

**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N° 5/2022 R.ES.**  
**Aporti S.r.l. – ██████████**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con provvedimento in data 07/10/2022, il Giudice dell'Esecuzione nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società Aporti S.r.l., rappresentata dall'Avv. Pierluigi Federici, contro la Sig.ra ██████████ rappresentata dall'Avv. ██████████, nominava in qualità di esperto estimatore il sottoscritto Ing. Michele Scanu (che prestava il giuramento di rito in data 19/10/2022), formulando i seguenti quesiti:

**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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**3)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non 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; 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 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 13 gennaio 2023 e disponeva che i risultati delle indagini svolte venissero restituiti in apposita relazione scritta, da inviare alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza e da depositare almeno 10 giorni prima della stessa udienza.



Il Giudice, inoltre, assegnava alle parti un termine di 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.

Con successivo provvedimento in data 10/01/2023, l'udienza veniva differita al 24/02/2023 con rimodulazione dei termini sopra esposti.

Nel prosieguo della presente si farà riferimento all'articolazione dei quesiti, al fine di favorire la massima chiarezza espositiva.

### 1° quesito

**Lett. a)** Preliminarmente ad ogni attività peritale, lo scrivente ha inviato alla debitrice esecutata, mediante PEC all'indirizzo [REDACTED] che la rappresenta, l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio in epigrafe.

**Lett. b)** La documentazione agli atti può ritenersi completa in quanto è presente la relazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia. Inoltre, per le esigenze di verifica emerse nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha ottenuto la visura storica dell'ente urbano sul quale è edificato l'immobile pignorato.

**Lett. c)** Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Oristano dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti gli immobili di che trattasi nel ventennio antecedente il pignoramento:

14/05/2015      Trascrizione ai nn. 2314 Reg. Gen. e 1881 Reg. Part.  
Atto traslativo in esecuzione di accordi di separazione omologati, a rogito Notaio Franceschi di Carbonia in data 09/05/2015, rep. 686/418, inerente l'immobile distinto in Catasto Fabbricati con la particella 427 del Foglio 3 di Cabras - Sezione di Solanas

A favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

12/11/1993      Trascrizione ai nn. 5306 Reg. Gen. e 4105 Reg. Part.  
Atto di compravendita Notaio Cabiddu di Oristano 27/10/1993, rep. 10180/4610, inerente l'immobile distinto in Catasto Terreni con la particella 591 del Foglio 3 di Cabras - Sezione di Solanas

A favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

05/10/2016      Iscrizione ai nn. 5696 Reg. Gen. e 524 Reg. Part.  
Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Oristano rep. 94 del 23/03/2016

A favore:      Unicredit S.p.a.



Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

07/04/2022 Trascrizione ai nn. 2043 Reg. Gen. e 1651 Reg. Part.  
Verbale di pignoramento immobiliare Unep Tribunale di Oristano rep. 83 del 11/02/2022

A favore: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Let. d)** Copia della planimetria catastale dell'immobile pignorato risulta allegata all'atto pubblico di cui al punto successivo.

Per il medesimo immobile, inoltre, è stato ottenuto il certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Cabras, ritenuto indispensabile dai funzionari del medesimo Comune per poter dare compiuta risposta al quesito n° 11.

**Let. e)** Lo scrivente ha ottenuto dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Oristano la copia dell'atto traslativo in esecuzione di accordi di separazione omologati, a rogito del Notaio Franceschi di Carbonia in data 09/05/2015, rep. 686/418, che rappresenta l'atto di acquisto in favore della debitrice esecutata. E' stata, inoltre, acquisita presso il Comune di Cabras la copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Cabiddu di Oristano rep. 10180/4610 del 27/10/1993, con la quale il Sig. [REDACTED] dante causa della debitrice esecutata, ha acquistato il lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, a dimostrazione della provenienza ultraventennale.

