

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 34/2022 R. Es.

Promotore:

ORGANA SPV SRL

Debitore:



RELAZIONE PERITALE

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 22/02/2023

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori



1. PREMESSE

Il sottoscritto **Ingegnere Stefano Castori**, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia LLOYD'S, polizza n. A122C653169-LB, con scadenza in data 16/08/2023, a seguito di nomina in data 23/12/2022 accettata in data 03/01/2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Norbello (OR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Gli immobili staggiti nella presente procedura sono quattro. Trattasi di terreni in Zona Urbanistica D2 produttiva, formanti un unico corpo di pianta sostanzialmente quadra di complessivi mq 3.000 e, più precisamente, nr. 2 lotti di mq 1.500 ognuno di forma rettangolare. Il tutto come segue:

Lotto: **Lotto 1**
Comune: NORBELLO (OR)
Dati catastali: Fg. 13, num. 151 + 155 al catasto terreni, mq 1.500 complessivi
Indirizzo: Via Azuni (traversa) s.n.c. – Strada comunale

Lotto: **Lotto 2**
Comune: NORBELLO (OR)
Dati catastali: Fg. 13, num. 121 + 156 al catasto terreni, mq 1.500 complessivi
Indirizzo: Via Azuni (traversa) s.n.c. – Strada comunale

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

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 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 (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'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 in favore dell'esecutato (atto 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 (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.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel



pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

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'articolo 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. 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 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, precisando se risulti 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 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 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 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; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 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 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.

3 - RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

a) Lo scrivente ha inviato, preliminarmente all'attività peritale, con PEC in data 10/02/2023, l'informativa per il debitore, predisposta dal competente Ufficio, ai debitori. Vedasi documentazione in allegati A.

b) La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cpc è da considerarsi completa, in quanto presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

c) Di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, come in allegati E:

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Oristano, in data 10/08/2021 ai numeri 4876 di Registro Generale e 524 di Registro Particolare per Euro 350.000,00 (di cui per capitale Euro 236.546,08) a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158, e contro [REDACTED] **(per quanto attiene alla presente pratica, l'Unità Negoziale di riferimento di questa iscrizione pregiudizievole è la n. 1);**

2. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Oristano, in data 01/08/2022 ai numeri 4577 di Registro Generale e 3686 di Registro Particolare a favore di ORGANA SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266 e contro [REDACTED] **(per quanto attiene alla presente pratica, l'Unità Negoziale di riferimento di questa trascrizione pregiudizievole è la n. 1).**

d) In allegati C, l'estratto di mappa contenente i mappali staggiti nonché le visure storiche di ognuno di questi.

e) Si riportano di seguito gli estremi (nonché, in allegati D, copie integrali), dell'atto di provenienza ultraventennale e dell'atto di acquisto in favore degli esecutati, nonché degli ulteriori atti intermedi:



- Atto di compravendita a rogito Segretario Comunale Dott. Giuseppe Mura di Norbello in data 12 marzo 2010, repertorio 612, raccolta -, registrato a Oristano in data 12 marzo 2010 al n. 22, vol. S.1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 29 marzo 2010 al n. Gen. 2510-Part. 1883;
- Atto di compravendita a rogito Segr. Comunale Dott.ssa Isabella Miscali di Norbello in data 12 febbraio 2004, repertorio 494, raccolta -, registrato a Oristano in data 3 marzo 2004 al n. 90, vol. 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 26 maggio 2006 al n. Gen. 3948-Part. 2623;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Fadda di Serramanna in data 30 gennaio 1969, repertorio 4080, raccolta 2515 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 26 febbraio 1969 al n. Gen. 950 - Part. 844.

Sempre in allegati D sono riportate la Deliberazione C.C. n. 04 del 10.02.2010 e la Determina n. 33 del 10.02.2010, attinenti alla sdemanializzazione del mappale 121, nonché le relative pratiche di accesso agli atti.

f) L'esecutata è una società di capitali.

QUESITO 2)

Le operazioni peritali, convocate con PEC del 10/02/2023 e del 13/02/2023, sono state regolarmente condotte in data 17/02/2023 alle ore 15:00 e seguenti, come da verbale (Allegato A4). In allegato, altresì, le visure catastali storiche (Allegati C2, C3, C4, C5) nonché l'estratto di mappa (Allegato C1) con i quattro mappali oggetto di procedura esecutiva. In Allegati F la documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi.

