

# **TRIBUNALE DI ORISTANO**

## **Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**R. ES. N. 25/2021**

**G. E. DOTT.SSA BUSSU PAOLA**

PROMOSSA DA:

**BANCO DI SARDEGNA S.P.A..**

**AVV.** [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] **AVV.** [REDACTED]

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.**

**Ing. Daniele Caria**

## **Premessa**

Nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 11/07/2021 il sig. Giudice Dott.ssa Paola Bussu, disponeva una consulenza tecnica nominando il sottoscritto Ing. Daniele Caria, con studio in Mogoro, vico III Roma n°1 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano col n. 522, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

Il sottoscritto CTU in data 19/07/2021 accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito elencati e prestava giuramento di rito mediante verbale di giuramento firmato digitalmente e inviato tramite portale telematico:

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 e 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.

Il Sig. Giudice rinviava all'udienza del 12/11/2021 disponendo che i risultati delle indagini svolte venissero restituiti in apposita relazione scritta, da inviare alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e da depositare almeno 10 giorni prima della stessa udienza.

Inoltre, il Giudice assegnava alle parti un termine non superiore ai 15 giorni prima della predetta udienza per inoltrare al sottoscritto eventuali osservazioni all'elaborato peritale e forniva ulteriori disposizioni per la formazione del medesimo elaborato.

Nel prosieguo della presente si farà riferimento all'articolazione dei quesiti ed alle indicazioni ottenute dal Sig. Giudice, al fine di favorire la massima chiarezza espositiva.

## 1° quesito

La documentazione agli atti è da ritenersi completa in quanto sono presenti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

In base alle ricerche effettuate e alla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento a tutto il giorno 14/05/2021, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del territorio di Oristano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano all'articolo reg. Part. 1935 Reg. Gen. 2421 del 27/04/2021, a favore di Banco di Sardegna s.p.a., con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale 01564560900, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare della piena proprietà – Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano del 08/04/2021 Rep. 224/2021;
2. Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Oristano – servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano all'articolo Reg. Part. 2472 Reg. Gen. 2958 del 26/06/1981 a favore del Comune di Cabras, contro [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] – Atto autenticato nella firma del al Notaio Piero Angotzi del 19/06/1981 Rep. 84. Riguarda l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al foglio 44 mappale 1833/A.

### Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Oristano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano all'articolo Reg. Part. 168 Reg. Gen. 1762 del 25/03/2019, per la somma di Euro 320.000,00 a garanzia del riconoscimento di debito di Euro 320.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], domicilio eletto non indicato; contro fra l'altro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare della piena proprietà; Titolo: Contratto del riconoscimento del debito del Notaio Onano Roberto del 21/03/2019 rep. 23957/14246; Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.
2. Ipoteca volontaria iscritta l'Agenzia del Territorio di Oristano – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Oristano all'articolo Reg. Part. 1172 Reg. Gen. 6670 del 05/09/2008, per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 250.000,00 da restituire in anni 15, a favore di Banco di Sardegna s.p.a., con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale 01564560900, che elegge domicilio a Oristano, Vico Garibaldi n. 2; contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], titolare della piena proprietà; Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Mulas Pellerano Edoardo del 04/09/2008 rep. 17861/6390Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

#### **Titolo di provenienza nel ventennio:**

Al Sig. [REDACTED], sopra generalizzato, celibe, la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente certificazione, all'epoca distinto al Catasto Terreni al Foglio 44 mappale 1833/A è pervenuta per atto di acquisto a Ministero Notaio GILBERTO DI CAVE del 03/03/1978 Rep. 1106, trascritto a Oristano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano all'articolo Reg. Part. 773, Reg. Gen. 916 del 07/03/1978, dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della piena proprietà.

Oltre alla certificazione notarile sostitutiva è presente la nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento del 27/04/2021, Registro Generale n. 2421 e Registro Particolare n. 1935

#### **2° Quesito**

In data 17 settembre 2021 il sottoscritto ha comunicato all'esecutato Sig. [REDACTED] tramite raccomandata A/R che il sopralluogo sarebbe avvenuto il giorno 27 settembre 2021 alle ore 15:30.

In tale data il sottoscritto si è quindi recato presso gli immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di Cabras in Via Lombardia angolo Via Carducci e ha potuto procedere a un'attenta ricognizione dei beni, effettuando al contempo il rilievo fotografico e le misurazioni delle unità immobiliari ritenute necessarie per i successivi riscontri dimensionali.

Gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare fanno parte di un unico fabbricato sito nel Comune di Cabras nella Via Lombardia angolo Via Carducci



Fig 1 – Individuazione fabbricato

Tale fabbricato è stato edificato all'interno di un lotto di forma rettangolare della superficie di 400 mq e si sviluppa su due piani fuori terra. Come anche riportato nelle relazioni tecniche allegate alle C.E. approvate, esso è stato realizzato mediante fondazioni in c.a., strutture in elevazione in c.a. e muratura in laterizio forato dello spessore di cm 25 da solai piani intermedi e inclinati di copertura in latero-cemento; il fabbricato presenta inoltre un sottotetto non abitabile con altezza massima al colmo pari a 2,85 m, manto di copertura in tegole curve di tipo portoghese e facciate intonacate con intonaci esterni tradizionali tinteggiate con pitture al quarzo.

La Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento riguarda una unità negoziale composta da due immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cabras:

- **Immobilabile n° 1:** Foglio 44 – Part. 6487 – Subalterno 1 – Natura C1 NEGOZI E BOTTEGHE – Consistenza 191 metri quadri;
- **Immobilabile n° 2:** Foglio 44 – Part. 6487 – Subalterno. 2 - Natura C3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI – Consistenza 122 metri quadri

L'immobile n. 1 è individuato al piano terra del fabbricato sopra descritto, mentre l'immobile n. 2 si trova al piano primo dello stesso fabbricato.

Il lotto su cui insiste il fabbricato confina con il mappale 4451 e, come da estratto di mappa allegato (al Foglio 44 - Comune di Cabras) in senso orario con i mappali 2652 e 6488.

### **Immobilie n. 1**

L'immobile n. 1, posto al piano terra, è adibito alla vendita all'ingrosso di prodotti ittici. Esso è accessibile sia dalla Via Lombardia che dalla Via Carducci, tramite due accessi entrambi carrabili dotati di chiusura mediante serranda metallica avvolgibile. Al suo interno l'immobile è costituito da un'ampia area adibita a disimpegno, sulla quale affacciano un ufficio direzione, un ripostiglio, tre locali inizialmente adibiti a celle frigo e ora adibiti uno a deposito, uno a zona vendita e uno a ufficio amministrativo. Sono presenti inoltre un ulteriore ripostiglio e un bagno, ricavati nel sottoscala che permette l'accesso al piano primo, entrambi accessibili dall'ufficio direzione.

