



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Cancelleria Esecuzioni immobiliari



Esecuzione n. 162/94

(unita alla 153 -154/94)

contro



RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE



INTEGRATIVA E PARZIALMENTE SOSTITUTIVA AL DEPOSITO

DEL



C. T. U. :

Geom. Vincenzo Capece



APRILE 2016



**Sommario**

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| PREMESSA.....                                                    | 4         |
| A) COMUNE DI BORTIGIADAS.....                                    | 7         |
| DESCRIZIONE.....                                                 | 8         |
| QUADRO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI.....        | 10        |
| RISULTANZE.....                                                  | 12        |
| B) COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA.....                                | 13        |
| DESCRIZIONE.....                                                 | 15        |
| <b>QUADRO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI.....</b> | <b>16</b> |
| QUADRO VENDITE.....                                              | 28        |
| IMMOBILI RESIDUI.....                                            | 36        |
| RISULTANZE.....                                                  | 37        |
| C) COMUNE DI ARZACHENA.....                                      | 38        |
| ACCERTAMENTI.....                                                | 39        |
| QUADRO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI.....        | 40        |
| QUADRO VENDITE.....                                              | 44        |
| IMMOBILI RESIDUI.....                                            | 49        |
| Stato di fatto:.....                                             | 50        |
| D) COMUNE DI LURAS.....                                          | 52        |
| COMMENTO.....                                                    | 53        |
| QUADRO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI.....        | 53        |
| QUADRO VENDITE.....                                              | 55        |
| ELENCO DELLE ISTANZE DI RINUNCIA PRESENTATE:.....                | 56        |
| IMMOBILI RESIDUI VENDIBILI.....                                  | 59        |
| COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA:.....                                  | 59        |
| Al Catasto Fabbricati.....                                       | 59        |
| nel foglio 216 :.....                                            | 59        |
| nel foglio 182 :.....                                            | 59        |
| COMUNE DI ARZACHENA:.....                                        | 59        |
| a) Al Catasto Terreni, nel foglio 11:.....                       | 59        |
| b) Al Catasto Edilizio Urbano nel foglio 11:.....                | 60        |
| FORMAZIONE DEI LOTTI.....                                        | 61        |
| COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA.....                                   | 61        |
| <b>LOTTO N. 1 - QUOTA 1/1 -</b> .....                            | <b>61</b> |



|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| LOTTO N. 2 - QUOTA 1/1 - .....                                            | 61 |
| LOTTO N. 3 - QUOTA 1/1 - .....                                            | 61 |
| LOTTO N. 4 - QUOTA 1/1 - .....                                            | 61 |
| COMUNE DI ARZACHENA.....                                                  | 61 |
| LOTTO N. 5 - QUOTA 1/3 - .....                                            | 61 |
| LOTTO N. 6 - QUOTA 1/3 - .....                                            | 61 |
| LOTTO N. 7 - QUOTA 1/3 - .....                                            | 62 |
| LOTTO N. 8 - QUOTA 1/1 - .....                                            | 62 |
| LOTTO N. 9 - QUOTA 1/1 - .....                                            | 62 |
| Lotto n. 10 - QUOTA 1/3 - .....                                           | 62 |
| Lotto n. 11 - QUOTA 1/3 - .....                                           | 62 |
| Lotto n. 12 - QUOTA 1/3 - .....                                           | 62 |
| LOTTO N. 13 - QUOTA 1/1 - .....                                           | 62 |
| LOTTO N. 14 - QUOTA 1/3 - .....                                           | 63 |
| LOTTO N. 15 - QUOTA 1/3 - .....                                           | 63 |
| LOTTO N. 16 Quota x 1/1.....                                              | 63 |
| LOTTO N. 17 - Quota 1/1,.....                                             | 63 |
| LOTTO N. 18 - Quota 1/3,.....                                             | 63 |
| STIMA DEI BENI .....                                                      | 64 |
| LOTTO N.1 - APPARTAMENTO VIA G. DELEDDA (Tempio) .....                    | 64 |
| LOTTO N. 2 - POSTO AUTO COPERTO VIA G. DELEDDA (Tempio) .....             | 70 |
| LOTTO N. 4 - LOCALE SPORTIVO (PALESTRA)- Tempio .....                     | 81 |
| LOTTE dal n. 5 al n.15 - IMMOBILI IN LOC. "LU CUMITONI " - Arzachena..... | 81 |
| DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI IN VENDITA.....                          | 82 |
| LOTTO N. 5.....                                                           | 82 |
| LOTTO N. 6.....                                                           | 83 |
| LOTTO N. 7.....                                                           | 84 |
| LOTTO N. 8.....                                                           | 85 |
| LOTTO N. 9.....                                                           | 86 |
| LOTTO N. 13 .....                                                         | 87 |
| LOTTO N. 14 .....                                                         | 88 |
| LOTTO N. 15 .....                                                         | 89 |
| LOTTO N. 16.....                                                          | 90 |
| LOTTO N. 17.....                                                          | 91 |
| LOTTO N. 18.....                                                          | 91 |





|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Determinazione del valore dei beni.....                                     | 93 |
| Per i lotti come in premessa, si stimano i seguente valori di mercato:..... | 94 |
| LOTTO N. 16.....                                                            | 97 |
| LOTTO N. 17.....                                                            | 97 |
| LOTTO N. 18.....                                                            | 97 |
| TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI:.....                    | 98 |
| CONSIDERAZIONI FINALI.....                                                  | 99 |

## ASTE GIUDIZIARIE® **PREMESSA**

La presente viene redatta a seguito della richiesta di integrazioni e chiarimenti di cui al verbale dell'udienza del 05 maggio 2015, ed **INTEGRA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE RELAZIONE DEPOSITATA.**

### **Variazioni sostanziali:**

sono stati esclusi dalla stima i lotti n. 4, 10, 11, 12 ed inseriti ulteriori beni accertati, rappresentati dai lotti n 14, 15, 16, 17, 18.

Nel verbale di udienza del 05 Maggio 2015, venivano richiesti i seguenti chiarimenti:

- **Lotto 1 (appartamento Tempio):** *quesito 6 quantificare la somma necessaria a rimuovere le difformità;*
- **Lotto 4 (palestra Tempio):** *con riferimento al quesito 6, chiarire i motivi per cui non è stato possibile accedere. Con riferimento al quesito 9 ricercare ulteriori informazioni sull'immobile;*
- **Lotto 8 (appartamento accorpato a \_\_\_\_\_):** *è necessario accedere con i proprietari..... Inoltre è necessario quantificare (di massima) le somme necessarie alla separazione.*
- **Lotto del 5 a 12 (immobili Lu Cumitoni):** *è necessario avere precise risposte sulla conformità edilizia dei cespiti e sulle eventuali anomalie, nonché dei relativi costi*



Il sottoscritto ha ricevuto incarico per la redazione della perizia di stima dei beni degli esecutati. Il tempo concesso per il deposito degli atti è stato fissato, in sede d'udienza, in giorni 280 oltre alle successive proroghe richieste e concesse.

Per varie e motivate problematiche riscontrate, imputabili alla complessità degli accertamenti nell'individuazione dell'effettivo patrimonio dell'esecutato in conseguenza degli innumerevoli passaggi di proprietà con atti catastali non aggiornati con conseguente errata indicazione nelle note di trascrizione dei pignoramenti, è stato difficoltoso completare nei termini la perizia di stima. A seguito delle verifiche, sono emerse differenze tra i dati censuari ed i dati catastali del pignoramento con conseguenti incoerenze con le indicazioni riportate negli atti.

Le note di trascrizione del 19 luglio 1994 n.3206 - e  
20 settembre 1994 n.4113 e n. 4114-

riportano particelle presenti sia nella banca dati del Catasto Terreni che del Catasto Fabbricati, originando così duplicazioni di immobili ed incoerenze nei riferimenti. Inoltre, l'utilizzo dei mappali letterali ha costretto il sottoscritto ctu alla verifica di tutta la storia catastale di ogni singola particella, verificandone superficie ante e post frazionamento ed estendendo la verifica a tutte le altre particelle derivate.

Tale ricerca e/o ricostruzione non sempre ha dato esiti positivi, evidenziando di volta in volta tutti gli errori pregressi insiti nella tipologia operativa del tempo.

Per poter procedere all'individuazione dei beni alienati è stato necessario, in primo luogo, ricostruire, dove possibile, tutti i passaggi catastali (*frazionamenti letterali, nuova assegnazione di identificativo numerico, riordino fondiario, nuovi e ripetuti frazionamenti, inserimento in mappa di fabbricati e contestuale trasferimento al Catasto Fabbricati, etc.*) correlati alle particelle pignorate e verificare tutte le ditte delle particelle derivate al fine di poter incrociare i dati

(n.° di mappa e superficie - identificativo fabbricati e corrispondenza con le schede catastali) con gli atti stipulati.

Nell'udienza del 07.07.2009 si è convenuto sull'opportunità di restringere l'elenco dei beni a quelli effettivamente disponibili, escludendo da tale elenco tutti quelli compresi che, seppure pignorati, risultassero trasferiti con atti stipulati in data precedente a quella dei pignoramenti stessi.

Il quesito specifico posto è: *"predisporre un prospetto contenente l'indicazione dei beni alienati prima dei pignoramenti con indicazione dei dati catastali attuali e di quelli degli atti di pignoramento"*

Nelle successive udienze si è trattato, in particolare, la situazione di molteplici beni dell'esecutato rientranti nel pignoramento ma, di fatto, esclusi a seguito di vendita con atto pubblico effettuata in data antecedente al pignoramento stesso.

Si richiamano le diverse relazioni parziali relative all'identificazione dei beni del sig. Lepori nelle quali veniva esposta la "storia" dei mappali ricadenti nel foglio 145 e 150, di fatto intestati in piena proprietà o comproprietà alla Ditta

..., questi sono meglio descritti nell'atto notaic

..., dal quale si evince che i beni sopra citati sono stati alienati dall'esecutato precedentemente ai pignoramenti trascritti, questi ultimi tutti dell'anno 1994.

