

**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1/2023**

*contro*

**C.T.U. Incaricato: Geom. Massimo SOLINAS**



Fabbricato sito in Ghilarza (OR) - Vico Cavalier Agus N. 14 - Foglio 6 Mappale 930

**RELAZIONE TECNICA E STIMA**

**Il C.T.U. Incaricato**

---



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

## N° 1/2023

CAUSA PROMOSSA DA:

CONTRO:

### 1 INCARICO

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy, 7, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con decreto del 28 febbraio 2023 ed inviato al sottoscritto in data 1 marzo 2023, dal G.E. Dott. Andrea BONETTI, nella procedura esecutiva N.1/2023, promossa da

Pertanto in data 2 marzo 2023 ho accettato l'incarico conferitomi presentando giuramento di rito di cui all'art. ex 193 c.p.c.

Il giudice ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 9 giugno 2023, successivamente differita al 6 ottobre 2023.

Pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (6 settembre 2023), copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della perizia depurata dei dati sensibili); assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza (21 settembre 2023) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

### 2 ATTO DI PIGNORAMENTO

ha sottoposto ad esecuzione forzata (Atto di Pignoramento Immobiliare del 23 gennaio 2023 N.ri 532/432) il seguente bene immobile in piena proprietà del sig.

; così successivamente descritto :

- *Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Ghilarza in Vico Cavalier Agus n.14, articolato su tre piani (piano terra, primo e secondo) con cortile di pertinenza e distinto al N.C.E.U. del Comune di Ghilarza con il Foglio 6 Mappale 930, Categoria A/3 classe 1 vani 12,5.*

### 3 OPERAZIONI PERITALI

In data **8 marzo 2023** ho inoltrato al Comune di Ghilarza, richiesta riguardante il certificato di residenza e di stato di famiglia, il tutto evaso nella stessa data.

Sempre in data **8 marzo 2023** ho proseguito le operazioni peritali, presentando richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ghilarza, relativo alle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in oggetto, il tutto evaso il 27 marzo 2023.

Nella medesima data, ho proseguito le operazioni effettuando telematicamente dal portale l'Agenzia del Territorio, la visura catastale, la planimetria e l'estratto di mappa riguardante il fabbricato, il tutto evaso nella stessa data.



In data **13 marzo 2023** ho inoltrato via PEC presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Oristano, richiesta riguardante lo stato degli immobili, se gli stessi risultano liberi e/o occupati, il tutto evaso il 23 marzo 2023.

In data **31 marzo 2023** ho inoltrato al Sig. (occupante l'immobile) lettera raccomandata A/R cod 15319053425-3, con cui comunicavo la data del primo sopralluogo; tale comunicazione mi è stata restituita in data 11.04.2023 in quanto il destinatario risultava "irreperibile"

In data **11 aprile 2023** inoltravo una pec alla stazione dei carabinieri di Ghilarza, i quali si rendevano disponibili a sentire preliminarmente il Sig. ( ) onde evitare l'accesso forzoso.

Sentito l'occupante, alcuni giorni dopo i Carabinieri mi comunicavano che lo stesso avrebbe dato disponibilità all'accesso contattandomi personalmente.

Considerato che alla data del **2 maggio 2023** non ero ancora potuto accedere all'immobile pignorato, ho chiesto al Sig. Giudice l'assistenza della forza pubblica, oltre alla collaborazione di un fabbro per accedere presso l'immobile in oggetto; richiesta accordatami in data 3 maggio 2023 unitamente alla proroga di novanta giorni;

In data **19 maggio 2023** alle ore 16.00, previo appuntamento concordato con il Maresciallo della stazione Carabinieri di Ghilarza ( ), ho effettuato il sopralluogo nel fabbricato sito in Vico I Cavalier Agus n.14 in Ghilarza, procedendo con il rilievo delle misure e al rilievo fotografico dello stesso immobile pignorato;

## 4 RISPOSTA AI QUESITI

### 4.1 Quesito 1

**a)** *“provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio”;*

#### **Risposta del C.T.U.**

L'informativa è stata trasmessa in data 31 marzo 2023 tramite Racc. A/R (n° 15319053425-3), ma mai ritirata; per cui la stessa è stata consegnata a mano al Sig. ( ) all'effettuazione del primo sopralluogo avvenuto in data 19 maggio 2023, di cui si allega copia del verbale in **Allegato A.1.**

**b)** *“verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”;*

#### **Risposta del C.T.U.**

A seguito di verifica è possibile attestare che all'interno del fascicolo telematico di causa è presente il certificato notarile predisposto in data 25 gennaio 2023 dallo studio notarile Avv. Carmelo CANDORE, relativo all'immobile pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 23 gennaio 2023;



**c)** *“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”;*

### **Risposta del C.T.U.**

Il fabbricato in oggetto, censito al foglio 6 particella 930, figura in proprietà per la quota di 1/1 di ( ) a seguito di sentenza di acquisto per usucapione ordinato dal Tribunale di Oristano il 03/11/2000 numero 51/2000 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Oristano in data 04/05/2001 ai numeri 3202/2588.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti gli immobili nel ventennio antecedente il pignoramento:

#### **FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI**

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Oristano in data 14/05/2002 ai numeri 5603/286 per Euro 104.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 52.000,00 a favore di ( )
- b) Domanda giudiziale - Comparsa di Risposta in Riconvenzionale trascritta presso L’agenzia del Territorio di Oristano in data 09/07/2005 ai numeri 4414/2969 a favore di ( )
- c) Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso L’agenzia del Territorio di Oristano in data 26/09/2018 ai numeri 5636/4461 a favore di ( )
- d) Ipoteca volontaria in rinnovazione dell’ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Oristano in data 14/05/2002 ai numeri 5603/286, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Oristano in data 11/04/2022 ai numeri 2093/200 per Euro 104.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 52.000,00 a favore di I ( )
- e) Verbale di Pignoramento immobili mutuo trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Oristano in data 23/01/2003 ai numeri 532/432, a favore di ( )





- d) *“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta”;*

**Risposta del C.T.U.**

Non risultano presenti certificati del catasto, il tutto evaso dal sottoscritto in data 08/03/2023 (Allegato A.2).

