

Ing. Simone Serra

Via Beato Angelico 34 09170 Oristano (OR)
Via A. Gramsci 9 09070 Zeddiani (OR)
Cell. 3495482707
simone.serra2@ingpec.eu
ingsimoneserra@gmail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 29/2019 R. Es.**

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

(Avv. Fernando Pes)

(Avv. Francesca Pes)

Fax: 079.234722

pec: fernando.pes@pecordineavvocati.ss.it

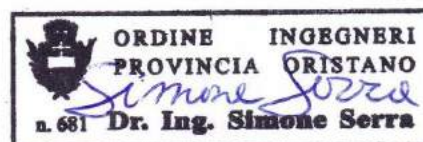
pec: francesca.pes@pecordineavvocati.ss.it

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Il C.T.U. Ing. Simone Serra



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 29/2019
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
CONTRO



Indice

1. PREMESSA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 Quesito 1	9
Risposta 1	10
3.2 Quesito 2	19
Risposta 2	20
3.3 Quesito 3	28
Risposta 3	28
3.4 Quesito 4	29
Risposta 4	29
3.5 Quesito 5	29
Risposta 5	29
3.6 Quesito 6	32
Risposta 6	33
3.7 Quesito 7	38
Risposta 7	38
3.8 Quesito 8	38
Risposta 8	38
3.9 Quesito 9	39
Risposta 9	39
3.10 Quesito 10	39
Risposta 10	39
3.11 Quesito 11	39
Risposta 11	40
3.12 Quesito 12	40
Risposta 12	40
3.13 Quesito 13	45
Risposta n 13	45
4. CONCLUSIONI.....	45
5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA	48

6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA	50
7. ALLEGATI.....	51

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 29/2019
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
CONTRO**

1. PREMessa

A seguito dell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA nei confronti degli esecutati _____ e _____ il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano Dott.ssa Paola Bussu nominava in data 21/02/2020 il sottoscritto Ing. Simone Serra come Consulente Tecnico D'Ufficio.

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento il 25/02/2020, veniva a conoscenza dei quesiti posti, che vado ad elencare:

1. a) provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione 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 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; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipotechi, 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'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; e) acquisisca l'atto di acquisto della proprietà in favore dell'esecutato (l'atto di acquisto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; 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 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 procedente 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 identificato 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;
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 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 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'art. 40, comma sesto, della legge 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. 38/2001, le eventuali violazioni di altezze, 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: 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;

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;
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, 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 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.;
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 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 o 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;

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);

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.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 02/03/2020, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Macomer, allegato AM 01, la richiesta di accesso agli atti con estrazione di copia della documentazione relativa agli immobili oggetto di perizia.

In data 13/03/2020, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) al responsabile dell'ufficio Servizi alla persona - Anagrafe - Stato Civile del Comune di Macomer, la richiesta per il rilascio del certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza e del certificato di matrimonio, degli esecutati [REDACTED], allegato AM 02.

In data 16/03/2020, ricevevo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) dal responsabile dell'ufficio Servizi alla persona - Anagrafe - Stato Civile del Comune di Macomer, copia del certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza e copia del certificato di matrimonio degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] allegati AM 03-04.

In data 04/06/2020 convocavo gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] a mezzo di raccomandate A/R n° 05262033298-9, allegato AM 05, per il sopralluogo da svolgersi il giorno 11/06/2021 alle ore 09:30, presso l'immobile sito in Macomer nella Via San Gavino n.19, oggetto di perizia.

In data 11/06/2020, mi recavo a Macomer in Via San Gavino n.19, presso l'immobile oggetto di perizia per effettuare il sopralluogo, all'appuntamento erano presenti gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] allegato AM06; dopo aver illustrato agli stessi l'incarico ricevuto dal Giudice, ha avuto inizio il sopralluogo all'immobile visionando l'area esterna e l'interno del fabbricato, con relativo rilievo metrico e fotografico.

In data 30/07/2021, non avendo ancora ricevuto nessuna documentazione

inerente all'immobile dall'ufficio tecnico del Comune di Macomer, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Macomer, una nuova richiesta di accesso agli atti con estrazione di copia della documentazione relativa agli immobili oggetto di perizia, allegato AM 07.

In data 22/09/2021, acquisivo presso l'ufficio tecnico del Comune di Macomer copia della documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, allegati AM da 08 a 13.

Nelle date del 10/06/2020, 24/12/2021 e 27/12/2021, acquisivo telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Catastali di Nuoro, la documentazione catastale: visure storiche, mappe e planimetrie relative agli immobili pignorati, allegati CAT 01-02-03-04.

In data 24/12/2021 acquisivo telematicamente, presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, allegati AG da 01 a 10.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito 1

a) provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione 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 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; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipotechi, 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'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; e) acquisisca l'atto di acquisto della proprietà in favore dell'esecutato (l'atto di acquisto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; 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 coniugo 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 procedente ed al G.E.

Risposta 1

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalla lettura dell'atto di pignoramento trascritto in data 14/05/2019 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di NUORO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai numeri 3654/4660, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) Per il diritto di piena proprietà quota 1/1, spettante a [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni), l'immobile sito nel Comune di Macomer (NU), Via San Gavino n.19, distinto al NCEU del predetto Comune al **foglio 28, particella 484 sub 3**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 10 vani, classe 3, piano S1-T-1-2, superficie catastale totale 203 m² (totale escluse aree scoperte 194 m²), rendita catastale euro 877,98.

Per gli immobili su descritti, si riassumono a seguire le mutazioni catastali, le iscrizioni e le trascrizioni, sulla base delle certificazioni agli atti e delle ricerche ipocatastali eseguite dallo scrivente.

Cronistoria dei mutamenti catastali

- Il fabbricato oggetto di perizia sito nel Comune di Macomer (NU) Via San Gavino n.19, risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 28, particella 484 sub 3**, dati derivati dalla Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2010 Pratica n. NU0317883 in atti dal 17/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13077.1/2010).

La particella 484 sub 3 deriva dall'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Macomer (OR), al foglio 28 particella 484 sub 1 soppressa per costituire la particella oggetto di pignoramento con VARIAZIONE del 17/12/2009 Pratica n. NU0237956 in atti dal 17/12/2009 AMPLIAMENTO-DIVERSA DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18402.1/2009).

La particella 484 sub 1 deriva dall'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Macomer (OR), al foglio 28 particella 484 soppressa con FRAZIONAMENTO del 04/03/2005 Pratica n. NU0024655 in atti dal 04/03/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2721.1/2005) e precedentemente identificata dalla VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e da Impianto meccanografico del 30/06/1987, allegato CAT 01.

- Il terreno su cui è edificato il fabbricato oggetto di perizia, sito nel Comune di Macomer (NU), Via San Gavino n.19, è identificato nel Catasto Terreni del predetto Comune al **foglio 28, particella 484** con qualità ente urbano di are 2.49, dati derivati dal Tipo Mappale del 13/02/2013 Pratica n. NU0018317 in atti dal 13/02/2013 presentato il 13/02/2013 PER AMPLIAMENTO (n. 18317.1/2013) e precedentemente dal Tipo Mappale del 21/10/2009 Pratica n. NU0196676 in atti dal 21/10/2009 presentato il 21/10/2009 (n. 196676.1/2009) e da Impianto meccanografico del 04/06/1985, allegato CAT 02.