Si richiamano anche le relazioni parziali depositate per la quantificazione dei costi di smaltimento e bonifica della copertura in amianto presente nell'immobile sito in via Solferino a Tempio oltre alle problematiche di tipo strutturale e statico. Per quest'ultimo punto si è allora provveduto (2009) ad avvalersi di ausiliario esperto in monitoraggi s) al fine di accertare l'esistenza di reali condizioni di pericolo.

Per dare illustrazione del lavoro svolto e della corretta "lettura" catastale del susseguirsi delle numerazioni si è costruita una struttura "ramificata" dove, partendo dalla particella pignorata, si analizzano tutti i passaggi intervenuti e, nelle note, si danno



indicazioni sulla proprietà attuale o sugli atti stipulati.

La ricostruzione dei beni alienati prima del pignoramento è stata difficoltosa per gli innumerevoli passaggi ed i molteplici frazionamenti ed accatastamenti eseguiti, con atti stipulati indicando il solo riferimento progettuale e/o protocollo di presentazione di scheda.

Dalla ricostruzione catastale e dalle visite in loco è emerso che il pignoramento degli immobili del villaggio "Faras - loc. Cumitoni", ubicato nell'agro di Arzachena, comprende tutti i fabbricati edificati ed insistenti sulle varie particelle derivate dai ripetuti frazionamenti dei mappali principali indicati nella nota di trascrizione.

**La consistenza immobiliare, di notevole entità, è nella maggior parte da escludere dalla stima IN QUANTO ALIENATA PRIMA DEL PIGNORAMENTO.**

Quanto risultante dall'analisi effettuata e la produzione di elenco aggiornato dei beni, viene di seguito esposto ripartito per i diversi comuni interessati dalla procedura, che sono:

- A) COMUNE DI BORTIGIADAS
- B) COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA
- C) COMUNE DI LURAS
- D) COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA
- E) COMUNE DI ARZACHENA

#### **DESCRIZIONE DEI BENI SUDDIVISI PER COMUNE**

##### **A) COMUNE DI BORTIGIADAS**

**Elenco dei beni di cui all'ipoteca in rinnovazione del 28.03.2008 (R.G. n.3645) derivante IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO DEL 23/03/1988 iscritta in data 30/03/1988 al n. 232:**

- Foglio 15 mappale n.2;
- Foglio 15 mappale n.22;
- Foglio 15 mappale n.23;
- Foglio 15 mappale n.24;
- Foglio 15 mappale n.25;



- Foglio 15 mappale n.26;
- Foglio 15 mappale n.27;
- Foglio 15 mappale n.28;
- Foglio 15 mappale n.29;
- Foglio 15 mappale n.43;
- Foglio 16 mappale n.192;
- Foglio 16 mappale n.212;
- Foglio 16 mappale n.374;
- Foglio 16 mappale n.28;
- Foglio 16 mappale n.32;
- Foglio 16 mappale n.12.

**Elenco dei beni di cui alla nota di trascrizione del 19.07.1994 (n.3206):**

LOTTO N.5: Foglio 15 mappale n.2;

- Foglio 15 mappale n.22;
- Foglio 15 mappale n.23;
- Foglio 15 mappale n.24;
- Foglio 15 mappale n.25;
- Foglio 15 mappale n.26;
- Foglio 15 mappale n.27;
- Foglio 15 mappale n.28;
- Foglio 15 mappale n.29;
- Foglio 15 mappale n.43;
- Foglio 16 mappale n.192;
- Foglio 16 mappale n.212;
- Foglio 16 mappale n.374;
- Foglio 16 mappale n.28;
- Foglio 16 mappale n.32;
- Foglio 16 mappale n.12.

**DESCRIZIONE**

I terreni oggetto dell'esecuzione, tutti in area agricola ma con alcuni appezzamenti molto vicini al centro abitato, risultano in possesso a terze persone.

Alcune di queste, in occasione degli accessi condotti, hanno spontaneamente consegnato documentazione (da accertare!) in merito alla provenienza dei beni ed al loro possesso.

In particolare i mappali di maggiore estensione, ricadenti nel foglio 15 (*loc. Conca Manna*), sono in parte nella disponibilità degli eredi della famiglia e in parte risultano alienati a terze persone che non è stato possibile contattare per mancanza di riferimenti.

In particolare il sig. \_\_\_\_\_, domiciliato in \_\_\_\_\_, erede di \_\_\_\_\_, mi ha consegnato copia di un decreto di riconoscimento di piccola proprietà rurale (legge 14.11.1962 n. 1610) rilasciato dal Pretore di Tempio in data 10.12.1975 a favore di \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, per i mappali 2, 22, 23, 25, 27, 28, 43, del foglio 15 ed ½ del F.R. insistente sul mappale 26, il tutto ubicato in loc. "Conca Manna".

Mi ha consegnato inoltre copia della denuncia di successione del "De Cuius" \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ che comprende, oltre a quelli sopra elencati anche i seguenti beni:

- 1/3 di casa di civile abitazione distinta in catasto al Foglio 16 col n. 192/1 e 192/2, anch'essi compresi nel pignoramento unitamente ad altri, quale il mappale 212, sede dell'Ufficio Postale ( si allega copia dei documenti consegnati).

Il competente Ufficio Tecnico del comune di Bortigiadas ha rilasciato le certificazioni urbanistiche dalle quali non risultano in essere pratiche edilizie a nome degli esecutati nonostante sui luoghi oggetto di causa (loc. Conca Manna) insistano n. tre fabbricati.

Dal quadro sopra esposto si evince che la ditta esecutata non ha beni esclusivi ma quote di comproprietà, in alcuni casi con le annotazioni che di seguito si riportano:

**a) Terreno - foglio 15, mappale 24 di mq. 6989**

Quota di possesso iniziale di \_\_\_\_\_ pari ad 1/5

Il bene è stato oggetto, nell'anno 2004, di sentenza di usucapione da parte della ditta \_\_\_\_\_ e successivamente trasferito ad altra ditta (Atto pubblico del 21/06/2004).

**b) Terreno - foglio 15, mappale 29 risulta soppresso ed origina**

- mappale 59 di mq 93165:
- mappale 60 di mq 72642

Il bene era inizialmente della ditta \_\_\_\_\_ e più, successivamente trasferito ad altra ditta (Atto pubblico del 21/06/2004).

**c) Terreno - foglio 15, mappale 61 risulta soppresso ed origina**

- mappale 62 di mq 68320:
- mappale 63 di mq 85

Quota di possesso iniziale di \_\_\_\_\_ pari ad 1/3

Il bene è stato oggetto, nell'anno 2004, di sentenza di usucapione da parte della ditta \_\_\_\_\_ e successivamente trasferito ad altra ditta (Atto pubblico del 21/06/2004).

**d) Terreno - foglio 16, mappale 32 di mq.10524**

Quota di possesso di \_\_\_\_\_ pari ad 1/10, unitamente a:

e) Terreno nel foglio 16, mappale 374 di mq. 12122

Quota di possesso di \_\_\_\_\_ o pari ad 1/5, unitamente a:

f) Terreno nel foglio 16, mappale 28 di mq. 5673

Quota iniziale di possesso di \_\_\_\_\_ i ad 1/5

Il bene è stato trasferito nell'anno 1997, a seguito di denuncia di successione, alla ditta \_\_\_\_\_ e, con passaggio a titolo oneroso, lo ha trasferito al Comune di Bortigiadas con atto del 24.03.2009.

**Non risultano alienazioni eseguite direttamente dall'esecutato in data precedente al pignoramento.**

DI SEGUITO SI RIPORTA QUADRO ANALITICO CON LA STORICO DI TUTTI I PASSAGGI  
CATASTALI

**QUADRO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI**







MISSIN



**Elenco dei beni di cui all'ipoteca in rinnovazione del 28.03.2008 (R.G. n.3645)  
derivante IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO DEL 23/03/1988 iscritta  
in data 30/03/1988 al n. 232:**

- Foglio 182 mappale n.464 sub. 5;
- Foglio 182 mappale n.464 sub. 48;
- Foglio 145 mappale n.17/a;
- Foglio 145 mappale n.18/a;
- Foglio 145 mappale n.19/a;
- Foglio 145 mappale n.20/a;
- Foglio 145 mappale n.21;
- Foglio 145 mappale n.22/a;
- Foglio 145 mappale n.76;
- Foglio 173 mappale n.196;

**Elenco dei beni di cui alla nota di trascrizione del 19.07.1994 (n.3206):**

- Foglio 182 mappale n.464 sub. 5;
- Foglio 182 mappale n.464 sub. 48;
- Foglio 216 mappale n.37;
- Foglio 173 mappale n.194/a;
- Foglio 173 mappale n.194/b;
- Foglio 173 mappale n.196/a;
- Foglio 173 mappale n.196/c;
- Foglio 173 mappale n.191/b;
- Foglio 173 mappale n.191/c;
- Foglio 173 mappale n.192/b;
- Foglio 173 mappale n.192/c;
- Foglio 173 mappale n.194/c;
- Foglio 173 mappale n.194/d;
- Foglio 173 mappale n.194/e;
- Foglio 173 mappale n.194/i;
- Foglio 173 mappale n.194/l;
- Foglio 173 mappale n.193/b;
- Foglio 173 mappale n.197/b;
- Foglio 173 mappale n.191/h;
- Foglio 173 mappale n.193/d;
- Foglio 173 mappale n.194/m;
- Foglio 173 mappale n.174;

**Elenco dei beni di cui alla nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4113):**

- Foglio 173 mappale n.280/e;
- Foglio 173 mappale n.62/b;
- Foglio 216 mappale n.37;
- Foglio 145 mappale n.2;
- Foglio 145 mappale n.17;



- Foglio 145 mappale n.18;
- Foglio 145 mappale n.19;
- Foglio 145 mappale n.20;
- Foglio 145 mappale n.21;
- Foglio 145 mappale n.22;
- Foglio \_\_\_ mappale n.17/a; (nella nota non viene indicato il foglio)
- Foglio 150 mappale n.17/b;
- Foglio 150 mappale n.19/b;
- Foglio 150 mappale n.23/b;
- Foglio 150 mappale n.20;
- Foglio 150 mappale n.21;
- Foglio 150 mappale n.22;
- Foglio 150 mappale n.76.