- e) *“acquisisca l’atto di acquisto in favore dell’esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”;*

Non risulta presente l’atto di acquisto in favore dell’esecutato, il tutto evaso dal sottoscritto a seguito di richiesta presso il Tribunale di Oristano del 04.09.2023, in cui come già precedentemente affermato, il fabbricato risulta in proprietà all’esecutato ( ) a seguito di sentenza di acquisto per usucapione ordinato dal Tribunale di Oristano il 03/11/2000 numero 51/2000 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Oristano in data 04/05/2001 ai numeri 3202/2588 (Allegato “A.3”).

- f) *“verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell’esecutato; in difetto proceda all’immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune in cui sia stato celebrato con indicazioni delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data di acquisto l’esecutato fosse in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l’esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**Risposta del C.T.U**

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell’esecutato, pertanto lo stesso è stato da me richiesto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Ghilarza l’8 marzo 2023 ed evaso nella stessa data (Allegato A.4).

I Sig.ri ( ) sono entrambi deceduti, nell’immobile oggetto del presente pignoramento vi risiede ( ) il quale risulta di stato libero.

**4.2 Quesito 2**

*“descrive, previo necessario accesso l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”.*

**Risposta del C.T.U.**

Il sopralluogo è stato eseguito in data 19 maggio 2023, alla presenza della ( )



A il quale ha consentito di visionare l'unità immobiliare, di seguito sinteticamente descritta.

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in zona centrale dell'abitato di Ghilarza lungo il Vico I Cavalier Agus, da cui ha accesso.



confinante a Nord-Est con il Vico I Cavalier Agus, a Sud-Est con il mappale 936 di proprietà della ditta \_\_\_\_\_, a Sud-Ovest con il cortile di proprietà, e a Nord-Ovest con il mappale 917 di proprietà della ditta \_\_\_\_\_

Edificio residenziale realizzato con Licenza di Costruzione del 22.11.1974 e completato con Concessione Edilizia del 05.03.2002, su tre piani fuori terra, il tutto composto da :

**PIANO TERRA:** Ingresso (4,70 mq), Disimpegno (6,75 mq), Angolo Cottura (6,10 mq), Soggiorno-Pranzo (27,55 mq), Bagno (4,80 mq), Ripostiglio (5,75 mq), Disimpegno (2,25 mq), Posto Auto (17,00 mq), Locale di Sgombero (23,90 mq);  
**Superficie Utile Residenziale 57,90 mq; H. 2,95 m.**  
**Superficie non Residenziale 40,90 mq; H. 2,95 m.**

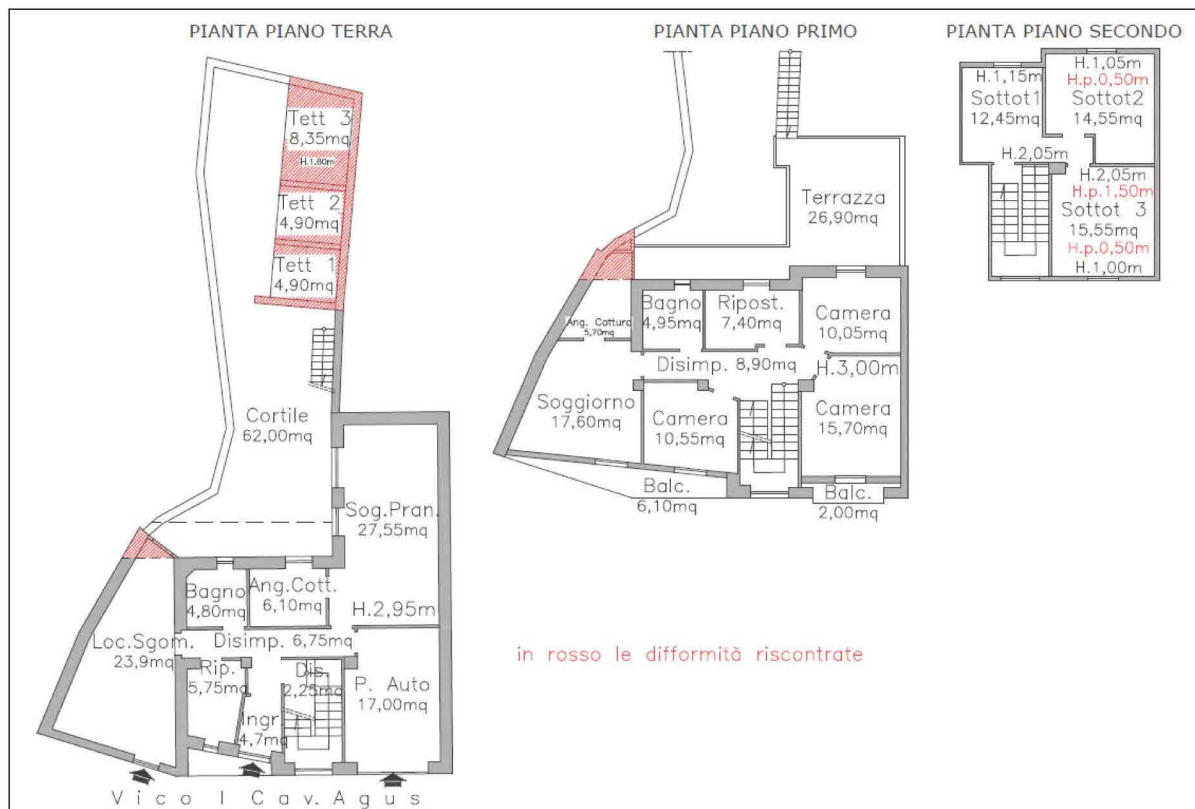
con annessa area cortilizia posteriore della superficie di circa 62,00 mq, oltre a tre tettoie (18,15 mq) di scarsa rilevanza urbanistica, realizzate in assenza di titolo edilizio, di cui ne è più conveniente la demolizione.

