

TRIBUNALE DI ORISTANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 53/2021

Prelios Credit Solutions S.p.A.

contro



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



Fabbricato sito in Ghilarza (OR) - Via Campidano, s.n.c. - Foglio 6 Mappale 4367

RELAZIONE TECNICA E STIMA



Il C.T.U. Incaricato

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Massimo Solinas', written over the printed name and the stamp.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 53/2021

CAUSA PROMOSSA DA: **Prelios Credit Solutions S.p.A.**

CONTRO: [REDACTED]

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 7 ottobre 2022 ed inviato al sottoscritto in data 10 ottobre 2022, dal G.E. Dott.ssa Paola BUSSU, nella procedura esecutiva N.53/2021, promossa da **Prelios Credit Solutions S.P.A.**, contro i sig.ri [REDACTED]

Pertanto in data 12 ottobre 2022 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 13 gennaio 2023.

Pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza (14 dicembre 2022) fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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 (29 dicembre 2022) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Prelios Credit Solutions S.P.A. per conto di **MAIOR SPV S.r.l.** ha sottoposto ad esecuzione forzata (Atto di Pignoramento Immobiliare del 6 settembre 2021) il seguente bene immobile in piena proprietà (in comunione legale) agli esecutati sig.ri [REDACTED] (OR) il [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] (OR) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), così successivamente descritto :

- *Fabbricato sito in Ghilarza in Via Campidano s.n.c. distinto in catasto fabbricati al Foglio 6 Mappale 4367 p. S1-T Categoria A/2 classe 5 vani 18.*

3 OPERAZIONI PERITALI

In data 14 ottobre 2022 ho inoltrato, presso il Comune di Ghilarza, richiesta riguardante il certificato di residenza e di stato di famiglia, il tutto evaso il 17 ottobre 2022.

Nella stessa data 14 ottobre 2022 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 22 novembre 2022.

Nella medesima data 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 2 novembre 2022.

Sempre in data 14 ottobre 2022, ho proseguito le operazioni peritali, 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 17 novembre 2022 alle ore 9:30, previo lettera raccomandata A/R cod 200518536125 (non ricevuta), mi sono recato presso l'immobile pignorato, luogo in cui non vi era presente nessuno;

In data 1° dicembre 2022 alle ore 10.00, previo appuntamento telefonico, ho effettuato il sopralluogo nel fabbricato sito in Via Campidano s.n.c. 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 4 novembre 2022 tramite Racc. A/R (n° 200518536125), ma alla data odierna non ancora ritirata dagli esecutati; per cui la stessa è stata consegnata a mano alla Sig.ra [REDACTED] all'effettuazione del primo sopralluogo avvenuto in data 1° dicembre 2022.

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 11 ottobre 2021 dallo studio notarile Avv. [REDACTED] relativo all'immobile pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 7 settembre 2021;

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.

Nel ventennio, l'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, censita al foglio 6 particella 1690, figura in proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] (OR) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni per atto di rogito Notaio [REDACTED] in data 26/05/1998, Repertorio 17536, trascritto il 05/06/1998 ai numeri 2870 RG 2264 RP;

L'immobile descritto in oggetto è stato edificato su area censita alla sezione A foglio 6 particella 4367 generata dalla particella 1690

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

IPOTECA VOLONTARIA N. 3259/320 DEL 03/06/2021

in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 07/11 /2001 ai numeri 7899 RG 659 RP



derivante da contratto di mutuo a rogito [redacted] Enrico rep. n. 977 del 26/10/2001
Capitale Euro 45.687, 1 Ipoteca Euro 210.000,00

a favore: [redacted];

contro: [redacted] nato a [redacted] (OR) il [redacted], Codice Fiscale [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] (OR) il [redacted] Codice Fiscale [redacted] per ½ ciascuno della piena proprietà gravante sull'immobile in oggetto e sul terreno di edificazione del fabbricato censito al foglio 6 particella 1690.