**Elenco, limitato al comune di Tempio/Nuchis, dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4113):**

- Foglio 5 mappale n.80;
- Foglio 5 mappale n.23;
- Foglio 5 mappale n.24;
- Foglio 5 mappale n.25;
- Foglio 5 mappale n.26;
- Foglio 5 mappale n.28;
- Foglio 5 mappale n.29;
- Foglio 5 mappale n.38;
- Foglio 5 mappale n.57;

**Elenco, limitato al comune di Tempio, dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4114):**

- Foglio 173 mappale n.280/e;
- Foglio 173 mappale n.62/b;
- Foglio 216 mappale n.37;
- Foglio 5 mappale n.38; (nella nota viene indicato il comune di Tempio)
- Foglio 5 mappale n.57; (nella nota viene indicato il comune di Tempio)
- Foglio 150 mappale n.17/a;
- Foglio 150 mappale n.17/b;
- Foglio 150 mappale n.19/b;
- Foglio 150 mappale n.23/b;
- Foglio 150 mappale n.20;
- Foglio 150 mappale n.21;
- Foglio 150 mappale n.22;
- Foglio 150 mappale n.76;
- Foglio 145 mappale n.17;
- Foglio 145 mappale n.18;
- Foglio 145 mappale n.19;



- Foglio 145 mappale n.20;
- Foglio 145 mappale n.21;
- Foglio 145 mappale n.22;
- Foglio 216 mappale n.37;

**Elenco, limitato al comune di Tempio/Nuchis, dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4114):**

- Foglio 5 mappale n.80;
- Foglio 5 mappale n.23;
- Foglio 5 mappale n.24;
- Foglio 5 mappale n.25;
- Foglio 5 mappale n.26;
- Foglio 5 mappale n.28;
- Foglio 5 mappale n.29.

### **DESCRIZIONE**

I beni ricadenti in comune di Tempio hanno situazione catastale confusa, in parte compromessa dalla vetustà del Tipo che hanno aggiornato le innumerevoli particelle di interesse. Infatti, mentre sono certi e ben individuati gli immobili censiti al Catasto Fabbricati, mappale 464/48 e 464/5 del foglio 182, si ha estrema difficoltà nell'individuazione di tutti gli altri indicati nell'atto di pignoramento a causa dell'indicazione nelle note di particelle con subalterno letterale.

In alcuni casi trattasi anche di frazionamenti mai definiti e/o con evidenti problemi di continuità storica, errori grafici e conseguenti elementi analitici incerti nella banca dati censuaria. Inoltre, quasi tutti i mappali indicati nell'atto di pignoramento hanno originato, a loro volta, ulteriori particelle derivate a seguito di frazionamenti e/o fusioni e introduzione in mappa di corpi di fabbrica (tipo mappale). Si è provveduto, ove possibile, ad acquisire copia dei principali frazionamenti le cui risultanze sono riepilogate nel quadro seguente:



0  
MISSI  
ASTE  
GIUDIZIARIE



I beni in comune di Tempio, alienati prima del pignoramento, rappresentano il corpo patrimoniale di maggiore estensione rispetto al pignoramento

Per semplicità riepilogativa si descrivono solo quelli rimasti intestati all'esecutato, seppure trattasi di reliquati stradali e/o spazi asserviti e/o incorporati in altre proprietà, ed i fabbricati individuati così distinti :

1) **Al Catasto Terreni, nel foglio 173:**

- mappale 904 di mq 8 - (*reliquato stradale*);
- mappale 950 di mq 9 - (*reliquato stradale*)
- mappale 672 di mq 16 -
- mappale 674 di mq 2 - (*reliquato stradale*)
- mappale 670 di mq 6 - (*reliquato stradale*)
- mappale 430 di mq 267 -
- mappale 455 di mq 45 -
- mappale 675 di mq 121 -
- mappale 654 di mq 32 -
- mappale 684 di mq 2 - (*reliquato stradale*)
- mappale 468 di mq 5 - (*reliquato stradale*)

2) **Al Catasto Fabbricati, nel foglio 216 :**

- mappale 37 – fabbricato fatiscente nel centro storico di Tempio (vedasi perizia preliminare in atti, depositata in data 02/07/2008)

3) **Al Catasto Fabbricati, nel foglio 182 :**

- U.I. mappale 464 sub 5 – appartamento in condominio;
- U.I. mappale 464 sub. 48 – posto auto

4) **Al Catasto Fabbricati, nel foglio 173 :**

- U.I. mappale 638 sub 1 – locale sportivo con fini di lucro

Per gli immobili di cui al punto 1), compresi nel piano di lottizzazione e consistenti in reliquati stradali, non si è ritenuto opportuno acquisire documentazione urbanistica per l'assenza di beni vendibili.

Per gli immobili al punto 2) non esistono atti in archivio in quanto trattasi di immobile edificato ante anno 1967 .

Per gli immobili di cui al punto n. 3) sono statti acquisiti i seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.31/1967;
- ABITABILITÀ ALLA C.E. N.31/1967;



STRALCIO DELLE TAVOLE DI PROGETTO APPROVATE.

Per gli immobili di cui al punto n. 4) sono statti acquisiti titoli abilitativi e non è stato effettuato l'accesso.

**RISULTANZE**

Per quanto sopra descritto si ritiene di non formare lotti di beni in vendita per tutte le particelle riportate al punto 1) mentre, nel capitolo riservato alla stima verranno costituiti i lotti vedibili per i beni indicati al punto 2) , 3) e 4) .

C) COMUNE DI ARZACHENA

Elenco dei beni di cui all'ipoteca in rinnovazione del 28.03.2008 (R.G. n.3645) derivante IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO DEL 23/03/1988 iscritta in data 30/03/1988 al n. 232:

- Foglio 11 mappale n.43/a;
- Foglio 11 mappale n.43/b;
- Foglio 11 mappale n.15;
- Foglio 11 mappale n.44;
- Foglio 11 mappale n.102;
- Foglio 11 mappale n.112;
- Foglio 11 mappale n.122;
- Foglio 11 mappale n.132;
- Foglio 11 mappale n.133;

Elenco dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 19.07.1994 (n.3206):

- Foglio ( ) mappale n.811/a/1978; (non viene indicato il foglio, dati non chiari)
- Foglio ( ) mappale n.810/a/1978; (non viene indicato il foglio, dati non chiari)
- Foglio 11 mappale n.104/e;
- Foglio 11 mappale n.104/i;
- Foglio 11 mappale n.43/a;
- Foglio 11 mappale n.43/b;
- Foglio 11 mappale n.15;
- Foglio 11 mappale n.44;
- Foglio 11 mappale n.102;
- Foglio 11 mappale n.112;
- Foglio 11 mappale n.122;
- Foglio 11 mappale n.132;
- Foglio 11 mappale n.133;

Elenco dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4113):

- a) Foglio 11 mappale n.43/a;
- b) Foglio 11 mappale n.43/b;
- c) Foglio 11 mappale n.15;
- d) Foglio 11 mappale n.16/a;
- e) Foglio 11 mappale n.16/b;
- f) Foglio 11 mappale n.44/a;
- g) Foglio 11 mappale n.44/b;
- h) Foglio 11 mappale n.44/d;
- i) Foglio 20 mappale n.32;
- j) Foglio 20 mappale n.36;
- k) Foglio 20 mappale n.44;

- l) Foglio 20 mappale n.102;
- m) Foglio 20 mappale n.112;
- n) Foglio 20 mappale n.122;
- o) Foglio 20 mappale n.132;
- p) Foglio 20 mappale n.113;

**Elenco dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4114):**

- Foglio 11 mappale n.43/a;
- Foglio 11 mappale n.43/b;
- Foglio 11 mappale n.15;
- Foglio 11 mappale n.16/a;
- Foglio 11 mappale n.16/b;
- Foglio 11 mappale n.44/a;
- Foglio 11 mappale n.44/b;
- Foglio 11 mappale n.44/d;
- Foglio 20 mappale n.32;
- Foglio 20 mappale n.36;
- Foglio 20 mappale n.44;
- Foglio 20 mappale n.102;
- Foglio 20 mappale n.112;
- Foglio 20 mappale n.122;
- Foglio 20 mappale n.132;
- Foglio 20 mappale n.113;

**ACCERTAMENTI**

La ricostruzione dei beni alienati prima del pignoramento è stata difficoltosa per gli innumerevoli passaggi ed i molteplici frazionamenti ed accatastamenti eseguiti, con atti stipulati indicando il solo riferimento progettuale e/o protocollo di presentazione di scheda.

Dalla ricostruzione catastale e dalle visite in loco è emerso che il pignoramento degli immobili del villaggio "Faras - loc. Cumitoni", ubicato nell'agro di Arzachena, comprendeva tutti i fabbricati edificati ed insistenti sulle varie particelle derivate dai ripetuti frazionamenti dei mappali principali indicati nella nota di trascrizione.

**La consistenza immobiliare, di notevole entità, è nella maggior parte da escludere dalla stima IN QUANTO ALIENATA PRIMA DEL PIGNORAMENTO.**

Presso l'ufficio tecnico del comune di Arzachena è stato possibile verificare, per le unità immobiliari di seguito elencate, il rilascio del titolo abilitativo, rappresentato da : a) licenza edilizia n. 244/1971; licenza edilizia n. 309/1974 in variante; licenza di abitabilità ed usabilità riferita alle precedenti.





