita solamente un rifacimento della tinteggiatura di pareti e soffitti degli ambienti interni .

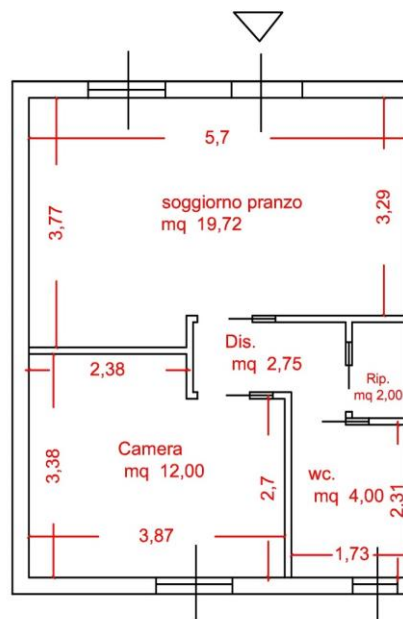
Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 90 che collega ai centri di Santa Maria di Coghinass, Trinità d'Agultu e Vignola, Castelsardo e Valledoria ; Il collegamento al centro cittadino può essere consentito mediante l'ausilio di mezzi di trasporto propri, oppure appartenenti a ditte private ovvero Taxi o noleggio con conducente; Nella zona circostante sono presenti : **abitazioni singole di vario genere, ville indipendenti e unità immobiliari aventi destinazioni produttive finalizzate all'attività Agricola come la Viticoltura.**

L'immobile confina con unità immobiliari di tipo residenziale e produttivo rispettivamente di proprietà eseguita :



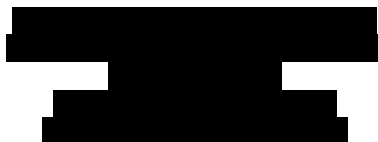
Planimetria



unità immobiliare residenziale

Es.imm.27/2012





ubicazione:

Comune Badesi (Provincia di Sassari);

Via: “Muntiggiu Brusgiatu”/ “Li Parisi D’Oddastru ;

Piano: unità immobiliare sita al Piano Terra;

dati catastali :

unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Badesi (SS) al foglio 47 mappale 689 subalterno 3

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

appartamento				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Commerc. .</u>
Terra	Sogg. pranzo	Mq 17,60	1	Mq 17,60
Terra	Cucina	Mq 11,47	1	Mq 11,47
Terra	Wc	Mq 4,00	1	Mq 4,00
Terra	Camera	Mq 12,03	1	Mq 12,03
			Totale sup. Commerciale Mq 45,10	
Totale superficie Lorda coperta Mq 60,00				

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ **Strutture Verticali:** muratura portante in blocchi di cemento presumibilmente coibentati con pannelli in sughero e/o pannello in polistirene e mattone in laterizio forato, con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 25 cm (muratura perimetrale);
- ✗ **Strutture orizzontali :** il solaio di copertura risulta in latero-cemento (spessore 20+4 cm);
- ✗ **Muri divisorii interni:** in mattoni forati con sovrastante manto intonaco e tinteggiatura per uno spessore di 10 cm;
- ✗ **Rivestimenti:** piastrelle in ceramica (pavimenti dei vari ambienti ,placcaggio di bagni e cucina) ;
- ✗ **copertura:** eseguita in latero-cemento inclinata a 2 falde (Travetti e pignatte in laterizio) presumibilmente coibentata con guaina bituminosa e/o altro simile con sovrastante manto tegole tipo coppi Sardi ;
- ✗ **gli infissi** sono in alluminio a taglio termico con persiane in pvc;
- ✗ **Porte interne** sono in legno massello;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ **impianto idrico-fognario:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete idrica Comunale allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante;

Es.imm.27/2012





- ✗ **Impianto elettrico:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete elettrica di Comunale allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione, necessita solamente un rifacimento della tinteggiatura di pareti e soffitti degli ambienti interni .

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 90 che collega ai centri di Santa Maria di Coghinass, Trinità d'Agultu e Vignola, Castelsardo e Valledoria ;

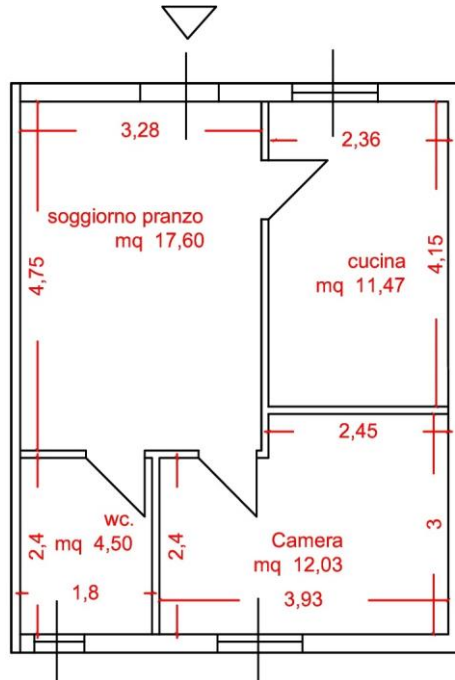
Il collegamento al centro cittadino può essere consentito mediante l'ausilio di mezzi di trasporto propri, oppure appartenenti a ditte private ossia Taxi o noleggio con conducente;

Nella zona circostante sono presenti : **abitazioni singole di vario genere, ville indipendenti e unità immobiliari aventi destinazioni produttive finalizzate all' attività Agricola come la Viticoltura.**

L'immobile confina con unità immobiliari di tipo residenziale e produttivo rispettivamente di proprietà:



Planimetria



Es.imm.27/2012





unità immobiliare a locale di deposito

Comune Badesi (Provincia di Sassari);

Via: "Muntiggiu Brusgiatu"/ "Li Parisi D'Oddastru ;

Piano: Piano interrato

dati catastali :

unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Badesi (SS) al foglio 47 mappale 689 subalterno 4

Locale Magazzino				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Commerc. .</u>
Interrato	Magazzino	Mq 216,00	1	Mq 216,00
Totale Superficie Utile		Mq 216,00	Totale sup. Commerciale Mq 216,00	
Totale superficie Lorda coperta Mq 235,00				

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ **Strutture Verticali:** muratura portante in blocchi di cemento presumibilmente coibentati con pannelli in sughero e/ o pannello in polistirene e mattone in laterizio forato, con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 25 cm (muratura perimetrale);
- ✗ **Strutture orizzontali:** il solaio di copertura risulta in latero-cemento (Travetti e pignatte in laterizio) spessore 20+4 cm presumibilmente coibentato con guaina bituminosa o altro simile ;
- ✗ **Muri divisori interni:** in mattoni forati con sovrastante manto intonaco e tinteggiatura per uno spessore di 10 cm;
- ✗ **gli infissi :** sono in alluminio senza taglio termico ;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✗ **impianto idrico-fognario:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete idrica Comunale allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .
- ✗ **Impianto elettrico:** realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, allacciato alla rete elettrica Comunale allo stato dei luoghi risulta attivo e funzionante .