IPOTECA LEGALE N. 9309/1599 DEL 19/11/2008

Derivante da iscrizione a ruolo ART. 77 DPR 602/73, rep. n. 1876/4052 del 18/11/2008 - Capitale di euro 8.119,75 - Ipoteca di euro 16.239,50

a favore: [redacted]

contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted] per ½ della piena proprietà per la quota di ½ del terreno censito al foglio 6 particelle 1688 e 1690.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 4985/3773 del 19/09/2012

Tribunale di Oristano, rep. n. 489 del 14/05/2012

a favore: [redacted] nato a [redacted] (DR) il [redacted] C.F. [redacted]

contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per ½ della piena proprietà

in regime di comunione legale, della porzione immobiliare in oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 1771/1450 del 26/03/2019

Tribunale di Oristano, rep. n. 25/2019 del 13/02/2019

a favore: [redacted] (OR) il [redacted] C.F. [redacted]

contro: [redacted] nato a [redacted] (Or) il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] 6 Codice Fiscale [redacted], per ½ ciascuno della piena proprietà gravante sul fabbricato in oggetto;

in rettifica al verbale di pignoramento trascritto il 21.11.2018 ai numeri 5480 RP 6906 RG, in quanto lo stesso deve intendersi esteso anche al coniuge di [redacted] ni, signora [redacted] nata ad [redacted] (OR) il [redacted] comproprietaria della restante quota di ½ del fabbricato sito in Ghilarza e censito al NCEU al F. 6 M. 4367;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 6055/4734 del 07/10/2021

Tribunale di Oristano, rep. n. 545 del 06/09/2021

a favore: Maior Spv S.r.l. sede Conegliano (Tvl C.F. 04951650268

contro: [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], per ½ ciascuno della piena proprietà gravante sul fabbricato in oggetto e sul terreno di edificazione del fabbricato censito al foglio 6 particella 4367;

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 14/10/2022 (Allegato "A.1").

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, da me richiesto allo studio Notarile [redacted] ma alla data odierna non evaso; appena consegnatomi provvederò a inoltrarlo alle parti.

L'atto di provenienza ultraventennale risulta già presente agli atti.

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 in data 14 ottobre 2022 ed evaso in data 17 ottobre 2022 (Allegato "A.3").

La data di coniugio tra il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] risale al 5 agosto 1989, precedente alla data di acquisto del terreno risalente al 26 maggio 1998.

Il pignoramento è stato notificato alla Sig.ra [redacted] in data 6 settembre 2021; è stato inoltrato anche al Sig. [redacted] ma è stata omessa la notifica "...in quanto sebbene residente anagraficamente all'indirizzo indicato di fatto pare che attualmente sia all'estero..."

Si specifica che nel estratto di matrimonio non è presente alcuna annotazione.

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 eseguito in data 1 dicembre 2022, alla presenza della Sig.ra [redacted], ha consentito di visionare l'unità immobiliare, di seguito sinteticamente descritta.

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nella periferia nord-est del Centro abitato di Ghilarza ad angolo tra Via del Campidano e Via Meilogu con ingresso principale dalla Via Campidano s.n.c. e secondario dalla Via Meilogu s.n.c.,





confinante a Nord-Est con la Via Campidano, a Sud-Est con la Via Meilogu, a Sud-Ovest con il mappale 1693 di proprietà della ditta [REDACTED] e a Nord-Ovest con il mappale 1687 di proprietà della ditta [REDACTED]

Edificio residenziale iniziato in data 08.02.1999 e terminato nei primi anni 2000, su due piani fuori terra e un piano seminterrato, il tutto composto da :

PIANO SEMINTERRATO: Cucina Soggiorno (45.70 mq), Pranzo (22,40 mq), Dispensa (5,95 mq), W.C. (5.05 mq), Ripostiglio (9.60 mq), Posto Auto (18,75 mq), Veranda (14,80 mq); **Superficie Utile non Residenziale 133.30 mq; H.2.40 m - H. 2,95 m.**

con annessa area cortilizia anteriore della superficie di circa 76,20 mq e posteriore di 79,20 mq, oltre a una rampa carrabile di accesso al posto auto di 26,25 mq.