IN ALLEGATO GRAFICO A.5, REDATTO DALLO SCRIVENTE CTU, VIENE RIPORTATO IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI, L'INSERIMENTO URBANISTICO E CARTOGRAFICO, LE ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DEI BENI STAGGITI RISPETTO AI CONFINI CATASTALI E LE NOTE ATTINENTI A QUANTO FOSSE OPPORTUNO CONOSCERE SU QUEI TERRENI IN RELAZIONE AL PAI ED AL PPR. A QUESTO ELABORATO, NONCHE' AGLI ULTERIORI ALLEGATI IN GENERALE ED ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IN PARTICOLARE, SI RIMANDA PER LA LETTURA INTEGRATA DELLA PRESENTE RELAZIONE E PER IL REPERIMENTO DI OGNI ALTRA INFORMAZIONE UTILE PER LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

Descrizione dell'immobile e confini:

Terreni siti in Comune di Norbello (OR), VIA AZUNI (traversa) / Strada Comunale s.n.c. (Loc. Su Fossu), censiti al catasto terreni foglio 13, particelle 121, 151, 155, 156.

Detti mappali formano un unico e più ampio terreno di complessivi mq 3.000, di forma sostanzialmente quadrata (metri 60 x 50, con lati corti a est e ad ovest), che confina a nord con i mappali 150 e 154 di altra proprietà, a est con uno stradello sterrato comunale, a sud con il mappale 157 di altra proprietà e ad Ovest con la strada comunale, che qua è indicata anche come traversa della via Azuni (la strada principale dalla quale si accede alla zona di ubicazione dei beni in stima). L'accesso diretto ai beni si ha dalla strada comunale sul fronte ovest, asfaltata.

I confini del terreno sono materializzati in situ mediante rete metallica e cancellata sul confine ovest e mediante un rilevato, alto circa un metro, sui confini sud ed est. Il confine nord è dato da un muro in blocchi di cls sulla finitima proprietà di cui ai mappali 150 e 154.

Il terreno ricade in zona D2 del P.U.C. del Comune di Norbello, area per attività produttive e per servizi di interesse comunale ed intercomunale (Consorzio di Abbasanta – Ghilarza – Norbello), comparto 01, lotti nn. 04 e 05. Detto comparto è ubicato tra la S.S. 131 dcn e la S.S. 131 Carlo Felice a circa 700 metri dal centro abitato di Norbello, a ridosso del P.I.P. di Abbasanta e non lontano dalla ferrovia e dalla stazione di Abbasanta.

Il comparto D2 è destinato ad attività produttive, commerciali, di servizio e per iniziative ed attrezzature di livello comunale ed intercomunale ed è gestito secondo le procedure del Regolamento del Consorzio Intercomunale di cui sopra. L'utilizzazione del comparto è subordinata all'elaborazione ed all'approvazione di un progetto unitario



di utilizzo o di un P.P. per comparti non inferiori a 10 ettari. Indice massimo di edificazione: mc/mq 1,50. Nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (Allegato B4) sono presenti ulteriori dettagli.

Il terreno si presenta privo di qualsiasi edificazione e, a seguito di apposita richiesta ai competenti uffici, non risulta in essere alcuna pratica edilizia in merito ai luoghi. E' ricoperto in buona parte da cumuli di terra e/o detriti e materiali vari (lapidei, ferrosi e cementizi, nr. due autovetture in stato di abbandono), al punto che in fase di stima si riterrà opportuno quantificare i costi di bonifica. Risulta sostanzialmente pianeggiante e prevalentemente spoglio da vegetazione.

Si compone, come detto, del mappale 121 (un reliquato stradale) di mq 12, del mappale 151 (pascolo) di mq 480, del mappale 155 (pascolo) di mq 1.020 e del mappale 156 (pascolo) di mq 1.488.

Il terreno è stato, in passato, frazionato opportunamente per dar vita a due lotti, ognuno esattamente di mq 1.500, di forma rettangolare e dimensioni 60 x 25 metri (lato lungo sull'asse est-ovest). Il lotto 1 è dato dai mappali 151 e 155; il lotto 2 dai mappali 121 e 156. Al momento non è visibile, in situ, alcuna distinzione fra i due lotti, tuttavia catastalmente ben suddivisi.

QUESITO 3)

L'atto di pignoramento immobiliare in atti è riferito testualmente a:

- “- terreno in Comune di Norbello Catasto Terreni foglio 13 particella 121 Natura T;*
- terreno in Comune di Norbello Catasto Terreni foglio 13 particella 151 Natura T;*
- terreno in Comune di Norbello Catasto Terreni foglio 13 particella 155 Natura T;*
- terreno in Comune di Norbello Catasto Terreni foglio 13 particella 156 Natura T.”*

Identificazione catastale attuale del bene pignorato:

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Comune di Norbello (OR), sono censiti esattamente come descritti nell'atto di pignoramento.