L'immobile è dotato di un'area cortilizia e una tettoia individuate sul prospetto posteriore del fabbricato e accessibili dalla Via Lombardia tramite cancello in lamiera verniciata, e di aree scoperte di pertinenza sul prospetto laterale e su quello anteriore prospiciente la Via Carducci. Queste ultime risultano non delimitate da confini fisici con la via pubblica.

L'unità immobiliare presenta una quota, intesa come altezza tra la quota del pavimento finito e quella dell'intradosso del solaio, di 4,00 m.

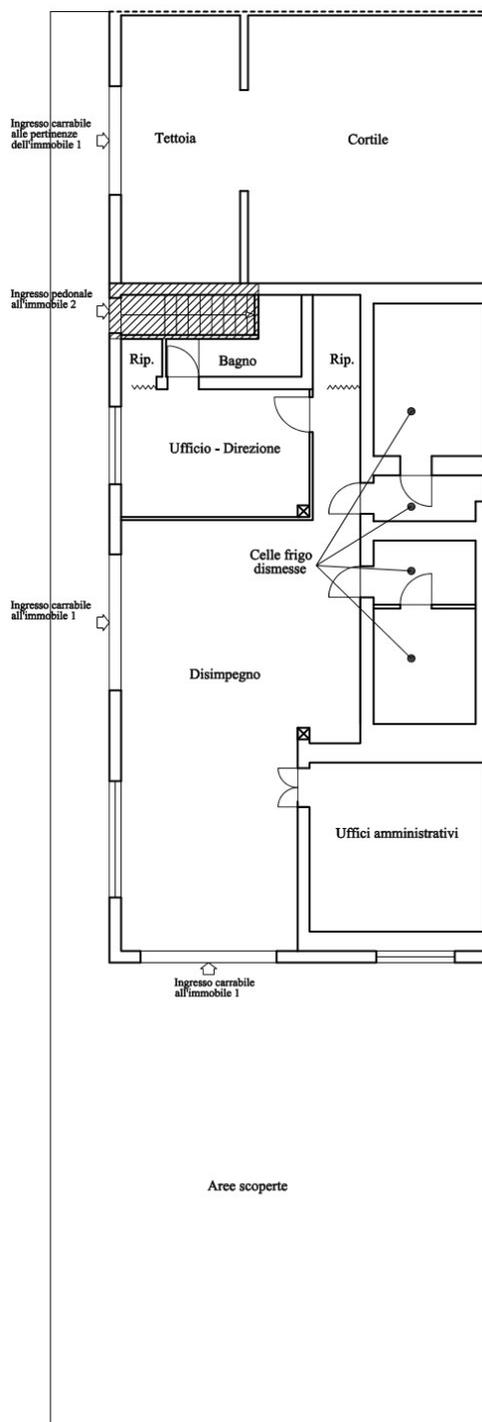


Fig. 2 – Pianta immobile n. 1.

All'interno dell'unità immobiliare le celle frigo ora dismesse e adibite ad altri usi sono realizzate mediante murature portanti con spessori variabili da cm 30 a cm 50 e solai in latero-cemento.

L'altezza delle celle frigo risulta pari a 2,40 m e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio direzione è realizzato mediante box in alluminio e vetro.

L'unità immobiliare n. 1 presenta rifiniture di pareti e soffitti ottenute con intonaci tradizionali e debitamente tinteggiate con pitture lavabili. I pavimenti risultano realizzati in piastrelle di piccole dimensioni in gres ceramico, così come i rivestimenti del bagno.

Gli infissi all'interno dell'immobile risultano alcuni in pvc a soffietto, alcuni in legno e altri in materiali metallici (alluminio, ferro). È presente un impianto elettrico industriale, un impianto idrico-sanitario e un impianto di climatizzazione a split. Tutti gli impianti risultano funzionanti e a norma.

Come detto sopra l'unità immobiliare è dotata delle seguenti pertinenze esclusive:

- a) Aree scoperte individuate lungo il prospetto laterale sulla Via Lombardia e tra il prospetto frontale e la Via Carducci, senza confini fisici, pavimentate in cemento e adibite a marciapiedi, parcheggi e aree di manovra;
- b) Cortile individuato sul prospetto posteriore del fabbricato, delimitato dalle recinzioni di confine con le altre proprietà, pavimentato in parte in cemento e in parte in piccole mattonelle di gres ceramico;
- c) Tettoia individuata sul prospetto posteriore del fabbricato ed accessibile dalla Via Lombardia, realizzata su muratura portante in blocchi di cls, con solaio di copertura in latero-cemento e pannelli tipo "coverib" coibentati. L'intradosso della copertura a falda inclinata presenta un'altezza minima di 2,65 m e un'altezza massima di 3,15 m.

L'unità immobiliare appena descritta si presenta nel complesso in buone condizioni e la struttura non presenta segni evidenti di deterioramento.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione deprezzato si è considerata una superficie coperta del fabbricato pari a mq 169,75, un'altezza, che poi verrà considerata per il calcolo del volume, pari a m 4,10 (considerata comprensiva della metà del solaio intermedio) e un volume dell'immobile n.1 pari a  $Vol_1 = 695,97$  mc.

La superficie delle aree scoperte è pari a  $A_{as} = 171,15$  mq, quella del cortile a  $A_c = 43,19$  mq e quella della tettoia a  $A_t = 24,71$  mq.

## Immobile n. 2

L'immobile n. 2, ubicato al piano primo del fabbricato, è adibito alla lavorazione di prodotti ittici.

Dalla Via Lombardia tramite accesso pedonale con portoncino blindato, percorrendo il vano scala si accede all'immobile n.2. Al suo interno è costituito da un ingresso-disimpegno, da un ampio vano adibito a laboratorio in cui sono presenti una cella frigo, un box per l'essicazione dei prodotti ittici, un box in pannelli prefabbricati ad uso ufficio, un ripostiglio, sempre realizzato in pannelli prefabbricati, e un bagno con antibagno. Sono inoltre presenti un balcone aggettante sulla via Lombardia e due verande prospicienti una la Via Carducci e l'altra il cortile interno dell'immobile n.1. Entrambe le verande sono state chiuse con infissi in alluminio. La veranda prospettante il cortile è adibita a locale di sgombero, mentre la veranda anteriore è stata suddivisa in tre parti tramite due pareti realizzate in cartongesso ed è stata adibita a deposito. L'unità immobiliare presenta una quota di interpiano di 2,70 m.

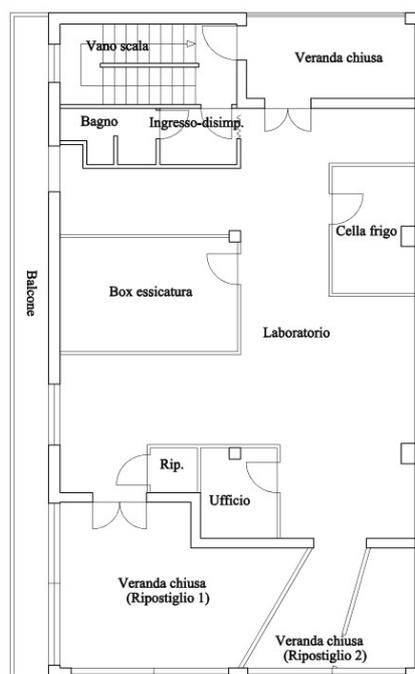


Fig. 3 – Pianta immobile n. 2.