PIANO RIALZATO: Ingresso (8.00 mq), Soggiorno (40.60 mq), Studio (14.35 mq), Disimpegno (6.50 mq), Camera (11.45 mq), Camera (12.10 mq), Camera (16.40 mq), Bagno (7.00 mq), Veranda (13.20 mq), Terrazza (5.60 mq). **Superficie Utile Residenziale 116.40 mq - Superficie Utile non Residenziale 18.80 mq; H.2.75 m - H.2.80 m.**

PIANO PRIMO: Mansarda (63.80 mq). **Superficie Utile non Residenziale 63.80 mq; H.min 1.95 m - H.max 3.50 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 primo sopralluogo, sotto riportata e anche in allegato (Allegato "B.1" e "B.2").





Nel cortile (non rappresentato nelle planimetrie sopra riportate) sono presenti dei camminamenti in cls, un accesso carrabile al Piano Seminterrato dalla Via Campidano e due accessi pedonali sempre dalla Via Campidano e uno dalla Via Meilogu al cortile retrostante il fabbricato.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato possono riassumersi come segue :

- Murature in elevazione in blocchi laterizi "poroton" da 30 cm ad eccezione del seminterrato realizzato in blocchi di trachite da 40 cm, su fondazioni continue;
- Divisori interni in laterizio;
- Vespaio in pietrame e canali di areazione;
- 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;
- Impermeabilizzazione coperture e manto di copertura mancanti;
- Intonaci interni ed esterni in malta bastarda, quelli esterni mancanti dello strato di finitura;
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica;
- Tinteggiature in tinte lavabili e in calce, quelle esterne mancanti;
- infissi interni in legno;
- Serramenti esterni in alluminio - legno;
- I tre piani sono collegati tra loro tramite scale di collegamento verticali in cemento armato, non rivestite;
- Il fabbricato è servito da acqua potabile e corrente elettrica;
- Impianto di riscaldamento predisposto ma mancante dei terminali e della caldaia/stufa;
- Recinzioni esterne in muratura non intonacate;.

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 mediocre stato di conservazione delle finiture interne ed esterne, a causa di numerose infiltrazione d'acqua piovana, che dal solaio di copertura, privo di guaina e manto di copertura, si riversano nel solaio di calpestio primo piano, generando una situazione insalubre e che potrebbe aver recato dei danni all'armatura del solaio.



Altre infiltrazioni si sono riscontrate nelle finestre ubicate a sud-ovest; di seguito si riportano alcune fotografie di tale situazione :



intradosso solaio studio - Piano Rialzato

finestra vano soggiorno - Piano Rialzato

Inoltre il fabbricato in alcune parti non risulta ultimato: intonaci esterni al rustico privi di strato di finitura e tinteggiature; prospetto lato nord-ovest privo di intonaco con blocchi a vista; scale interne ed esterne al rustico con elementi di cemento armato a vista, in gran parte prive di parapetti; bagno del piano rialzato sfornito di collegamenti e pertanto inutilizzabile; piano primo al rustico, carente di qualsiasi elemento di finitura; copertura inclinata priva di impermeabilizzazione, coibentazione e manto di copertura; terrazzi e verande non impermeabilizzate.

Da un riscontro tra la situazione de me rilevata e il progetto, 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 Via Campidano s.n.c. distinto in catasto fabbricati al Foglio 6 Mappale 4367 p. S1-T Catg. A/2 vani 18*

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 presenza di una planimetria catastale del 09.03.2010. In tale planimetria è riportato esclusivamente l'ingombro dell'edificio e non è stata rappresentata la disposizione interna, verosimilmente in quanto la stessa è stata predisposta d'ufficio dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto andrà presentata una nuova planimetria catastale corretta, comportando spese tecniche (accessori compresi) stimate pari a **euro 1.500** da sottrarre al valore stimato dell'immobile.