**Let. f)** Agli atti di causa non risulta depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata, pertanto è stato ottenuto dal Comune di Cabras l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della stessa. Appare opportuno osservare che tale certificazione non riporta tra le annotazioni la separazione consensuale omologata in data 16/04/2015, riportata alla precedente lett. c).

## 2° quesito

Per la dettagliata descrizione dell'immobile pignorato e le successive verifiche e valutazioni, il sottoscritto, in data 25/11/2022 alle ore 15:30, si è recato presso il fabbricato residenziale sito in Cabras, frazione di Solanas, nella località Perda Gruxi, ove si trovava la debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED], il sottoscritto ha proceduto ad un'attenta ricognizione dell'immobile in questione, effettuando al contempo il rilievo fotografico dello stesso e le misurazioni ritenute necessarie per i successivi riscontri dimensionali.

L'immobile in questione è una casa di civile abitazione distribuita su tre livelli, piano interrato, piano terra e primo piano, edificata all'angolo di un lotto di terreno di forma rettangolare con accesso da una strada rurale che si immette nel Corso Amerigo Vespucci. Il lotto pertinenziale dell'immobile confina a Sud-Est con porzione della citata strada rurale distinta in catasto terreni al F. 3 part. 288; a Nord-Est con il lotto di terreno individuato al F. 3 part. 305; a Nord-Ovest con il lotto al F. 3 part. 377; a Nord-Est con il lotto al F. 3 part. 428.

Al piano terra l'abitazione è composta da un ingresso, un ambiente soggiorno ricavato in ampliamento di una veranda, un soggiorno in diretta comunicazione con una cucina, un bagno, un ripostiglio, ed un vano scale. Al



primo piano sono presenti un disimpegno, tre camere da letto ed un bagno. Nel piano interrato vi sono due ambienti adibiti a magazzino/deposito, un ripostiglio, un bagno ed un vano scale. Da uno di tali ambienti è possibile raggiungere il cortile attraverso una scala esterna.

Tutti gli ambienti hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in bianco o con colori tenui. La pavimentazione è composita, realizzata con piastrelle ceramiche nei due piani inferiori e con parquet in legno al primo piano. La scala che dal soggiorno conduce al primo piano è rivestita in marmo, mentre quella che conduce al seminterrato è rivestita in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni sono in legno, con specchiature in vetro camera e oscuramento mediante persiane esterne. Le porte interne sono in legno, con pannellatura cieca ed apertura a libro. Il portoncino d'ingresso è anch'esso in legno. L'impianto elettrico è completo in ogni ambiente, realizzato con cavidotti sottotraccia e componenti incassati, e può ritenersi a norma. I bagni hanno pareti rivestite con piastrelle ceramiche e sono dotati di lavandino (vasca bucataia nel piano seminterrato), vaso, bidet e doccia (non presente al primo piano). I sanitari sono in vetrochina con rubinetteria monocomando. In ogni ambiente sono presenti i radiatori in alluminio dell'impianto di riscaldamento, alimentato da una caldaia a gas, collegata ad un serbatoio interrato di GPL. Nel disimpegno del primo piano è presente un condizionatore d'aria a pompa di calore con unità interna mono split. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia a gas. E' presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

La struttura del fabbricato è realizzata con muratura portante in blocchi di calcestruzzo e solai in latero-cemento. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il manto di copertura è in tegole laterizie.

All'interno del cortile, addossata ad un angolo del confine con la strada, risulta realizzata una tettoia con struttura portante metallica e copertura il lastre di lamiera grecata coibentate. Un'ulteriore tettoia con le stesse caratteristiche strutturali risulta edificata nell'angolo del confine posteriore del lotto.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile oggetto di causa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE [ m <sup>2</sup> ]	
	Calpestabile	Lorda
<b>Piano seminterrato</b>	<b>65,70</b>	<b>77,60</b>
1 Magazzino/deposito	29,30	
2 Magazzino/deposito	16,80	
3 Ripostiglio	4,70	
4 Bagno	8,80	
5 Vano scale	6,10	
<b>Piano terra</b>	<b>87,70</b>	<b>99,70</b>
6 Ingresso	2,40	
7 Soggiorno	22,60	
8 Soggiorno	27,70	
9 Cucina	20,80	
10 Bagno	6,60	
11 Ripostiglio/armadio a muro	2,10	
12 Vano scale	5,50	
<b>Primo piano</b>	<b>53,50</b>	<b>65,50</b>
13 Disimpegno	2,70	
14 Camera doppia	17,50	
15 Ripostiglio	3,00	
16 Vano scale	3,40	
17 Camera	10,80	
18 Bagno	2,50	
19 Camera	13,60	



