
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reggiani Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.
promossa da

**** **OMISSIS** ****

contro

**** **OMISSIS** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico.....	20
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico.....	22



INCARICO

All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Arch. Reggiani Leonardo, con studio in Via Luigi **** *Omissis***** 08100 - Nuoro (NU), email arker.studio@yahoo.it, PEC leonardo.reggiani@archiworldpec.it, **** *Omissis*****, Fax 178 60 39 518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - via Giovanni XXIII n.1, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo di fabbricato ubicato nel comune di Sarule (NU) in via Giovanni XXIII n 1, posto in zona centrale in prossimità delle principali vie di comunicazione e dei servizi essenziali.

Il fabbricato, il cui impianto originario risale ai primi anni '60, ha subito negli anni alcune trasformazioni ed ampliamenti non denunciati da alcun titolo edilizio tali che lo rendono, ad oggi, un **edificio difforme ed in parte abusivo, non sanabile in via ordinaria** in quanto la volumetria realizzata all'interno del lotto eccede il massimo consentito, questo anche per la presenza di ulteriori pertinenze come cantine, garage, magazzini ecc. realizzati anche questi senza titolo.

L'appartamento di proprietà della sig.ra **** *Omissis***** per la quota pari all'intero è distinto al NCEU di Sarule con il foglio 7 particella 400, sub 5, piano 2, superficie catastale di 170 mq e nel complesso, al suo interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Sono da evidenziare inoltre, per l'appartamento in oggetto, problematiche relative ai requisiti igienico sanitari in quanto le altezze interne risultano inferiori ai minimi consentiti per vani abitabili 2,70 mt. e 2,40 mt. per i vani di servizio. Al momento del sopralluogo è stato riscontrato inoltre un balcone realizzato in legno, in parte pericolante per il quale ne è stato interdetto l'accesso e comunque prescritta la sua manutenzione. Il fabbricato nel complesso risulta in normale stato conservativo con intonaci da revisionare e facciate da ritinteggiare. La porzione di fabbricato oggetto di causa risulta parzialmente priva di tinteggiatura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - via Giovanni XXIII n.1, piano 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la completezza della documentazione di cui al comma 2 art.567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis****** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **Omissis****** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto confina a nord con mappale 759, ad est con via Papa Giovanni XXIII, a sud ed ovest con cortile di pertinenza del fabbricato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	11,67 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,22 m	2
soggiorno/pranzo/ac	32,11 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,02 m	
dis 1	2,88 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,20 m	
camera 1	15,51 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,27 m	
dis 2	10,71 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,20 m	
camera 2	18,65 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,20 m	
camera 3	15,14 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,34 m	
bagno 1	9,90 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,46 m	
ripostiglio	21,37 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,45 m	
bagno 2	3,37 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,12 m	
balcone	0,00 mq	36,40 mq	0,25	9,10 mq	0,00 m	
veranda	0,00 mq	8,30 mq	0,60	4,98 mq	0,00 m	
Abitazione	141,31 mq	168,45 mq	1	168,45 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				182,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2001 al 21/03/2001	**** <i>Omissis</i> ****; **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 400 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 173,52
Dal 21/03/2001 al 26/06/2002	**** <i>Omissis</i> ****; **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 400 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 278,89
Dal 26/06/2002 al 10/09/2002	**** <i>Omissis</i> ****; **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 400, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 325,37
Dal 10/09/2002 al 23/04/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 400, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 170 mq Rendita € 325,37 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	7	400	5		A3	4	Consistenza	Superficie catastale	325,37 €	2	
							7	170 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. Le differenze consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di:

-vanno scala nel disimpegno d'ingresso che accede ad area soppalcata. Il soppalco che ha un'altezza massima di mt.1,20 ed una minima di mt. 0,80, ha una larghezza di circa mt. 2,00 per una lunghezza di circa mt .9,00;

-realizzazione di un secondo servizio igienico nell'angolo nord ovest dell'appartamento con conseguente incremento di superficie, volume e ridefinizione della veranda;

-incremento di superficie accessoria della veranda posta ad ovest dell'appartamento;

-ulteriore diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di alcuni disimpegni nella camera 1 e camera 3.

Il tutto come meglio evidenziato nello schema di rilievo allegato. (all.4)



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti della procedura e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta nel complesso in buono stato conservativo per ciò che attiene le finiture e gli impianti (ristrutturazione iniziata nel 2000). I prospetti invece risultano parzialmente da revisionare negli intonaci e da ritinteggiare. Il balcone che affaccia sulla pubblica via e sul cortile comune, realizzato con struttura lignea, deve essere verificato ed eventualmente ripreso nelle parti pericolanti.