0  
MISSI  
ASTE  
GIUDIZIARIE



costruzione del compendio immobiliare. Fatta salva l'acquisizione di ulteriore documentazione non agli atti, risultano ancora in carico alla ditta lottizzante sia le strade che gli spazi verdi, sia pubblici che privati, compresa la zona agricola a ovest del compendio,

I mappali 32, 36, 44, 102, 112, 122, 132, 133, 113 del foglio 20 (riportati nella nota di trascrizione del pignoramento) non sono intestati all'esecutato, quindi vengono esclusi

## IMMOBILI RESIDUI

Dalla comparazione di tutti i dati a disposizione, è risultato che i beni residui disponibili sono quelli di seguito riportati, di proprietà esclusiva o per quota dell'esecutato, che si riportano divisi tra catasto terreni e catasto fabbricati:

### Al Catasto Terreni, nel foglio 11:

- 1) mappale 553 ex43 (parte dell'ex 43/a) di mq 9344, che, come da planimetrie e visure catastali allegare, e risulta "**STRADA PRIV**"; viabilità del compendio
- 2) mappale 44, di mq 49291, di proprietà dell'esecutato per 1/1 (area agricola);
- 3) mappale 222 (*originata dal mapp. 44*) di proprietà per intero, corrisponde al mappale 124 sub 3 del catasto fabbricati;
- 4) mappale 102 di mq 741, di proprietà esclusiva dell'esecutato;
- 5) mappale 112 di mq 395, di proprietà esclusiva dell'esecutato
- 6) mappale 122 di mq 1765, di proprietà esclusiva dell'esecutato;
- 7) mappale 132 di mq 734, di proprietà per 4/6 dell'esecutato;
- 8) mappale 133 di mq 291, di proprietà esclusiva dell'esecutato;

### 2) Al Catasto Edilizio Urbano nel foglio 11:

- 9) Mappale 930 sub. 3 – appartamento (cat. A/2), - ex mapp. 188 sub.3;  
unità residenziale in Loc. Lu Cumitoni, di propr. dell'esecutato per 1/3;
- 10) Mappale 184 sub. 3 – cantina (cat. C/2);  
cantina ubicata in Loc. Lu Cumitoni, di propr. dell'esecutato per 1/3;
- 11) Mappale 110 sub. 3 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 202 sub.3;  
unità residenziale ubicata in Loc. Lu Cumitoni, **quota di 1/3 venduta successivamente al pignoramento;**
- 12) Mappale 110 sub. 4 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 202 sub.4;  
unità residenziale ubicata in Loc. Lu Cumitoni, di proprietà dell'esecutato per 1/1;
- 13) Mappale 124 sub.3 – magazzino con area di sedime (cat. C/2), ex mapp. 222;  
magazzino ubicato in Loc. Lu Cumitoni, di proprietà dell'esecutato per 1/1;

- 14) Mappale 110 sub 2 – appartamento (cat. A/2), ex mapp. 202 sub.2; ceduta quota di 1/3 nell'anno 1988, ora proprietà.
- 15) Mappale 96 sub 1 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 214 sub.1; ceduta quota di 1/3 nell'anno 1989, ora proprietà
- 16) Mappale 96 sub 2 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 214 sub.2 ceduta quota di 1/3 nell'anno 1989 \_ ora proprietà
- 17) Mappale 940 sub. 1 – appartamento (cat. A/2), ex mapp. 181 sub.1 vendita quota di 1/3 nell'anno 2006 \_ ora proprietà
- 18) Mappale 110 sub. 15 – appartamento (cat. A/2), ex mapp. 181 sub.3 vendita quota di 1/3 nell'anno 2008 \_ ora proprietà

### Stato di fatto:

La particella indicata al punto 1) rappresenta la viabilità di accesso alle unità immobiliari.

La particella al punto 2) è la zona agricola a monte del compendio edilizio;

La particella al punto 3) è identificata con scheda planimetrica al catasto fabbricati.

Le particelle al punto 4-5-6-7-8, sono aree non edificate, di probabile pertinenza del condominio;

L'unità immobiliare al punto 9) – appartamento- è attualmente utilizzato dal custode del villaggio.

E' stato effettuato l'accesso per la verifica metrica e disposizione dei vani e, da quanto rilevato non sono presenti opere difformi, risulta privo di finiture e particolari e di valenza architettonica e costruttiva.

L'unità immobiliare al punto 10) – è stato visionato, ed è risultato non conforme alla planimetria catastale in atti, censito come magazzino (cat. C/2) ma di fatto all'interno di questo sono state realizzate partizioni interne; la suddivisione ha originato n°3 nuovi ambienti (due camere da letto ed un bagno), sulla porzione esterna di corte è stata realizzato un vano cucina. L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3;

L'unità immobiliare al punto 11) – appartamento – è di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ in forza di atto notarile di acquisto; \_\_\_\_\_ vende la quota pari ad 1/3 a \_\_\_\_\_ nel 2004.

Questa è stata ampliata sul retro, con l'annessione di porzione dell'unità immobiliare mapp. ex 202 sub 4, ora mapp. 110 sub.4.

L'immobile al punto 12) è stato visionato e risulta suddiviso in due parti, accorpato in parte all'immobile indicato al punto 10 e in parte all'immobile di propr. \_\_\_\_\_ confinante con la propr. \_\_\_\_\_

Per queste porzioni, che necessitano di variazione catastale, si ipotizza comunque la vendita in un solo lotto, seppure la costituzione le renderebbe prive di accesso diretto, fatta salva l'individuazione come meglio rappresentato nella grafica seguente.



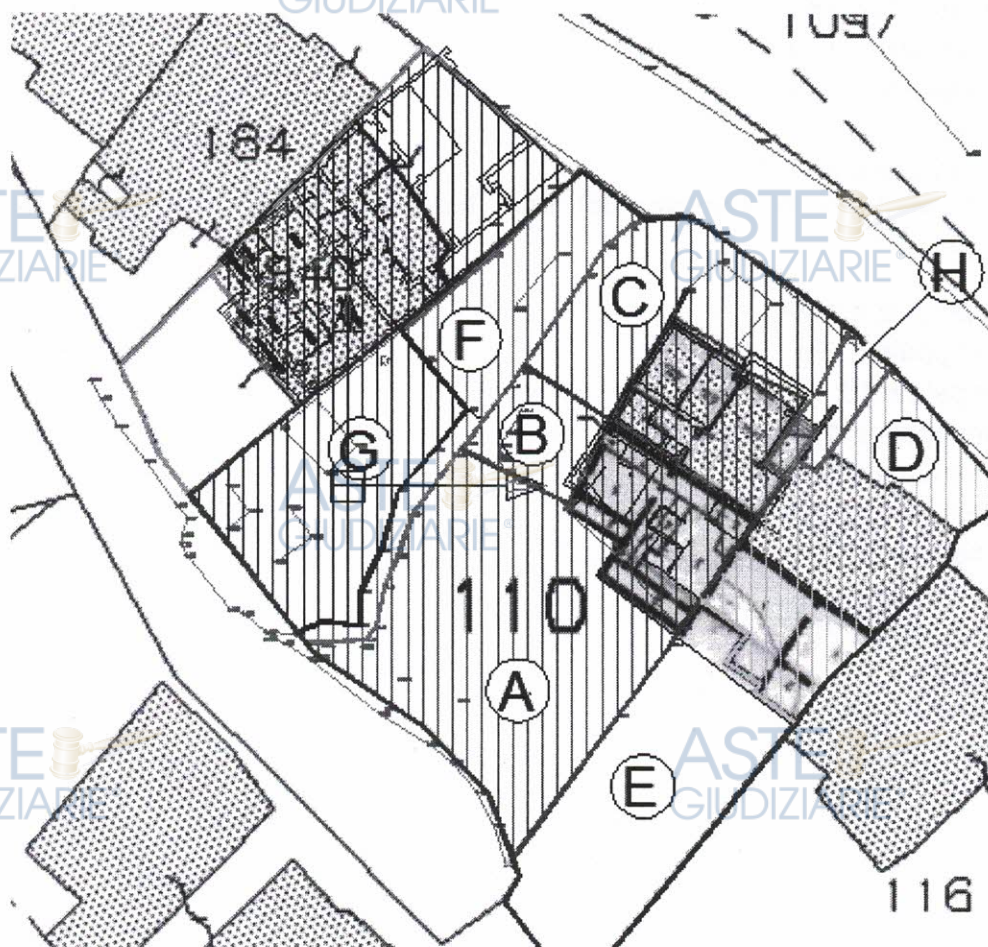
Si precisa altresì a tutte le unità immobiliari risultano annesse pertinenze (giardini e verande) non indicate nelle singole schede planimetriche, che ne ampliano la consistenza effettiva.

L'immobile al punto 13) è stato visionato, ed è risultato conforme alla planimetria catastale in atti, censito come magazzino (cat. C/2). L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per l'intero.

Gli immobili ai punti 14), 15), 16), non sono stati visionati. Questi rientrano nel pignoramento dell'anno 1988 cancellato nello stesso anno ed ipoteca rinnovata nell'anno 2008. Viene inserito l'immobile al punto 17), attualmente di proprietà la quale acquista dall'esecutato la quota di proprietà per 1/3 (atto del 2006) e acquista l'usufrutto per la quota di 2/3 nel 2004. L'immobile al punto 18) è attualmente di proprietà o che acquista la quota di 1/3 dall'esecutato nel 2008.

Si precisa altresì a tutte le unità immobiliari risultano annesse pertinenze (giardini e verande) non indicate nelle singole schede planimetriche, che ne ampliano la consistenza effettiva.

In particolare è stata analizzata la situazione del mappale 110 (Ente Urbano) che comprende tutte le pertinenze delle unità immobiliari di proprietà ed altri oltre a quelle condominiali, compresi posti auto, **CHE ANDREBBERO FRAZIONATI PER ESSERE POSTI IN VENDITA.** Non si è proceduto al frazionamento in attesa di eventuale assenso del creditore precedente, dopo visione della presente.