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Come certificato dagli allegati AG 01 e 02 del 24/12/2021 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Nuoro Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, nell'ispezione per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Macomer (NU) al foglio 28 - particella 484 - sub 3 (ex sub 1), risultano nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (nel periodo dal 14/05/1999 al 14/05/2019) le seguenti formalità:

Titoli di provenienza

Agli esecutati [REDACTED] l'immobile è pervenuto mediante il seguente atto di acquisto:

1. **TRASCRIZIONE** del 10/06/2005, allegato AG 03, Registro Particolare 3991 Registro Generale 5992

Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 19340/4929 del 20/05/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 1; Natura X – FABBRICATO; Indirizzo VIA SAN GAVINO N.19;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; in regime di COMUNIONE LEGALE; con [REDACTED] (soggetto n.2);

Soggetto n. 2; [REDACTED] nata il [REDACTED] a CAGLIARI (CA) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; in regime di COMUNIONE LEGALE; con [REDACTED] (soggetto n.1);

Contro:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nata il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1; in regime di BENE PERSONALE

ULTERIORI INFORMAZIONI:

IMMOBILE MEGLIO IDENTIFICATO NEL QUADRO B-IMMOBILI, HA ANNESSI TRATTI DI CORTILE ANTISTANTE E RETROSTANETE.

Ai precedenti proprietari l'immobile era pervenuto da prima, mediante denuncia di successione (vedi certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano) e successivamente mediante un atto di divisione, a seguito del quale è stata inoltre perfezionata l'accettazione tacita di eredità:

2. **TRASCRIZIONE** del 10/06/2005, allegato AG 04, Registro Particolare 3990
Registro Generale 5991

Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 19339 del
20/05/2005

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28
Particella 484 Subalterno 1; Natura X – FABBRICATO; Indirizzo VIA SAN
GAVINO N.19;

Unità negoziale n.2 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO):

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28
Particella 484 Subalterno 2; Natura X – FABBRICATO; Indirizzo VIA SAN
GAVINO N.19;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nato il [REDACTED] a
MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente
all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1; in
regime di BENE PERSONALE;

Soggetto n. 2; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU)
Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.2,
Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1; in regime di BENE
PERSONALE;

Contro:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nato il [REDACTED] a

MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente a TUTTE le unità negoziali, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; in regime di BENE PERSONALE;

Soggetto n. 2; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente a TUTTE le unità negoziali, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; in regime di BENE PERSONALE;

ULTERIORI INFORMAZIONI:

GLI IMMOBILI MEGLIO IDENTIFICATI NEL QUADRO B-IMMOBILI, HANNO ANNESSI TRATTI DI CORTILE ANTISTANTE E RETROSTANTE.

3. **TRASCRIZIONE** del 19/02/2020, allegato AG 05, Registro Particolare 1493 Registro Generale 1754

Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 19339 del 20/05/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 1; Natura X – FABBRICATO; Indirizzo VIA SAN GAVINO N.19; Piano T;

Immobile n. 2 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO): – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 2; Natura X – FABBRICATO; Indirizzo VIA SAN GAVINO N.19; Piano T;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1,

Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Contro:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nata il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

ULTERIORI INFORMAZIONI:

IN FORZA DELL'ATTO DI DIVISIONE A ROGITO NOTAIO GIANNI FANCELLO IN DATA 20 MAGGIO 2005, REPERTORIO 19339/4928, TRASCRITTO A NUORO IL 10 GIUGNO 2005 AI NUMERI 5991 DI REGISTRO GENERALE E 3990 DI REGISTRO PARTICOLARE, E SUCCESSIVA RETTIFICA DEL 17 FEBBRAIO 2020 , REPERTORIO 15576/11847, I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] HANNO PROCEDUTO ALLA DIVISIONE DEGLI IMMOBILI RELITTI DELLA EREDITA' DELLA MADRE SIGNORA [REDACTED] NATA A MACOMER IL [REDACTED] DECEDUTA, IN DATA [REDACTED] ED AI MEDESIMI DEVOLUTA PER LEGGE. LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' RIGUARDA L'INTERO PATRIMONIO EREDITARIO. LA PRESENTE FORMALUITA' VIENE PRESENTATA IN DIPENDENZA DEL CITATO ATTO DI DIVISIONE TRASCRITTO A NUORO IL 10 GIUGNO 2005 AI NUMERI [REDACTED] DI REGISTRO GENERALE E [REDACTED] DI REGISTRO PARTICOLARE.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE** del 03/03/2006, allegato AG 06, Registro Particolare 376 Registro Generale 2080

Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 22446/5928 del 27/02/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (PER LA SOMMA TOTALE DI € 180.000,00)

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 1; Natura X – FABBRICATO; Indirizzo VIA SAN

GAVINO N.19;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale B@NCA 24-7 S.P.A.; Sede BERGAMO (BG); Codice fiscale 02805490162; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; ██████████ nato il ██████████ a MACOMER (NU)
Codice fiscale ██████████ Relativamente all'unità negoziale n.1,
Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2; ██████████ nata il ██████████ a CAGLIARI (CA) Codice
fiscale ██████████ Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il
diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

A margine di detta trascrizione risulta la seguente annotazione:

ANNOTAZIONE del 11/03/2011, allegato AG 07, Registro Particolare 286
Registro Generale 2414

Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 1582/1095 del 15/12/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8,
COMMA 2, DEL D.L.7/2007;

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28
Particella 484 Subalterno 3; Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
Consistenza 10,0 vani; Indirizzo VIA SAN GAVINO N.19;

SOGGETTI:

A Favore(come nella formalità originaria):

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale B@NCA 24-7 S.P.A.; Sede
BERGAMO (BG); Codice fiscale 02805490162; Relativamente all'unità

negoziale n.1; Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro(come nella formalità originaria):

Soggetto n. 1; [REDACTED] nata il [REDACTED] a CAGLIARI (CA) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1;

Soggetto n. 2; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1;

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione,...)