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione, necessita solamente un rifacimento della tinteggiatura di pareti e soffitti degli ambienti interni .

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 90 che collega ai centri di Santa Maria di Coghinassu, Trinità d'Agultu e Vignola, Castelsardo e Valledoria ;

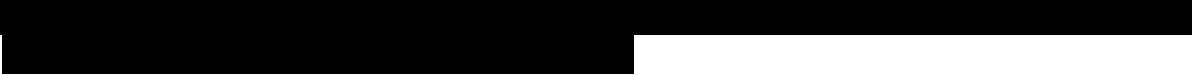
Es.imm.27/2012



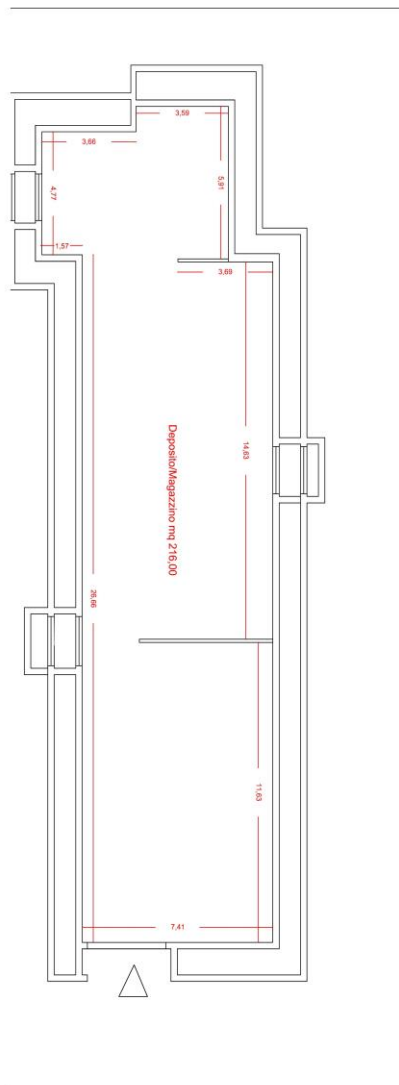


Il collegamento al centro cittadino può essere consentito mediante l'ausilio di mezzi di trasporto proprio, oppure appartenenti a ditte private ovvero Taxi o noleggio con conducente;
Nella zona circostante sono presenti : **abitazioni singole di vario genere, ville indipendenti e unità immobiliari aventi destinazioni produttive finalizzate all'attività Agricola come la Viticoltura.**

L'immobile confina con unità immobiliari di tipo residenziale e produttivo rispettivamente di proprietà:



Planimetria



Es.imm.27/2012



Beni in Località "Tajanu" Comune di Badesi (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 Il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 10/10/2017 alle ore 9:30 si è svolto il sopralluogo presso i beni (terreni e fabbricati) situati in "Località Muntidjju Brusciatu / li parisi d' Oddastru" Comune di Viddalba (SS), alla presenza

Terreno agricolo

Il bene oggetto della presente stima risulta un tratto di terreno agricolo che presenta i seguenti requisiti :

dati catastali

La porzione di terreno sottoposto a pignoramento è censito all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 59 particelle 1685,3233,3234,3235,3236,3237,3238

Terreno	
<u>destinazione</u>	<u>Superficie</u>
Vigneto	Mq 24.980,00

Caratteristiche :

Il tratto di terreno allo stato dei luoghi risulta utilizzato per attività agricola ossia per la coltivazione della vite, l'accesso al fondo è consentito mediante un viottolo posto su strada interpodereale di collegamento alla strada provinciale 90, e alla frazione denominata "La Tozza" Comune di Badesi la proprietà risulta delimitata interamente da muro in pietra .

Accertamento stato dell'immobile:

Il Tratto di Terreno allo stato dei luoghi si presenta poco curato e necessita interventi come sfalcio dell'erba e interventi per la manutenzione della piantagione della vite.

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 90 che collega ai centri di Santa Maria di Coghinias ,Trinità d'Agultu e Vignola, Castelsardo e Valledoria ;

Il Lotto oggetto di procedura confina:

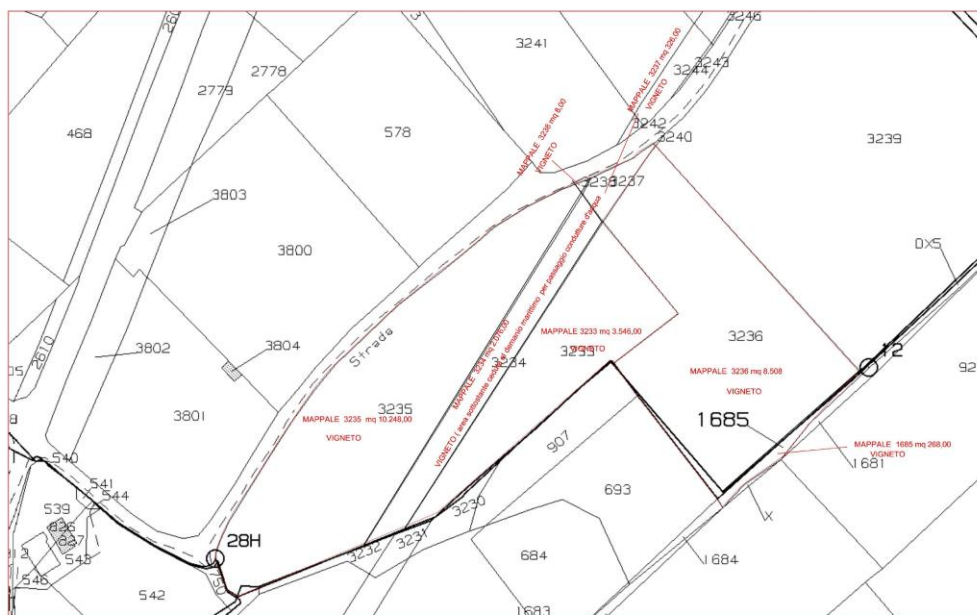
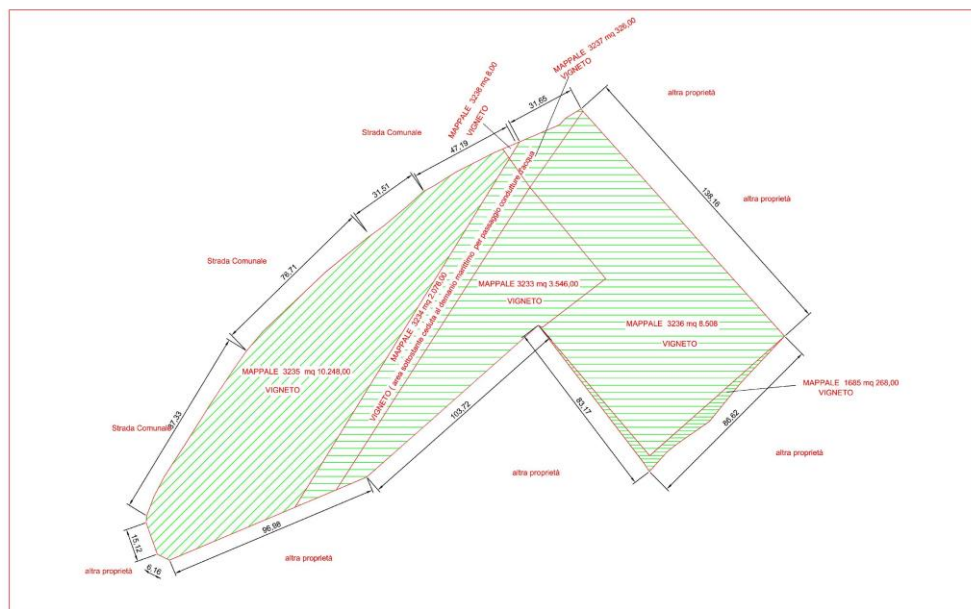
- ✗ a nord-Ovest con Strada Comunale di Collegamento alla Frazione Abitata denominata "La Tozza" Comune di Badesi;

✗
✗
✗

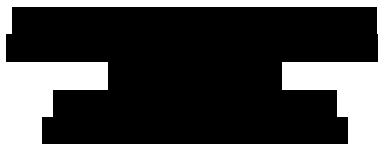
Es.imm.27/2012



Planimetria



Es.imm.27/2012



Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Come anche riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) In data 12/10/2022

Ubicazione:

Comune: **Viddalba (Provincia di Sassari);**

Via : **Via Antonio Gramsci**

Piano: **unità immobiliare predisposta su un unico livello al piano Terra ;**

Civico :134

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Viddalba (SS) al foglio 73 mappale 396 Sub 3 categoria catastale A/03 (abitazione di Tipo Economico)

Calcolo Superficie :

La superficie calpestabile e quella commerciale lorda dell'unità immobiliare vengono di seguito così calcolate :

Piano Terra				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Terra	Soggiorno Pranzo	Mq 33,92	1	Mq 33,92
Terra	Cucina	Mq 12,00	1	Mq 12,00
Terra	Corridoio	Mq 10,80	1	Mq 10,80
Terra	Wc	Mq 4,14	1	Mq 4,14
Terra	bagno	Mq 6,00	1	Mq 6,00
Terra	Camera	Mq 13,60	1	Mq 13,60
Terra	Camera	Mq 16,00	1	Mq 16,00
Terra	Camera	Mq 16,00	1	Mq 16,00
Tot. sup. Utile Equival.				Mq 112,46
Terra	Cortile (pertinenza)		0.15	Mq 68.55
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda			Mq 142,00	

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: muratura portante eseguita con Blocchetti di trachite spessore cm 25 presumibilmente coibentata con pannello in sughero spessore mm 4 e rifodera in mattoni forati da cm 8 per uno spessore di muratura perimetrale di circa 35 cm;
- ✗ Strutture di copertura: solaio in latero-cemento (Travetti e pignatte in laterizio) spessore 25+4 cm;
- ✗ Muri divisorii interni: in mattoni forati con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 10 cm;

Es.imm.27/2012





- ✗ Rivestimenti: pavimenti ,placcaggi dei bagni e dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: legno con uno spessore di 5 cm con vetro camera dotate di persiane in legno;
- ✗ Porte interne sono in legno ;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

impianto idrico-fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete idrico- fognaria comunale.

Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica comunale, inoltre è presente l'impianto radio televisivo;

impianto di riscaldamento: impianto realizzato con stufa a pellet ad aria ;

Impianto acqua calda sanitaria: impianto realizzato con caldaia a Gas;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione necessita solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria come:

- ✗ intervento di imbiancatura delle superfici orizzontali, verticali e partizioni interne;

Titoli, Caratteristiche della zona:

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 74 di collegamento al Comune di Badesi, strada provinciale 33 di collegamento al Comune di Valledoria, Strada Provinciale 90 di collegamento al Comune di Santa Teresa di Gallura .

