

# Tribunale di ORISTANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 43/2022

**PROMOSSA DA**

*FIRE SPA Società - Via Bonsignore n. 1 – Messina (ME)*

**CONTRO**

*OMISSIS*

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. ANDREA BONETTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Giovanni Cesare Caria  
**Studio in:** Via Vittorio Veneto n. 57 – 09070 Tramatzà (OR)  
**Telefono:** 0783 50318  
**Email:** carigiova@hotmail.it  
**Pec:** [giovannicesare.caria@geopec.it](mailto:giovannicesare.caria@geopec.it)



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. ANDREA BONETTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07/06/2024 alle 10:00 *(già fissata per il 09/02/2024, già fissata per il 05/05/2023)*

**Creditore Procedente:** FIRE SPA Società – Via Bonsignore n. 1 – Messina (ME)

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Altro Avvocato** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** -----

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Giovanni Cesare Caria

**Data nomina:** 07/02/2023

**Data giuramento:** 13/02/2023

**Cronologia operazioni peritali in loco:** 21/07/2023; 14/09/2023; 04/05/2024.



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. Premessa

Nell'udienza del 07/02/2023 l'ill.mo dott. Andrea Bonetti, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano, nominava il sottoscritto geom. Giovanni Cesare Caria, residente a Tramatzia in via Vittorio Veneto n. 57, iscritto al Collegio dei geom. della prov. di Oristano al n° 323, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare forzata in oggetto. A tale riguardo il sottoscritto CTU trasmetteva in data 13/02/2023 il giuramento di rito tramite posta elettronica certificata.

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

- 1) **a)** *provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b)* *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazioni di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni 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; 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; d)* *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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; 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; f)* *verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione dello stesso, in caso di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;*



2) *descriva 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.);*

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 corrispondente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

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;*

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

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 della 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 artt. 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 per 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 e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985,*



*n. 47 ovvero dell'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;*

*7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078) 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 Tecno Erariale;*

*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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prendendo 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. 557 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1970, n. 1078; 9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risultato abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha 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 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.;*

*10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*



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 condominiali (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 evidenziano gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato si di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse e di manutenzione, eventuali spese straordinaria 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;

12) determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nel limite 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; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2002 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

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



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In conformità a quanto stabilito nel mandato, il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, tramite l'esame del fascicolo telematico del Tribunale di Oristano, al fine di verificare la completezza della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 comma 2 del C.P.C..

Successivamente, il medesimo, effettuava telematicamente le necessarie ispezioni ipocatastali riguardanti l'immobile pignorato.

A seguito della richiesta del sottoscritto (in data 05/06/2023 Prot. n. 12807) l'Ufficio Tecnico del Comune di Macomer (in data 08/06/2023) trasmetteva copia della documentazione reperita agli atti interessante l'immobile pignorato, consistente nella Licenza edilizia n. 719 del 24/06/1971, Permesso di Costruzione n. 84 del 23/07/1973, Certificato di agibilità del 15/03/1977.

Il sottoscritto CTU con raccomandata A/R del 14/07/2023 comunicava all'esecutato di aver fissato per il giorno 21/07/2023 l'inizio delle operazioni peritali. Pertanto, lo scrivente, alle ore 9:30 di tale giorno, si è recato regolarmente sul posto, ma nessuno si è presentato al sopralluogo, procedeva nel frattempo, comunque, ai rilievi esterni, con relative riprese fotografiche, della facciata verso la via pubblica (Via Giovanni XXIII) del fabbricato interessato.

Successivamente il CTU, attraverso le informazioni fornite dal proprietario dell'altra abitazione al piano primo del fabbricato in questione, è riuscito a mettersi in contatto con l'esecutato, il quale, in data 28/08/2023 inviava la chiave dell'appartamento staggito, al CTU medesimo. Ciò ha reso possibile di proseguire le operazioni peritali con i sopralluoghi in data 14/09/2023, 04/05/2024, 06/05/2024.