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.; Sede ROMA (RM); Codice fiscale 09339391006; Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA VITTORIO VENETO 119;

2. **ISCRIZIONE** del 17/12/2010, allegato AG 08, Registro Particolare 3185 Registro Generale 13830

Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 1583/1096 del 15/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (PER LA SOMMA TOTALE DI € 115.344,96)

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 3; Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 10,0 vani; Indirizzo VIA SAN GAVINO N.19;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 1;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.; Sede ROMA (RM); Codice fiscale 09339391006; Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA

VITTORIO VENETO 119; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nata il [REDACTED] a CAGLIARI (CA) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

3. **TRASCRIZIONE** del 14/05/2019, allegato AG 09, Registro Particolare 3654 Registro Generale 4660

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 698/2019 del 23/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 3; Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 10,0 vani; Indirizzo VIA SAN GAVINO N.19;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune MACOMER (NU), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 484 Subalterno 1;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.; Sede SASSARI (SS); Codice fiscale 09339391006; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; [REDACTED] nato il [REDACTED] a MACOMER (NU)

Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1,
Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2; [REDACTED] nata il [REDACTED] a CAGLIARI (CA) Codice
fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il
diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

ULTERIORI INFORMAZIONI:

QUADRO B: GLI IMMOBILI SONO ASSOGGETTATI A PIGNORAMENTO NELLA
LORO TOTALE CONSISTENZA, CON TUTTI I FRUTTI, GLI ANNESSI E CONNESSI,
ADIACENZE, DIPENDENZE, PERTINENZE ED ACCESSIONI, CON TUTTI I DIRITTI E
CON QUANTO VI ESISTA ED INSISTA ATTUALMENTE E VI FOSSE IN SEGUITO
INTRODOTTO E TRASPORTATO E CHE POSSA RITENERSI O REPUTARSI
IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE BENCHE' NON SPECIFICATAMENTE INDICATO
NEL PRESENTE ATTO. DESCRIZIONE E CONFINI:

FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, SITO IN COMUNE DI
MACOMER, ALLA VIA SAN GAVINO N.19, ARTICOLATO SU QUATTRO PIANI,
COLLEGATI FRA LORO DA UNA SCALA INTERNA, COMPOSTO DA LOCALE
CANTINA ED AUTORIMESSA, LAVANDERIA E RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA
CON ANNESSO TRATTO DI CORTILE DI ESCLUSIVA PERTINENZA NEL QUALE
UBICATO IL VANO CENTRALE TERMICA, DA SOGGIORNO, CUCINA E
SERVIZIO AL PIANO TERRA, CON ANTISTANTE TRATTO DI CORTILE DI
ESCLUSIVA PERTINENZA, DA DUE CAMERE E BAGNO AL PIANO PRIMO E DA
DUE CAMERE E BALCONE AL PIANO SECONDO, CONFINANTE CON DETTA
VIA SAN GAVINO, PROPRIETA' [REDACTED] PROPRIETA' [REDACTED]
SALVO ALTRI. QUANTO SOPRA INDIVIDUATO AL NCEU AL FOGLIO 28
MAPPALE 484 SUBALTERNO 3, CATEGORIA A/2, PIANI S1-T-1-2, VANI 10
(ORIGINATO DALLA VARIAZIONE DEL SUBALTERNO 1 GIUSTA DENUNCIA DI
VARIAZIONE REGISTRATA ALL'UTE DI NUORO IN DATA 17.12.2009 AL
NUMERO 18402 PROTOCOLLO NU0237956).

3.2 Quesito 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 2

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

L'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione con annessi cortile anteriore e posteriore di esclusiva pertinenza, sito nell'abitato del Comune di Macomer (NU) nella Via San Gavino n. 19, in una area intensamente edificata dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, servita da diversi servizi (scuole, poste, negozi e mezzi pubblici), allegati AM 14-15.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli (Foto da 1 a 8), un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e un secondo piano collegati da scala interna e insiste su un lotto avente una superficie di circa di 120,00 mq, confinante a Nord con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 461, a Sud con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 484 sub 4, a Ovest con la Via San Gavino (dalla quale avviene l'accesso all'abitazione) e a Est con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 463, allegati AM 14 e CAT 04

Allo stato attuale la situazione catastale dell'immobile è la seguente (allegato CAT 01):

CATASTO FABBRICATI COMUNE MACOMER (NU)								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
1	28	484	3	A/2	3	10 vani	Totale: 203 m² Totale escluse aree scoperte: 194 m²	Via San Gavino n.19 piano S1-T-1-2

A seguito del sopralluogo effettuato, si è rilevato che lo stato attuale dei luoghi è il seguente:

Piano seminterrato:

Il piano seminterrato si sviluppa su una superficie lorda di 60,70 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 2,30 m, e si compone di un locale adibito a cucina, di un garage e di un bagno, allegato AM15 (Foto da 9 a 20). Al piano si ha accesso sia dalla via San Gavino mediante il portone del locale garage (Foto 5-17), sia dal piano terra mediante la scala interna di collegamento tra i piani dell'abitazione (Foto 9-10). Il primo ambiente che si incontra, entrando al piano seminterrato dalla via pubblica è il locale garage che si sviluppa su una superficie di 21,28 mq (con un'altezza utile di 2,20 m, Foto da 15 a 18), da tale ambiente si ha accesso ad un locale bagno di 4,45 mq (con altezza utile di 2,20 m, dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia, Foto 19 - 20) e ad un locale adibito a cucina che si sviluppa su una superficie di 16,84 mq (con altezza utile di 2,40 m, Foto da 11 a 14), nel quale sono presenti una finestra ed una porta finestra, inoltre al suo interno sono localizzati un camino per il riscaldamento e un forno a legna (la cui camera è stata realizzata utilizzando una porzione del garage). Dalla porta finestra localizzata nel locale cucina si ha accesso al cortile retrostante che si sviluppa su una superficie di circa 37,66 mq ed è utilizzato in parte a giardino e in parte a camminamento realizzato in battuto di cemento (Foto da 99 a 104). All'interno dello stesso cortile, in aderenza all'edificio sul lato destro rispetto alla porta finestra di accesso, è localizzato un locale tecnico di 1,82 mq adibito a vano centrale termica (Foto 105-106).

Piano terra:

Il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di 60,70 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 2,70 m, e si compone di un soggiorno, di una cucina - sala da pranzo e di un bagno collegati tra di loro da un piccolo disimpegno, allegato AM14 (Foto da 21 a 44). Al piano si ha accesso diretto dalla via San Gavino, passando per un cortile di 11,88 mq (Foto da 93 a 98) e percorrendo una scala esterna fino a raggiungere un terrazzino (di 2,04 mq), nel quale è localizzata la porta di accesso all'abitazione (Foto da 21 a 26). Al di sotto della scala e del

terrazzino è stato ricavato un locale per l'alloggiamento di un autoclave di 2,85 mq, accessibile da una porta localizzata frontalmente allo scivolo di accesso al garage (Foto 107-108).

Il primo ambiente che si incontra, entrando nell'abitazione dalla porta d'ingresso, è un soggiorno di superficie pari a 19,26 mq (Foto da 27 a 30), dal quale si ha poi accesso alla scala interna di comunicazione con il primo piano e a un disimpegno di 2,98 mq (Foto 31-32) che lo mette in comunicazione con un bagno cieco di 3,07 mq (dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia, Foto da 33 a 36) e con una cucina – sala da pranzo di 20,26 mq (Foto da 37 a 42). Dal disimpegno si ha inoltre accesso alla scala interna di comunicazione con il piano seminterrato (Foto 9). Nel soggiorno e nella cucina – sala da pranzo sono presenti rispettivamente una finestra (prospiciente la via San Gavino) e un porta finestra (prospiciente il cortile posteriore), da quest'ultima si ha accesso ad un balcone di 5,18 mq (Foto da 42 a 44).