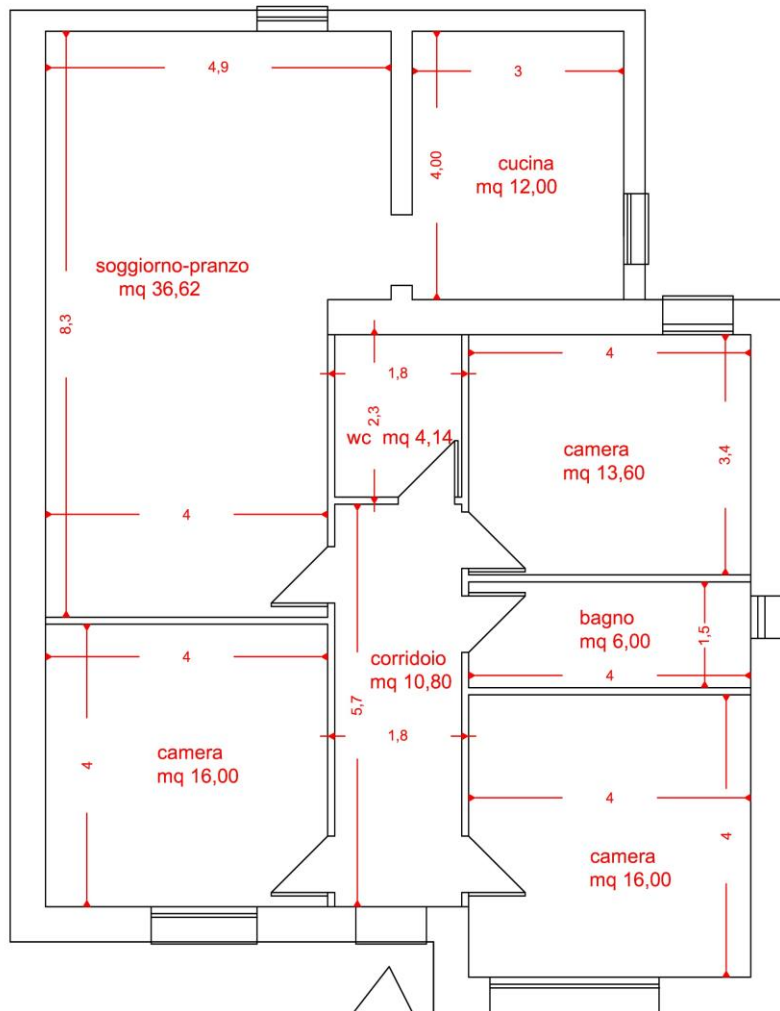
L' unità immobiliare essendo insediata all'interno del centro cittadino può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici.

Nella zona circostante sono presenti edifici del tipo residenziale come: abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere, ville e condomini ;

L'immobile confina con:

- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]
- ✗ [Redacted]

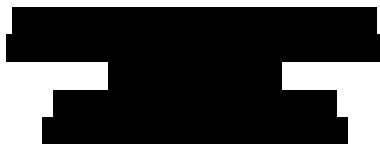




PIANO TERRA

Es.imm.27/2012





Ubicazione:

Comune: **Viddalba (Provincia di Sassari);**

Via : **Via Antonio Gramsci**

Piano: **unità immobiliare predisposta su due livelli piano primo e piano secondo ;**

Civico :134

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Viddalba (SS) al foglio 73 mappale 396 Sub 2 categoria catastale A/03 (abitazione di Tipo Economico)

Calcolo Superficie :

La superficie calpestabile e quella commerciale dell'unità immobiliare vengono di seguito così calcolate :

<u>Piano Terra</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Primo	Soggiorno Pranzo	Mq 87,00	1	Mq 87,00
Primo	Cucina	Mq 10,50	1	Mq 10,50
Primo	Disimpegno	Mq 3,39	1	Mq 3,39
Primo	Camera	Mq 11,02	1	Mq 11,02
Secondo	bagno	Mq 10,80	1	Mq 6,00
Secondo	disimpegno	Mq 10,31		
Secondo	Camera	Mq 11,60	1	Mq 11,60
Secondo	Camera	Mq 20,00	1	Mq 20,00
Secondo	Camera	Mq 12,47	1	Mq 12,47
Tot. sup. Utile Equival.				Mq 161,98
Primo	Veranda (pertinenza)	Mq 27,10	0.15	Mq 4,05
Secondo	Verande (pertinenze)	Mq 34,10	0,15	Mq 5,11
Mq 61,20 Tot. sup. Utile Equival.				Mq 9,16
Totale Superficie lorda Commerciale 236,00				

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✗ Strutture Verticali: muratura portante eseguita con Blocchetti di trachite spessore cm25 presumibilmente coibentata con pannello in sughero spessore mm 4 e rifodera in mattoni forati da cm 8 per uno spessore di muratura perimetrale di circa 35 cm;
- ✗ Strutture di copertura: solaio inclinato in latero-cemento (Travetti e pignatte in laterizio) spessore 25+4 cm;
- ✗ Muri divisori interni: in mattoni forati con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore totale di 10 cm;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni e dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: legno con uno spessore di 5 cm con vetro camera dotate di persiane in legno ;
- ✗ Porte interne sono in legno ;

Es.imm.27/2012



Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

impianto idrico-fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete idrico- fognaria comunale.

Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica comunale, inoltre è presente l'impianto radio televisivo;

impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: impianto realizzato con caldaia a gasolio;

Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione necessita solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria come:

- ✗ intervento di imbiancatura delle superfici orizzontali, verticali e partizioni interne;

Titoli, Caratteristiche della zona:

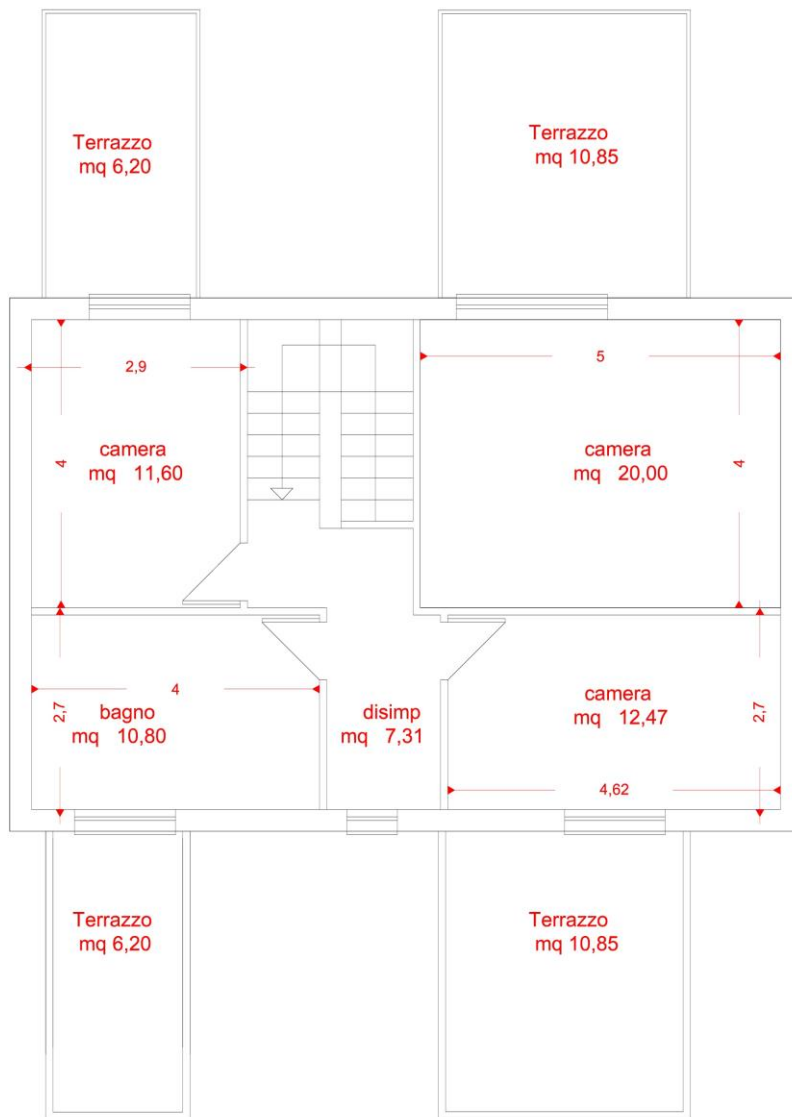
Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 74 di collegamento al Comune di Badesi, strada provinciale 33 di collegamento al Comune di Valledoria, Strada Provinciale 90 di collegamento al Comune di Santa Teresa di Gallura .

L' unità immobiliare essendo insediata all'interno del centro cittadino può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici.

Nella zona circostante sono presenti edifici del tipo residenziale come: abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere, ville e condomini ;

✗
✗

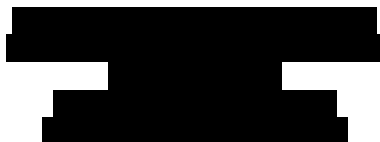




PIANO SECONDO

Es.imm.27/2012





Nuovo Quesito 10

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruaggi in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

Risposta Quesito 10

Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di più proprietà immobiliari situate in diverse zone del Comune di Viddalba le quali risultano di proprietà esclusiva del debitore eseguiti per la vendita verranno costituiti più lotti

Costituzione Lotto n° 1 :

Beni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia"

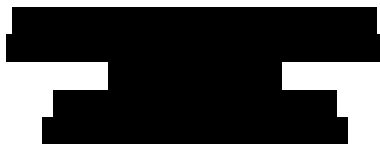
Stalla	
Destinazione d'uso	Stalla C/6
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Mq 71,50
Superficie lorda /Commerciale	Mq 84,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 565 subalterno 1

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 172,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 565 subalterno 2

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo
Superficie	9.844,00
Ubicazione	Località La Teggia

Es.imm.27/2012





Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 564

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo
Superficie	9.012,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 67

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo arborato
Superficie	36.449,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 373

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo arborato
Superficie	2.240,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 374

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo arborato
Superficie	37.550,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 128

Costituzione Lotto n° 2 :

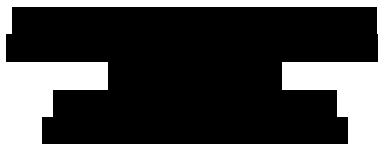
edificio residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/3
Piano	Piano interrato, piano terra, piano soppalco e piano primo
Consistenza/vani	Vani 18,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 719,00
Ubicazione	Via Cesare Balbo n° 5
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 73 Mappale 1575

Costituzione Lotto n° 3:

Unità residenziale

Es.imm.27/2012





Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 4,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 113,00
Ubicazione	Via La Muddizza
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2867 sub 1

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 5,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 133,00
Ubicazione	Via La Muddizza
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2867 sub 2

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano primo
Consistenza/vani	Vani 9,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 133,00
Ubicazione	Via Gramsci n° 132
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2867 sub 3

Costituzione Lotto n° 4:

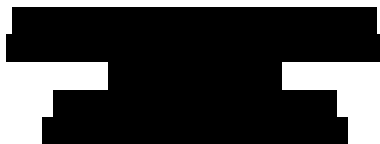
Nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 il bene era stato identificato come bene n° 1 e lotto n° 1.

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 6,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 150,00
Ubicazione	Via Gramsci n° 132
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 73 Mappale 51 sub 4

Costituzione Lotto n° 5

Nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 il bene era stato identificato come bene n° 2 e lotto





n° 2 .

Terreno	
Destinazione d'uso	Pascolo
Superficie	4.350,00
Ubicazione	Località Lu Padulone
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2150

Costituzione Lotto n° 6

Nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 i beni erano stati identificati come bene n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8 rispettivamente inseriti nel lotto n° 3 e lotto n° 4 .

Terreno	
Destinazione d'uso	Vigneto /pascolo
Superficie	26.692,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47mappale 469 e mappale 18

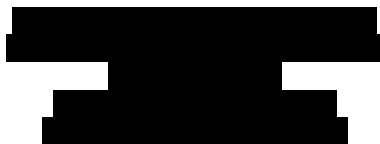
Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 53,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 1

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 51,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 2

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3

Es.imm.27/2012





Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 60,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 3

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Locale depositi/magazzino C/2
Piano	Piano interrato
Consistenza/vani	Mq 235,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 257,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 4

Bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari	
Destinazione d'uso	Bene comune non censibile
Piano	Piano terra - interrato
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 5

Terreno	
Destinazione d'uso	Vigneto /pascolo
Superficie	24.940,00
Ubicazione	Località "Tajanu"
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	foglio 59 mappali 1685,3233,3234,3235,3236,3237,3238

Costituzione Lotto n° 7

Nell'integrazione della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) In data 12/10/2022 .