**PIANO PRIMO:** Disimpegno (8,90 mq), Camera (10,55 mq), Soggiorno (17,60 mq), Angolo Cottura (5,70 mq), Bagno (4,95 mq), Ripostiglio (7,40 mq), Camera (10,05 mq), Camera (15,70 mq) Balcone (6,10 mq), Balcone (2,00 mq), Terrazza (26,90 mq).  
**Superficie Utile Residenziale 80,85 mq; H.3,00 m**  
**Superficie Utile non Residenziale 35,00 mq;**

**PIANO SECONDO:** Sottotetto 1 (12,45 mq), Sottotetto 2 (14,55 mq), Sottotetto 3 (15,55 mq).  
**Superficie Utile non Residenziale 42,55 mq; H.min 1,05 m - H.max 2,05 m.**

Per una più esaustiva visione si rimanda alle "planimetrie situazione attuale con indicazione delle difformità" da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento del sopralluogo, sotto riportata e anche in allegato (**Allegato B.1**).





Nel cortile retrostante, accessibile unicamente dal fabbricato, sono state realizzate alcune tettoie di scarsa rilevanza urbanistica, le quali verranno previste in demolizione.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato possono riassumersi come segue :

- Murature in elevazione in blocchi di trachite da 45 e 30 cm, su fondazioni continue;
- Divisori interni in laterizio;
- Sottofondi per pavimenti in calcestruzzo;
- Solai divisori del tipo misto in laterocemento con travetti prefabbricati (traliccio bausta) e pignatte in laterizio con h 16+4 cm di getto integrati in calcestruzzo;
- Manto di copertura in tegole laterizie;
- Intonaci interni in malta bastarda, quelli esterni e alcuni interni mancanti;
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica;
- Tinteggiature in tinte semi-lavabili;
- infissi interni in legno tamburato, al primo piano mancanti;
- Serramenti esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc;
- I tre piani sono collegati tra loro tramite scale di collegamento verticali in cemento armato, rivestite con lastre in marmo;
- Il fabbricato non è allacciato all'acqua potabile e corrente elettrica, per cui non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti;
- Impianto di riscaldamento non presente;

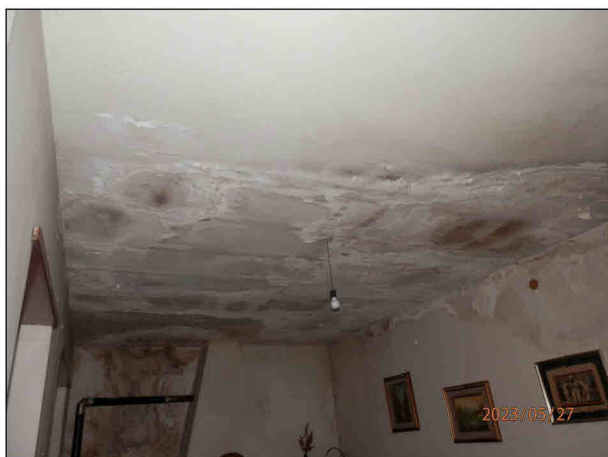
Tutte le descrizioni riportate sono state rilevate da un esame visivo degli immobili pignorati. Per le parti non visibili direttamente: opere di fondazione, strutturali, interrato etc, si è fatto riferimento agli elaborati progettuali. (Allegato "B.3", elaborato fotografico)

Dall'esame visivo si riscontra che il fabbricato si presenta in scarso stato di conservazione delle finiture interne ed esterne, a causa di una mancata manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alle numerose infiltrazioni d'acqua piovana, che dal solaio della terrazza al primo piano, si manifestano





nell'intradosso del solaio sottostante del soggiorno pranzo al piano terra, generando una situazione insalubre e che potrebbe aver recato dei danni all'armatura del solaio. Di seguito si riportano alcune fotografie di tale situazione :



*intradosso solaio Soggiorno-Pranzo Piano Terra*

Inoltre il fabbricato in alcune parti non risulta ultimato: prospetti esterni privi di intonaci, porte interne al primo piano mancanti; intonaci e pavimentazioni del Locale di Sgombero al Piano Terra mancanti; scale esterne e balconi al rustico con elementi di cemento armato a vista prive di parapetti; mancanza di impianto di riscaldamento.

Da un riscontro tra la situazione de me rilevata e le concessioni, sono state riscontrate alcune difformità edilizie rilevanti, descritte in dettaglio in risposta al Quesito 6.

#### **4.3 Quesito 3**

*“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato:”*

#### **Risposta del C.T.U**

Il C.T.U. ha accertato che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e pertanto consentono l'individuazione del bene.