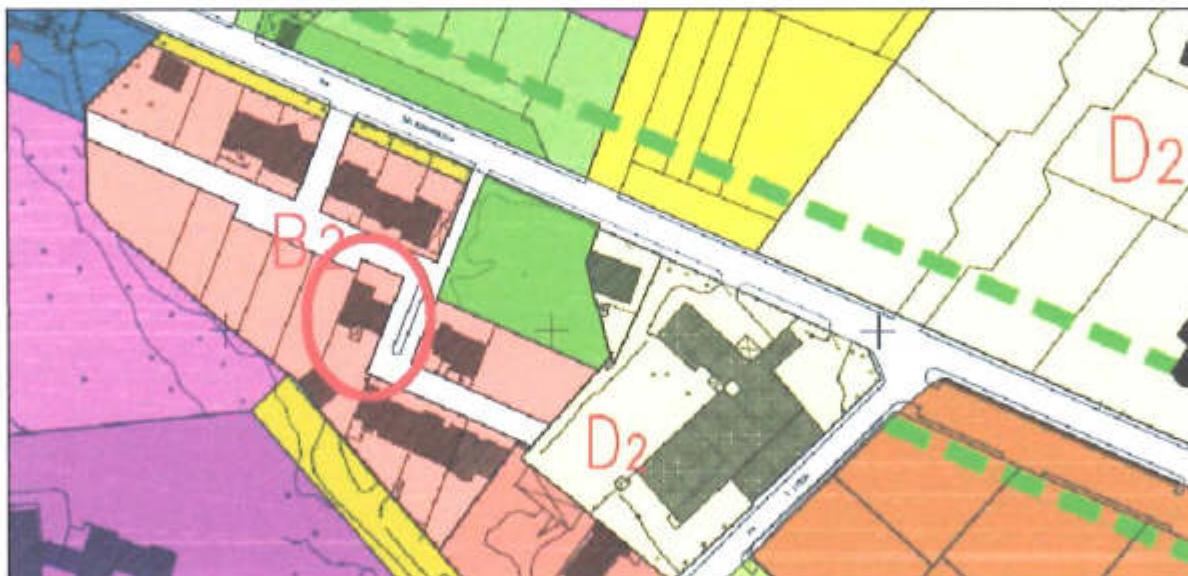
4.5 Quesito 5

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

Risposta del C.T.U

L'immobile pignorato ricade nel Comune di Ghilarza in Via Campidano s.n.c.. L'edificazione è disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale che colloca l'immobile in Zona "B" (di ristrutturazione e completamento) sotto zona "B2" (il tessuto nei piani attuativi privati -PIC 4), regolamentato dagli Articoli 2.3.-2.3.1-2.3.3. delle Norme di Attuazione del P.U.C.

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



Articolo 2.3.3. Sottozona "B2" di pianificazione privata delle Norme di Attuazione del P.U.C. prevede: Interessa gli ambiti urbani oggetto di piani attuativi di iniziativa privata degli anni '70, all'epoca definiti piani di insediamento coordinato (PIC), attualmente del tutto infra-strutturati ed edificati per oltre 80%; nel PUC sono codificati e classificati come segue:

- 1) PIC1 : Oppo-Licheri, località "Perda Longa";
- 2) PIC2 : Porcu Maria, via S.Lucia;
- 3) PIC3 : Porcu-Oppo, località "Perda Longa";
- 4) PIC4 : Flore-Corrias, via del Mandrolisai;
- 5) PIC5 : Licheri G., via Nuova;
- 6) PIC6 : Fibra del Tirso, via Ocier Reale.

L'edificazione è regolata dalle norme e dagli standards previsti dai suddetti piani particolareggiati di iniziativa privata.