Primo Piano:

Il primo piano dell'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di 60,70 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 2,75 m e si articola in due camere da letto, un bagno e un disimpegno di collegamento, allegato AM15 (Foto da 45 a 68). Al piano, si accede dal soggiorno al piano terra attraverso una scala interna in calcestruzzo (Foto 45-46). Il primo ambiente che si incontra accedendo dalla scala, è un disimpegno di 5,46 mq (Foto 47-48), dal quale si ha accesso sulla destra ad una camera di 20,88 mq (Foto da 49-a 52) e sulla sinistra ad una seconda camera di 13,76 mq (Foto da 57 a 60) e ad un bagno di 5,20 mq (dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno, Foto da 65 a 68). In tutti gli ambienti ad esclusione del disimpegno sono presenti degli infissi esterni localizzati sui prospetti anteriore (una finestra nel bagno e una porta finestra nella camera 2) e posteriore (una porta finestra nella camera 1), in particolare dalle porte finestre delle camere si ha accesso a due balconi di superficie rispettivamente pari a 5,32 mq (camera 1 sul prospetto posteriore,

Foto 53-54) e pari a 4,89 mq (camera 2 sul prospetto principale, Foto 63-64).

Secondo Piano:

Il secondo piano dell'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di 60,70 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 2,85 m e si articola in due camere da letto, un ripostiglio e un disimpegno di collegamento, allegato AM15 (Foto da 69 a 92). Al piano, si accede dal disimpegno del primo piano attraverso una scala interna in calcestruzzo (Foto 69-70).

Il primo ambiente che si incontra accedendo dalla scala, è un disimpegno di 3,96 mq (Foto 71-72), dal quale si ha accesso sulla destra ad un camera di 20,74 mq (Foto da 83 a 88) e sulla sinistra ad una seconda camera di 21,36 mq (Foto da 73 a 76) e ad piccolo ripostiglio di 1,13 mq (comunicante anche con la camera da letto (Foto 76-77)). Nelle camere sono presenti degli infissi esterni localizzati sui prospetti anteriore (una finestra e una porta finestra nella camera 3) e posteriore (una porta finestra nella camera 4), in particolare dalla porta finestra localizzata sul prospetto posteriore si ha accesso a un balcone di forma semicircolare di superficie pari a 1,20 mq (Foto 89-90).

Stato di manutenzione del fabbricato e qualità delle finiture

L'immobile risulta internamente ed esternamente completamente finito con intonaco e tinteggiatura (ad esclusione del prospetto laterale destro che risulta rifinito solo con intonaco senza tinteggiatura) e si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

Le finiture interne ed esterne sono in discreto stato, tuttavia, sono presenti su pareti e soffitti in vari ambienti del primo e secondo piano, fessurazioni dovute principalmente ad assestamenti della struttura e fenomeni di umidità (relativi ad infiltrazioni d'acqua) e di condensa (Foto 61-62-80-81-82-91-92).

L'unità immobiliare necessita nel complesso di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sia internamente che esternamente.

Caratteristiche costruttive:

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura con blocchi in calcestruzzo e laterizio e

- pilastrini in cemento armato;
- Solai interpiano in latero cemento con travetti di c.a. e pignatte in laterizio, in buone condizioni;
 - Solaio di copertura in latero cemento con travetti di c.a. e pignatte in laterizio, con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio in discrete condizioni;
 - Partizioni interne in mattoni di laterizio forati, intonacate al civile in malta cementizia, in discrete condizioni;
 - Scala interna in calcestruzzo articolata in due rampe con pianta a L e a U, rivestita con piastrelle in ceramica e in gres, in discrete condizioni (Foto 9-10-45-46-69-70).

Finiture:

- Pavimenti interni con piastrelle in gres, in discrete condizioni;
- Rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in piastrelle in ceramica in discrete condizioni;
- Apparecchi Sanitari dei bagni in vetro china, in discrete condizioni;
- Infissi interni in legno tamburato in discrete condizioni (Foto 33-36-37-47-49);
- Infissi esterni, nel piano terra, primo e secondo, in legno -alluminio con vetro camera e tapparelle in PVC come oscuranti, in discrete condizioni (Foto 42-55-56-78-79-90), nel piano seminterrato in legno con vetro singolo e scurini, in discrete condizioni (Foto 14);
- Porta di accesso all'abitazione dalla Via San Gavino, in legno in discrete condizioni (Foto 25-27);
- Tinteggiatura pareti interne in discrete condizioni, sono presenti su pareti e soffitti, in vari ambienti del primo e secondo piano, fessurazioni dovuti principalmente ad assestamenti della struttura e fenomeni di umidità (relativi ad infiltrazioni d'acqua) e di condensa (Foto 61-62-80-81-82-91-92);
- I prospetti intonacati e tinteggiati (il prospetto laterale destro è rifinito con il solo intonaco), in discrete condizioni ma con fenomeni di muffa e

umidita su alcune pareti. (Foto da 1 a 8);

Impianti:

- Impianto elettrico realizzato sottotraccia (con qualche collegamento fuori traccia con tubazioni a vista), adeguato alla normativa vigente, ma privo di certificazioni (Foto 109);
- Impianto idrico e fognario presente ed allacciato alla rete comunale, adeguato alla normativa vigente ma privo di certificazioni (Foto 113);
- Impianto per il gas presente a servizio della cucina e a servizio di una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, da adeguare alla normativa vigente (Foto 117-118);
- E' presente impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio (Foto, alimentato da caldaia a gasolio (Foto111-112-114-117), è presente un camino nel locale adibito a cucina nel piano seminterrato (Foto 11-12), inoltre per la climatizzazione è installato ventilconvettore nella cucina al piano terra (Foto 115).

Spazi esterni:

- Cortile anteriore delimitato da recinzione realizzata con blocchi di calcestruzzo (rifiniti con intonaco e tinteggiatura), presenta accesso diretto dalla via pubblica mediante un ingresso pedonale e uno carroia delimitato da cancello in legno. Risulta pavimentato in battuto di cemento ed è utilizzato in parte come accesso pedonale all'in ingresso dell'abitazione e in parte come scivolo per accedere al garage. (Foto da 93 a 98).
- Cortile posteriore delimitato da recinzione realizzata in parte con blocchi di calcestruzzo (senza intonaco) in parte con rete metallica (sul confine a Sud), non presenta accesso diretto dalla via pubblica e risulta utilizzato in parte a giardino e in parte a camminamento con pavimentazione realizzata in battuto di cemento (Foto da 99 a 104).
- Terrazzino di accesso all'abitazione sul prospetto principale realizzato con soletta in latero cemento rifinita con battuto di cemento senza piastrelle e parapetto in muratura rifinito con intonaco e tinteggiatura;

al terrazzino si accede mediante una scala in cemento armato costituita da un'unica rampa senza rivestimenti di finitura (Foto da 21 a 26).