(Con lettera A, B, C, D, E, F, G, H vengono rappresentate le singole pertinenze sopra elencate)

**Elenco dei beni di cui all'ipoteca in rinnovazione del 28.03.2008 (R.G. n.3645) derivante IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO DEL 23/03/1988 iscritta in data 30/03/1988 al n. 232:**

- Foglio 5 mappale n.23;
- Foglio 5 mappale n.24;
- Foglio 5 mappale n.25;
- Foglio 5 mappale n.26;

**Elenco, limitato al comune di Tempio, dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 19.07.1994 (n.3206):**

NESSUN BENE INSERITO NEL PRESENTE PIGNORAMENTO;

**Elenco, limitato al comune di Tempio, dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4113):**

- Foglio 150 mappale n.19/A;
- Foglio 145 mappale n.23;
- Foglio 5 mappale n.16;
- Foglio 145 mappale n.17/A;
- Foglio 145 mappale n.18/A;
- Foglio 145 mappale n.19/A;
- Foglio 145 mappale n.20/A;
- Foglio 145 mappale n.21;
- Foglio 145 mappale n.22;

**Elenco, limitato al comune di Tempio, dei beni inseriti nella nota di trascrizione del 20.09.1994 (n.4114):**

- Foglio 150 mappale n.19/A;
- Foglio 145 mappale n.23;
- Foglio 5 mappale n.16;
- Foglio 145 mappale n.17/A;
- Foglio 145 mappale n.18/A;
- Foglio 145 mappale n.19/A;
- Foglio 145 mappale n.20/A;
- Foglio 145 mappale n.21;
- Foglio 145 mappale n.22;
- Foglio 5 mappale n.23;
- Foglio 5 mappale n.24;



COMMENTO

La maggior parte dei beni pignorati in questo comune risultano, di fatto, di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, in parte unitamente a terze persone in quote minori.

I mappali di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, dallo stesso acquisiti con atto notaio \_\_\_\_\_, in data **03.05.1990**, Rep. N. 251, sono stati alienati dall'esecutato precedentemente ai pignoramenti trascritti, tutti dell'anno 1994.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento sono stati indicati i fogli n. **145** e **150**, che non appartengono al comune censuario di Luras.

Come da esplicitazione nelle tabelle sotto elencate, la ditta esecutata non ha beni disponibili nel comune di Luras in quanto tutti alienati precedentemente ai pignoramenti.

QUADRO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





0  
M  
5519



**ELENCO DELLE ISTANZE DI RINUNCIA PRESENTATE:**

agli atti risultano le seguenti istanze di rinuncia:

LOTTO N.6: **17.07.1997 - Banca**

- Rinuncia agli atti dell'espropriazione immobiliare dell'atto trascritto il 20.09.94;

LOTTO N.7: **14.07.1998 - Banca**

- Rinuncia parziale agli atti dell'espropriazione immobiliare dell'atto trascritto il 20.09.94; e precisamente per gli immobili:

*Comune di Tempio Pausania – Luras (comune censuario inesistente!)*

- Foglio 5, mappale 80 di ha 3.75.95;
- Foglio 5, mappali 28, 29, 38 di ha 20.77.11;
- Foglio 5, mappale 57 di ha 0.78.47;
- Foglio 145, mappale 2 di ha 114.68.84;
- Foglio 145, mappali 17 (ex 17/a), 18 (ex18/a), 19 (ex 19/a), 20 (ex20/a), 21, 22, di ha 16.31.18;

*Comune di Luras*

- Foglio 150, mappale 19/a di ha 3.31.23; (foglio appartenente al comune di Tempio!)
- Foglio 145, mappale 23 di ha 0.30.90; (foglio appartenente al comune di Tempio!)
- Foglio 5, mappale 16 di ha 1.59.41;

*Comune di Tempio Pausania*

- Foglio 150, mappale 17/a di ha 5.56.30;
- Foglio 150, mappale 17/b, 19/b, 23/b, 20, 21, 22, di ha 5.30.09;
- Foglio 150, mappale 76 di Ha 0.76.80;
- Foglio 179, mappale 486 ( ex 62/b)

LOTTO N.8: **22.06.2005 - Banca**

Rinuncia parziale agli atti dell'espropriazione immobiliare dell'atto trascritto il 19.07.94, e più precisamente per gli immobili:

*Comune di Bortigiadas – loc. Conca Manna*

- Foglio 15, mappali 2, 22, 23, 25, 27, 28, 43;

LOTTO N.9: **24.09.2008 - Banca**

Rinuncia parziale agli atti dell'espropriazione immobiliare dell'atto trascritto il 19.07.94, e più precisamente per gli immobili:

*Comune di Tempio Pausania - via Solferino*

- Foglio 216, mappale 37;

LOTTO N.10: **04.11.2008 - Banca**

Rinuncia parziale agli atti dell'espropriazione immobiliare dell'atto trascritto il 19.07.94, e più precisamente per gli immobili:

Comune di Tempio Pausania - via Solferino

- Foglio 216, mappale 37;

LOTTO N.11: **21.11.2008 - Banca**

Rinuncia parziale agli atti dell'espropriazione immobiliare dell'atto trascritto il 20.09.94, e più precisamente per gli immobili:

Comune di Tempio Pausania:

- Foglio 145, mappale 29;
- Foglio 145, mappale 30;
- Foglio 145, mappale 31;
- Foglio 145, mappale 32;
- Foglio 145, mappale 17;
- Foglio 145, mappale 18;
- Foglio 145, mappale 19;
- Foglio 145, mappale 20;
- Foglio 145, mappale 21;
- Foglio 145, mappale 22;
- Foglio 145, mappale 23;
- Foglio 150, mappale 92;
- Foglio 150, mappale 109;
- Foglio 150, mappale 21;
- Foglio 150, mappale 22;
- Foglio 150, mappale 17;
- Foglio 150, mappale 19;
- Foglio 150, mappale 93;
- Foglio 150, mappale 94;
- Foglio 150, mappale 20;

**DIRITTI DI PROPRIETA' PARI AD UN MEZZO (1/2):**

- Foglio 150, mappale 76;

**DIRITTI DI PROPRIETA' PARI AD UN VENTESIMO (1/20):**

- Foglio 145, mappale 2;

Comune di Luras:

- Foglio 5, mappale 120;
- Foglio 5, mappale 21;
- Foglio 5, mappale 116;
- Foglio 5, mappale 124;
- Foglio 5, mappale 125;
- Foglio 5, mappale 117;
- Foglio 5, mappale 118;
- Foglio 5, mappale 17;



- Foglio 5, mappale 119;
- Foglio 5, mappale 18;
- Foglio 5, mappale 26;
- Foglio 5, mappale 23;
- Foglio 5, mappale 24;
- Foglio 5, mappale 16;
- Foglio 5, mappale 57;

**DIRITTI DI PROPRIETA' PARI AD UN MEZZO (1/2):**

- Foglio 5, mappale 80;
- Foglio 5, mappale 28;
- Foglio 5, mappale 29;
- Foglio 5, mappale 25.

LOTTO N.12: **04.03.2009 - Banca**

Rinuncia parziale agli atti dell'espropriazione immobiliare dell'atto trascritto il 19.07.94, e più precisamente per gli immobili:

Comune di Tempio Pausania - via Solferino

- Foglio 216, mappale 37;

Osservazioni alle rinunce:

- la rinuncia di cui al punto 2) ( ) indica erroneamente al primo capoverso il comune "Tempio Pausania - Luras" ed elenca mappali sia del comune di Tempio che del comune di Luras poi, all'indicazione "Comune di Luras", associa fogli e mappali del comune di Tempio ( Foglio 150 e 145 con i relativi mappali);
- la rinuncia di cui al punto 3) (Banca ) non comprende tutti i mappali precedentemente pignorati nel comune di Bortigiadas.

Risultano esclusi, nel foglio 15, i mappali 24, 26, 29 (ora 59 e 60) oltre al 61 che ha originato 62 e 63.

Risultano esclusi, nel foglio 16, i mappali 12, 32, 192 (ora 192/1 e 192/2) 374, 28.

A seguito degli accertamenti condotti e degli accessi eseguiti, in particolare quelli del complesso residenziale sito in comune di Arzachena, loc. Cumitoni, villaggio Faras, si espone quadro aggiornato all'attualità degli immobili effettivamente vendibili, sia per quota parziale che per intero.

#### COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA:

Per semplicità riepilogativa si descrivono solo quelli rimasti intestati all'esecutato, trascurando particelle che, di fatto, rappresentano reliquati stradali e/o spazi asserviti e/o incorporati in altre proprietà.

Gli immobili individuati sono così distinti :

##### Al Catasto Fabbricati,

##### nel foglio 216 :

- a) mappale 37 – fabbricato fatiscente nel centro storico di Tempio (*vedasi perizia preliminare in atti, depositata in data 02/07/2008*)

##### nel foglio 182 :

- b) U.I. mappale 464 sub 5 – appartamento in condominio;  
c) U.I. mappale 464 sub. 48 – posto auto paino terra, compreso nel condominio di cui al punto precedente

#### COMUNE DI ARZACHENA:

Dalla comparazione di tutti i dati a disposizione, è risultato che i beni residui disponibili sono quelli di seguito riportati, di proprietà esclusiva o per quota dell'esecutato, che si riportano divisi tra catasto terreni e catasto fabbricati:

##### a) Al Catasto Terreni, nel foglio 11:

- I. mappale 553 ex43 (parte dell'ex 43/a) di mq 9344, che, come da planimetrie e visure catastali allegate, e risulta "STRADA PRIV"; è, di fatto la strada di accesso al villaggio, comprese pertinenze condominiali.
- II. mappale 44, di mq 49291, di proprietà dell'esecutato per 1/1 (area agricola);
- III. mappale 222 (originata dal mapp. 44) di proprietà per intero, corrisponde al mappale 124 sub.3 del catasto fabbricati;
- IV. mappale 102 di mq 741, di proprietà esclusiva dell'esecutato;
- V. mappale 112 di mq 395, di proprietà esclusiva dell'esecutato
- VI. mappale 122 di mq 1765, di proprietà esclusiva dell'esecutato;