Il vano scala che conduce all'immobile n.2 risulta composto da tre rampe con gradini rivestiti in granito grigio, con corrimano in alluminio e pareti interamente rivestite con piastrelle in gres ceramico. Le pareti del vano adibito a laboratorio risultano intonacate, tinteggiate e rivestite in piastrelle in gres per un'altezza di circa 2,00 m. I soffitti sono tutti intonacati con intonaci tradizionali e tinteggiati così come le pareti ed i soffitti delle verande. I pavimenti risultano

realizzati in piastrelle in gres così come i rivestimenti del bagno. Gli infissi all'interno dell'immobile risultano tutti in alluminio con vetrocamera ad eccezione di uno in pvc a soffietto. Come per l'immobile n. 1 è presente un impianto elettrico industriale, un impianto idrico-sanitario e un impianto di climatizzazione a split. Tutti gli impianti risultano a norma.

L'unità immobiliare appena descritta si presenta nel complesso in buone condizioni, la struttura non presenta segni evidenti di deterioramento ad eccezione del solaio in aggetto del balcone che presenta all'intradosso segni diffusi di deterioramento con ossidazione dei ferri di armatura e sfondellamento delle pignatte dovuto a infiltrazioni provenienti dall'intradosso a causa di evidenti difetti di impermeabilizzazione.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione deprezzato verranno considerati i seguenti dati. Superficie coperta del fabbricato pari a mq 169,75, altezza utilizzata per il calcolo del volume pari a 2,90 m (considerata comprensiva della metà del solaio intermedio tra piano terra e piano primo e della metà del solaio intermedio tra piano primo e sottotetto), volume dell'immobile n.2 pari a  $Vol_2 = 492,27$  mc.

### **3° Quesito**

Il pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano in data 08/04/2021, è relativo ai beni immobili così descritti nell'Atto di Pignoramento:

- Locale commerciale sito in Comune di Cabras, alla Via Giosuè Carducci n. 20, piano T, distinto al NCEU del medesimo Comune alla Sezione di Cabras, al Foglio. 44, Mappale 6487, Sub. 1, Cat C/1, mq 191;
- Locale artigianale sito in Comune di Cabras, alla Via Lombardia n. 37, piani T-1, distinto al NCEU del medesimo Comune alla Sezione di Cabras, al Foglio. 44, Mappale 6487, Sub. 2, Cat C/3, mq 122

Comprese tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato.

Gli attuali identificativi catastali permettono di individuare con precisione entrambi gli immobili.

### **4° Quesito**

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati, ma gli identificativi catastali, pur consentendo la

---

corretta individuazione dei beni, necessitano di un aggiornamento in seguito alle difformità planimetriche rilevate e non ancora dichiarate né rappresentate catastalmente.