## RISPOSTA AI QUESITI

### Risposta ai quesiti n. 1

a) Preliminarmente ad ogni altra attività il sottoscritto CTU ha inviato all'esecutato, in data 14/03/2023, tramite lettera raccomandata A.R., l'informativa per il debitore.

b) La documentazione agli atti può ritenersi completa in quanto è presente il certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 secondo comma C.P.C., a firma della dott.ssa Francesca Romano Giordano, notaio in Milano (MI), con studio in Via Tommaso da Cazzaniga n. 94.

c) Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni presso L'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Nuoro – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, interessanti l'immobile espropriato, nel periodo antecedente il ventennio dal pignoramento:

**1) Iscrizione di ipoteca volontaria - Ufficio Provinciale di NUORO - Territorio - del 18/06/2004 Reg. Gen. N. 6572 – Reg. Part. N. 997 – Ipoteca volontaria a favore del Banco di Sardegna S.P.A. – Sede Cagliari – C.F. 01564560900 – Domicilio ipotecario eletto Bosa, Piazza IV Novembre n. 1 – Per il diritto di proprietà quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui al F. 28 P.IIa 811;**

**Contro OMISSIS - Per il diritto di proprietà quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui al F. 28 P.IIa 811;**

**2) Trascrizione costituzione di vincolo - Ufficio Provinciale di NUORO - Territorio - del 18/06/2004 Reg. Gen. N. 6572 – Reg. Part. N. 997 – a favore della Regione Autonoma della Sardegna con sede in Cagliari C.F. 80002870923 – Per il diritto di proprietà quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui al F. 28 P.IIa 799 sub 1 e 811 (graffati);**

**Contro OMISSIS - Per il diritto di proprietà quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui al F. 28 P.IIa 799 sub 1 e 811 (graffati);**

**3) Trascrizione Verbale di pignoramento immobili - Ufficio Provinciale di NUORO - Territorio - del 12/09/2022 Reg. Gen. N. 10336 – Reg. Part. N. 8423 – a favore di SUMMER SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05128970265 – Per il diritto di proprietà quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui al F. 28 P.IIa 799 sub 1 e 811 (graffati);**





**Contro OMISSIS - Per il diritto di proprietà quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui al F. 28 P.IIa 799 sub 1 e 811 (graffati);**

**d)** Si allegano alla presente, in quanto non reperiti agli atti, i seguenti documenti: visura attuale e storica C.E.U., visura storica C.T., planimetria catastale appartamento interessato, estratto di mappa del Catasto Terreni (Cfr. All. nn. 1.1 – 1.2 - 1.3 – 1.4 – 1.5).

**e)** Agli atti non risulta depositato l'atto di provenienza del bene pignorato, pertanto si allega la copia del medesimo a rogito del notaio Gianni Fancello stipulato in Macomer il 15/06/2004 Rep. N. 15608, Registrato a Nuoro il 17/06/2004 al N. 713 Serie 1T in favore dell'esecutato OMISSIS (Cfr. All. n. 5.1).

Per quanto riguarda la provenienza ultraventennale risulta precisata nella certificazione notarile (già agli atti del procedimento) del notaio dott.ssa Francesca Romano Giordano, citato in precedenza.

**f)** Non risultando depositati agli atti, si allegano: il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio, con annotazioni a margine, rilasciati dal Comune di Macomer (Cfr. All. nn. 5.3 – 5.4). Dal certificato di matrimonio si rileva che l'esecutato, con atto in data 06/12/1999 del notaio dott. Gianni Fancello, ha mutato il regime patrimoniale con il proprio coniuge da comunione a separazione dei beni. Pertanto alla data dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato del 15/06/2004 l'esecutato era in separazione dei beni, come riportato nello stesso atto di compravendita.

**Risposta quesito n. 2**

Come già detto in precedenza, il sottoscritto ha effettuato sopralluogo nell'immobile interessato nelle date 14/09/2023, 04/05/2024, 06/05/2024, procedendo ad un'attenta ricognizione dell'immobile, al rilievo metrico dello stesso ed alle riprese fotografiche. L'unità abitativa, per una buona parte, risulta occupata da materiale vario, scatolame etc. tanto da rendere difficoltoso il passaggio stesso in alcuni ambienti e le operazioni di rilievo e controllo. Così dicasi della centrale termica comune (cfr. doc. fotogr.).

L'abitazione a piano terra, oggetto del pignoramento, è distinta al catasto fabbricati del Comune di Macomer al F. 28 particella 799 sub 1 e 811 (graffati), risulta inserita in un fabbricato di maggiore consistenza, edificato fra giugno 1971 e marzo 1977.