Indici di progetto tratti dalla relazione tecnica - planovolumetrico, Concessione N 47 del 8.2.1999:



SUPERFICIE DEL LOTTO mq. 365
ZONA C INDICE EDIFICABILE 2.80 mc./mq.
VOLUME AMMISSIBILE mc. 1022
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO mq. 67.16 + mq. 86.025 = mq. 153.19
VOLUME DI PROGETTO = mq. 67.16 x H m. 6.25 + mq. 86.025 x H m. 6.69 = mc. 995.26

Analizzando i dati contenuti nella relazione e la tabella degli indici resterebbe a disposizione una volumetria pari a 27 mc.

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:

- Concessione per la Esecuzione di Opere per lavori di *costruzione di un fabbricato* rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghilarza in data 8 febbraio 1999, pratica edilizia n. 47/1998; Concessione Intestata agli esecutari Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato "C.1");

Il rilievo effettuato nel sopralluogo del 1.12.2022 e la successiva restituzione grafica hanno evidenziato uno stato dei luoghi parzialmente difforme da quanto previsto nel progetto del 1999.

Le difformità citate riguardano,

al piano seminterrato:



1. *porzione di piano utilizzata come ambiente residenziale. Tale destinazione dovrà essere ripristinata come ambiente non residenziale così come previsto in progetto, in quanto non possiede le caratteristiche dettate dall'art. 6 del Reg. Edilizio del P.U.C. - **non sanabile**;*
2. *diversa distribuzione degli spazi interni - sanabile;*
3. *riduzione della superficie da destinare a posto auto, in difformità alla Legge N. 122 del 24 marzo 1989, che nelle "nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione" - il posto auto dovrà essere previsto demolendo i vari tramezzi realizzati, altrimenti in esterno senza esecuzione di opere edili - sanabile;*
4. *modifiche nella disposizione delle aperture esterne e difformità nelle dimensioni di quelle già previste - sanabile;*

al piano rialzato:

1. *diversa distribuzione degli spazi interni - sanabile;*
2. *mancata realizzazione della finestra nel vano cucina previsto in progetto - sanabile;*
3. *Mancato rispetto del D.M. 05.07.1975 art. 5, in quanto le finestre presenti nella studio e nella camera da 16,40 mq, non rispettano il rapporto di 1/8 rispetto alla superficie del pavimento, per cui le stesse andranno ampliate fino al raggiungimento dello standard previsto dal decreto sopra citato - sanabile con opere;*
4. *Mancanza di parapetti in alcune scale interne ed esterne all'abitazione - sanabile con opere;*

al piano primo:

1. *Innalzamento del solaio di copertura di circa 20 cm della porzione di edificio prospiciente la Via Meilogu di circa 20 cm, generando un Volume in ampliamento pari a circa 27 mc - sanabile;*
2. *Realizzazione di un Piano Mansardato in adiacenza al mapp.le 1687, costituito da un unico ambiente con altezza minima pari a 1,95 m (in progetto 1,30 m) e altezza massima 3,50 m (in progetto 2,50 m), il tutto accessibile da una scala interna - Volume in ampliamento pari a circa 48 mc - **non sanabile**;*

Quest'ultima opera non sarà sanabile in quanto non è stato rispettato l'indice di edificabilità di 2,80 mc/mq, così come dal calcolo inserito in allegato "B.2", in cui inoltre sono riportate graficamente tutte le difformità nei diversi piani.

SANZIONI E ONERI VARI

In base alla normativa attualmente in vigore le difformità sopra elencate possono essere sanate, con esclusione della variazione di destinazione d'uso nel piano seminterrato (il quale dovrà riprendere la sua originaria destinazione) e la demolizione e ricostruzione di una porzione del solaio di copertura inclinato; i costi per effettuare la sanatoria, vengono di seguito riportati:

- Oneri "Bucalossi" comprendenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione da versare al Comune Ghilarza si valutano sommariamente in 1.500 €;
- I costi di ampliamento di N. 2 vani finestra e la realizzazione di nuovi infissi si stimano sommariamente in 3.000 € (I.V.A. compresa);
- I costi per la demolizione e ricostruzione alla quota prevista in progetto della porzione di solaio di copertura non sanabile, le opere provvisoriale etc, si stimano sommariamente in