**Immobile n. 1**

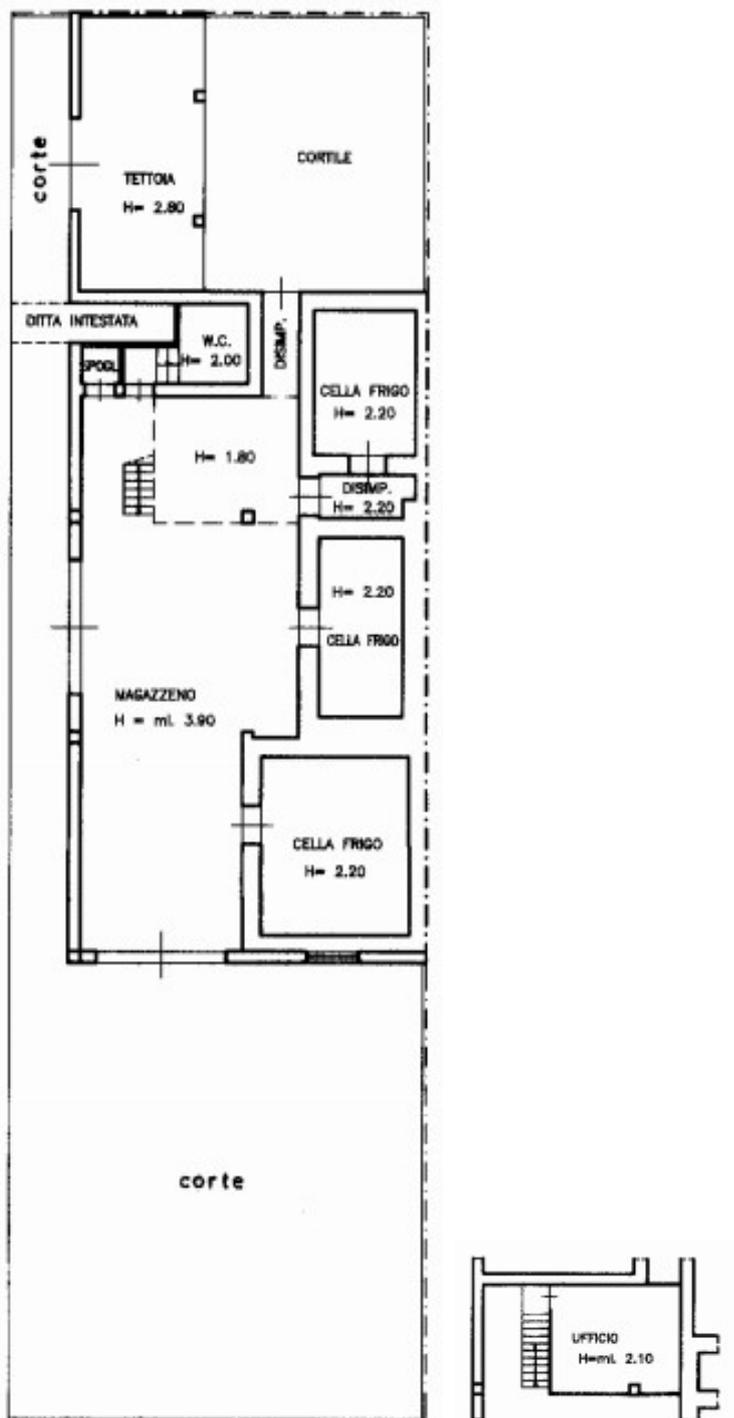


Figura 4 – Planimetria Catastale agli atti del piano terra e soppalco

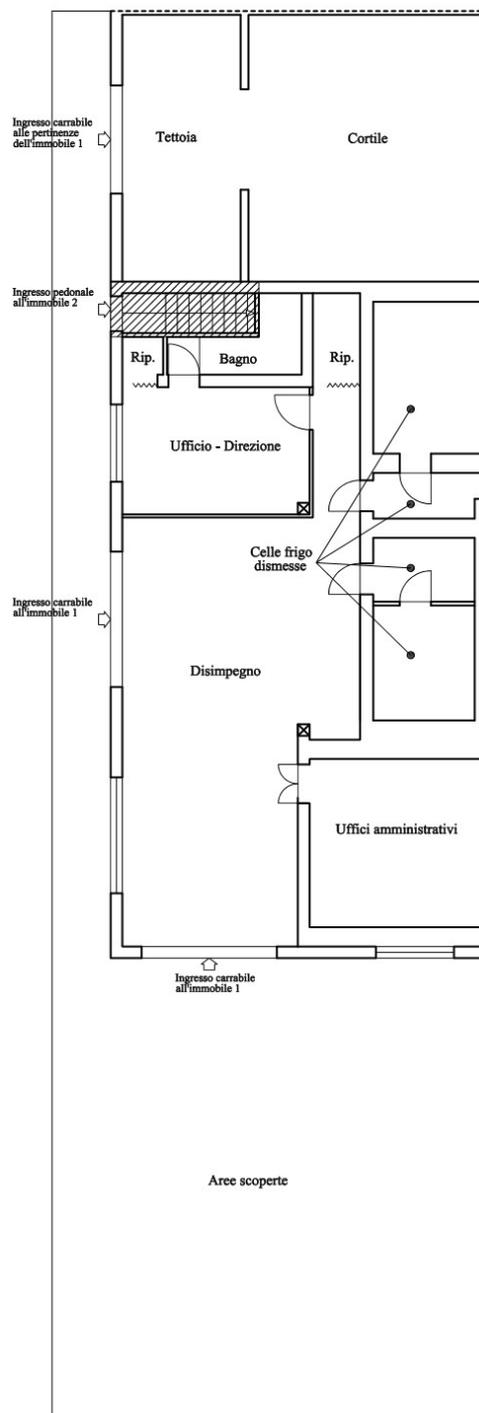


Figura 5 – Pianta stato attuale rilevato

Tale aggiornamento consiste nella redazione di un aggiornamento DOCFA per un costo stimato pari a 500,00 €.

## Immobile n. 2

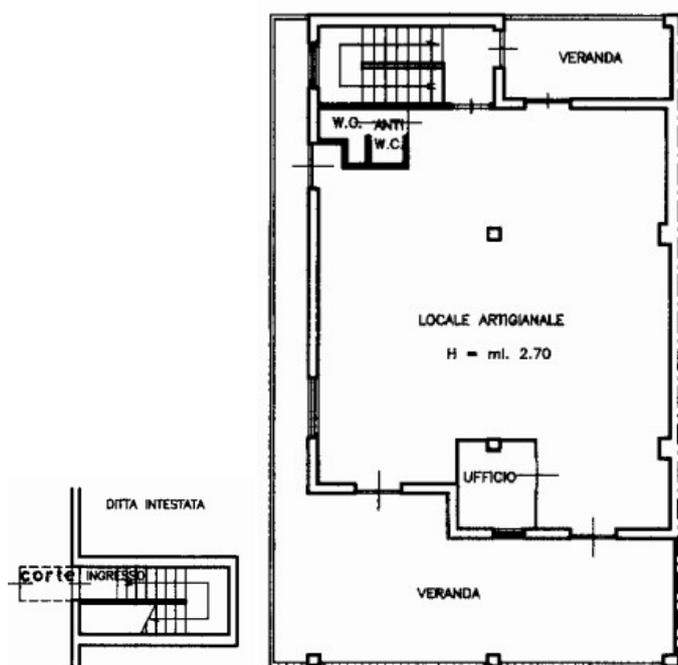


Figura 6 – Planimetria Catastale agli atti

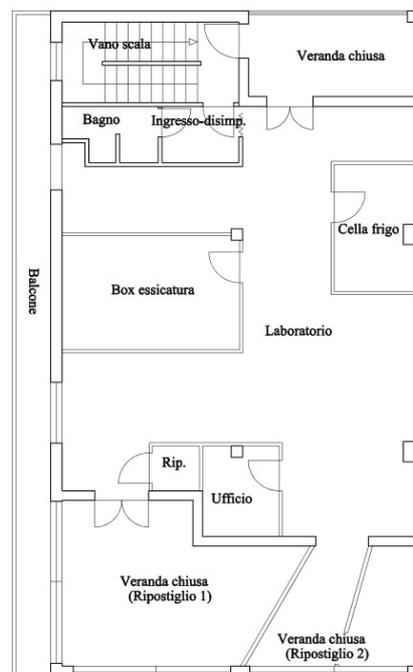
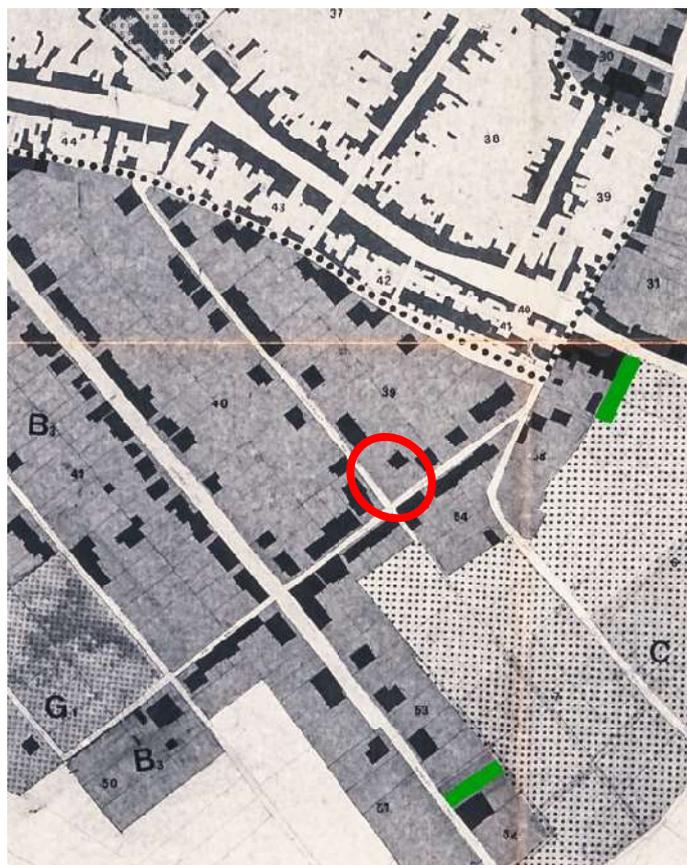


Figura 7 – Pianta stato attuale rilevato

Così come per l'immobile n.1 si rende necessaria la redazione di un aggiornamento DOCFA per un costo stimato pari a 500,00 €.