<b>Balconi e verande</b>	<b>6,40</b>	<b>7,10</b>
20 Veranda piano terra	6,40	
<b>Locali accessori</b>	<b>29,70</b>	<b>29,70</b>
21 Tettoia fronte strada	19,80	
22 Tettoia	9,90	
<b>Cortili e spazi esclusivi</b>	<b>303,50</b>	<b>303,50</b>
23 Cortile	303,50	

### 3° quesito

Il pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano in data 14/08/2021 è relativo al diritto di usufrutto, per la quota di 1/1 della ██████████, del seguente immobile:

Abitazione di tipo civile in Comune di Cabras (OR), sezione di Solanas, Corso Amerigo Vespucci n. 2, censito al Catasto Fabbricati, foglio 3, part. 427, piano: S1-T-1, Categoria A/2.

Si rileva, pertanto, la conformità tra i dati indicati nel pignoramento e gli attuali identificativi catastali

### 4° quesito

Come già evidenziato, l'immobile pignorato è regolarmente censito al Catasto Fabbricati.

### 5° quesito

Il fabbricato pignorato ricade in zona urbanistica omogenea B di espansione residenziale, sottozona "B3 – completamento esterno", mentre il suo cortile pertinenziale ricade invece in zona urbanistica omogenea E agricola, sottozona "E1 – Produzione tipica e specializzata", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cabras in data 21/12/2022.

### 6° quesito

Il fabbricato in questione, per il quale non esiste la dichiarazione di agibilità, è stato edificato in base al seguente titolo edilizio:

Concessione edilizia n° 21/93, rilasciata dal Comune di Cabras in data 10/10/1995 a favore del ██████████ ██████████ per i lavori di "Costruzione di una casa di civile abitazione".

Rispetto alle previsioni della succitata concessione edilizia, sono state riscontrate le difformità appresso descritte:

- Piano seminterrato:
  - Ampliamento dell'ingombro planimetrico con diversa sagoma;
  - Realizzazione di un locale magazzino/deposito in luogo del garage, e conseguente mancata realizzazione della rampa carrabile esterna, sostituita da una rampa di scale;
  - Realizzazione di un bagno in luogo di un locale cantina;
- Piano terra:
  - Ampliamento dell'ingombro planimetrico con diversa sagoma;
  - Mancata realizzazione dell'antibagno;
  - Realizzazione di ingresso e soggiorno in ampliamento rispetto ad una veranda originariamente prevista;
- Primo Piano:



- Ampliamento dell'ingombro planimetrico con diversa sagoma;
- Realizzazione di una camera in luogo di un bagno;
- Chiusura di un balcone adibito ad ampliamento di una camera;
- Chiusura di un balcone adibito a bagno;
- Realizzazione nel cortile di una tettoia sul fronte principale del lotto, con incremento di superficie coperta pari a 19,80 mq;
- Realizzazione nel cortile di una tettoia sul fronte posteriore del lotto, con incremento di superficie coperta pari a 9,90 mq.

Per effetto delle difformità riscontrate, il fabbricato pignorato ha attualmente una consistenza di 99,70 mq di superficie coperta e 486,13 mc di volume, rispetto ai 68,68 mq di superficie coperta ed i 341,60 mc di volume approvati, ai quali vanno aggiunti i 29,70 mq di superficie coperta delle tettoie.