Di seguito se ne riporta la descrizione:

- *Fabbricato sito in Ghilarza in Vico I Cavalier Agus N. 14, distinto in catasto fabbricati al Foglio 6 Mappale 930 p. T-1-2 Catg. A/3 vani 12,5*

#### **4.4 Quesito 4**

*“proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima”.*





## Risposta del C.T.U

Il C.T.U. ha accertato (a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Oristano) la corretta identificazione catastale del bene pignorato, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 6 Mappale 930 del comune censuario di Ghilarza.

La planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, è conforme alla situazione attuale rilevata per quanto riguarda la situazione interna dei tre piani, dovrà però essere aggiornata a seguito dei lavori in sanatoria meglio descritti in risposta al quesito 6); comportando spese tecniche (accessori compresi) stimate pari a **euro 1.500** da sottrarre al valore stimato dell'immobile.

### 4.5 Quesito 5

*"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;"*

## Risposta del C.T.U

L'immobile pignorato ricade nel Comune di Ghilarza in Vico I Cavalier Agus N. 14. L'edificazione è disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale che colloca l'immobile in Zona "B" (di ristrutturazione e completamento) sotto zona "B1" (tessuto urbano consolidato), regolamentato dagli Articoli 2.3.-2.3.1-2.3.2. delle Norme di Attuazione del P.U.C.

Stralcio dal P.U.C. Tav. 3.1° Variante N.4 bis - Zonizzazione di Piano:



### 2.3.2. Sottozona "B1" d'insediamento intensivo

Interessa il tessuto urbano consolidato più prossimo e contermina alla zona "A", caratterizzato in prevalenza da isolati con edificazione continua, in aderenza ed a filo strada; in essa è ricompreso il nucleo antico della frazione di Zuri.





## PARAMETRI EDILIZI:

❖ indice max di fabbricabilità fondiaria:

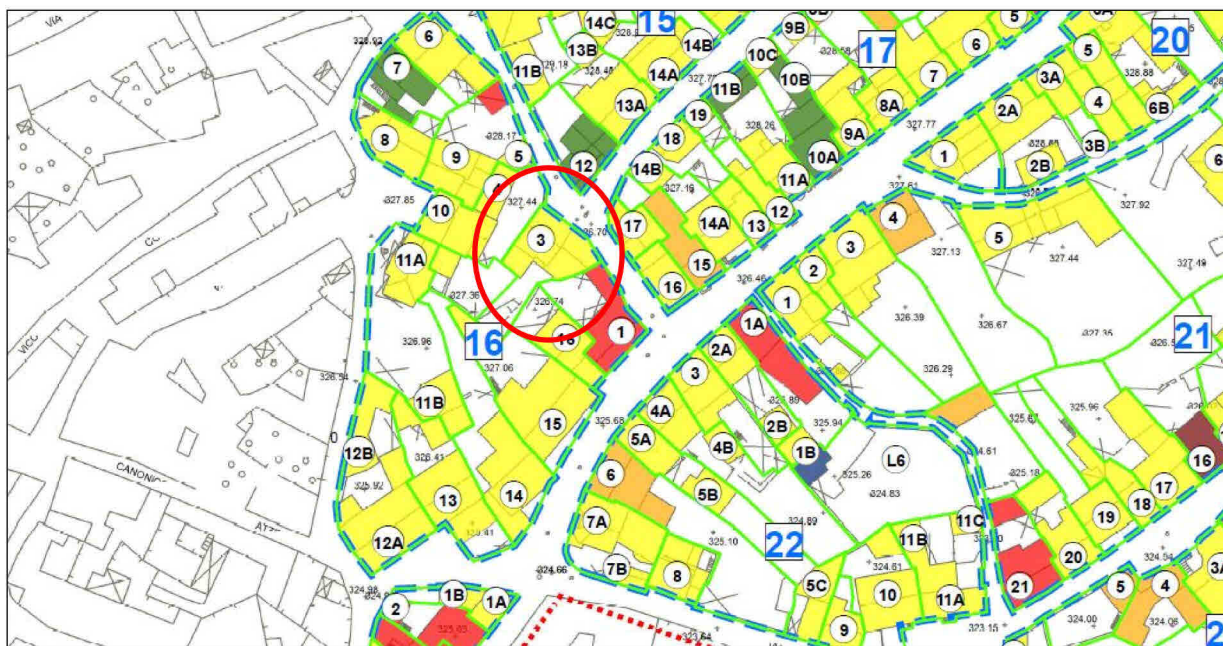
3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le concessioni dirette; in caso di demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori a detto indice entro il limite del 70% della volumetria preesistente, legalmente consentita, e comunque nel rispetto dell'indice di 5 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> ;

❖ altezza massima degli edifici: 10.00 m;❖ numero dei piani fuori terra: n° 3;

❖ distanza dall'asse stradale: di norma è d'obbligo il mantenimento degli allineamenti• attuali di definizione degli isolati; sono salvaguardate le particolarità indicate nelle successive norme di carattere urbanistico.

Il Piano Paesaggistico Regionale l'ha inserito all'interno del perimetro di cui all'Art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il Comune - Determinazione n. 1009/D.G. del 26/09/2007.

Il Comune di Ghilarza successivamente si è dotato di Piano Particolareggiato per la zona di ricadenza del fabbricato in questione (Zona B1), consentendo per questa unità esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.