## 5° Quesito

I beni oggetto del pignoramento ricadono entrambi in zona urbanistica omogenea "B – Sottozona B3" (Completamento esterno) del Programma di Fabbricazione del Comune di Cabras



<b>A</b>	CENTRO STORICO	<b>F1</b>	TURISTICA DI GIOVANI DI SINISTRA
<b>B</b>	COMPLETAMENTO CENTRO URBANO	<b>F2</b>	TURISTICA TURISTICA
<b>B1</b>	COMPLETAMENTO INTERNO	<b>F3</b>	TURISTICA COSTIERA
<b>B2</b>	SONO IN COPERTURE DI BORDO URBANO	<b>G</b>	VERDE ATTREZZATO
<b>B3</b>	COMPLETAMENTO ESTERNO	<b>G1</b>	IDEA CITTADINA
<b>C</b>	ESPOSIZIONE RESIDENZIALE	<b>G2</b>	DI INTERESSE COMUNALE
<b>D</b>	ATTIVAZIONE	<b>H</b>	PANCA COSTIERA DI GALLURUMERA
<b>E</b>	AGRICOLA INTERNA	<b>H1</b>	DI OGGETTO COSTRITTO E DEGLI STRADALI
<b>E1</b>	AGRICOLA COSTIERA DI OGGETTO	<b>H2</b>	DI OGGETTO ARCHITETTONICO
<b>E2</b>	AGRICOLA INTERNA DI OGGETTO ARCHITETTONICO	<b>H3</b>	DI OGGETTO (INDICAZIONE CITTADINA)
<b>E3</b>	DI VALORIZZAZIONE PRODOTTI TITOLI 2 km		

Fig. 8 - Stralcio Programma di Fabbricazione con individuazione degli immobili.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cabras all'Art. 8 per la ZONA B – SOTTOZONA B3 – COMPLETAMENTO ESTERNO prevedono quanto riportato di seguito integralmente:

**Articolo: 8 - Zona B – Sottozona B3 – Completamento esterno**

La zona interessa gli isolati di recente formazione di Cabras (Tav.4) e Solanas (Tav.5), in parte già definiti negli allineamenti stradali, nei quali è in atto una edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali pe tipologia di impianto cittadino.

In base alla densità edificatoria media della zona ed alla constatata esistenza di superfici destinate o da destinare alla sosta ed al verde pubblico ed alle attrezzature di interesse generale, si prescrive:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 2.66 mc/mq;
- Indice di copertura non superiore a 0.5 mc/mq;
- Altezza massima: massimo di 14 metri, condizionata dal distacco esistente e realizzabile tra gli edifici;
- Numero massimo di piani: 4 fuori terra;
- Distacco tra edifici: minimo assoluto mt. 10 tra pareti finestrate e aperti di edifici antistanti. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è possibile conservare l'allineamento dei fabbricanti esistenti. Per i fronti che si sviluppano su un fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nell'impossibilità di costruire in aderenza o di adottare altre soluzioni tramite accorpamenti di più proprietà, può essere consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e nel rispetto delle norme fissate al riguardo dal Codice Civile (art. 5 D.P.G.R. n. 9743-271 del 1.8.1977 e punto H della Circolare dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978).

*Superficie minima del lotto: non vi è limitazione di superficie minima trattandosi di casi riguardanti i settori dotati di urbanizzazione primaria.*

*All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non risolte architettonicamente con l'impianto edilizio principale; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona; non possono superare l'altezza di mt. 2.50 interna, ma possono essere adiacenti al confine del lotto.*

*Sempre all'interno del lotto è necessario riservare una superficie per la sosta privata pari ad 1 mq ogni 20 mc di costruzione.*

*Nelle zone non ancora totalmente edificate od in quelle in cui esistono o vengono rese disponibili, con accorpamenti o demolizioni, superfici non superiori a mq 5000 e comunque non inferiori, ai fini della dotazione minima degli standards, a mq 4000, in modo da rendere possibile il reperimento delle necessarie aree per la sosta, servizi e verde pubblico, si prescrivono obbligatoriamente interventi coordinati tra i vari proprietari, da convenzioni con lo stesso procedimento delle lottizzazioni.*

*In tali casi sono inoltre prescritte le seguenti norme:*

- *Indice massimo di fabbricabilità territoriale: 2,7 mc/mq;*
- *Superficie minima per spazi pubblici attrezzati 24,3%;*
- *Superficie per parcheggi 6,75%;*
- *Superficie edificabile 53,95%;*
- *Superficie viabilità 15%;*
- *Indice massimo di fabbricabilità fondiario:*
  - a. *Per residenza e servizi connessi 4,50 mc/mq*
  - b. *Per attrezzature e servizi 1,11 mc/mq*

*La superficie da destinarsi a parcheggio da considerarsi in aggiunta alla quantità di 1 mq ogni 20 mc di costruzione prescritti dall'art. 18 della Legge n. 765.*

- *Distacco tra edifici: minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti; mt. 8,00 tra pareti cieche;*
- *Distacco dai confini: 0,5 volte l'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di mt. 5,00 per pareti finestrate, a mt. 4,00 per pareti cieche.*

## 6° Quesito

A seguito di esplicita richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec direttamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras in data 03 agosto 2021, dopo accurata ricerca effettuata da quest'ultimo, sono state recuperate le seguenti Concessioni Edilizie regolarmente autorizzate:

- Concessione Edilizia n° 17/79 del 10/06/1980;
- Concessione Edilizia n° 1 del 30/06/1981;
- Concessione Edilizia n° 59 del 09/09/1997;

inoltre sono state estratte le seguenti pratiche dall'Ufficio Suape:

- Codice univoco della pratica: ██████████-10/10/2011-1000;
- Codice univoco della pratica: ██████████-08/06/2020-1633.181111

per le quali ad oggi non risulta espresso il parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico del

---

Comune di Cabras.

Dall'esame della documentazione acquisita e in seguito al sopralluogo effettuato, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato (Concessione Edilizia n° 59 del 09/09/1997):

### Immobile n. 1

Nell'immobile n.1 sono state realizzate senza titolo edilizio le seguenti opere:

- realizzazione di una cella frigo, in seguito adibita a locali ad uso uffici amministrativi;
- realizzazione di un ripostiglio con relativa chiusura della porta di accesso alle pertinenze posteriori;
- modifica della distribuzione delle partizioni interne con realizzazione di un box adibito a ufficio – direzione;
- realizzazione di un bagno e di un ripostiglio nel sottoscala del vano scala.