Il relativo accesso avviene dall'aria cortilizia anteriore (verso la Via Giovanni XXIII) che risulta comune all'appartamento al piano primo, appartenente ad altra ditta. In tale cortile trova posto anche la scala che conduce al piano superiore di proprietà del sig. OMISSIS, ivi residente.

L'immobile staggito confina anteriormente alla predetta via, al lato destro (fronte ingresso) proprietà OMISSIS, lato sinistro (fronte ingresso) proprietà OMISSIS, lato retrostante proprietà OMISSIS, salvo altri e più aggiornati.

La distribuzione interna dell'unità abitativa, che si articola, come già detto, a solo piano terra è la seguente:

- ingresso con corridoio, che funge da disimpegno a tutta l'abitazione, superficie utile pari a 12,45 mq;
- pranzo-soggiorno, superficie utile di 15,74 mq;
- n. 2 camere da letto prospettanti sul cortile posteriore, aventi superficie utile una di 14,17 mq e l'altra di 17,30 mq;
- bagno, superficie utile pari a 8,12 mq, con antibagno di 3,92 mq;
- cucina, con affaccio sul cortile posteriore, superficie utile di 11,98 mq;
- ripostiglio, collegato alla cucina, superficie utile di 5,57 mq;
- veranda sul cortile retrostante, superficie accessoria di 3,77 mq.

Annesso all'abitazione trova posto il cortile posteriore, di proprietà esclusiva dell'esecutato, che ha una superficie lorda di ca. 54,00 mq.

Come anzidetto costituiscono utilità comuni il cortile anteriore, avente superficie lorda di ca. 67,00 mq e il locale adibito a centrale termica avente superficie utile di 6,17 mq.

### **Caratteristiche costruttive della casa.**

Struttura verticale realizzata con ossatura portante intelaiata in c.a. e muratura di tamponamento in blocchi di calcestruzzo di spess. 25 cm e mattoni di laterizio per uno



spessore totale (compresa camera d'aria) di ca di 45 cm, solaio di plafond del tipo misto in c.a. e pignatte. Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e tinteggiati con pittura semilavabile. I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica. Esternamente il fabbricato risulta intonacato con sovrastante pittura sintetica al quarzo plastico del tipo "a buccia d'arancio".

Le soglie e i davanzali sono realizzati in lastre di marmo. Le porte interne sono in pannelli di legno "formica" con telai metallici ancorati alla muratura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, le finestre, complete di avvolgibili in pvc hanno le specchiature in vetro singolo. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica, dotato di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno in vetrochina.

Si fa rilevare che sull'appartamento in questione grava una servitù di scarico a favore del piano superiore, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

Impianto elettrico sottotraccia completo delle relative scatole di derivazione e frutti. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa (con caldaia in comune all'appartamento a piano primo, posta nel locale centrale termica pure in comune), attualmente non funzionante in quanto necessita di controlli.

L'appartamento non presenta lesioni o particolari segni di turbamento statico.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre in quanto sono necessari alcuni interventi, di ordinaria e straordinaria manutenzione, e precisamente:

- le piastrelle del pavimento (in gres ceramico) in diverse parti risultano sollevate "scoppiate";
- in un angolo del soffitto della camera da letto (cfr. foto n. 51) si riscontra una vistosa macchia di umidità dovuta probabilmente ad una perdita proveniente dal piano superiore;
- la tinteggiatura esterna necessita di manutenzione, così come gli infissi;
- l'impianto fognario, attualmente non correttamente funzionante, necessita di opportuni adeguamenti (cfr. foto n. 34), così dicasi per il servizio igienico;



- l'impianto di riscaldamento necessita di controlli specifici per rimetterlo in funzione a norma.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile in pignoramento:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	
	Calpestabile	Lorda
<b>PIANO TERRA</b>		
Ingresso - disimpegno	12,45	
Soggiorno - pranzo	15,74	
Cucina	11,98	
Camera	14,17	
Camera	17,30	
Ripostiglio	5,57	
Antibagno	3,92	
Bagno	8,12	
<b>Sup. tot. abitazione</b>	<b>89,25</b>	<b>110,50</b>
Veranda sup. s.n.r.	<b>3,77</b>	<b>4,50</b>
Sup. lorda abitazione		<b>115,00</b>
Cortile posteriore esclusivo		<b>54,00</b>
<b>Pozioni in comune</b>		
Cortile anteriore		<b>67,00</b>
Locale centrale termica	6,17 mq	<b>9,00</b>
	Sup. lotto	<b>246,00</b>

### Risposta quesito n. 3

I dati identificativi dell'immobile descritti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.