VII. mappale 132 di mq 305, di proprietà esclusiva dell'esecutato;

VIII. mappale 133 di mq 291, di proprietà esclusiva dell'esecutato;

**b) Al Catasto Edilizio Urbano nel foglio 11:**

- IX. Mappale 930 sub. 3 – appartamento - ex mapp. 188 sub.3, unità residenziale in Loc. Lu Cumitoni, di propr. dell'esecutato per 1/3; indentificato nei progetti come "Edificio B3 - 7S" - piano seminterrato (appartamento) / categoria A/2 - classe 1 / vani n. 4,5 / Rendita: € 499.67;
- X. Mappale 184 sub. 3 – cantina (cat. C/2), cantina ubicata in Loc. Lu Cumitoni, di propr. dell'esecutato per 1/3;
- XI. Mappale 110 sub. 3 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 202 sub.3, Unità residenziale ubicata in Loc. Lu Cumitoni, quota di 1/3 venduta successivamente al pignoramento;
- XII. Mappale 110 sub. 4 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 202 sub.4, unità residenziale ubicata in Loc. Lu Cumitoni, di proprietà dell'esecutato per 1/1;
- XIII. Mappale 124 sub.3 – magazzino con area di sedime (cat. C/2), ex mapp. 222, magazzino ubicato in Loc. Lu Cumitoni, di proprietà dell'esecutato per 1/1;
- XIV. Mappale 110 sub 2 – appartamento (cat. A/2), ex mapp. 202 sub.2; ceduta quota di 1/3 nell'anno 1988, ora proprietà. I
- XV. Mappale 96 sub 1 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 214 sub.1; ceduta quota di 1/3 nell'anno 1989, ora proprietà
- XVI. Mappale 96 sub 2 – appartamento (cat. A/3), ex mapp. 214 sub.2 ceduta quota di 1/3 nell'anno 1989 \_ ora proprietà
- XVII. Mappale 940 sub. 1 – appartamento (cat. A/2), ex mapp. 181 sub.1 venduta quota di 1/3 nell'anno 2006 , ora proprietà
- XVIII. Mappale 110 sub. 15 – appartamento (cat. A/2), ex mapp. 181 sub.3 venduta quota di 1/3 nell'anno 2008, ora proprietà



COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

LOTTO N. 1 - QUOTA 1/1 -

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 182 mappale 464 sub 5,**

Trattasi di unità residenziale ubicata a Tempio P., via Grazia Deledda n. 6, condominio "Pineta", piano secondo;

LOTTO N. 2 - QUOTA 1/1 -

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 182 mappale 464 sub. 48**

Trattasi di posto auto al piano terra del condominio ubicato in Tempio P. in via Grazia Deledda, ubicato sul lato destro dell'edificio rispetto all'accesso carrabile da via Grazia Deledda.

LOTTO N. 3 - QUOTA 1/1 -

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 216 - mappale 37**

Trattasi fabbricato fatiscente ubicato nel centro storico di Tempio P., via Solferino n.9 (vedasi relazione di perizia depositata agli atti in data 02/07/2008)

LOTTO N. 4 - QUOTA 1/1 -

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 173 mappale 638 sub - locale sportivo con fini di lucro (palestra); usucapito!!!**

COMUNE DI ARZACHENA

LOTTO N. 5 - QUOTA 1/3 -

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 930 sub. 3 (ex Mappale 188 sub. 3) - appartamento (cat. A/2);

Trattasi di unità residenziale ubicata ad Arzachena il Loc. Lu Cumitoni - Risulta attualmente occupato dal custode, la restante quota di 2/3 appartiene alla ditta

LOTTO N. 6 - QUOTA 1/3 -

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 184 sub. 3 - cantina (cat. C/2);

Trattasi di cantina ubicata ad Arzachena il Loc. Lu Cumitoni - Attualmente utilizzato come appartamento - Risulta attualmente occupato dal altri soggetti, la restante quota di 2/3 appartiene alla ditta

**LOTTO N. 7 – QUOTA 1/3 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 110 sub. 3 (ex mappale 202 sub. 3) – appartamento (cat. A/3);  
Trattasi di unità residenziale ubicata ad Arzachena il Loc. Lu Cumitoni -  
Risulta di proprietà di altri soggetti, di fatto la quota di 1/3 è stata venduta  
dall'esecutato nel 2004 ad altro soggetto la restante quota di 2/3 appartiene  
alla ditta

**LOTTO N. 8 - QUOTA 1/1 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 110 sub. 4 (ex mappale 202 sub. 4) – appartamento (cat. A/3);  
Trattasi di unità residenziale ubicata ad Arzachena il Loc. Lu Cumitoni -  
Appartamento di fatto suddiviso in due parti queste accorpate ad altrettante  
unità immobiliari;

**LOTTO N. 9 - QUOTA 1/1 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 124 sub. 3 (ex mappale 222) – magazzino (cat. C/2); Trattasi  
di magazzino ubicato ad Arzachena il Loc. Lu Cumitoni – Risulta libero ed in  
piena proprietà dell'esecutato;

**Lotto n. 10 – QUOTA 1/3 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 110 sub. 2 – appartamento (cat. A/2);  
ESCLUSO – VENDUTA QUOTA DI 1/3 PRIMA DEL 1994

**Lotto n. 11 – QUOTA 1/3 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 96 sub. 1 (ex mappale 214 sub. 1) – appartamento (cat. A/3);  
ESCLUSO – VENDUTA QUOTA DI 1/3 PRIMA DEL 1994

**Lotto n. 12 – QUOTA 1/3 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 96 sub.2 (ex mappale 214 sub. 2) – appartamento (cat. A/3);  
ESCLUSO – VENDUTA QUOTA DI 1/3 PRIMA DEL 1994

**LOTTO N. 13 - QUOTA 1/1 –**

Al catasto terreni, foglio 11, mappale 44 Superficie nominale= metri quadri

49.291 – Risulta in piena proprietà dell'esecutato .

**LOTTO N. 14 - QUOTA 1/3 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :**

U.I. Mappale 940 sub. 1 (ex mappale 181 sub. 1) – appartamento (cat. A/2);  
Trattasi di unità residenziale ubicata ad Arzachena il Loc. Lu Cumitoni -  
Risulta di proprietà di altro soggetto, di fatto la quota di 1/3 è stata venduta  
dall'esecutato nel 2006;

**LOTTO N. 15 - QUOTA 1/3 –**

**Al Catasto Fabbricati, nel foglio 11 costituito da :** U.I. Mappale 110 sub.  
15 (ex mappale 181 sub. 3) – appartamento (cat. A/2); Trattasi di unità  
residenziale ubicata ad Arzachena il Loc. Lu Cumitoni - Risulta di proprietà  
di altro soggetto, di fatto la quota di 1/3 è stata venduta dall'esecutato nel  
2006;

**LOTTO N. 16 Quota x 1/1**

**Al catasto Terreni , nel foglio 11, mappali :**

- 102, della sup. di mq. 741;
- 122, della sup. di mq. 1765;
- 132, della sup. di mq. 305
- 133 , della sup. di mq. 291

Pari complessivamente a mq. 3102,00===

**LOTTO N. 17 - Quota 1/1,**

**Al catasto Terreni foglio 11, mappale 112, della sup. di mq. 395;**

**LOTTO N. 18 - Quota 1/3,**

**Al catasto Terreni foglio 11, mappale 110, della sup. di mq. 1559;**

(tutti i dati metrici sono estratti dalle visure)



**LOTTO N.1 – APPARTAMENTO VIA G. DELEDDA (Tempio)****ANALISI E STIMA DELL'APPARTAMENTO****QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

La planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione è stata acquisita presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio di Sassari e viene allegata alla presente relazione. Unitamente alla planimetria dell'unità immobiliare residenziale viene allegata anche la planimetria del posto auto coperto, l'elaborato planimetrico e lo stralcio di mappa (catasto terreni) che comprende anche porzione dell'area circostante.

Il bene è pignorato per intero:

**QUESITO DUE – "Descrizione del bene"**

Il bene pignorato è così identificabile :

- Regione: **Sardegna**
- Provincia: **Olbia-Tempio (ex Sassari)**
- Comune: **TEMPIO PAUSANIA**
- Località /Via : **Grazia Deledda n. 6**
- Condominio: **"Pineta"**
- Identificativo appartamento: **piano secondo – interno n. 5**
- Identificativi catastali: **foglio 182– mappale 464 – subalterno n. 5– piano secondo (appartamento)**
- Classamento in atti : categoria A/3 - classe 2
- Consistenza: vani n. 6,5
- Rendita: € 469.98
- Confini: rispetto all'ingresso, a destra appartamento di altra ditta, non interessato dall'esecuzione, identificato dal sub n. oltre a spazi condominiali di affaccio e veduta e corpo scala di accesso;
- Accessibilità: diretta dalla via Grazia Deledda, civico n.6
- Pertinenze: competono all'u.i. le entità e spazi comuni in ragione proporzionale ai millesimi di proprietà per spazi di accesso ed aree condominiali di corte;

**CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI**

- **caratteristiche della zona**

Il complesso immobiliare in cui ricade l'u.i. in perizia è parte integrante del maggior complesso edilizio edificato nella parte alta della città, direzione ovest rispetto al centro storico.

Trattasi di zona principalmente residenziale, con edificio mono e pluri-residenziali, generalmente di buona qualità costruttiva ed estetica, serviti da viabilità comunale di facile percorrenza e con possibilità di sosta e parcheggio. Sono presenti nelle vicinanze servizi principali quali market, bar-tabacchi, panetteria ed è particolarmente vicino sia all'ospedale civile che al comando di polizia e questura. E' inoltre ubicato nelle vicinanze della caserma-stazione forestale, posta ai margini del parco urbano di S. Lorenzo e non molto distante dalle fonti di Rinaggio.

● **Caratteristiche del complesso edilizio:**

L'edificio nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, costruito con licenza edilizia n. 17 dell'anno 1967 concessione edilizia n.31 dell'anno 1967, è con struttura di tipo misto formata da pilastri e travi in c.a. e tamponature in muratura e laterizio. L'intero edificio, pluripiano, è costituito da più unità immobiliari di tipo residenziale e più posti auto, censiti autonomamente.