CATEGORIE DI INTERVENTO		A-B-D-E
	A-B	
	A-B-C	
	A-B-C-D	
	A-B-C-E	
	A-B-D	

DESCRIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTI:

**A. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**  
Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**B. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**  
Opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

### Stralcio Tav. 17.1 - Categoria di Intervento del Piano Particolareggiato - Isolato 16 - Unità Edilizia 2

Di seguito si riporta l'elenco di tutte le prescrizioni inserite nella scheda del fabbricato :

- C.3.** Copertura in tegole in laterizio tipo marsigliese, portoghese o altro tipo diverso dal coppo che si configura come inserimento non congruente con il fabbricato e/o con il contesto ambientale: da rimuovere e sostituire con manto in tegole in laterizio - coppo;
- G.7.** I materiali di gronde e pluviali non compatibili con le presenti norme, devono essere sostituiti con gronde e pluviali in rame o in alluminio preverniciato utilizzando le stesse sezioni previste per quelli in rame ed esclusivamente di colore "testa di moro" o "rame";
- I.9.** Realizzazione ex novo dell'intonaco; è consentito l'uso di intonaco premiscelato a base di calce o pigmentato;
- P.7.** Sostituzione di serranda avvolgibile plastica o metallica con le tipologie previste nel presente piano, in legno o alluminio o P.V.C. con lavorazione a legno;
- P.13.** Sostituzione di serranda metallica (lamiera zincata, alluminio) o comunque non rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico, presente a chiusura di autorimesse, magazzini o simili; da rimuovere o sostituire con portellone in legno o serranda metallica rivestita in legno.
- S.4.** Sistema delle aperture, in fabbricati di nuova edificazione o di recente ristrutturazione, incoerente rispetto agli schemi tipici della tradizione costruttiva storica: in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile - fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, prescrivere l'adeguamento anche parziale alle tipologie dell'edificato storico, compatibilmente con la funzionalità e l'integrità statica dell'immobile;
- T.5.** Tinteggiatura ex novo della facciata con tinte a calce e colori previsti nel presente Piano ed evidenziati nell'allegato Piano del Colore;



#### **4.6 Quesito 6**

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni e l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'Art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

#### **Risposta del C.T.U**

Il C.T.U., a seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghilarza, ha potuto riscontrare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione per lavori di *ricostruzione di casa per abitazione* rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghilarza in data 22 novembre 1974, pratica edilizia n. 87; Licenza intestata al  
**(Allegato C.1);**

Indici di progetto tratti dalla relazione tecnica - planovolumetrico, Licenza di Costruzione del 22.11.1974 :

<i>Superficie del Lotto :</i>	<i>230 mq;</i>
<i>Superficie Coperta di progetto:</i>	<i>131 mq;</i>
<i>Indice di copertura:</i>	<i>0,56 mq/mq &lt; 0,60 mq/mq</i>
<i>Volume in progetto :</i>	<i>760 mc;</i>
<i>Indice di edificabilità:</i>	<i>3,30 mq/mq &gt; 3,00 mq/mq</i>

- Concessione per la Esecuzione di Opere per lavori di *completamento della costruzione di un fabbricato di cui alla Concessione Edilizia N. 87/74 del 22 novembre 1974*, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghilarza in data 05 marzo 2002, pratica edilizia n. 14/2002 prot. 1831; Concessione Edilizia intestata al  
**C.2);**

Le difformità precedentemente citate in risposta al quesito 2, riguardano,

**al piano terra:**

1. *ampliamento verso il cortile del locale di sgombero di circa 1,5 mq, generando un Volume in ampliamento pari a circa 4,5 mc - non sanabile;*





2. *realizzazione di tre tettoie di circa 23 mq nel cortile retrostante, in aderenza ad altrui proprietà. Volume in ampliamento 41 mc - **non sanabile**;*
3. *diversa distribuzione degli spazi interni - **sanabile**;*
4. *modifiche nella disposizione delle aperture esterne e difformità nelle dimensioni di quelle già previste - **sanabile**;*

**al piano primo:**

1. *ampliamento verso il balcone dell'angolo cottura di circa 2,5 mq, generando un Volume in ampliamento pari a circa 7,5 mc - **non sanabile**;*
2. *diversa distribuzione degli spazi interni - **sanabile**;*
3. *Mancanza di parapetti in nelle scale interne ed esterne all'abitazione - **sanabile con opere**;*

**al piano secondo:**

1. *Realizzazione di un Piano Mansardato di circa 58 mq in adiacenza alla via pubblica e collegato dal vano scala interno; costituito da tre ambienti sottotetto con altezza minima pari a 1,00 m (in progetto 0,50 m) e altezza massima 2,05 m (in progetto 1,50 m) - Volume in ampliamento pari a circa 30 mc - **non sanabile**;*

Volume totale previsto in demolizione pari a 83 mc (4,5+41+7,5+30).

Alla luce delle opere consentite per questo fabbricato e riportate nella scheda tratta dal Piano Particolareggiato sopra richiamato, saranno da demolire tutti gli ampliamenti volumetrici precedentemente decritti, meglio riportati graficamente in **Allegato B.1 e B.2**.

La disposizione interna ed esterna del fabbricato, conseguentemente alle demolizioni previste sarà la seguente:

**PIANO TERRA:** Ingresso (4,70 mq), Disimpegno (6,75 mq), Angolo Cottura (6,10 mq), Soggiorno-Pranzo (27,55 mq), Bagno (4,80 mq), Ripostiglio (5,75 mq), Disimpegno (2,25 mq), Posto Auto (17,00 mq), Locale di Sgombero (22,90 mq);  
**Superficie Utile Residenziale 56,90 mq; H. 2,95 m.**  
**Superficie non Residenziale 40,90 mq; H. 2,95 m.**

con annessa area cortilizia posteriore della superficie di 82,40 mq.