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 6,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 142,00

Es.imm.27/2012





Ubicazione	Via Gramsci n° 134
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio73 mappale 396 sub 3

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano primo e secondo
Consistenza/vani	Vani 10,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 236,00
Ubicazione	Via Gramsci n° 134
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio73 mappale 396 sub 2

Nuovo Quesito 11

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie.

Risposta Quesito 11

Valutazione lotto n° 1

beni Beni ubicati in Comune di Viddalba Località "La Teggia"

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore dei beni identificati nel lotto n° 1

I beni sono stati valutati con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale.

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

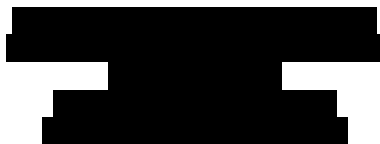
Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi, trattandosi di terreni e fabbricati ubicati nella zona agricola del Comune di Viddalba si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si dichiara che :

- ✗ Per i locali adibiti a Stalla si fa riferimento ai valori di box auto/garage poiché hanno la stessa categoria catastale il valore di mercato oscilla fra le 300,00 euro/mq e i 350,00 euro/mq,

Es.imm.27/2012





Stalla	
Destinazione d'uso	Stalla C/6
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Mq 71,50
Superficie lorda /Commerciale	Mq 84,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 565 subalterno 1

Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 84,00 X € 300,00/mq	€ 25.200,00
--------------------------------------	------------------------	-------------

- ✗ Per le unità immobiliare residenziali non avendo dei parametri precisi per la zona agricola si utilizzano i parametri indicati per il centro urbano il valore di mercato oscilla fra le 500,00 euro/mq e i 750,00 euro/mq, :

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 172,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 565 subalterno 2

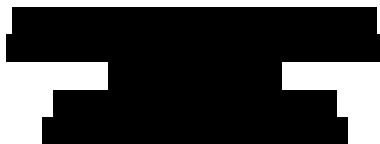
Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 172,00 X €500,00/mq	€ 86.000,00
--------------------------------------	------------------------	-------------

- ✗ I terreni agricoli non avendo potenzialità volumetriche verranno valutati come superfici agricole .
il valore di mercato per le superfici adibite a pascolo è pari euro 4.000,00/ha (0,40 euro /mq)

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo
Superficie	9.844,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 564

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo
Superficie	9.012,00
Ubicazione	Località La Teggia





Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 67
Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo arborato
Superficie	36.449,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 373
Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo arborato
Superficie	2.240,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 374

Terreno agricolo	
Destinazione d'uso	Pascolo arborato
Superficie	37.550,00
Ubicazione	Località La Teggia
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 74 Mappale 128

Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 95.095,00 X €0,40/mq	€ 38.038,00
--------------------------------------	-------------------------	-------------

Dal valore complessivo di stima si decurtano euro 28.450,00 per la sistemazione urbanistica degli immobili in quanto è necessario eseguire interventi di demolizione .

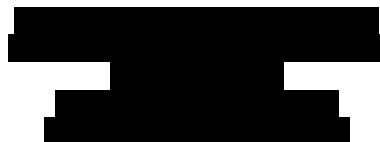
Valore	€ 149.238,00
Valore arrotondato	€ 150.000,00
Costo sistemazione urbanistica	€ - 28.450,80
Valore finale di Stima	€ 121.549,20
Valore finale di stima arrotondato	€ 122.000,00

Valore complessivo di stima del lotto n° 1

1	Unità adibita a stalla distinta al foglio 74 mappale 565 sub 1	
2	Unità adibita a residenza distinta al foglio 74 mappale 565 sub 2	
3	terreni agricoli disti All'Agenzia delle Entrate di sassari al foglio 74 mappale 564,67,373,374,128	
Totale Valore Complessivo del lotto		€ 122.000,00

Es.imm.27/2012





Valutazione lotto n° 2

Edificio Residenziale (villa di pregio) sita in Comune di Viddalba (SS) Via Cesare Balbo n° 5

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore dei beni identificati nel lotto n° 2

I beni sono stati valutati con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale.

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi, trattandosi di edificio ubicato residenziale del Comune di Viddalba si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si dichiara che :

edificio residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/3
Piano	Piano interrato, piano terra, piano soppalco e piano primo
Consistenza/vani	Vani 18,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 719,00
Ubicazione	Via Cesare Balbo n° 5
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 73 Mappale 1575

- ✗ Per l'edificio residenziale il valore di mercato oscilla fra le 500,00 euro/mq e i 750,00 euro/mq ma per l'immobile oggetto di stima si ritiene troppo basso poiché trattasi di una villa con finiture di pregio pertanto il valore sarà aumentato del 30% ossia si attribuisce un valore di euro 1.000,00/mq :

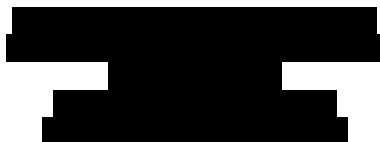
Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 719,00 X €900,00/mq	€ 647.100,00
--------------------------------------	------------------------	--------------

Dal valore complessivo di stima si decurtano euro 18.778,14 per la sistemazione urbanistica dell'immobile .

Valore complessivo di Stima del Bene		€ 647.100,00
Costo sistemazione urbanistica		€ - 18.778,14
Valore finale di Stima del Bene		€ 628.321,86
Valore arrotondato		€ 629.000,00

Valore complessivo di stima del lotto n° 2





Edificio residenziale (villa di pregio) distinta al foglio 85 mappale 1575	
Totale Valore Complessivo del lotto	€ 629.000,00

Valutazione lotto n° 3

Complesso immobiliare residenziale sita in Comune di Viddalba (SS) Via La Muddizza ”

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore dei beni identificati nel lotto n° 3

Il bene è stato valutato con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi , trattandosi di fabbricati ubicati nella zona residenziale del Comune di Viddalba si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si dichiara che :

Costituzione Lotto n° 3:

<u>Unità residenziale</u>	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 4,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 113,00
Ubicazione	Via La Muddizza
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2867 sub 1

- ✗ Per l' unità residenziale il valore di mercato oscilla fra le 500,00 euro/mq e i 750,00 euro/mq .