- Quattro Balconi di cui tre di forma rettangolare localizzati rispettivamente uno al piano terra (nel prospetto posteriore) e due nel primo piano (sui prospetti anteriore e posteriore) con soletta cemento armato rifinita con piastrelle in gres e parapetto in muratura rifinito con intonaco e tinteggiatura; il quarto balcone di forma semicircolare è localizzato al secondo piano sul prospetto posteriore ed è costituito da soletta in cemento armato rivestita con piastrelle in gres e parapetto in muratura rifinito con intonaco e tinteggiatura, in discrete condizioni (Foto 43-44-53-54-63-64-89).
- Locale tecnico (utilizzato come centrale termica) localizzato in aderenza all'abitazione lato cortile posteriore, costituito da una struttura avente forma regolare con le pareti realizzate in blocchi di calcestruzzo (rifinite all'esterno con intonaco), con la copertura costituita dalla soletta del balcone al piano superiore, la pavimentazione interna realizzata in battuto di cemento e la porta d'ingresso in metallo in discrete condizioni. All'interno del locale sono presenti la caldaia a gasolio per l'impianto di riscaldamento e una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria (Foto 105-106);
- Locale per l'alloggiamento di un autoclave, localizzato in aderenza all'abitazione lato cortile anteriore (al di sotto della scala e del terrazzino di accesso all'abitazione), realizzato con struttura di forma regolare con le pareti in blocchi di calcestruzzo (rifinite con intonaco e tinteggiatura all'esterno), la copertura costituita da una soletta in latero cemento, la pavimentazione realizzata in battuto di cemento e la porta d'ingresso in alluminio (Foto 107-108).

Tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile (allegato AM 15)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)		NOTE
	Calpestabile	Lorda	
ABITAZIONE	180,63	242,80	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
PIANO SEMINTERRATO	42,57	60,70	
Garage	21,28		
Locale cucina	16,84		
Bagno	4,45		
PRIMO TERRA	45,57	60,70	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
Soggiorno	19,26		
Cucina - Pranzo	20,26		
Bagno	3,07		
Disimpegno	2,98		
Balcone 1	5,18		
Terrazzino	2,04	2,36	
PRIMO PIANO	45,30	60,70	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
Camera 1	20,88		
Camera 2	13,76		
Bagno	5,20		
Disimpegno	5,46		
Balcone 2	4,89		
Balcone 3	5,32	6,07	
SECONDO PIANO	47,19	60,70	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
Camera 3	21,36		
Camera 4	20,74		
Disimpegno	3,96		
Ripostiglio	1,13		
Balcone 4	1,20		
AREE ESTERNE	53,33	66,11	
Cortile anteriore	11,88	15,31	
Cortile posteriore	36,78	40,46	
Locale tecnico	1,82	2,39	
Locale autoclave	2,85	3,95	

3.3 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 identificato 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 3

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento, e l'immobile risulta individuato come segue:

- Fabbricato distinto al NCEU del Comune Macomer (NU) al **foglio 28, particella 484 sub 3**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 10 vani, classe 3, , superficie catastale totale 203 m² (totale escluse aree scoperte 194 m²), rendita catastale euro 877,98, indirizzo Via San Gavino n. 19, piano S1-T-1-2, allegato CAT 01.

Intestato con diritto di piena proprietà quota 1/1 agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni); dati derivati da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile risulta confinante con le seguenti particelle e strade, come indicato nell'estratto di mappa, allegati AM 14 e CAT 04:

- (confine Nord) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 461;
- (confine Sud) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 484 sub 4;
- (confine Ovest) con la Via San Gavino;
- (confine Est) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 463.

La planimetria catastale (allegato CAT03) deve essere aggiornata allo stato attuale dei luoghi in quanto a seguito del rilievo sull'immobile si sono rilevate

diverse difformità (allegato AM 15), come meglio descritte alla risposta del quesito 6, che riguardano una variazione della distribuzione interna, della forma, della dimensione e della destinazione d'uso di alcuni vani, inoltre risultano modificate le dimensioni di alcuni infissi esterni e le dimensioni e la forma di alcuni balconi.

3.4 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 4

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta regolarmente accatastata al Catasto Fabbricati e le informazioni contenute nell'accatastamento ne consentono l'identificazione univoca.

Tuttavia occorre osservare che risulta necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, come illustrato alle risposte dei quesiti 3 e 6.

Gli oneri per le pratiche di aggiornamento catastale saranno determinati al quesito 12 e detratti dal prezzo di stima dell'immobile

3.5 Quesito 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta 5

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

L'area su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento (distinta al catasto terreni del Comune di Macomer (NU) al foglio 28 particella 484 sub 3), è inclusa nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, in "**Zona omogenea B**", "**subzona B5**" di completamento intensivo, allegato AM 14.

Si riassumono i punti principali delle Norme di Attuazione:

p.VI[^] - t.1^o ART. 59

(Classe I - Zone omogenee B - normativa specifica di zona)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico).

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva.

Tuttavia in alcuni specifici casi, zone B5*, al fine di consentire l' utilizzazione delle aree residuali, si considerano zone di completamento le aree che non consentono una pianificazione adeguata all' entità dell' area.

Dalla data di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, nelle more della revisione dei P.P. vigenti, si applicano le norme e le prescrizioni dei P.P. medesimi, come previsto nelle norme transitorie e finali di cui alle presenti N.di A..

In ogni caso sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti alle lettere a), b), c) e d) dell' art. 31 della L.457/78 , nel rispetto delle prescrizioni generali delle presenti N.di A..

Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali, di volumi, in conseguenza di demolizioni essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per ciascuna sottozona ed in particolare:

- per gli interventi che comportino modifiche alla destinazione d'uso, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell' art. 31 della L.457/78 è obbligatorio uno studio planovolumetrico esteso a tutti gli edifici, ivi comprese le aree di pertinenza.
- non potranno essere realizzati edifici con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a quanto previsto dai P.P. attualmente in vigore per le singole sub-zone.
- nel caso di lotti interclusi, sempre nei limiti dell' indice della sub-zona, possono essere consentiti interventi edilizi residenziali purchè vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per abitante, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità.

Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq

Nei casi di accertata impossibilità al reperimento delle aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 del N.R.E..

- per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente, ad eccezione di quelli assimilati agli interventi di nuova costruzione, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti.
- l'indice fondiario potrà essere superato, sino al massimo di 6,00 mc/mq (intensivo) o 4,50 (semintensivo), solo in presenza di un planovolumetrico esteso all'intero isolato, intendendosi con "isolato" quella porzione di area delimitata da un assetto viario

definito.

Nel caso di preesistenze recenti e già definite il planovolumetrico può non considerarle.

Sono, comunque, consentiti interventi su edifici o su lotti non edificati, a condizione che siano lotti interclusi così come definiti all' art. 19 del N.R.E.

Le zone omogenee B sono differenziate in:

subzone B (di completamento nel P.R.G.I) B1,2,3,4,5,

subzone B5 (di completamento intercluse)*

subzona P.I. P.R.U. ("isolato 16 -17" / "Ex mattatoio")

subzone B

Sono le zone di completamento già pianificate, con strumenti attuativi vigenti o adottati, parzialmente edificate ed in alcuni isolati, volumetricamente già sature che hanno necessità di completamento e di ristrutturazioni, anche urbanistiche, consistenti, al fine di adeguarle sia strutturalmente che formalmente, ad una immagine unitaria, nonché le sottozone B oggetto rispettivamente di programma integrato e di piano di riqualificazione urbanistica.*

Sono altresì classificate B, subzona B5, le aree residue che, pur essendo classificate diversamente dal P.R.G.I. e dai relativi strumenti di attuazione, non hanno particolare rilevanza urbanistica, in quanto reliquati enucleati da aree già pianificate, ma possono essere completate a condizione che vengano contestualmente effettuate le cessioni degli standards, ove previsti ed attuate mediante convenzione o accordo di programma.*

Esse sono:

- l'area adiacente al piano di edilizia economica, e popolare e confinante a nord con v.le Gramsci e ad ovest con via Mannironi, di proprietà comunale a seguito di cessione del piano attuativo, e per la quale è possibile una compensazione con le aree di proprietà privata negli isolati 16-17;*
- l'area situata in località Sclarba confinante a sud con la via Lussu, ad ovest con l' area P.E.E.P. di Sclarba e ad est con lo stadio, precedentemente classificata di espansione;*
- l'area in località S. Maria residuale rispetto alla lottizzazione approvata ed il parco urbano.*

Per tutte le altre subzone si impone la revisione e l' omogeneizzazione degli strumenti attuativi esistenti.