**PIANO PRIMO:** Disimpegno (8,90 mq), Camera (10,55 mq), Soggiorno (17,60 mq), Angolo Cottura (4,10 mq), Bagno (4,95 mq), Ripostiglio (7,40 mq), Camera (10,05 mq), Camera (15,70 mq) Balcone (6,10 mq), Balcone (2,00 mq), Terrazza (28,30 mq).  
**Superficie Utile Residenziale 79,25 mq; H.3,00 m**  
**Superficie Utile non Residenziale 36,40 mq;**

**PIANO SECONDO:** Considerate che l'altezza massima risulterà pari a 1,50 m e la minima pari a 0,50 m, le superfici non verranno più considerate

#### **SANZIONI E ONERI VARI**

Nel calcolo delle sanzioni si presterà la massima attenzione, ma non si può essere sicuri che il successivo esame da parte dell'Ufficio tutela e Soprintendenza, possa avere piena condivisione, in quanto i due organi di controllo hanno possibilità di esprimere pareri di carattere qualitativo.

In base alla normativa attualmente in vigore le difformità sopra elencate possono essere in parte sanate, con esclusione degli aumenti volumetrici nei vari piani; i costi per effettuare la sanatoria con opere, vengono di seguito riportati:

- Sanzione per regolarizzazione delle opere sanabili (Mancata SCIA) da versare al Comune



Ghilarza, che si stimano in **500 €**;

- I costi per le demolizioni necessarie nei vari piani, e ricostruzione delle murature e accessori, oltre alla demolizione della copertura alla quota prevista in progetto al secondo piano, in quanto non sanabile, le opere provvisori e etc, si stimano sommariamente in **30.000 €** (I.V.A. compresa);
- I costi per la realizzazione parapetti mancanti nelle varie scale interne, esterne, e dei balconi lato strada vengono stimati in **4.000 €** (I.V.A. compresa);
- Le **spese tecniche** necessarie al progetto di Mancata SCIA e la successiva direzione dei lavori sopra accennati, nonché per tutte le altre prestazioni di natura burocratico-amministrativa, possono valutarsi in complessivi **4.000 €** (accessori compresi).

**Il totale dei costi sopra detti, è pari a 38.500 € (500 € + 30.000 € + 4.000 € + 4.000 €) .**

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

#### **4.7 Quesito 7**

*“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione dei Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.”*

#### **Risposta del C.T.U**

L'immobile, in relazione alle caratteristiche può essere venduto in un unico lotto, corrispondente all'unità immobiliare pignorata, così come di seguito:

**LOTTO 1: Fabbricato sito in Ghilarza in Vico I Cavalier Agus N. 14 distinto in catasto fabbricati al Foglio 6 Mappale 930 p. T-1-2 Catg. A/3 vani 12,5.**

#### **4.8 Quesito 8**

*“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.”*

#### **Risposta del C.T.U**

L'Immobilie in oggetto è ubicato nel Comune di Ghilarza (OR) in Via Campidano s.n.c. e distinto in catasto al Foglio **6** particella **930** di Proprietà

**risulta pignorato per intero;**

**Allo stato attuale non risulta divisibile in natura.**



#### **4.9 Quesito 9**

*“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso a data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59; convertito in legge 18 maggio 1978. n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;”*

#### **Risposta del C.T.U**

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Ghilarza in Vico I Cavalier Agus n. 14, vi risiede:

1. il Sig. (

- Risulta di stato libero;

Il tutto risultante dal certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciato dal comune di Ghilarza in data 08/03/2023 (vedasi **allegato A.4**);

Inoltre con riferimento alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano, in data 13 marzo 2023 n. prot. 10348, dalle interrogazioni effettuate presso la Banca dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dei \_\_\_\_\_ non risulta registrato nessun contratto di locazione riguardante il fabbricato oggetto del presente pignoramento (vedasi **Allegato A.5**);

#### **4.10 Quesito 10**

*“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”*

#### **Risposta del C.T.U**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato. Attualmente risulta occupato dal \_\_\_\_\_ attualmente deceduti.