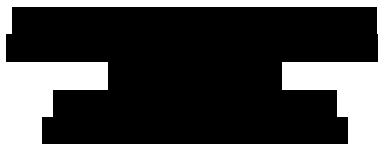
Si attribuisce un valore di euro 700,00/mq :

Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 113,00 X €700,00/mq	€ 79.100,00
---	-------------------------------	--------------------

<u>Unità residenziale</u>	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 5,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 133,00
Ubicazione	Via La Muddizza

Es.imm.27/2012





Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2867 sub 2

✗ Per l'unità residenziale il valore di mercato oscilla fra le 500,00 euro/mq e i 750,00 euro/mq .

Si si attribuisce un valore di euro 700,00/mq :

Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 133,00 X €700,00/mq	€ 73.100,00
---	-------------------------------	--------------------

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano primo
Consistenza/vani	Vani 9,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 237,00
Ubicazione	Via La Muddizza
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2867 sub 3

✗ Per l'unità residenziale il valore di mercato oscilla fra le 500,00 euro/mq e i 750,00 euro/mq .

Si si attribuisce un valore di euro 700,00/mq :

Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 237,00 X €700,00/mq	€ 165.900,00
---	-------------------------------	---------------------

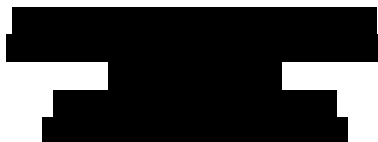
Dal valore complessivo di stima si decurtano euro 26.950,00 i per la sistemazione urbanistica dell'immobile .

Valore complessivo di Stima		€ 318.100,00
Costo sistemazione urbanistica		€ - 26.950,00
Valore finale di Stima del Bene		€ 291.150,00
Valore arrotondato		€ 292.000,00

Valore complessivo di stima del lotto n° 3

Es.imm.27/2012





1	Unità adibita a residenza distinta al foglio 85 mappale 2867 sub 1	
2	Unità adibita a residenza distinta al foglio 85 mappale 2867 sub 2	
3	Unità adibita a residenza distinta al foglio 85 mappale 2867 sub 3	
Totale Valore Complessivo del lotto		€ 292.000,00

Valutazione lotto n° 4

Complesso immobiliare residenziale sita in Comune di Viddalba (SS) Via Gramsci n° 132"

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore dei beni identificati nel lotto n° 4

Il bene è stato valutato con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi , trattandosi unità immobiliare ubicate all'interno del centro abitato del Comune di Viddalba si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si dichiara che :

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 6,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 150,00
Ubicazione	Via Gramsci n° 132
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 73 Mappale 51 sub 4
Classe energetica	E

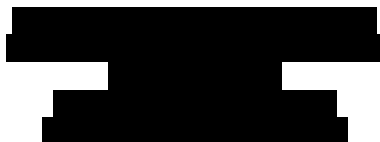
- ✗ Per l'unità residenziale il valore di mercato si conferma il prezzo **riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019** ossia euro 550,00/mq

Valore complessivo di Stima	Mq 170,28 X € 550,00/mq	€ 93.654,00
Valore arrotondato		€ 94.000,00

Valore complessivo di stima del lotto n° 4

Es.imm.27/2012





1	Unità residenziale distinta al foglio 73 mappale 51 sub 4	
	Totale Valore Complessivo del lotto	€ 94.000,00

Valutazione lotto n° 5

Nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 il bene era stato identificato come bene n° 2 e lotto n° 2 .

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore dei beni identificati nel lotto n° 4

Il bene è stato valutato con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi , trattandosi terreno parzialmente edificabile ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Viddalba si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si dichiara che :

Terreno	
Destinazione d'uso	Pascolo
Superficie	4.350,00
Ubicazione	Località Lu Padulone
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 85 Mappale 2150

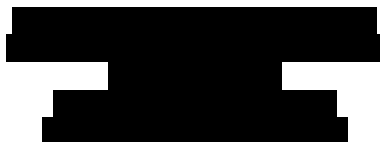
✗ Per il terreno Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura in euro 25,00/mq;

Valore complessivo e finale di Stima	Mq 4.350,00 X € 25,00/mq	€ 108.750,00
	Valore arrotondato	€ 109.000,00

Valore complessivo di stima del lotto n°5
--

Es.imm.27/2012





1	Terreno edificabile distino al foglio 85 mappale 2150	
	Totale Valore Complessivo del lotto	€ 109.000,00

Valutazione lotto n° 6

Nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 i beni erano stati identificati come bene n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8 rispettivamente inseriti nel lotto n° 3 e lotto n° 4 .

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore dei beni identificati nel lotto n° 1
I beni sono stati valutati con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi , trattandosi di terreni e fabbricati ubicati nella zona agricola del Comune di Badesi si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si dichiara che :

Terreno	
Destinazione d'uso	Vigneto /pascolo
Superficie	26.692,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47mappale 469 e mappale 18

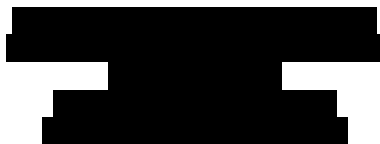
- ✗ Per il terreno Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura in euro 1,35/mq;

Valore complessivo e finale di Stima	Mq 26.692,00 X 1,35/mq	€ 36.034,20
	Valore arrotondato	€ 37.000,00

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra

Es.imm.27/2012





Consistenza/vani	Vani 3,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 53,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 1
Classe energetica	F

Per l'unità residenziale il valore di mercato si conferma il prezzo **riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019** ossia euro 950,00/mq

Valore complessivo di Stima	Mq 53,00 X € 950,00/mq	€ 50.350,00
	Valore arrotondato	€ 51.000,00

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 51,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 2

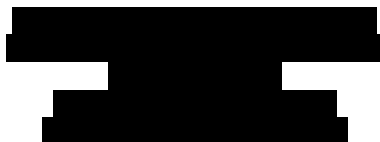
Per l'unità residenziale il valore di mercato si conferma il prezzo **riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019** ossia euro 950,00/mq

Valore complessivo di Stima	Mq 51,00 X € 950,00/mq	€ 48.450,00
	Valore arrotondato	€ 49.000,00

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 60,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brussjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 3

Es.imm.27/2012





Per l'unità residenziale il valore di mercato si conferma il prezzo riportato nella prima parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 ossia euro 950,00/mq