Tuttavia, al fine di evitare una discontinuità nel ciclo urbanistico - edilizio attuale ed una stasi nella produzione edilizia e nelle more della revisione dei piani, in via transitoria, si propongono per tutte le subzone gli stessi parametri urbanistici ed edilizi della precedente normativa.

Per le aree, gli edifici o gli isolati che hanno subito modifiche di appartenenza alla zona omogenea si applica la normativa in vigore con la nuova zona e definita dalle N.di A..

Per ogni singola subzona, ferme restando le indicazioni dei piani particolareggiati vigenti, ove non in contrasto con le previsioni del P.U.C. si applicano le prescrizioni e le indicazioni delle

norme del P.R.G.I.

p.VI[^] - t.I^o ART. 60

(Classe I - Zone omogene B - schede urbanistiche)

subzona B5: di completamento semintensivo

parametri urbanistici ed edilizi

- destinazione d'uso: residenza e servizi (sono ammessi negozi e botteghe artigiane);
- strumento di attuazione: piano particolareggiato o concessione edilizia;
- tipologia edilizia: come l'esistente;
- ripartizione delle aree: residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%;
- indice di fabbricabilità fondiaria: come da P.P. vigente, 4,48 mc/mq di lotto;
- rapporto di copertura fondiaria: come da P.P. vigente, 0.50 mq/mq di lotto;
- altezza massima degli edifici: 9,50;
- lotto minimo: mq 250 (fatte salve comprovate situazioni di fatto)

Ulteriori prescrizioni sono dettagliatamente esposte nello stralcio del piano particolareggiato del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.91 del 31/10/2005 – Pratica edilizia n. 66/2005 rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune Di Macomer, allegato AM 10.

3.6 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 della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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 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'art. 40, comma sesto, della legge 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. 38/2001, le eventuali violazioni di altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Risposta 6

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

L'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato con progetto approvato nella seduta della Commissione Edilizia n° 1 del 09/02/1959 del Comune di Macomer (allegato AM 11), successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di ampliamento planoaltimetrico e ristrutturazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Macomer, per l'immobile oggetto di perizia, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 91 del 31/10/2005 – Pratica Edilizia n. 66/2005 rilasciata al Sig. [REDACTED] con la quale sono stati autorizzati i lavori di ampliamento planoaltimetrico e ristrutturazione – ricadente in Via San Gavino Zona B4-B5 del Piano Urbanistico Comunale – distinto in catasto al foglio 28 – mappale 484, allegati AM da 08 a 13.

Per lo stesso immobile presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Macomer, non risultano rilasciate ulteriori autorizzazioni e/o concessioni amministrative e non risultano rilasciate dichiarazioni di agibilità, pertanto gli ultimi elaborati progettuali agli atti sono quelli riconducibili alla C.E. n. 91/2005 (allegati AM 12-13).

STATO DI PROGETTO

Nel progetto di cui alla sopra indicata concessione, allegati AM 12-13, si prevedeva la demolizione e la totale ricostruzione con ampliamento planoaltimetrico di un fabbricato di civile abitazione, con annessi cortile anteriore e posteriore, da svilupparsi su quattro piani di cui tre piani fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano) e un seminterrato, per una superficie coperta di 59,80 mq e un volume totale di 538,20 mc.

Nel piano seminterrato era prevista la collocazione dei locali accessori del fabbricato quali un'autorimessa, un locale pluriuso, un wc di servizio, un

locale autoclave e un locale centrale termica.

Nel piano terra era prevista la collocazione della zona giorno, composta da un ingresso soggiorno, da una cucina e da un bagno di servizio con impianto di areazione forzata.

Nel primo e secondo piano era prevista la collocazione della zona notte, composta in entrambi i piani da due camere da letto con accesso ad un balcone di forma circolare e da un bagno.

STATO ATTUALE

Come illustrato nella planimetria di rilievo (allegato AM 15) e come descritto alla risposta del quesito n. 2, allo stato attuale l'immobile (in accordo con quanto previsto dal progetto di cui alla C.E. n. 91/2005) è costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e un secondo piano collegati da scala interna, con annessi cortile anteriore e posteriore di esclusiva pertinenza.

Il piano seminterrato si compone dei locali accessori dell'abitazione quali un locale adibito a cucina, un garage un bagno, un locale autoclave e un locale centrale termica.

Il piano terra ospita la zona giorno composta da un ingresso - soggiorno, una cucina - sala da pranzo e un bagno collegati tra di loro da un piccolo disimpegno.

Il primo piano e il secondo piano ospitano la zona notte dell'abitazione e si articolano rispettivamente in due camere da letto, un bagno (solo nel primo piano) e un disimpegno di collegamento, inoltre nel secondo piano è presente anche un piccolo ripostiglio.

DIFFORMITA'

Dal confronto tra il progetto approvato (C.E. n. 91/2005) e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate diverse difformità (allegati AM da 11 a 15) che riguardano:

Piano seminterrato:

- Gli ambienti interni presentano differenti dimensioni rispetto al

progetto, rimane comunque analoga la disposizione in pianta degli stessi; le differenti dimensioni degli spazi è dovuta al fatto che non è stato realizzato il piccolo disimpegno di collegamento tra il garage e il locale attualmente utilizzato come cucina e alla realizzazione di un forno e di un camino che hanno occupato superficie utili, soprattutto nella zona del garage.

- Risultano modificate le dimensioni degli infissi esterni nel prospetto lato cortile interno.
- Nel vano indentificato in progetto come locale pluriuso è stato realizzato un angolo cottura, un camino e un forno a legna e attualmente il suo utilizzo principale è quello di una cucina – pranzo;

Piano terra:

- Gli ambienti interni presentano differenti dimensioni rispetto al progetto, rimane comunque analoga la disposizione in pianta degli stessi; le differenti dimensioni degli spazi è dovuta principalmente agli spessori delle murature e alla realizzazione di pilastrature in cemento armato non previste da progetto.
- Modifica della dimensione del terrazzo di accesso al piano sul prospetto principale, con conseguente modifica dello stesso prospetto, la modifica consiste nella realizzazione di un terrazzino più piccolo che non si sviluppa per tutta la lunghezza del prospetto (come previsto da progetto) ma solo per una porzione.
- Nel balcone posteriore la muratura laterale sul confine Sud non è stata realizzata a tutta altezza (come da progetto al fine di non consentire l'affaccio su altra proprietà) ma solo per l'altezza di 1 metro;

Primo piano:

- Gli ambienti interni presentano differenti dimensioni rispetto al progetto, rimane comunque analoga la disposizione in pianta degli stessi; le differenti dimensioni degli spazi è dovuta principalmente agli spessori delle murature e alla realizzazione di pilastrature in cemento armato non previste da progetto, inoltre nel bagno non è stata

realizzata la tramezzatura di divisione tra bagno e antibagno creando un ambiente unico.