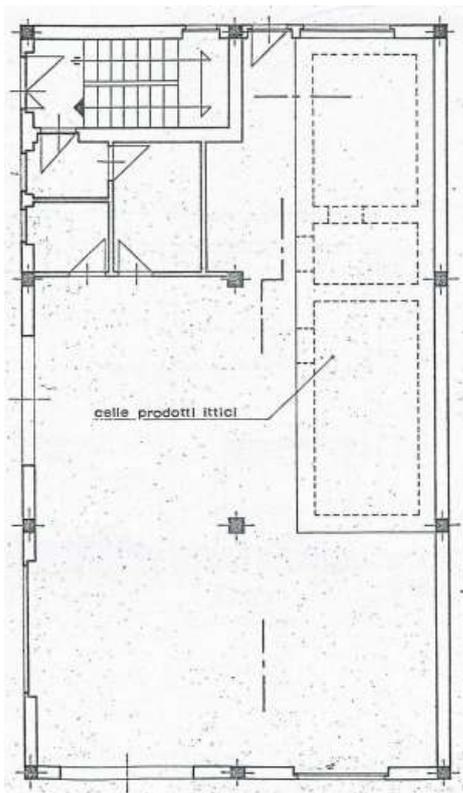


Fig. 9 – Pianta immobile n. 1 come da C.E. n. 59/97 del 09/09/1997

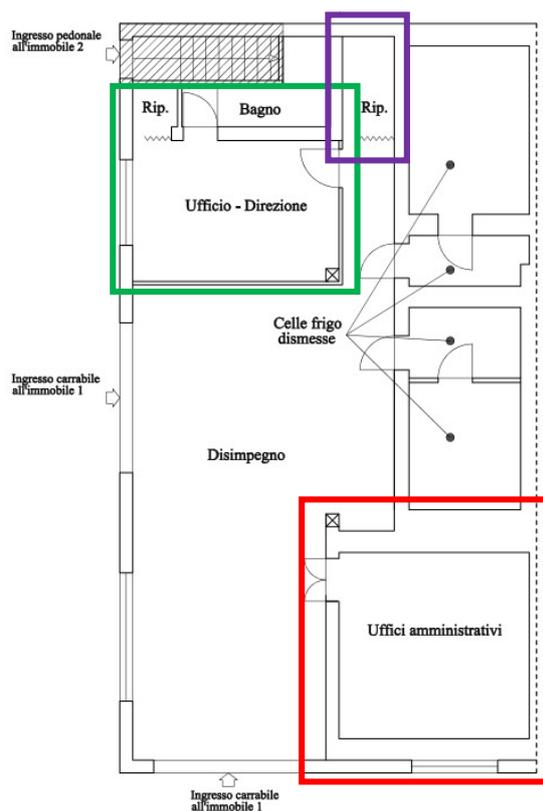


Fig.10 – Pianta Piano Terra come da rilievo

Si tratta di interventi realizzati in assenza di SCIA regolarizzabili con una pratica edilizia (SCIA per opere realizzate in assenza di SCIA) il cui costo si stima pari a 2.500,00 € comprensivo di eventuali sanzioni.

## Immobile n. 2

Nell'immobile n.2 si sono individuate le seguenti opere non autorizzate:

- chiusura delle due verande tramite infissi in alluminio e vetrocamera;
- apertura di una porta nella parete di separazione tra vano scala e veranda posteriore;
- realizzazione di partizioni interne nella veranda anteriore, tramite pareti in cartongesso;
- realizzazione di una cella frigo e di un box per l'essiccazione dei prodotti ittici.

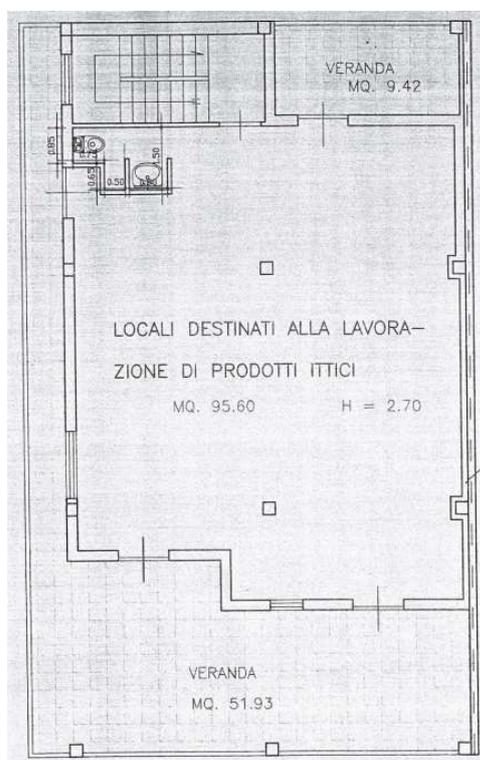


Fig 11 – Pianta immobile n. 2 come da C.E. n. 59/97 del 09/09/1997



Fig.12 – Pianta Piano Primo come da rilievo

Per quanto riguarda le partizioni interne difformi, così come già detto per l'immobile n.1, si prevede la redazione di una pratica edilizia (SCIA per opere realizzate in assenza di SCIA) il cui costo si stima pari a 2.500,00 € comprensivo di eventuali sanzioni.

Per l'incremento volumetrico dovuto alla chiusura delle due verande si impone la rimessa in

pristino dello stato dei luoghi attraverso

- la rimozione degli infissi utilizzati per chiudere le verande;
- la rimozione delle pareti in cartongesso realizzate per suddividere in due ambienti la veranda sul prospetto anteriore;
- la rimozione dell'infisso e la chiusura del varco che è stato realizzato tra il vano scala e la veranda sul prospetto posteriore

per un costo totale stimato pari a 5.000,00 € ottenuto da un'analisi dei prezzi per le lavorazioni previste considerando i prezzi medi di mercato riferiti per la zona in cui verrà effettuato l'intervento.

### **7° Quesito**

È possibile vendere ciascuna unità immobiliare singolarmente e le stesse non si prestano ad essere ulteriormente divisibili.

### **8° Quesito**

Sia l'immobile n.1 che l'immobile n.2 sono pignorati per l'intera quota.

### **9° Quesito**

I beni oggetto di pignoramento risultano entrambi utilizzati dall'esecutato per lo svolgimento delle attività di cui alla destinazione d'uso.

Non esiste alcun contratto di locazione.

### **10° Quesito**

Non occorre procedere col quesito.

### **11° Quesito**

I beni interessati dal pignoramento sono gravati dai seguenti vincoli

- Ambito tutelato per effetto dei decreti emessi dal Ministero per i Beni Culturali, ai sensi della Legge 29/06/1938 n. 1497, ed in particolare il DAPI 06/04/1990 n. TPUC/27 in suppl. ord. al BURAS n. 23 del 18/06/1990 (come da verbale del 28/07/1977 della Commissione Provinciale di Oristano per la protezione delle Bellezze Naturali);
- Beni Ambientali Regionali (art. 17, comma 3 delle NTA del PPR) : Fascia Costiera.