Valore complessivo di Stima	Mq 60,00 X € 950,00/mq	€ 57.000,00
-----------------------------	------------------------	-------------

Unità adibita a locale di deposito/magazzino	
Destinazione d'uso	Locale depositi/magazzino C/2
Piano	Piano interrato
Consistenza/vani	Mq 235,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 257,00
Ubicazione	Località Muntiggiu Brusjatu-li parisi D'oddastru
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	Foglio 47 mappale 689 sub 4

Per l'unità adibita a locale di deposito si conferma il prezzo della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) in data 19/02/2019 prezzo al metro quadro derivato dalla verifica sull' OMI (osservatorio mercato Immobiliare) euro 450,00/mq,

dalla valore complessivo sarà decurtato il costo per interventi di demolizione e ripristino stato dei luoghi ovvero euro poiché sono presenti abusi edilizi inerenti l'aumento di superficie lorda e la volumetria .

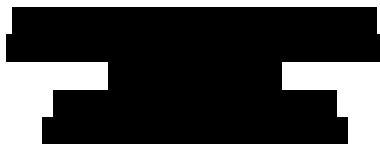
L'importo totale stimato per la sistemazione della situazione urbanistica comprendente la demolizione del corpo di fabbricata con conseguente ripristino dello stato dei luoghi e la redazione agibilità è pari a di circa euro 28.550,45 i quali verranno detratti dal valore di mercato del bene complessivo.

Valore complessivo di Stima	Mq 235,00 X € 450,00/mq	€ 105.750,00
-----------------------------	-------------------------	--------------

-costo di demolizione opere abusive		€ -28.550,45
Totale valore finale di stima		€ 77.199,55
	Totale valore arrotondato	€ 78.000,00

Terreno	
Destinazione d'uso	Vigneto /pascolo
Superficie	24.980,00
Ubicazione	Località "Tajanu"
Comune	Badesi (SS)
Dati catastali	foglio 59 mappali 1685,3233,3234,3235,3236,3237,3238





✗ Per il terreno Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura in euro 1,35/mq;

Valore complessivo e finale di Stima	Mq 24.980,00 X €1,35/mq	€ 33.723,00
	Valore arrotondato	€ 34.000,00

Valore complessivo di stima del lotto n° 6

1	Terreno distinta al foglio 47 mappale 469 e mappale 18	
2	Unità adibita a residenza distinta al foglio 47 mappale 689 sub1	
3	Unità adibita a residenza distinta al foglio 47 mappale 689 sub 2	
4	Unità adibita a residenza distinta al foglio 47 mappale 689 sub 3	
5	Unità adibita a residenza distinta al foglio 47 mappale 689 sub 4	
6	Unità adibita a bene comune non censibile distinta al foglio 47 mappale 689 sub 5	
7	Terreno foglio 59 mappali 1685,3233,3234,3235,3236,3237,3238	
	Totale Valore Complessivo del lotto	€ 255.000,00

Valutazione lotto n° 7

Beni ubicati in nel Via Antonio Gramsci n° 134 Comune di Viddalba (SS)

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore dei beni i quali sono stati valutati con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale, .

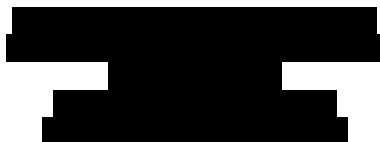
Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi , trattandosi fabbricati ubicati nella zona residenziale del Comune di Viddalba a causa della presenza del vincolo di destinazione d'uso e del costo per la sistemazione della situazione urbanistica edilizia l'unità immobiliare subirà un deprezzamento del valore complessivo Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si dichiara che :

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 6,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 142,00
Ubicazione	Via Gramsci n° 134
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio 73 mappale 396 sub 3

Es.imm.27/2012





- ✗ Per l'unità residenziale si conferma il valore di mercato riportato nell'integrazione consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) In data 12/10/2022 pari a euro 457,74/mq

Valore complessivo e finale di stima	Mq 142,00 X € 457,74/mq	€ 65.000,00
--------------------------------------	-------------------------	-------------

Unità residenziale	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo economico A/3
Piano	Piano primo e secondo
Consistenza/vani	Vani 10,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 236,00
Ubicazione	Via Gramsci n° 134
Comune	Viddalba (SS)
Dati catastali	Foglio73 mappale 396 sub 2

- ✗ Per l'unità residenziale si conferma il valore di mercato riportato nell'integrazione consulenza tecnica d'ufficio depositata presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS) In data 12/10/2022 pari a euro 444,91/mq

Valore complessivo e finale di stima	Mq 236,00 X € 444,91 mq	€ 105.000,00
--------------------------------------	-------------------------	--------------

Valore complessivo di stima del lotto n° 7

1	Unità adibita a residenza distinta al foglio 73 mappale 396 sub 3	
2	Unità adibita a residenza distinta al foglio 73 mappale 396 sub 2	
	Totale Valore Complessivo del lotto	€ 170.000,00

Valore complessivo

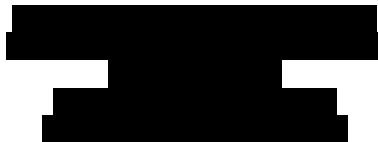
Es.imm.27/2012





Totale valore complessivo lotto n°1	€ 122.000,00
Totale valore complessivo lotto n° 2	€ 629.000,00
Totale valore complessivo lotto n° 3	€ 292.000,00
Totale valore complessivo lotto n° 4	€ 94.000,00
Totale valore complessivo lotto n° 5	€ 109.000,00
Totale valore complessivo lotto n° 6	€ 255.000,00
Totale valore complessivo lotto n° 7	€ 170.000,00
Totale valore complessivo lotti oggetto della procedura	€ 1.671.000,00





Con quanto esposto nella consulenza tecnica d'ufficio che si deposita presso il PCT (Processo civile Telematico) all'ufficio di cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dal sig. Giudice.

Si dichiara

Di aver svolto l'incarico con un'analisi dettagliata riferita ai beni oggetto della presente consulenza.

Tempio P. 05/08/2025

IN FEDE

IL CTU

Geom. Andrea Pasella



Es.imm.27/2012