**Risposta quesito n. 4**

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Macomer (NU) al F. 28 mapp. 779 sub 1 graffato al mapp. 811 e corrispondente al mapp. 3479 del catasto terreni. Si rende opportuno evidenziare a tale riguardo che la planimetria depositata in catasto (cfr. All. n. 1.4) presenta alcune incongruenze:

- l'altezza interna del piano terra viene indicata pari a 3,00 mt mentre in realtà è 3,12 m;
- viene rappresentata una divisione nel corridoio che invece non esiste. Tali discordanze sono meglio evidenziate nell'allegato grafico n° 4.5.

Si evidenzia, inoltre, che vi è una incongruenza nella visura del catasto terreni del F. 28 mappale 3479 (all. 1.3 - *corrispondente all'u.i.u. F. 28 mapp. 779 sub 1 -881 graffati*), in quanto nella stessa viene indicata una superficie di mq 406 mq, palesemente errata, infatti nell'atto di compravendita viene indicata una superficie di 248 mq, che si discosta lievemente dai 246 mq del progetto assentito e di quella riscontrata. Si precisa che tale circostanza, se necessario, potrebbe essere corretta con la presentazione di un tipo mappale, anche per correggere l'errato inserimento in mappa del fabbricato (Cfr. All. 1.5)

**Risposta quesito n. 5**

L'immobile rispetta l'utilizzazione prevista dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale, lo stesso ricade nel vigente Piano Urbanistico in zona omogenea "B5" e risulta incluso nel Piano Particolareggiato del Comune di Macomer, isolato n. 40, edificio n. 10 in Via Giovanni XXIII n. 28.

In particolare sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione e ampliamento. Si riportano di seguito i dati planivolumetrici del fabbricato, sia di progetto che di piano:

- Superficie coperta attuale (come da progetto) = 124,00 mq;
- Superficie coperta consentita dal Piano Particolareggiato = 142,00 mq;
- Volume esistente attuale (come da progetto) 700,00 mc;



- Volume consentito dal Piano Particolareggiato = 1.284,75
- Altezza attuale (come da progetto) = 6,20 m;
- Altezza massima consentita dal Piano Particolareggiato = 18,00 m.

### **Risposta quesito n. 6**

In Comune sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla Osta, per l'esecuzione di una casa d'abitazione a nome di OMISSIS, n. 719 del 24/06/1971 (Cfr. All.3.1)
- Permesso di costruzione, per modifica nella costruzione della casa d'abitazione, in data 23/07/1973, Pratica edilizia n. 84/73 (Cfr. All. 3.5)
- Permesso di abitabilità o uso (Cfr. All. 3.9) rilasciato dal Comune di Macomer in data 15/03/1977.

### **Difformità e abusi riscontrati.**

Dal raffronto tra quanto autorizzato e la situazione attuale, fatte salve alcune lievi modifiche interne, è emerso che:

- a) l'unità abitativa ha un'altezza interna di 3.12 a fronte dei 3,00 m assentita;
- b) il fabbricato risulta rialzato da terra di 30 cm, mentre nei grafici di progetto non ha alcun rialzo dalla quota di campagna. In conclusione vi è quindi un aumento del volume assentito del piano terra pari a:  $115,00 \text{ mq (sup. cop. assentita di esclusiva propr. dell'esecutato)}$   
 $\times 3,37 \text{ m (altezza utile attuale piano terra)+0,15 (1/2 solaio)} = 376,05 \text{ mc}$  contro  $115,00 \times 3,15 \text{ m} = 362,25$ , con un incremento quindi di 13,80 mc, che esula dalla tolleranze edilizia del 2%.

Per quanto riguarda le difformità e gli abusi commessi, si precisa che potranno sanati con la presentazione di un progetto di accertamento di conformità, riferito alla sola parte della porzione dell'immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato. I costi necessari per regolarizzare tale situazione, compreso il pagamento dell'oblazione di € 500,00, degli onorari tecnici e spese per diritti di segreteria e bolli, sono stati valutati in € 3.000,00.



## 7° Quesito

La consistenza dell'immobile pignorato consente la vendita in un unico lotto.