PARTI COMUNI

Il bene, facente parte di un fabbricato pluripiano composto da un appartamento per piano oltre locali (depositi, magazzini) al piano terra detiene in comune il cortile al piano terra (sub 3) oltre vano scala di accesso ai piani (sub 1), così come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale allegato. (All.2)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: del tipo continuo in muratura

Esposizione: il bene risulta avere tripla esposizione (Sud-Est-Ovest)

Altezza interna utile: variabile ed inferiore ai minimi consentiti per immobili a destinazione residenziale, la cui norma stabilisce un'altezza minima di 2,70 mt per i vani abitabili ed un'altezza minima di mt 2,40 per i vani non abitabili;

Str. verticali: muratura portante in blocco di cls

Solai: di copertura del tipo misto in laterocemento.

Copertura: a falda inclinata.

Manto di copertura: coppo di laterizio.

Pareti esterne ed interne: esternamente intonacati da ritinteggiare, internamente intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica (soggiorno/pranzo e servizi) parquet (camere e disimpegni)

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in legno e vetrocamera (vt 3/9/3), persiane in legno.

Volte: con struttura lignea e tavolato di legno.

Scale: comune in muratura con rivestimento in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico tradizionale realizzato sottotraccia a 220 V. Il bene è dotato di un caminetto ubicato nel soggiorno/pranzo; non sono presenti i termosifoni. La produzione



di acqua calda sanitaria è garantito da caldaia marca Hermann Saunier Duval modello Opalia a gas ubicata all'interno di un mobile in legno nel locale ripostiglio (la bombola è posizionata all'esterno nella veranda).

Terreno esclusivo: Non presente. E' presente invece un cortile comune.

Posto auto: Non presente. Posto auto libero nella pubblica via.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato come abitazione principale ed unica da tre persone di cui si riportano di seguito i dati principali completi:

- **** **Omissis******(debitore)
- **** **Omissis******(marito)
- **** **Omissis******(figlia)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti Donazione	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/09/2002	**** Omissis **** per la quota pari a 1/1 in regime di separazione di beni. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Federico Andreani	10/09/2002		24427	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII di Nuoro	02/10/2002		11521	9319
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:



ISCRIZIONI

1) ISCRIZIONE NN. 11008/523 del 07/05/2177 IPOTECA VOLONTARIA in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo dell' 11 settembre 2007 Rep. 86522/21647 Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia

- A favore di **** **Omissis******

- Contro **** **Omissis******

Capitale euro 140.000,00 di cui capitale puro 70.000,00 tasso interesse annuo 5,83% durata anni 20.

Grava sul seguente immobile in Sarule (NU): Catasto fabbricati al foglio 7 mapp. 400 sub. 5 est. A/3 vani 7 per la quota pari all'intero.

TRASCRIZIONI

1) TRASCRIZIONE pignoramento del 18 maggio 2023 rep. 195 Ufficiale Giudiziario di Nuoro, trascritto data 12 giugno 2023 ai nn. 6918/5313

- A favore di **** **Omissis******

- Contro **** **Omissis******

Credito di euro 68.069,33 oltre interessi e spese.

Grava sul seguente immobile in Sarule (NU) via Papa Giovanni XXXIII n. 7: CF foglio 7 mapp. 400 sub. 5 cat A/3 vani 7 piano 2

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene risulta ricadere all'interno della ZTO B di completamento residenziale dell'abitato di Sarule così come definitivo dallo strumento urbanistico vigente Programma di Fabbricazione adozione definitiva Del. C.C. N. 15 del 13/03/1971, Verifica di coerenza Decreto Presidente Giunta Regionale N. 140 del 09/05/1975, pubblicazione BURAS N. 17 del 20/05/1975, aggiornamento pubblicazione BURAS N. 32 del 10/11/2011.

NORME DI ATTUAZIONE

I presenti articoli integrano o sostituiscono le vigenti norme di attuazione agli artt.9 e 10.

ZONA " B " DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona "A".

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

In esso sono consentite attività residenziali e ad essa connesse, attività per servizi e laboratori artigianali.



CATEGORIE D'INTERVENTO

E' prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con o senza ricostruzione, la nuova edificazione, i mutamenti di destinazione d'uso.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Concessione diretta con applicazione dell'indice fondiario massimo di 3,00 mc/mq.

Se attraverso un'indagine di dettaglio venisse dimostrata l'effettiva ulteriore potenzialità volumetrica in rapporto a una mutata situazione abitativa, sarà consentito il ricorso al Piano

Particolareggiato, che determinerà un incremento dell'indice fondiario rapportato alla nuova situazione esaminata.

DISTANZE TRA EDIFICI

La distanza minima dai confini è di mt. 4,00 e di mt. 8,00 tra fabbricati.

Nei lotti interclusi, cioè nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima dei nuovi edifici, anche nel caso di sostituzione, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione di quelli che formino oggetto di Piano Attuativi.