Per questi motivi e visionati i luoghi, si può stabilire che i dati indicati in pignoramento consentono senza dubbio l'univoca individuazione dei beni pignorati e, inoltre, corrispondono a quelli attuali.

QUESITO 4)

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, terreni, sono comunque correttamente censiti al catasto, peraltro in modo tale da consentirne l'univoca individuazione. Non esistono fabbricati sui mappali staggiti.

QUESITO 5)

I beni ricadono in zona D2 del P.U.C. del Comune di Norbello, area per attività produttive e per servizi di interesse comunale ed intercomunale (Consorzio di Abbasanta – Ghilarza – Norbello), comparto 01, lotti nn. 04 e 05.

QUESITO 6)

Come già specificato, sui mappali in trattazione non insiste alcuna costruzione od impianto e la presente procedura riguarda solo i terreni già indicati. Non si rileva pertanto alcuna difformità urbanistica, edilizia, impiantistica, energetica, o catastale, nemmeno per quanto attiene al catasto terreni.



QUESITO 7)

I beni pignorati possono essere venduti nei due lotti indicati e catastalmente già predisposti (ved. Allegato C1 – Estratto di Mappa). Benché trattasi di terreni censiti come pascolo, gli stessi sono edificabili e sottratti, dunque, all'uso agricolo, oltreché insistenti in zona urbanistica D2 produttiva. L'art. 577 c.p.c., l'art. 846 c.c. e la L. 3 giugno 1940, n. 1078 non trovano qui applicazione.

QUESITO 8)

I terreni oggetto di procedura esecutiva sono pignorati per l'intero.

QUESITO 9)

Alla data del sopralluogo i beni pignorati risultavano nell'uso della ditta proprietaria. Non risultano, da apposita richiesta presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (protocollo in data 30-01-2023 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 4345), contratti di locazione in essere presso i terreni in trattazione.

QUESITO 10)

Non sussiste il caso.

QUESITO 11)

Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano gravare vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici. Si è altresì accertato che non esistono vincoli od oneri di natura condominiale. Pertanto, non vi sono spese condominiali. Vigè il seguente quadro:

- *Aree delimitate dal PAI, di cui alla Del. G.R. n°54/33 del 30/12/2004 e, in particolare, in applicazione dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, di cui alla Del. G.R. n°17/14 del 24/04/2006, che estende il vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n°3267/1923;*
- *Aree di cui alla Del. G.R. n°59/90 del 27/11/2020 (Individuazione delle aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili).*

Maggiori informazioni in allegati A5 e B4.

QUESITO 12)

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse, nonché con ulteriori immobili attualmente sul mercato ad un determinato prezzo.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale. La natura dei luoghi da stimare non consente l'applicazione di coefficienti di differenziazione. Previa indagine di mercato è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 25**.

Il valore di mercato dei lotti in valutazione ($V_{m, \text{Lotto}}$), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale di ciascun lotto ($S_{\text{Comm, Lotto}}$) ed il relativo valore unitario a mq ($V_{u, \text{mq, Lotto}}$), come segue:

$$V_{m, \text{Lotto}} = S_{\text{Comm, Lotto}} \times V_{u, \text{mq, Lotto}}$$



Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ($R_{v, m, Lotto}$) per ottenere così il ricercato valore finale del lotto (V_{Lotto}), secondo la seguente relazione:

$$V_{Lotto} = V_{m, Lotto} - R_{v, m, Lotto}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per la bonifica del terreno dai materiali ivi presenti, per complessivi euro stimati 2.500 (euro 1.250 per ognuno dei due lotti).

Di seguito la stima, distinta ancorché identica, dei lotti 1 e 2.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1 (MAPPALI 151 e 155)

Lotto: Lotto 1
Comune: NORBELLO (OR)
Dati catastali: Fg. 13, num. 151 + 155 al catasto terreni, mq 1.500 complessivi
Indirizzo: Via Azuni (traversa) s.n.c./ Strada Comunale

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 13, num. 151 (Pascolo)		480,00
Foglio 13, num. 155 (Pascolo)		1.020,00
Superficie totale, m²		1.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 25,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 348,76
Valore stimato: € 37.500,00 = € 25,00 x m² 1.500,00

Il valore di mercato del lotto oggetto di stima ($V_{m, Lotto 1}$) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, Lotto 1} = S_{Comm, Lotto 1} \times V_{u, mq, Lotto 1}$$

Da cui:

$$V_{m, Lotto 1} = 1.500 \text{ mq} \times 25 \text{ €/mq} = 37.500 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato relativa agli oneri per la bonifica del lotto 1, stimati, come precedentemente detto, in euro 1.250 ($R_{v, m, Lotto 1} = € 1.250,00$), secondo la citata formula

$$V_{Lotto 1} = V_{m, Lotto 1} - R_{v, m, Lotto 1}$$

Da cui il ricercato valore finale del lotto oggetto di stima:

$$V_{Lotto 1} = 37.500,00 \text{ €} - 1.250,00 \text{ €} = 36.250 \text{ €}$$



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2 (MAPPALI 121 e 156)