- Nei prospetti anteriore e posteriore sono stati realizzati due balconi di forma rettangolare che si sviluppano per tutta la lunghezza della facciata, mentre nel progetto erano previsti due piccoli balconi di forma semicircolare che si sviluppavano solo per una porzione del prospetto (in prossimità delle porte finestre), inoltre in progetto era prevista, per tutto lo sviluppo del prospetto, la realizzazione di un soletta inclinata rifinita con tegole a copertura del balcone e della terrazza al piano terra; tali modifiche hanno dato luogo pertanto ad una modifica dello stesso prospetto;
- Nei balconi la muratura laterale sui confini non è stata realizzata a tutta altezza, al fine di non consentire l'affaccio su altra proprietà, ma solo per l'altezza di 1 metro.

Secondo piano:

- Differente distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di due camere da letto, un disimpegno e un piccolo ripostiglio, mentre in progetto era prevista la realizzazione oltre alle due camere da letto anche di un bagno, mentre non era prevista la realizzazione del piccolo ripostiglio.
- Risultano modificate le dimensioni degli infissi esterni nel prospetto principale, che risultano con un'altezza inferiore di circa trenta centimetri rispetto a quanto previsto da progetto.

SANABILITÀ

Per le difformità riscontrate nell'abitazione si ha la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, mediante accertamento di conformità. L'accertamento di conformità infatti può essere attuato se l'intervento abusivo risulta conforme alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di permesso in sanatoria.

Per garantire la completa conformità ai regolamenti edilizi e alle normative

vigenti occorre inoltre eseguire degli interventi edilizi finalizzati a regolarizzare la distanza dai confini per quanto riguarda i balconi al piano terra e al primo piano, con l'innalzamento delle pareti laterali ad un'altezza di almeno 2 metri unitamente all'innalzamento della parete frontale per uno sviluppo di almeno 75 cm dal confine, in modo tale da impedire l'affaccio diretto alle proprietà confinanti e rispettare così le norme sulle distanze. Inoltre al piano seminterrato, nel locale attualmente ad uso cucina, dovrà essere eliminato l'angolo cottura al fine di ripristinarne la destinazione d'uso originaria di locale multiuso.

In definitiva per la sanabilità delle opere difformi rispetto a quanto approvato con la C.E. n. 91/2005, si deve procedere come segue:

- Occorre fare richiesta all'Amministrazione Comunale di accertamento di conformità con effetto sanante in base all'art.36 del T.U. sull'edilizia, presentando un progetto che illustri lo stato di fatto degli immobili esistenti e gli interventi da attuare con la dimostrazione di conformità alla disciplina urbanistica;
- Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
- Eseguire gli interventi edilizi di regolarizzazione dei balconi, relativamente alla distanza dai confini;
- Provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile;
- Richiedere il certificato di agibilità.

I costi da sostenere per le pratiche relative all'accertamento di conformità (inclusa l'oblazione), all'aggiornamento catastale, alla pratica di agibilità (unitamente alle certificazioni degli impianti) e agli interventi edilizi necessari, verranno stimati al quesito 12 e detratti dal valore di stima dell'immobile.

3.7 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 7

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

L'immobile pignorato, in relazione alle sue caratteristiche e alla sua consistenza può essere venduto in un unico lotto come descritto di seguito:

LOTTO UNICO	
TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI
FABBRICATO	Foglio 28 particella 484 sub 3, categoria A/2 classe 3, abitazione di tipo civile, consistenza 10 vani, piano S1-T-1-2, Via San Gavino n. 19

3.8 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 8

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero (diritto di piena proprietà quota 1/1). In relazione alla sua forma, natura e consistenza l'immobile non può essere diviso in natura e come illustrato al quesito 7, può essere venduto in un unico lotto. Il valore del lotto è determinato al quesito 12.

3.9 Quesito 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso 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 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 9

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

Al momento dei sopralluoghi l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dagli esecutati [REDACTED] (legati da rapporto di coniugio), che lo utilizzano come abitazione principale; nella stesso risiedono anche i loro figli, allegato AM 03.

3.10 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 10

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore, ma risulta occupato dagli esecutati come indicato alla risposta del quesito 9.

3.11 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 o 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 11

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

Sul bene pignorato non sussiste alcun vincolo descritto nel presente quesito.

3.12 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 12

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, l'aspetto economico da ricercare è il valore venale dell'immobile in comune commercio, vale a dire il più probabile prezzo che il bene potrebbe raggiungere, in una libera contrattazione, qualora fosse immesso sul mercato per la vendita. Il valore dell'immobile oggetto di stima sarà determinato

adottando il metodo di stima diretto comparativo (basato sulla comparazione di compravendite di beni simili nella stessa zona), che consiste sostanzialmente in due fasi:

1. nel formare una scala di prezzi noti di compravendite di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto della stima;
2. nell'inserire tale immobile nel gradino della scala dei prezzi che presenta maggiori analogie con esso.

Si è proceduto pertanto ad effettuare un'accurata indagine sul mercato immobiliare locale, al fine di individuare il valore di fabbricati con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, mediante:

- accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili avvenute in tempi recenti nel comune di Macomer;
- ricerche presso agenzie immobiliari presenti nella zona;
- verifiche dei prezzi richiesti da inserzioni pubbliche su quotidiani o su internet;
- consultazione dei valori di mercato medi della banca dati delle quotazioni immobiliari espresse dell'Agenzia delle Entrate ((l'ultima quotazione risale al semestre 1- anno 2021).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: NUORO

Comune: MACOMER

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

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	1100	1300	L	2,5	3	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	800	1050	L	1,7	2,3	L
Autorimesse	NORMALE	500	650	L	1	1,3	L
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1500	L	2,7	3,5	L

Tramite un'indagine di mercato, ho comparato il fabbricato in esame in relazione allo stato attuale con altri aventi caratteristiche simili, considerando

i fattori intrinseci, quali la superficie, l'estetica, le rifiniture e lo stato di conservazione e vetustà, la grandezza dei vani in funzione all'uso, la destinazione interna, i servizi e la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito ed i fattori estrinseci, quali la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, l'esistenza e l'efficacia dei servizi che servono la zona dell'area in esame quali trasporti pubblici, energia elettrica, acqua.