25.000 € (I.V.A. compresa);

- I costi per la realizzazione parapetti mancanti nelle varie scale interne ed esterne, vengono stimati in 2.000 € (I.V.A. compresa);
- Le spese tecniche necessarie al progetto di Accertamento di Conformità con opere 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 35.500 € (1.500 € + 3.000 € + 25.000 € + 2.000 € + 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 del 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 Via Campidano s.n.c. distinto in catasto fabbricati al Foglio 6 Mappale 4367 p. 51-T Catg. A/2 vani 18.

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 4367. Proprietà dei signori ██████████ e ██████████ **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 Via Campidano s.n.c., vi risiedono:

1. il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - coniuge;
2. la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - coniuge;
3. la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - figlia;
4. il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - figlio;

L' tutto risultante dai certificati di residenza e stato di Famiglia rilasciato dal comune di Ghilarza in data 17/10/2022 (vedasi allegato "A.2");

Inoltre con riferimento alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano, in data 17 ottobre 2022 n. prot. 56886, dalle interrogazioni effettuate presso la Banca dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED], non risulta registrato nessun contratto di locazione riguardante il fabbricato oggetto del presente pignoramento (vedasi allegato "A.3");

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 è occupato dal coniuge separato [REDACTED] a cui è stata assegnato a seguito di Decreto omologazione n. cronol. 3624/2018 del 11.07.2018 RG n. 724, già presente agli atti.

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

Sugli immobili pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



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

Si rileva che al fine dell'ottenimento dell'esonero del pagamento della quota parte del contributo stabilito dall'art. 3 della Legge N. 10 (Bucalossi) del 28 gennaio 1977, i signori [REDACTED] [REDACTED] si sono impegnati anche per i loro successori ed aventi causa ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo i criteri e parametri di cui all'atto; a mantenere la destinazione prevista nella relativa concessione edilizia e nell'elaborato progettuale; a non stipulare contratti di locazione prima che sia stato rilasciato il previsto certificato di abitabilità; è stata espressamente prevista la validità degli impegni assunti per la durata di anni 25 e la nullità degli atti che stabiliscono prezzi di vendita e canoni di locazione superiori a quelli indicati nell'atto, nullità relativa alla quota eccedenti i limiti stessi.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 3 novembre 1998 rep. n. 18407 inserito in Allegato "C.1".

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 i beni 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 i beni immobili 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, oltrechè 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 primo semestre 2022, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona. Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale nel Comune di Ghilarza, in una zona periferica, con uno stato di conservazione normale oscilla tra un valore minimo di 640 €/mq e 950 € (valore massimo), così come riportato nella tabella OMI che segue

Provincia: ORISTANO							
Comune: GHIARZA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO							
Codice di zona: 01							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	640	950	L	2,6	3,9	L

Tuttavia, in considerazione dello stato di finitura dell'immobile, in parte non ultimato, e con numerosi elementi di degrado dovuti a una mancanza di opere di manutenzione, il prezzo più attendibile risulta paria a 640 €/mq, pari al valore minimo riportato in tabella.

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:

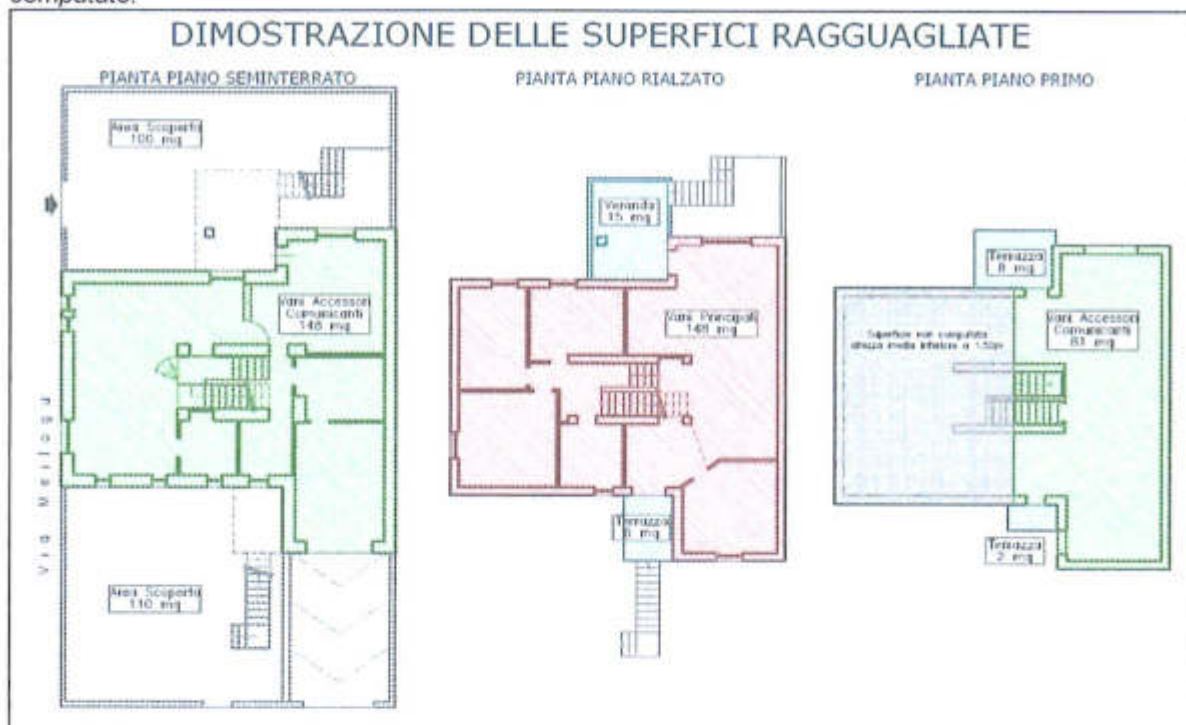
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

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.



CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali	148	100 %	148
Vani Accessori Comunicanti P.S. – al finito	148	50 %	74
Vani Accessori Comunicanti P.1. – al rustico	81	25 %	20,25
Balconi Terrazzi e Simili comunic. P.R.(15+6)	21	30 %	6,3
Balconi Terrazzi e Simili non comunic. P.1.(8+2)	10	15 %	1,5
Area Scoperta (primi 148 mq)	148	10 %	14,8
Area Scoperta (successivi 62 mq)	62	2 %	1,24
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			266,09

Si considera quindi una superficie ragguagliata arrotondata di **266 mq.**

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 640,00€/mq ammonta a 266 mq. Il valore provvisorio risultante è di **170.240,00 €** (640,00 €/mq x 266 mq).

Alla cifra provvisoria di **170.240,00 €** 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 i risposta al quesito 6) pag. 10-11-12, pari a **35.500 €**;

Per un totale di costi pari a **37.000 €** (1.500 € + 35.500 €)

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

Si ha quindi un valore definitivo dell'immobile pari a 133.240 € (170.240 €-37.000 €).

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 : Visura catastale, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa;
- Allegato A.2 : Estratto di matrimonio, certificato residenza e stato di famiglia;
- Allegato A.3 : Accesso agli atti Agenzia delle Entrate del 17.10.2022;

ALLEGATO "B"

- Allegato B.1.: Planimetria situaz attuale con indicaz difformità - Pianta Piano Seminterrato e Rialzato;
- Allegato B.2.: Planimetria situaz attuale con indicaz difformità - Pianta Piano Primo,Copertura - Sezione;
- Allegato B.3: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO "C"

- Allegato C.1.: Concessione Edilizia del 09.03.2004 - pratica N. 1/2003 prot. 2492;

Seneghe 14 dicembre 2022

IL C.T.U. INCARICATO