Considerando che la superficie dell'area di sedime del fabbricato in zona B3 è pari a 135 mq, come risulta dalla concessione edilizia, in funzione degli indici urbanistici della zona in questione si potrebbe realizzare una superficie coperta di 67,50 mq ed una volumetria di 359,10 mc. Non è, pertanto, possibile ottenere l'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e dell'art. 16 della L.R. 11/10/1985 n° 23.

Essendo l'incremento di volumetria riscontrabile superiore al 10% della volumetria assentita (ed anche di quella realizzabile), quanto realizzato costituisce, ai sensi dell'art. 5 c.1 della L.R. n° 23/1985, una variazione essenziale rispetto al progetto approvato. Inoltre, poiché la suddetta variazione essenziale è stata realizzata in area sottoposta a vincolo paesaggistico, in data successiva all'apposizione dello stesso vincolo, ai sensi dell'art. 5 c. 3 della L.R. n° 23/1985, l'intervento deve essere considerato in totale difformità dal titolo abilitativo. Per il caso in questione, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 23/1985 e dell'art. 31 D.P.R. n° 380/2001, è prevista l'emissione, da parte del responsabile del competente ufficio comunale, di una ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 90 giorni. In caso di inottemperanza, il bene immobile e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune di Cabras.

L'illecito riscontrato, inoltre, non è sanabile in base al combinato disposto degli 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, in quanto la tipologia dell'abuso non rientra tra quelle ammissibili ai sensi della legge di condono applicabile (L.R. n° 4/2004 e D.Lgs. n° 269/2003).

#### **7° quesito**

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

#### **8° quesito**

L'immobile oggetto di causa risulta pignorato per l'intero del diritto di usufrutto.

#### **9° quesito**

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata, Sig.ra [REDACTED], che vi risiede stabilmente insieme ai figli detentori della nuda proprietà dell'immobile, come da certificato di residenza storico allegato, rilasciato dal Comune di Cabras in data 22/11/2022.



### 10° quesito

Come sopra riportato, l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

### 11° quesito

L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né gravato da diritti demaniali, censi, livelli o usi civici, nessuno dei quali è riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cabras in data 21/12/2022. Si osserva, tuttavia, che l'immobile risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico, in quanto compreso in un territorio dichiarato di notevole interesse pubblico ex L. 1497/1939 con apposito verbale della Commissione Provinciale per la protezione delle bellezze naturali di Oristano del 28/07/1977. Lo stesso, inoltre, è compreso all'interno della zona tutelata del vigente Piano Paesaggistico Regionale.

### 12° quesito

Nel caso specifico, come meglio riportato in risposta al quesito n° 6, si ha un immobile realizzato con variazioni essenziali rispetto alle concessioni edilizie rilasciate per la sua edificazione e non sanabile.

In applicazione della disposizione dell'art. 40, comma 5, della L. 28 febbraio 1985 n° 47 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n° 380/2001, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva.

Il valore di un immobile con illeciti edilizi non sanabili può essere calcolato in riferimento al suo valore d'uso, sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare o irregolare con difformità sanabili.

Considerando che l'immobile oggetto di causa non è al momento gravato da una ingiunzione di demolizione, si ritiene che conservi un valore d'uso per 10 anni.

Nel caso concreto, tenuto conto che il pignoramento è relativo all'intero diritto di usufrutto, appare corretto stimare il valore di tale diritto per un termine di 10 anni in luogo dell'usufrutto vitalizio rapportato all'età della debitrice esecutata.

Poiché il contenuto economico dell'usufrutto consiste nel diritto temporaneo di godimento, il suo valore può farsi corrispondere all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri netti ritraibili ritraibili dall'esercizio del diritto per gli anni della sua durata, secondo la formula:

$$Vu = Ru \frac{(1+r)^n - 1}{r (1+r)^n}$$

dove: Vu = Valore del diritto di usufrutto;

Ru = reddito medio annuo dell'usufruttuario;

n = numero di anni di durata dell'usufrutto;

r = saggio di interesse.