Lotto: Lotto 2
Comune: NORBELLO (OR)
Dati catastali: Fg. 13, num. 121 + 156 al catasto terreni, mq 1.500 complessivi
Indirizzo: Via Azuni (traversa) s.n.c./ Strada Comunale

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 13, num. 121 (Reliquato stradale)	12,00
Foglio 13, num. 156 (Pascolo)	1.488,00
Superficie totale, m²	1.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 25,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 345,38
Valore stimato: € 37.500,00 = € 25,00 x m² 1.500,00

Il valore di mercato del lotto oggetto di stima ($V_{m, \text{Lotto 2}}$) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, \text{Lotto 2}} = S_{\text{Comm, Lotto 2}} \times V_{u, \text{mq, Lotto 2}}$$

Da cui:

$$V_{m, \text{Lotto 2}} = 1.500 \text{ mq} \times 25 \text{ €/mq} = 37.500 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato relativa agli oneri per la bonifica del lotto 2, stimati, come precedentemente detto, in euro 1.250 ($R_{v, m, \text{Lotto 2}} = € 1.250,00$), secondo la citata formula

$$V_{\text{Lotto 2}} = V_{m, \text{Lotto 2}} - R_{v, m, \text{Lotto 2}}$$

Da cui il ricercato valore finale del lotto oggetto di stima:

$$V_{\text{Lotto 2}} = 37.500,00 \text{ €} - 1.250,00 \text{ €} = 36.250 \text{ €}$$

QUESITO 13)

Non sussiste il caso.



4 - CONCLUSIONI

I beni oggetto di esecuzione e di cui ai lotti 1 e 2, catasto terreni, hanno, dunque, i seguenti

VALORE STIMATO LOTTO 1: € 36.250,00
(euro trentaseimiladuecentocinquanta//00)

VALORE STIMATO LOTTO 2: € 36.250,00
(euro trentaseimiladuecentocinquanta//00)

Per complessivi € 72.500,00 (euro settantaduemilacinquecento//00).

Si assegna alle parti il termine di quindici giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cpc (udienza fissata il giorno **24/03/2023, ore 09:30**) per far pervenire, allo scrivente CTU, note di osservazione al presente elaborato.

Il CTU:

Macomer, 22/02/2023

Ingegnere Stefano Castori



5. ALLEGATI

- A.1** - Comunicazione sopralluogo peritale e informativa debitore
- A.2** - Comunicazione sopralluogo peritale al creditore
- A.3** - Comunicazione sopralluogo peritale - Aggiornamento orario
- A.4** - Verbale avvio operazioni peritali
- A.5** - ELABORATO 1 - Inquadramenti
- B.1** - Richiesta accesso atti urbanistici Comune Norbello
- B.2** - Comunicazione insussistenza pratiche edilizie
- B.3** - Richiesta accesso atti Comune Norbello per CDU
- B.4** - Certificato di destinazione urbanistica
- C.1** - Estratto di Mappa
- C.2** - Visura storica mappale 121
- C.3** - Visura storica mappale 151
- C.4** - Visura storica mappale 155
- C.5** - Visura storica mappale 156
- D.1** - Istanza di accesso agli atti presso Comune
- D.2** - Atto di compravendita a rogito Segretario Comunale Dott. Giuseppe Mura di Norbello in data 12 marzo 2010, repertorio 612, raccolta -, registrato a Oristano in data 12 marzo 2010 al n. 22, vol. S.1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 29 marzo 2010 al n. Gen. 2510-Part. 1883
- D.3** - Atto di compravendita a rogito Segr. Comunale Dott.ssa Isabella Miscali di Norbello in data 12 febbraio 2004, repertorio 494, raccolta -, registrato a Oristano in data 3 marzo 2004 al n. 90, vol. 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 26 maggio 2006 al n. Gen. 3948-Part. 2623
- D.4** - Deliberazione C.C. n. 04 del 10.02.2010
- D.5** - Determina n. 33 del 10.02.2010
- D.6** - Prenotazione Conservatoria
- D.7** - Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Fadda di Serramanna in data 30 gennaio 1969, repertorio 4080, raccolta 2515 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 26 febbraio 1969 al n. Gen. 950 - Part. 844
- E.1** - Formalità pregiudizievole 01-08-2022
- E.2** - Formalità pregiudizievole 10-08-2021
- F.1/15** - Documentazione fotografica