### **Risposta quesito n. 8**

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero.

### **Risposta al quesito n. 9**

L'immobile risulta attualmente libero.

### **Risposta al quesito n. 10**

Si conferma quanto indicato al punto precedente, l'immobile non è occupato.

### **Risposta al quesito n. 11**

L'immobile pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta gravato da diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

### **Risposta al quesito n. 12**

Per la valutazione dell'immobile pignorato viene adottato il metodo di stima sintetico, che si basa sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i prezzi di mercato e i parametri (sup. coperta, sup. commerciale, sup. utile, volume, numero vani etc.). Nella fattispecie verrà utilizzata la superficie commerciale, determinata secondo le istruzioni dell'Osservatorio del mercato immobiliari O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale, sulla base di tali istruzioni, viene ottenuta dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, compresa la superficie occupata dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc);
- verande/portici/tettoie.





**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Descrizione	Sup. lorda m <sup>2</sup>	Coeff.	Sup. commerciale m <sup>2</sup>
Sup. lorda abitazione P.T.	110,50	100%	110,50
Sup. lorda veranda P.T.	4,50	30%	1,35
Cortile posteriore	54,00	10%	5,40
Cortile anteriore (in comune) 68 mq/2	34,00	10%	3,40
Tot. Superficie commerciale			<b>120,65</b>

Ai fini della valutazione dell'immobile è stata considerata la sua posizione (zona semicentrale), distante ca. 200 m dalla zona centrale dell'abitato di Macomer, la sua esposizione e lo stato attuale di manutenzione. A seguito delle indagini di mercato presso varie agenzie immobiliari locali (che hanno messo in evidenza una crisi particolare del mercato immobiliare locale), del Borsino Immobiliare, visionati i più conosciuti siti internet che si occupano del settore, si può attribuire alla casa per civile abitazione in trattazione un valore di 550,00 €/m<sup>2</sup>. Valore che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare. A tale importo si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% per la mancanza di garanzia della vendita dell'immobile, quindi  $550,00 \text{ €/mq} \times 0,05 = 522,50 \text{ €/mq}$ . Pertanto l'unità abitativa ha un valore di:

$120,65 \text{ m}^2 \times 522,50 \text{ €/m}^2 = 63.039,62 \text{ €}$ . A tale valore devono essere detratti i costi da sostenere per la l'accertamento di conformità/sanatoria, come precisato nella seguente tabella:



<b>VALORE STIMATO FABBRICATO</b>		<b>€ 66.357,50</b>
deduzione	Adeguamento e correzione della stima del 5% per riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ -3.317,85
deduzione	Pratica SUAPE progetto sanatoria/accertamento di conformità, oblazione di € 500,00, oltre ai diritti di segr. e onorari tecnici.	€ -3.000,00
<b>VALORE VENALE IMMOBILE</b>		<b>€ 60.039,65</b>

L'unità immobiliare pignorata può essere venduta in unico lotto per un valore totale arrotondato di **€ 60.000,00**.

### **Risposta al quesito n. 13**

L'unità immobiliare pignorata risulta inclusa in un fabbricato di maggiore consistenza edificata su particella in piena proprietà.

### **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco che il probabile valore commerciale dell'immobile interessato è pari ad **€ 60.000,00**.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

#### **1.0) DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- 1.1) Visura attuale C.E.U
- 1.2) Visura storica C.E.U.
- 1.3) Visura storica C.T.
- 1.4) Planimetria C.E.U. sc. 1:200
- 1.5) Estratto di mappa

#### **2.0) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **3.0) ACCESSO ATTI UFFICIO TECNICO COMUNE DI MACOMER**



- 3.1) Licenza di Costruzione n. 719 del 24/06/1971
- 4.2) Stralcio PUC
- 4.3) Stralcio Piano Particolareggiato
- 4.4) Scheda A isolato 40 Piano Particolareggiato
- 4.5) Elaborati grafici riscontri attuali

#### **4.0) DOCUMENTAZIONE VARIA**

- 5.1) Atto di acquisto in favore dell'esecutato
- 5.2) Contratto di mutuo fondiario
- 5.3) Certificato di stato civile OMISSIS
- 5.4) Certificato di matrimonio con annotazione OMISSIS

Il CTU

Tramatza 13/05/2024

Geom. Giovanni Cesare Caria