Il reddito annuo netto può essere calcolato a partire dalla rendita mensile lorda che può ascrivere all'immobile in oggetto secondo i valori di locazione desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate (OMI). Per le abitazioni civili in condizioni d'uso normali nella frazione di Solanas, l'ultima rilevazione OMI riferita al 1° semestre del corrente anno 2022 indica un valore locativo mensile compreso tra 3,1 e 4,5 €/mq x mese di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato in questione si può ritenere congruo adottare il valore locativo di 4,2 €/mq mese, pertanto, in relazione alla superficie lorda determinata secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, si può calcolare



la rendita mensile lorda come appresso indicato:

$$R_{ml} = 4,20 \text{ [€/mq x mese]} \times 238 \text{ [mq]} = 999,60 \text{ €/mese}$$

Si può calcolare quindi la rendita annuale lorda:

$$R_{al} = 999,60 \text{ [€/mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = 11.995,20 \text{ €}$$

Per ottenere la rendita annuale netta, da tale cifra occorre detrarre le spese di gestione immobiliare a carico dell'usufruttuario (spese di manutenzione, gestione, amministrazione, assicurazione, inesigibilità, oneri fiscali ecc.), sinteticamente tradotte nella percentuale del 20%, così che possa calcolarsi:

$$R_u = 11.995,20 - 20\% (11.995,20) = 9.596,16 \text{ €}$$

Occorre successivamente valutare il saggio di interesse ordinariamente ritraibile negli investimenti immobiliari, che permette di convertire una indicazione di reddito futuro in una indicazione di valore attuale. Tale grandezza non è spontaneamente espressa dal mercato, ma deve essere calcolata con la rilevazione in due diversi segmenti di mercato (compravendite e affitti), che possono ragionevolmente ricavarsi dai valori della citata banca dati OMI, applicando la relazione:

$$r = R / P \text{ (dove } R = \text{Reddito unitario e } P = \text{Prezzo unitario)}$$

In funzione dei già citati dati desumibili dalla quotazione OMI per il 1° semestre 2022 nella frazione di Solanas, che indicano un valore delle abitazioni civili in condizioni d'uso normali compreso tra 870,00 e 1.250,00 €/mq, si ottiene:

$$r = (37,20 + 54,00) / (870,00 + 1250,00) = 4,3 \%$$

Nel concreto caso in questione, pertanto, si ritiene di poter considerare un saggio di capitalizzazione pari al 4,3%, ottenendo così il seguente valore d'usufrutto decennale:

$$V_u = 9.596,16 \frac{(1+0.043)^{10} - 1}{0,043 (1+0.043)^{10}} = 76.683,95 \text{ €}$$

A tale valore deve essere applicata la correzione indicata nel verbale d'incarico per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, mediante una riduzione percentuale stimata pari al 5% circa:

$$V = 76.683,95 - 5\% (76.683,95) = 72.849,75$$

Il Valore finale di stima dell'immobile può pertanto indicarsi, con gli opportuni arrotondamenti, pari a: 72.850,00 € (Euro settantaduemilaottocentocinquanta virgola zerozero).

### 13° quesito

Il fabbricato pignorato non è costruito in parte su mappali non pignorati.

Si allegano alla presente:

1. Atto di compravendita 1993;
2. Atto notarile 2015;
3. Certificato storico di residenza;
4. Estratto di matrimonio;
5. Visura catasto terreni F. 3 part. 427;
6. Certificato di destinazione urbanistica;



7. Concessione edilizia n° 21/1993 ed elaborati grafici allegati;
8. Schema di rilievo piano interrato;
9. Schema di rilievo piano terra;
10. Schema di rilievo primo piano;
11. Rilievo fotografico;
12. Planimetria foto aerea RAS 2019;
13. Verbale sopralluogo 25/11/2022;

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

Oristano, 23 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Michele Scanu