E' dotato di area di corte di pertinenza delle u.i., tutte servite da unico accesso su corpo scala posto in posizione centrale rispetto agli appartamenti; dall'androne posto al piano terra è possibile accedere, attraverso uscita secondaria, ai posti auto ubicati lateralmente (lato nord) e posteriormente (lato ovest) dell'edificio, con accesso carrabile dalla via pubblica.

La dotazione impiantistica è nella norma; l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato.

● **Caratteristiche di finitura esterne dell'appartamento:**

L'unità immobiliare, parte integrante del maggior corpo edilizio a più piani, di tipo residenziale, ha caratteristiche di finitura esterne di media qualità. Le pareti esterne, condominiali, sono intonacate con tipologia "al civile" e tinteggiate; i poggioni sono dotati di ringhiera in ferro di protezione, non in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e dotati di avvolgibili in plastica di colore marrone, e cassonetto in legno per apparato di manovra;

● **Caratteristiche di finitura interne dell'appartamento:**

● *Pareti ed elementi murari*

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile, senza presenza di particolari finiture o elementi di pregio; in alcune parti (vedasi foto) sono ammalorate e con presenza di fessurazioni di lieve entità dovuti a probabile assestamento della struttura dell'intero edificio. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica e monocottura; quello della veranda è realizzato con piastrella tipo "cotto". Gli infissi interni di porta sono in legno di bassa qualità, di colore marrone (legno scuro) .

L'immobile, al momento dell'accesso, era libero da arredi, non occupato.



• *Impianto elettrico*

Di tipo sottotraccia, formato da cavi e frutti di bassa qualità; necessita di messa a norma con sostituzione dell'intero impianto con conduttori di adeguata sezione, verifica e/o collegamento dell'impianto di terra, sostituzione i scatole di derivazione e dei frutti, installazione di dispositivo magnetotermico e interruttore differenziale (salvavita). È presente impianto citofonico.

• *Impianto idrico fognario*

Non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non risultava attivo l'approvvigionamento idrico; è probabile che sia necessario intervenire sulle condutture per migliorarne e/o ripristinarne la funzionalità.

• *Impianto riscaldamento*

Dal sopralluogo eseguito è stato possibile accertare l'esistenza di termosifoni in lega metallica ma nulla si può relazionare sull'efficienza funzionale degli stessi e del relativo collegamento alla distribuzione centralizzata.

• **dati metrici**

L'unità immobiliare in esame ha una superficie lorda pari a mq. 168,00 oltre a mq. 12,85 di verande; la superficie dell'unità imm.re è pari a mq. 145,85, così suddivisa:

• **dati catastali**

I dati catastali attuali, estratti da visura in data 30/09/2014 (servizio telematico), risultano essere i seguenti: comune censuario di **Tempio Pausania**:

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| 182    | 464        | 5   | A/3       | 2      | 6,5         | € 469,98 |

Si rileva la non corretta intestazione catastale dell'immobile, probabilmente per mancata registrazione e/o presentazione della voltura dell'atto di trasferimento. L'unità immobiliare è in atti a nome di:

QUESITO TRE – “ Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Vi è corrispondenza tra i dati attuali e quelli del pignoramento.

QUESITO QUATTRO – “ Accatastamento”

L'immobile in oggetto risulta accatastato e pertanto non necessita di nessuna variazione significativa, fatte salve alcune piccole incoerenze, e cioè:

- Piccole variazioni interne di tramezzature, non rilevanti ai fini catastali;
- l'elaborato planimetrico, richiesto attraverso il sistema telematico, non risulta disponibile;



- Da aggiornare l'intestazione catastale in quanto l'immobile non risulta volturato a nome dell'esecutato;

#### QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano”

L'unità immobiliare è parte di maggior complesso immobiliare di tipo turistico-ricettivo, zona B (di completamento) del Programma di Fabbricazione del comune di Tempio Pausania.

#### QUESITO SEI – “ Conformità alla normativa – sanabilità”

L'immobile oggetto di perizia è parte integrante del maggior complesso edilizio edificato in base alla Licenza di Costruzione n. 17 del 25 febbraio 1967; in data 15 luglio 1970, a firma del Sindaco di Tempio Pausania, è stato rilasciato permesso di abitabilità per la costruzione ultimata in data 30 aprile 1970 .

A seguito delle verifiche effettuate dal sottoscritto consulente, è risultato che l'unità immobiliare in oggetto non è conforme agli allegati grafici di progetto. La difformità, sanabile in quanto relativa a sole opere interne, consiste nell'unificazione dell'ambiente “pranzo-salotto”.

Il costo della sanatoria, previa presentazione di progetto in accertamento di conformità, aggiornamento catastale e richiesta agibilità, potrebbe essere pari sommariamente ad euro 10.000,00 (diecimila euro)

#### QUESITO SETTE - “ Divisione in lotti”

L'immobile non è divisibile in lotti .

#### QUESITO OTTO – “ Divisibilità in natura”

L'immobile non è pignorato “per quota”.

#### QUESITO NOVE – “ Stato del bene”

L'immobile è libero ed in piena proprietà all'esecutato in base a titolo di acquisto con data certa antecedente la trascrizione del pignoramento.

#### QUESITO DIECI – “ Regime vincolistico”

Non risultano imposti vincoli particolari sull'u.i. oggetto di esecuzione.

Ogni eventuale modifica possibile e autorizzabile da apportarsi alle unità immobiliari, dovrà necessariamente ottenere tutte le autorizzazioni secondo norme vigenti

#### QUESITO UNDICI – “ Determinazione del valore”

Il quesito posto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità residenziale, posizionata in contesto urbano mediamente centrale, in posizione vicina ad elementi di rilevanza ambientale quale il parco urbano di S. Lorenzo e, pertanto, con buone possibilità di locazione e/o vendita.

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa, con attenzione e riferimento ai prezzi di mercato noti relativamente alla zona di interesse, afferenti a corpi di fabbrica simili per tipologia e consistenza e per caratteristiche costruttive comparabili, di cui si abbia conoscenza.

Pertanto, in prima analisi, il valore del cespite verrà individuato moltiplicando la consistenza vendibile per i prezzi unitari di mercato, con le opportune considerazioni del caso ed eventuali specifiche rettifiche inerenti la posizione del bene oggetto di stima. Detta valutazione presuppone la libertà da vincoli ed il sussistere delle condizioni urbanistiche necessarie all'intervento.

• **CRITERIO DI DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI.**

Le superfici commerciali ai quali applicare il parametro economico unitario (mq) di stima sono calcolate in applicazione alla norma Uni 10750 e l'allegato C del Dpr 138/98.

**- Superfici coperte:**

Viene considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprese le quote di superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate di uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e la quota percentuale delle superfici delle pertinenze, il tutto nel rispetto delle seguenti percentuali:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali;

**- Superfici scoperte:**

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperte;
- c) 20% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;

Per l'unità immobiliare in esame si ottengono i seguenti dati di superfici:

| Ambiente            | Superfici Utili (mq) | Coeff. di trasformazione | Superfici commerciali (mq) |
|---------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|
| Ingresso -Corridoio | 28,46                | 1                        | 28,46                      |
| Ripostiglio         | 5,34                 | 1                        | 5,34                       |
| Cucina              | 16,45                | 1                        | 16,45                      |
| Wc                  | 3,22                 | 1                        | 3,22                       |
| Letto 1             | 19,44                | 1                        | 19,44                      |
| Bagno               | 6,88                 | 1                        | 6,88                       |
| Letto 2             | 16,65                | 1                        | 16,65                      |
| Letto 3             | 9,96                 | 1                        | 9,96                       |
| Soggiorno- Pranzo   | 39,45                | 1                        | 39,45                      |
| Balconi scoperti    | 5,04                 | 0,25                     | 1.26                       |
| Balconi coperti     | 7,28                 | 0,35                     | 2.55                       |



|                                |        |     |        |  |
|--------------------------------|--------|-----|--------|--|
| Incidenza murature perimetrali |        | 10% | 15.82  |  |
| Totale mq                      | 158.17 |     | 165.48 |  |

Ritenendo di avere una buona conoscenza del mercato locale, si adotta come criterio estimativo quello per comparazione di trattative di mercato relative ad esperienze analoghe con riferimento particolare alla posizione del fabbricato oggetto di stima, ubicato in zona urbanizzata, non di particolare rilevanza ma di buona fruibilità, verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, assegnando come valore unitario il prezzo di euro 1.300,00/mq.

Utilizzando per la determinazione del valore intrinseco i parametri opportuni di indagine con comparazione dei valori, determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato come in precedenza, parti accessorie e pertinenze, verificata la corrispondenza degli atti e la congruità edilizia, in base a quanto sopra esposto, si può dire che il costo più probabile dell'unità immobiliare innanzi descritta è:

Posto il valore medio di mercato V, pari ad € 1.500,00/mq (sup. commerciale) per costruzioni attuali, adottando i seguenti valori per coefficienti di omogeneizzazione :

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| ▪ Vo per posizione ed orientamento | 0,95  |
| ▪ Vv per vetustà del locale        | 0,705 |
| ▪ Vp per ubicazione di piano       | 1,05  |

Il più probabile di valore di mercato dell'immobile esaminato risulta conseguente alla formula :  
 Valore di stima = V x VoxVvxVp per cui:

$$V = 1.300 \times 0,95 \times 0,705 \times 1,05 = \underline{\underline{\text{€ } 914,00 \text{ al metro quadro.}}}$$

Approssimato ad € 914,0000

Valore di stima : mq. 165,48 x € 914,00/mq = € 151.248,72

A dedurre oneri regolarizzazione urbanistica, stimati in € 10.000,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO.....€ 141.248,00=====**

(diconsi euro centoquarantunomila/00=====)





MISSIN  
0



LOTTO N. 9**Il bene, pignorato x1/1, è così identificabile:**

- Identificativo magazzino:
- Identificativi catastali: foglio 11– mappale 124 subalterno n.3 (ex mapp. 222) – piano terra (magazzino)
- Classamento in atti : categoria C/2 - classe 3
- Consistenza catastale: 20,00 mq - Rendita: € 144,61
- Accessibilità da via di lottizzazione

Confini:

- per quattro lati con mappale 44 (lotto n. 13)

La ricerca del bene è stata difficoltosa in quanto le mappe del catasto terreni non risultavano leggibili e non consentivano l'immediata individuazione della posizione del mappale ricercato.