## 12° Quesito

Per stabilire il valore venale più probabile dei beni oggetto di pignoramento si è fatto riferimento al METODO DI STIMA DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO; non è stato possibile utilizzare il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica per insufficienza di dati relativi a compravendite di immobili analoghi, a causa della particolare tipologia e destinazione d'uso dei beni in oggetto.

Il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato consiste nel determinare il valore dei beni in oggetto come somma del costo attuale del terreno su cui tali beni insistono e del costo di riproduzione a nuovo degli stessi, eventualmente deprezzato da un coefficiente che terrà conto della vetustà dei beni stessi (deterioramento fisico).

$$C_{rd} = C_a + C_{rn} C_d$$

Con

- $C_{rd}$  = costo di riproduzione deprezzato;
- $C_a$  = costo attuale dell'area;
- $C_{rn}$  = costi necessari alla ricostruzione a nuovo dei beni;
- $C_d$  = coefficiente di deprezzamento

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento  $C_d$  si utilizza la seguente formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili):

$$C_d = 1 - D$$

con

- $D$  = coefficiente di riduzione espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo

$$D = \frac{\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2.86$$

in cui

- $t$  = età dell'immobile
- $n$  = vita utile dell'immobile

### Valutazione di $C_a$

A seguito di indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare e tecnici professionisti,

---

nonché analisi di listini editi da operatori specializzati ed offerte di vendita di immobili desunte da quotidiani, altre pubblicazioni, siti internet, etc., si è riscontrato che per le zone B3 i costi per l'acquisto di terreni edificabili variano da 150,00 €/mq a 180 €/mq. Considerate la posizione, le caratteristiche morfologiche e l'esposizione del lotto su cui insistono i beni immobili, si ritiene congruo fissare un prezzo unitario al mq pari a € 160,00

$$C_a = 160,00 \text{ €/mq} * 400 \text{ mq} = 64.000,00 \text{ €}$$

Tale costo verrà ripartito al 50% tra i due immobili, e quindi

$$C_{a1} = 64.000,00 \text{ €} / 2 = 32.000,00 \text{ €}$$

$$C_{a2} = 64.000,00 \text{ €} / 2 = 32.000,00 \text{ €}$$

### **Valutazione di $C_m$**

Per individuare il costo unitario di costruzione a nuovo si farà riferimento alle tabelle fornite dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano, determinate sulla base dei valori medi delle variazioni degli indici ISTAT dei costi di costruzione aggiornati all'anno 2009 (ultimo aggiornamento disponibile), di seguito riportate:

## AGGIORNAMENTO COSTI DI COSTRUZIONE ANNO 2009

*(Allegato al verbale del Consiglio direttivo del 01.09.2009)*

La determinazione del costo delle opere, nel caso non vi sia un regolare estimativo di spesa, sarà facilitata considerando le seguenti tabelle di valutazione, valide dal 1° gennaio 2009.

Queste tabelle, annualmente fissate dal Consiglio dell'Ordine, sono determinate sulla base dei valori medi delle variazioni degli indici ISTAT dei costi di costruzione rispetto al mese di novembre dell'anno precedente. I valori sotto riportati sono da considerarsi orientativi della media dei costi di costruzione delle rispettive opere, anche in considerazione delle indicazioni elaborate dall'Istituto nazionale di Statistica in merito alla determinazione degli indici nazionali, in cui vengono considerati esclusivamente i costi direttamente attribuibili al costo di realizzazione dell'opera.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO			Costo di costruzione
<b>A) COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI</b>			
1	Abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura	al mc	€. 468,00
2	Abitazioni	al mc	€. 265,00
3	Scuole	al mc	€. 268,00
4	Stabilimenti industriali fino a 6.00 metri di altezza, per ogni piano	al mq	€. 420,00
5	Stabilimenti industriali oltre 6.00 metri di altezza e fino a 8.00 metri, per ogni piano	al mq	€. 460,00
6	Stabilimenti industriali oltre 8.00 metri di altezza, per ogni piano	al mq	€. 545,00
<b>B) RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI</b>			
R10	Semplice sostituzione di servizi igienici	al mc	€. 53,00
R20	adeguamento dei servizi igienici e impianti	al mc	€. 88,00
R30	adeguamento dei servizi igienici e impianti con rifacimento dei pavimenti	al mc	€. 152,00
R40	adeguamento dei servizi igienici e impianti con varianti distributive	al mc	€. 182,00
R50	ristrutturazione totale dell'immobile	al mc	€. 266,00
<i>N.B.: i costi sono riferiti al volume di ogni unità immobiliare</i>			

**Avvertenze:**

- a) Sono classificate abitazioni di lusso quelle che hanno le caratteristiche fissate dalle vigenti leggi.
- b) Il costo per abitazioni, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, ospedali e scuole dovrà determinarsi in base alla cubatura al metro cubo vuoto per pieno, computata dal piano più basso (anche se interrato) alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo della copertura.
- c) I costi di costruzione di cui sopra tengono conto del minor costo della parte interrata.
- d) Il costo per gli stabilimenti dovrà essere determinato moltiplicando la superficie di ogni singolo piano per l'aliquota corrispondente all'altezza del piano stesso.

Fig 13 – Tabelle costi di costruzione

Nello specifico per entrambi gli immobili il costo unitario di costruzione è assimilabile per la loro tipologia costruttiva a quello delle abitazioni individuato in tabella al punto A-2 e pari a 265,00 €/mc.

Per il calcolo del costo di ricostruzione a nuovo si farà riferimento al volume di ciascuna unità immobiliare, calcolato moltiplicando la superficie coperta di ciascun immobile per le rispettive altezze. Al valore così ottenuto, per il solo immobile n. 1, verrà sommato il costo di ricostruzione per le pertinenze (cortile, tettoia e aree scoperte) ottenuto trasformando il prezzo unitario di ricostruzione a nuovo da €/mc a €/mq assumendo ai fini urbanistici un'altezza di interpiano pari a 2,90 m e ottenendo quindi

$$1 \text{ mc}/2,90 \text{ m} = 0,345 \text{ mq}$$

e di conseguenza un valore di ricostruzione a nuovo a mq pari a

$$265,00/0,345 = 768,11 \text{ €/mq.}$$

Tale valore andrà moltiplicato per la superficie delle pertinenze ragguagliata applicando un coefficiente pari a 0,10 per le aree scoperte e per il cortile e a 0,15 per la tettoia.