In base all'indagine di mercato e ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato (espressi in €/mq) per edifici simili oscillano tra i 600,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq con un valore unitario medio pari a 850,00 €/mq di superficie commerciale. Tale valore si riferisce a immobili in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, dovrà pertanto essere rivalutato in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di realizzazione e di manutenzione dell'immobile applicando dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche del fabbricato in esame, come indicato nella tabella seguente:

Punti di merito relativi all'unità immobiliare ordinaria		Peso relativo standard		Peso relativo immobile stima	
tipo					
Caratteristiche estrinseche Posizionali	Accessibilità	7	30	7	27
	Servizi	7		7	
	Inquinamento	6		5	
	Disponibilità verde	6		5	
	Qualità al contorno	4		3	
Caratteristiche intrinseche Posizionali	Panoramicità	7	20	6	18
	Orientamento	6		5	
	Soleggiamento e Luminosità	7		7	
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	5	15	4	14
	Suscettività di vendita	5		5	
	Suscettività di locazione	5		5	
Caratteristiche tecnologiche	Finiture	10	35	9	31
	Impianti	8		7	
	Stato di Degrado fisico	10		9	
	Stato d'obsolescenza	7		6	
TOTALE		100	100		90

In base alle caratteristiche della zona e dell'immobile oggetto di perizia, ottengo un valore unitario di mercato pari a :

$$V_m = 850,00 * 0,90 = 765,00 \text{ €/mq}$$

Al valore unitario così ottenuto applico la superficie commerciale al fine di valutare il valore dell'immobile in esame.

La superficie commerciale dell'immobile, è calcolata applicando dei coefficienti moltiplicativi di omogeneizzazione alle superfici lorde del fabbricato. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, come alla norma UNI 10750 o alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, ottengo così una lettura omogenea dei dati e dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo principale delle superfici e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante.

In base alle superfici commerciali, ottengo che il valore dell'immobile in esame è:

Immobile nel Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3						
	Destinazione	Superficie lorde (mq)	Valore correttivo	Superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore (€)
Abitazione	Piano seminterrato abitazione	60,70	0,50	30,35	765,00	23.217,75
	Piano seminterrato locale tecnico	2,39	0,10	0,24	765,00	183,60
	Piano seminterrato locale autoclave	3,95	0,10	0,40	765,00	306,00
	Piano terra abitazione	60,70	1,00	60,70	765,00	46.435,50
	Piano terra balcone 1	6,07	0,20	1,21	765,00	925,65
	Piano terra terrazzino	2,36	0,20	0,47	765,00	359,55
	Piano terra Cortile anteriore	15,31	0,10	1,53	765,00	1.170,45
	Piano terra Cortile posteriore	40,46	0,10	4,05	765,00	3.098,25

Immobile nel Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3						
azio	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Valore correttivo	Superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore (€)
	Primo piano abitazione	60,70	1,00	60,70	765,00	46.435,50
	Primo piano balcone 2	5,49	0,20	1,10	765,00	841,50
	Primo piano balcone 3	6,07	0,20	1,21	765,00	925,50
	Secondo piano abitazione	60,70	1,00	60,70	765,00	46.435,50
	Secondo piano balcone 4	1,48	0,20	0,30	765,00	229,50
	TOTALE					

L'unità immobiliare ha un valore pari a **170.564,40 €** (centosettantamilacinquecentosessantaquattro/40 euro).

A questo valore devono essere detratti i costi da sostenere per gli interventi edilizi di regolarizzazione dei balconi (relativamente alla distanza dai confini) e i costi da sostenere per le spese tecniche relative alle pratiche per l'accertamento di conformità (con i relativi oneri di oblazione), alle pratiche di aggiornamento catastali e alla pratica per il certificato di agibilità.

Tali costi possono essere quantificabili in:

- interventi edilizi di regolarizzazione dei balconi (innalzamento dei muri sul confine per garantire il rispetto delle distanze): 1.500,00 €;
- pratica edilizia di accertamento di conformità (compresi oneri di oblazione): 2.500,00 €;
- pratica aggiornamento catastale (pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale): 800,00 €;
- pratica per ottenimento certificato di agibilità (incluso costi per le certificazioni degli impianti): 2.500,00 €;

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare al netto di tutti i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile è il seguente:

VALORE STIMA	Fabbricato	€ 170.564,40
SPESE	Lavori adeguamento balconi	- € 1.500,00
	Pratica per accertamento di conformità	- € 2.500,00
	Pratica per aggiornamento catastale	- € 800,00
	Pratica per ottenimento certificato di agibilità	- € 2.500,00
TOTALE STIMA FABBRICATO		€ 163.264,40

L'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, per un valore totale di stima arrotondato pari a **163.000,00 €** (centosessantatremila/00 euro).

3.13 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.

Risposta n 13

Immobile Comune di Macomer (NU) – NCEU Foglio 28 – particella 484 – sub 3

Il fabbricato pignorato non risulta costruito su mappali non pignorati.

4. CONCLUSIONI

In conclusione per quanto esaminato, accertato, rilevato e descritto, il sottoscritto perito estimatore deduce che l'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, come indicato in tabella, e il più probabile valore di mercato è pari a **163.000,00 €** (centosessantatremila/00 euro).

LOTTO 1 (UNO)						
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Quota pignorata	Valore di stima (€)
Fabbricato residenziale	Macomer (NU)	28	484	3	1/1	163.000,00

Richiamo sinteticamente i dati significativi, meglio descritti nei paragrafi precedenti:

- L'immobile risulta individuato al NCEU del predetto Comune al **foglio 28, particella 484 sub 3**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza

- 10 vani, classe 3, piano S1-T-1-2, superficie catastale totale 203 m² (totale escluse aree scoperte 194 m²), rendita catastale euro 877,98;
- L'immobile è destinato a civile abitazione;
 - L'immobile risulta edificato con progetto approvato nella seduta della Commissione Edilizia n° 1 del 09/02/1959 del Comune di Macomer, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di ampliamento planoaltimetrico e ristrutturazione mediante la Concessione Edilizia n° 91 del 31/10/2005 – Pratica Edilizia n. 66/2005.
 - L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Macomer (NU) ricade in Zona urbanistica in “Zona omogenea B”, “subzona B5” di completamento intensivo;
 - L'immobile presenta delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi, difformità sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, inoltre risultano necessari alcuni interventi edilizi per la regolarizzazione dei balconi, relativamente al rispetto delle distanze tra i confini;
 - La descrizione catastale ne consentono l'identificazione univoca, tuttavia risulta necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi;
 - L'immobile è pignorato per intero;
 - L'immobile può essere venduto in un unico lotto;
 - L'immobile non presenta vincoli;
 - L'immobile risulta occupato dagli esecutati che vi risiedono con i figli;
 - Il valore dell'immobile è pari a **163.000,00 €** (centosessantatremila/00 euro), al netto delle spese da sostenere per gli interventi edilizi di regolarizzazione dei balconi e per le pratiche tecniche relative all'accertamento di conformità, all'aggiornamento catastale e alla per il rilascio del certificato di agibilità.

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati con modalità telematica, ai sensi dell'art. 16 – bis, commi 1 e 2, della legge 24 dicembre

2012, n. 228.

Ai creditori procedenti e al debitore verrà inviata entro i termini previsti, copia dell'elaborato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Viene presentato inoltre in triplice copia allegata alla presente la descrizione del bene, con gli elementi di cui ai quesito da 1a 13.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente svolto il mandato ricevuto e rimango a completa disposizione della S.V. per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

Zeddiani, Febbraio 2022

Il C.T.U. Ing. *Simone Serra*