Attraverso le sovrapposizioni tra mappa catastale e viste aeree (*Bing Maps e Google Heart*) è stato possibile individuare la probabile posizione della particella ricercata; con la scorta della cartografia così sommariamente redatta si è provveduto ad effettuare accesso sui luoghi. Nella posizione ipotizzata è stata accertata la presenza di un vano in condizioni precarie, addossato ad ammasso roccioso che lo delimita per un lato, ubicato ai margini di un'area che in passato è stata oggetto di sistemazione con probabile utilizzo ai fini cantieristici durante la costruzione degli edifici. La copertura è di tipo leggero e precario, **realizzata con elementi di Eternit**, privo di impianti ed infissi; vi si accede con percorso carrabile sterrato che si dirama dallo stradello asfaltato interno al villaggio. E' attualmente utilizzato come vano appoggio dal custode del compendio.

**Si precisa che la copertura in Eternit dovrà obbligatoriamente essere smaltita, con spese ed oneri a carico dell'acquirente. Si presume che il costo possa essere quantificato in euro 30,00/mq per cui ( 20 mq x euro 30,00= euro 600,00)**

Per la redazione della presente integrazione è stato possibile utilizzare la cartografia catastale aggiornata con individuazione della particella ricercata. Questa corrisponde al mappale 124 sub 3 del catasto fabbricati, ed è dotata di scheda planimetrica.

Si è provveduto ad effettuare nuovo accesso per la verifica di quanto sopra e, pertanto, si conferma quanto precedentemente descritto.

Per l'accesso è necessario utilizzare la strada sterrata esistente, di collegamento con la viabilità del villaggio e gravante sul mappale 44 (lotto n.13), stabilire servitù di passaggio con introduzione in mappa della stessa, da regolarizzarsi previa presentazione di frazionamento a spese degli acquirenti.

Confini: per quattro lati mappale 44, intestato a

Intestazione catastale

(Beni esclusi rispetto alla precedente relazione)

LOTTO N. 10 - ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO DELL'ANNO 1994.

LOTTO N. 11 - ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO DELL'ANNO 1994.

LOTTO N. 12 - ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO DELL'ANNO 199

Per questi beni, inizialmente inseriti nella stima in quanto oggetto di ipoteca e successivo pignoramento poi cancellato, è stata rinnovata l'ipoteca nell'anno 2008.

Stante la condizione di incertezza, non vengono stimati ai fini della vendita.

LOTTO N. 13

**Il bene, pignorato x 1/1, è così identificabile:**

- Identificativo terreno: area agricola
- Identificativi catastali: foglio 11– mappale 44
- Qualità in atti : INCOLT PROD - classe 1
- Superficie: mq 49291,00
- Accessibilità: da via di lottizzazione

Confini:

- a Nord con mappali 136, 137, 118, 138, tutti del foglio 11, salvo altri;
- a Nord-Est con strada di lottizzazione, mappale 87, 501 salvo altri;
- a Sud con mappale 1136, salvo altri;
- Sud–Est con mappale 507, salvo altri;
- Sud–Ovest con mappale 504, 506, salvo altri.

Intestazione catastale :



Si precisa che la ditta catastale è errata (mancono volture), di fatto io era proprietario per l'intero come da atto Rep. 23285 del 18.12.1979, notaio

All'interno dell'area è compreso un campo da tennis, recintato ed attrezzato, delle dimensioni di metri 18,00\*36,00, ad uso e servizio del villaggio turistico, di uso condominiale secondo informazioni fornite dal custode.

Il fondo è rappresentata da area incolta, con folta presenza di piante e macchia mediterranea oltre a rilievi rocciosi di particolare valenza ambientale. L'orografia alterna piccoli tratti semipianeggianti a parti con naturale declivio verso mare, sul quale si affaccia prevalentemente con esposizione est/nord-est.

In confini non risultano materializzati e, in caso di aggiudicazione, dovranno essere verificati e riposizionati a cura dell'acquirente. Lungo la strada sterrata di accesso al lotto n. 9 è presente una delimitazione in elementi metallici (cancello), dotata di lucchetto tipo Yale, le cui chiavi sono in possesso del custode del villaggio.

Il fondo è, di fatto, gravato dalla servitù di passaggio a favore del lotto n. 9, che dovrà essere regolarizzata con frazionamento catastale, da presentarsi a cura degli aggiudicatari.

Nei sopralluoghi effettuati si è accertata la presenza in sito, localizzati lungo l'attuale strada sterrata di collegamento al magazzino (lotto n. 9) di residui ferrosi, n.1 container, carcassa di auto in demolizione, elementi metallici di ponteggio edile, calcinacci, tubi e bidoni in plastica di diverse dimensioni ed altri elementi inquinati di diverso genere, **TUTTI DA RIMUOVERE CON URGENZA.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



MISSIN  
0



LOTTO N. 16

**Il bene, pignorato x 1/1, è così identificabile:**

Identificativi: foglio 11, mappali :

- 102, della sup. di mq, 741;
- 122, della sup. di mq. 1765;
- 132, della sup. di mq. 305
- 133 , della sup. di mq. 291

Pari complessivamente a mq. 3102,00===

Confini:

- a Nord con mappale 119, 121, salvo altri;
- a Nord/Ovest con mappale 559 ,salvo altri;
- a Est con mappale 508, salvo altri;;
- a Sud/Est con strada di lottizzazione, salvo altri;
- Sud- Sud/Ovest con strada di lottizzazione, salvo altri;



Trattasi di area incolta, urbanisticamente classificata in area F2 – “area di interesse turistico in completamento”, con indici e parametri edilizi come da Regolamento vigente e norme Regionali di salvaguardia. All'interno è presente un fabbricato (rustico) delle dimensioni di circa metri 4,00x9,00 pari a circa metri quadri 36 (*misure desunte da planimetria catastale in quanto la struttura non era accessibile*), in passato utilizzato per deposito pompe stazioni di sollevamento per reflui fognari. Non è stato possibile reperire la scheda planimetrica che, probabilmente non è stata presentata.





*Con lettera A, B, C, D, E, F, G, H vengono rappresentate le singole pertinenze sopra elencate)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



0  
MISSI  
ASTE GIUDIZIARIE logo with gavel icon





**LOTTO N. 9 (MAGAZZINO)**

Foglio 11 mappale 124 sub. 3 (ex mapp. 222) – piano terra - superficie stimata = mq. 27,14;

Il più probabile di valore di mercato dell'immobile esaminato risulta conseguente alla formula: Valore di stima =  $V \times V_o \times V_v \times V_p \times V_f \times V_{ff}$ , per cui:

$$V = 1.500 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,95 \times 0,60 \times 0,90 = \underline{\underline{\text{€ } 457,85 \text{ al metro quadro.}}}$$

$$\text{Valore di stima : mq. } 27,14 \times \text{€ } 457,85 / \text{mq} = \text{€ } 12.426,12$$

$$\text{Area di sedime : mq } 264,00 \times \text{euro } 30,00 = \text{euro } 7.920,00$$

$$\text{Sommano} = \text{euro } 12.426,12 + 7.920,00 = 20.346,12 =$$

$$\text{A dedurre costo smaltimento Eternit, par ad euro } 600,00 \text{ (} 20.346,12 - 600,00 = 19.746,12 \text{)}$$

**VALORE QUOTA IN ESECUZIONE (1/1)**

$$\underline{\underline{\text{€ } 19.746,12 \times 1/1 = \text{€ } 19.746,12}}$$

(diconsi euro diciannosettecentocentoquarantasei/12)

LOTTO N. 10 - ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO DELL'ANNO 1994.

LOTTO N. 11 - ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO DELL'ANNO 1994.

LOTTO N. 12 - ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO DELL'ANNO 1994

**LOTTO N. 13 (AREA AGRICOLA)**

---

- F. 11, mappale 44
- Superficie nominale= metri quadri 49.291
- Valore medio al metro quadro : euro 3,00

Valore di stima : mq. 49291 x € 3,00 = € 147.873,00==

**VALORE QUOTA IN ESECUZIONE (1/1)**

**€ 147.873,00 X 1/1 = € 147.873,00**

*(diconsi euro centoquarantasettemilaottocentotatrate/00)*

MISSINO

LOTTO N. 16

Il bene, pignorato x 1/1, è così identificabile:

Identificativi: foglio 11, mappali :

- 102, della sup. di mq, 741;
- 122, della sup. di mq. 1765;
- 132, della sup. di mq. 305
- 133 , della sup. di mq. 291

**Pari complessivamente a mq. 3102,00===**

- Valore medio al metro quadro : euro 10,00

Valore di stima : mq. 3102,00 x € 10,00 = € 31.020,00==

**VALORE QUOTA IN ESECUZIONE (1/1)**

**€ 31.020,00 X 1/1 = € 31.020,00**

*(diconsi euro trentunomilaventi/00)*

MISSIVO



## CONSIDERAZIONI FINALI

---

Gli elementi esposti raggruppano i beni disponibili del patrimonio della procedura: sono esclusi quelli di incerta provenienza, quelli con dati catastali errati e/o non corrispondenti ai dati riportati nelle note di pignoramento con particolare riferimento alle superfici dei mappali letterali indicati nelle note di trascrizione dei pignoramenti.

Il sottoscritto, sentito il G.E. ed i legali di parte, si riserva di integrare la presente relazione, se richiesto

Non sono state predisposte le certificazioni energetiche degli edifici.

Tempio 15.04.2016

Il C.T.U.

(Geom. Vincenzo Capece)