**- Immobile n. 1**

Il costo di riproduzione a nuovo dell'immobile n.1 ( $C_{rn1}$ ) sarà:

$$C_{rn1} = 265,00 \text{ €/mc} * Vol_1 + 768,00 \text{ €/mq} * [(A_{as} + A_c) * 0,10 + A_t * 0,15]$$

Con

- $Vol_1$  = Volume dell'unità immobiliare n.1;
- $A_{as}$  = Superficie delle aree scoperte;
- $A_c$  = Superficie dell'area cortilizia interna;
- $A_t$  = Superficie della tettoia.

e di conseguenza:

$$C_{rn1} = 265,00 \text{ €/mc} * (695,97) \text{ mc} + 768,00 \text{ €/mq} * [(171,15 \text{ mq} + 43,19 \text{ mq}) * 0,10 + 24,71 \text{ mq} * 0,15]$$

$$C_{rn1} = 184.432,05 \text{ €} + 19.307,52 \text{ €} = 203.739,57 \text{ €}$$

**- Immobile n. 2**

Il costo di riproduzione a nuovo dell'immobile n.2 ( $C_{rn2}$ ) sarà:

$$C_{rn2} = 265,00 \text{ €/mc} * Vol_2$$

---

Con

- Vol<sub>2</sub> = Volume dell'unità immobiliare n.2

e di conseguenza

$$C_{rn2} = 265,00 \text{ €/mc} * 492,27 \text{ mc} = 130.451,55 \text{ €}$$

Va inoltre calcolato il valore di riproduzione a nuovo del sottotetto del fabbricato ottenuto come superficie coperta per l'altezza media compresa tra la mezzeria del solaio intermedio e la mediana del solaio inclinato di copertura

$$C_{rn3} = 265,00 \text{ €/mc} * \text{Vol}_3$$

$$\text{Vol}_3 = 169,75 \text{ mq} * 1,52 \text{ m} = 258,02 \text{ mc}$$

$$C_{rn3} = 265,00 \text{ €/mc} * 258,02 \text{ mc} = 68.375,30 \text{ €}$$

#### Valutazione di C<sub>d</sub>

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento C<sub>d</sub> si fa riferimento all'età degli immobili e alla vita utile degli stessi.

##### - **Immobile n. 1**

Considerando che l'anno di costruzione dell'immobile n.1 è il 1979, l'età è pari a 42 anni, mentre la vita utile per fabbricati aventi tipologia costruttiva simile a quelli in oggetto viene considerata pari a 80 anni.

Quindi il coefficiente di riduzione espresso in percentuale sarà:

$$D = \frac{\left(\frac{42}{80} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2.86 = 34,68\%$$

e di conseguenza il coefficiente di deprezzamento tale immobile risulta pari a:

$$C_{d1} = 1 - 0,3468 = 0.6532.$$

##### - **Immobile n. 2**

L'immobile n. 2 e il sottotetto sono stati costruiti nel 1981, quindi hanno un'età di 40 anni,

---

con una vita utile anch'esso pari a 80 anni.

Di conseguenza il coefficiente di riduzione espresso in percentuale sarà:

$$D = \frac{\left(\frac{40}{80} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2.86 = 32,14\%$$

e di conseguenza il coefficiente di deprezzamento per tale immobile risulta pari a:

$$C_{d2} = 1 - 0,3214 = 0.6786.$$

### Valutazione di $C_{rd}$

Di conseguenza il costo di riproduzione deprezzato per le due unità immobiliari oggetto del pignoramento sarà calcolato come segue.

#### - Immobile n. 1

$$C_{rd1} = C_{a1} + C_{rn1} C_{d1}$$

$$C_{rd1} = 32.000,00 \text{ €} + 203.739,57 \text{ €} * 0,6532 = 165.082,69 \text{ €}$$

#### - Immobile n. 2

$$C_{rd2} = C_{a2} + C_{rn2} C_{d2}$$

$$C_{rd2} = 32.000,00 \text{ €} + 130.451,55 \text{ €} * 0,6786 = 120.524,42 \text{ €}$$

Inoltre il costo di riproduzione deprezzato del sottotetto risulta pari a

$$C_{rd3} = 68.375,30 \text{ €} * 0,6786 = 46.399,48 \text{ €}$$

Tale costo si ritiene di poterlo ripartire in parti uguali tra le due unità immobiliari, assegnando quindi a ciascuna di esse un costo di costruzione aggiuntivo pari a 23.199,74 €.

Di conseguenza

$$C_{rd1} = 165.082,69 \text{ €} + 23.199,74 \text{ €} = 188.282,43 \text{ €}$$

$$C_{rd2} = 120.524,42 \text{ €} + 23.199,74 \text{ €} = 143.724,16 \text{ €}$$

A tali valori andranno decurtati su entrambi gli immobili i costi di:

- 500,00 € per la redazione dell'aggiornamento DOCFA;

- 2.500,00 € per spese tecniche e sanzioni dovute alle irregolarità urbanistiche riscontrate;

al solo immobile n.2 andranno inoltre decurtati i costi per la rimessa in pristino dei luoghi in seguito agli abusi riscontrati e già stimati in € 5.000,00.

In conclusione:

- il valore di stima dell'immobile n.1 sarà pari a

$$188.282,43 \text{ €} - 500,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 185.282,43 \text{ €}$$

quindi, apportando opportuni arrotondamenti, si ottiene un valore di stima definitivo di **185.000,00 € (centottantacinquemila/00 euro)**.

- il valore di stima dell'immobile n.2 sarà pari a

$$143.724,16 \text{ €} - 500,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 135.724,16 \text{ €}$$

quindi, apportando opportuni arrotondamenti, si ottiene un valore di stima definitivo di **135.700,00 € (centotrentacinquemilasettecento/00 euro)**.

Riepilogando:

Valore di stima dell'immobile n. 1	185.000,00 €
Valore di stima dell'immobile n. 2	135.700,00 €
<b><u>Valore di stima dell'intera unità negoziale</u></b>	<b><u>320.700,00 €</u></b>

### 13° Quesito

I beni oggetto del pignoramento non risultano costruiti su mappali non pignorati e non si rileva nessuno sconfinamento.

Si allegano alla presente:

Allegato 1 – Verbale primo sopralluogo;

Allegato 2 - Documentazione catastale:

- Visura storica – Catasto Terreni - Foglio 44 – mappale 6487;
- Visura storica – Catasto Fabbricati - Foglio 44 – mappale 6487 – Subalterno 1;
- Visura storica – Catasto Fabbricati - Foglio 44 – mappale 6487 – Subalterno 2;
- Estratto di mappa Foglio 44 – mappali 6487;
- Planimetria Catastale - Catasto Fabbricati - Foglio 44 – mappale 6487 – Subalterno 1;
- Planimetria Catastale - Catasto Fabbricati - Foglio 44 – mappale 6487 – Subalterno 2;

Allegato 3 – Indagini urbanistiche

- Concessione Edilizia n° 17/79 del 10/06/1980
- Concessione Edilizia n° 1/81 del 30/06/1981;
- Concessione Edilizia n° 59/97 del 09/09/1997

Allegato 4 – Atto di acquisto del lotto in favore dell'esecutato;

Allegato 5 – Certificato di matrimonio dell'esecutato;

Allegato 6 - Piante quotate come da rilievo delle unità immobiliari;

Allegato 7 - Rilievo e documentazione fotografica

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Oristano, 29 Ottobre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Daniele Caria