#### **4.11 Quesito 11**

*“Indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

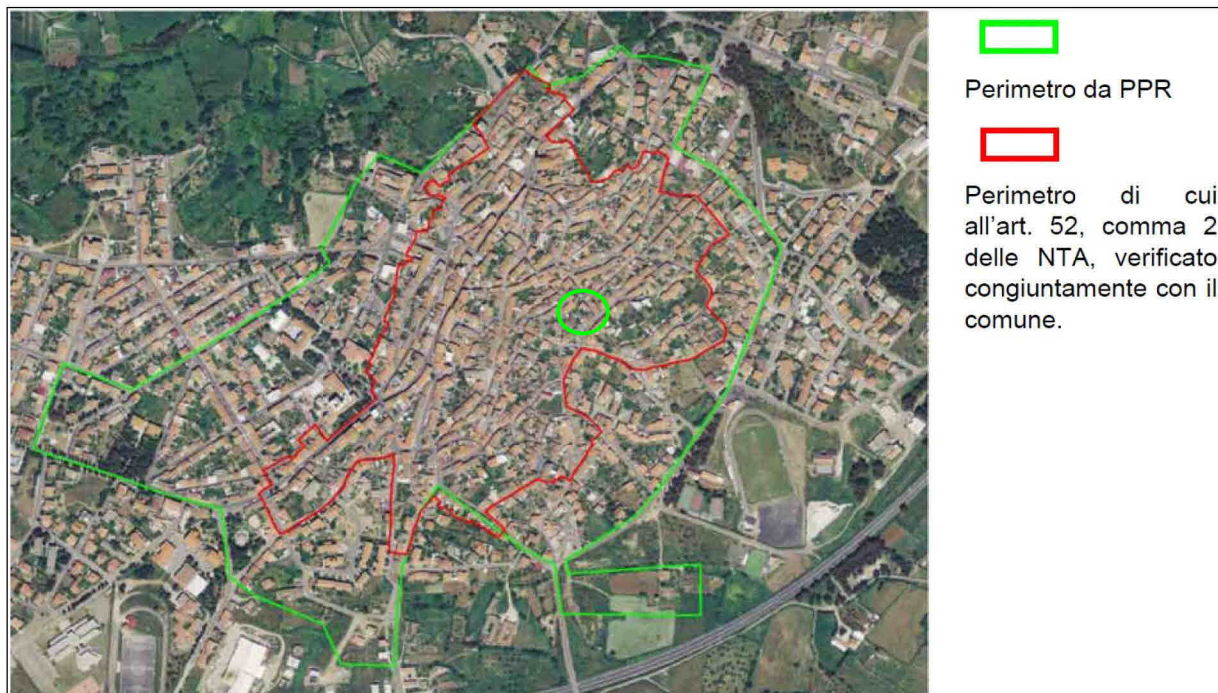




### Risposta del C.T.U

Come già esposto i risposta al quesito 5, l'immobile risulta essere ricompreso nell'area perimetrata ai sensi del D.Lgs 42/2004 - Art. 143 "Centri di prima e antica formazione". L'area sarà dunque sottoposta alla normativa che tutela tali centri (D.Lgs 42/2004 - Art. 143 e Piano Paricolareggiato del Centro Matrice).

Di seguito si riporta la planimetria tratta dalla determinazione n. 1009/D.G. del 26/09/2007 - Art. 52 del P.P.R. - Aree caratterizzate da insediamenti storici:



Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, ne sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### **4.12 Quesito 12**

*“Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento. sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);”*

#### **Risposta del C.T.U**





In generale, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che il bene immobile oggetto della presente C.T.U. potrebbe assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe determinato dallo scrivente sulla base di un metodo di stima sintetico-comparativo, comparando il bene oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali sarebbero noti i valori di mercato. Una volta individuato il parametro tecnico-economico di confronto unitario tra il bene immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, lo scrivente avrebbe determinato il valore del bene oggetto di stima, in base alla consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltreché effettuando dei confronti derivanti da indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliare nella provincia di appartenenza.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2022, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona. In primo luogo è stata individuata la "Zona Omogenea", cioè il segmento immobiliare di riferimento nel Comune di Ghilarza. Il fabbricato è situato nel centro urbano, in zona B.1, ricompreso nella zona perimetrata come centro di antica e prima formazione, pur essendo attualmente un edificio privo delle caratteristiche formali tipiche degli edifici storici.

Ghilarza è un centro medio (più di 4.000 abitanti) sito nell'alto oristanese, nella zona del Guilcier. Insieme ai comuni di Abbasanta (circa 2.600 abitanti) ed a quello di Norbello (circa 1.200 abitanti), costituisce uno dei più grossi agglomerati urbani della zona (Barigadu Guilcier).

In esso sono presenti scuole d'infanzia, primarie di primo e secondo grado e scuole secondarie quali l'IPSIA Ghilarza ed il Liceo Scientifico (sede staccata del Mariano IV di Oristano), e l'ospedale. L'edificato è vicino alla Strada Satatle 131, e nell'adiacente paese di Abbasanta è presente la ferrovia, risulta perciò centrale e ben collegato con i vari capoluoghi di provincia sardi.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale nel Comune di Ghilarza, in una zona centrale/centro edificato, con uno stato di conservazione normale oscilla tra un valore minimo di 660 €/mq e 980 € (valore massimo).

Nel caso in oggetto, considerando lo **scarso stato di manutenzione dell'immobile**, si prende come riferimento il valore minimo di 660,00 €/mq, decurtandolo, come suggerito dagli operatori dell'Agenzia delle Entrate, del 25 %; si propone quindi il valore di **480,00 €/mq** ( $660,00 - 25\% = 495,00$  €/mq). Tale decurtazione si rende necessaria in quanto le tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare non riportano più i valori di mercato per lo stato conservativo "scarso".



Provincia: ORISTANO							
Comune: GHILARZA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	980	L	2,6	3,9	L

In ottemperanza al D.P.R. N° 138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C (di seguito riportato in stralcio), le superfici saranno calcolate col metodo delle “superfici ragguagliate”, in cui la superficie totale dell’immobile nasce dal concorso delle diverse aree parziali con diversa destinazione di utilizzo e quindi una diversa “percentuale di attribuzione” di superficie.

#### **STRALCIO ALLEGATO C D.P.R. N° 138 DEL 23/03/1998:**

*R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.*

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

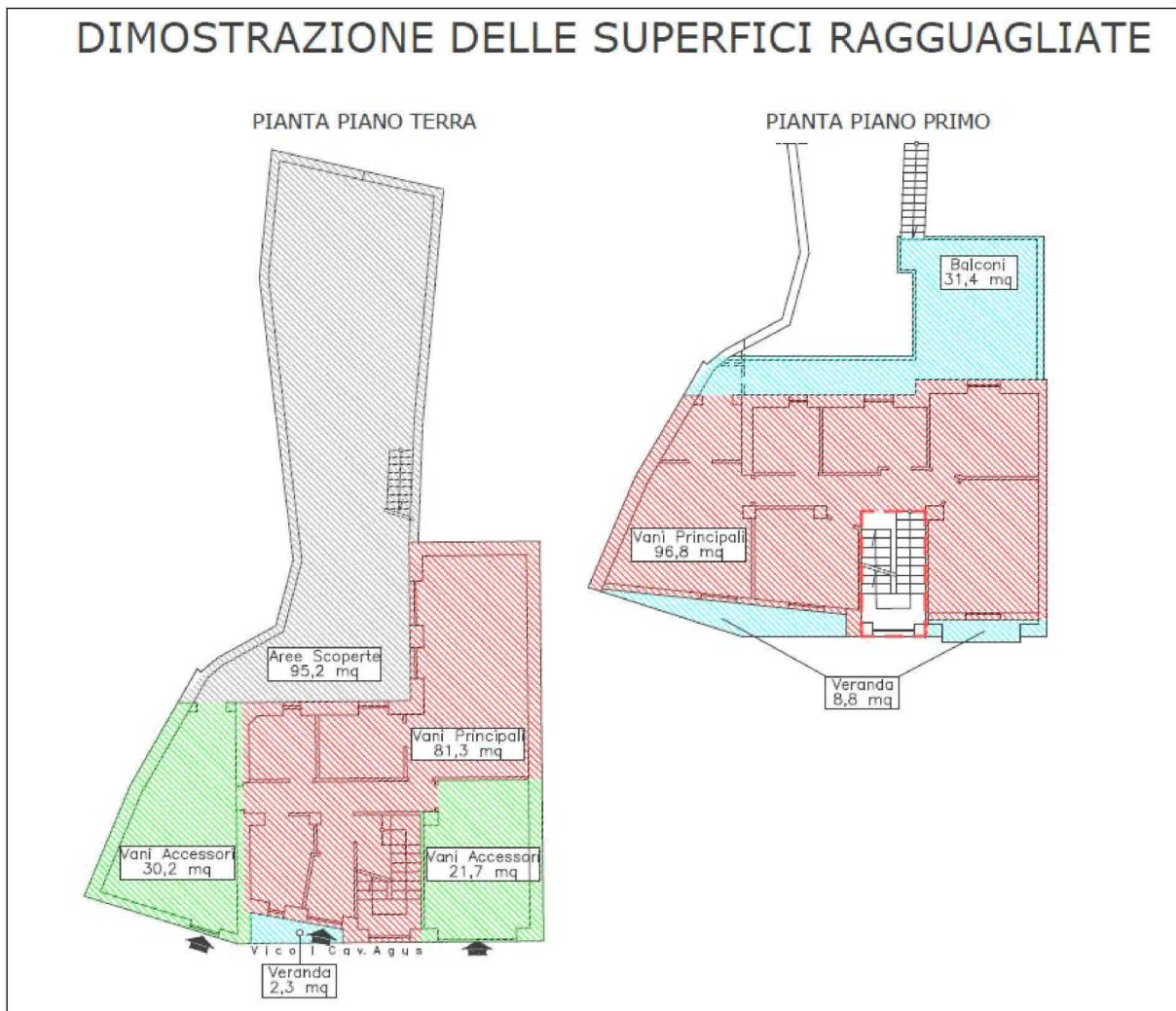
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.



## DIMOSTRAZIONE DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE



Si evidenzia che le superfici del secondo piano non verranno computate in quanto a seguito delle demolizioni previste, le stesse risulteranno inferiori a 1,50 m, pertanto non rientranti nel calcolo.

### CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali P.T.	81,3	100 %	81,3
Vani Accessori Comunicanti P.T. – al finito	21,7	50 %	10,85
Vani Accessori Comunicanti P.T. – al rustico	30,2	25 %	7,55
Balconi Terrazzi e Simili comunic. P.T.	2,3	30 %	0,69
Area Scoperta	95,2	10 %	9,5
Vani Principali P.1.	96,8	100 %	96,8
Balconi Terrazzi e Simili comunic. P.1.	25	30 %	7,5
Balconi Terrazzi e Simili comunic. P.1.	15,2	10 %	1,5
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>			<b>215,69</b>

Si considera quindi una superficie ragguagliata arrotondata di **216 mq.**



In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 490,00€/mq ammonta a 216mq. Il valore provvisorio risultante è di **105.840,00 €** (490,00 €/mq x 216 mq).

Alla cifra provvisoria di **105.840,00 €** andranno detratti:

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale calcolati in risposta al quesito 4) pag. 8,9 pari a **1.500 €**;
- i costi di sanatoria precedentemente calcolati in risposta al quesito 6) pag. 12-13, pari a **38.500 €**;

Per un totale di costi pari a **40.000 €** (1.500 € + 38.500 €)

Tale cifra è da sottrarre al valore provvisorio dell'immobile precedentemente ottenuto.

**Si ha quindi un valore definitivo dell'immobile pari a 65.840 €** (105.840 € - 40.000 €).

#### **4.13 Quesito 13**

*Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni;*

Il fabbricato ricade completamente sul mappale pignorato.

#### **ALLEGATI:**

##### **ALLEGATO "A"**

- Allegato A.1 : Copia verbale operazioni peritali N. 1 del 19.05.2023;
- Allegato A.2 : Visura catastale, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa;
- Allegato A.3 : Copia Atto di Usucapione Tribunale Macomer del 3.11.2000;
- Allegato A.4 : Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di famiglia;
- Allegato A.5 : Accesso agli atti Agenzia delle Entrate del 23.03.2023;

##### **ALLEGATO "B"**

- Allegato B.1.: Planimetrie situaz attuale con indicaz difformità - Pianta Piano Terra, Primo e Secondo;
- Allegato B.2: Planimetrie situazione successiva alle demolizioni previste- Pianta Piano Terra, Primo e Secondo;
- Allegato B.3: Elaborato Fotografico;

##### **ALLEGATO "C"**

- Allegato C.1.: Licenza di Costruzione del 22.11.1974 - pratica N. 87/74 prot. 3480;
- Allegato C.2.: Concessione Edilizia del 05.03.2002 - pratica N. 14/02 prot. 1831;

Seneghe 5 settembre 2023

**IL C.T.U. INCARICATO**

---