In nessun caso potrà superarsi l'altezza massima inderogabile di mt. 9,00 e 3 piani fuori terra.

DISTANZA DALLE STRADE

La distanza dei fabbricati dall'asse stradale non deve essere inferiore a mt. 4,00 ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito nei quali è consentito conservare l'allineamento con i fabbricati esistenti.

1 Superficie territoriale mq. 344577

2 Superficie fondiaria mq. 303227

3 Volume mc. 758067

4 Indice fondiario mc/mq 3,00

5 Abitanti insediabili n° 2526

6 Densità abitativa mc/ab. 300

7 Servizi "S" mq 45264



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso atti è stato verificato con il tecnico dell'UTC che il bene risulta essere stato realizzato a partire dai primi anni '60 ma che lo stato attuale non risulta essere stato autorizzato da alcun titolo edilizio. Risulta essere presente un unico titolo edilizio risalente all'anno 1995 di cui si riportano gli estremi:

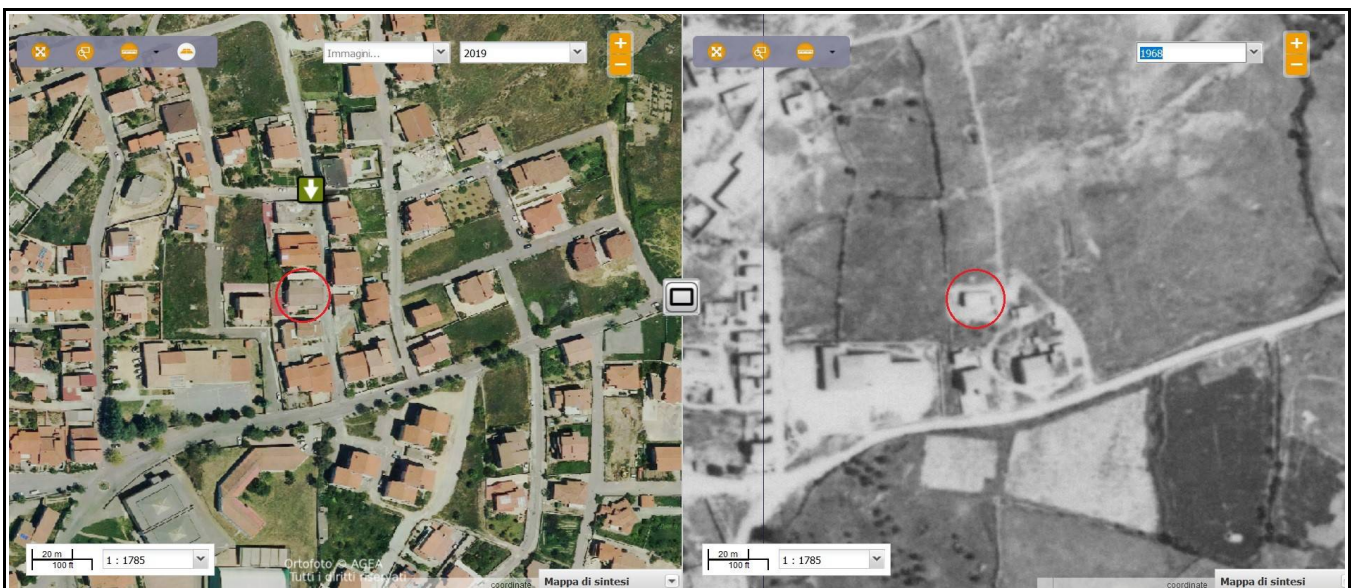
1) Autorizzazione edilizia n.24/95 del 24/10/1995 pratica n. 1056/95 rilasciata alla sig.ra **** **Omissis****** a seguito di domanda n.547 presentata il 13/10/1995. L'autorizzazione venne richiesta per il rifacimento degli intonaci e per la realizzazione del balcone prospiciente la pubblica via Papa Giovanni XXIII.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Effettuato il sopralluogo, verificati gli atti abilitativi presenti c/o l'archivio comunale, confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale ed inoltre con il supporto delle fotografie aeree tratte dal sito Geoportale Sardegna (dagli anni '60 ad oggi), sentito infine il parere dell'ufficio tecnico comunale si dichiara la non conformità del bene ai sensi della L.47/85, trattasi infatti di **immobile abusivo** come riportato anche nell'elaborato grafico in allegato per le seguenti motivazioni:

- anni '60 realizzazione di un fabbricato avente una larghezza pari a circa 7,00 mt (vd. foto aerea anno 1968) contraddistinto nell'elaborato con la lettera A. Dalla risoluzione fotografica non è determinabile con esattezza se il fabbricato fosse già di tre piani (piano T+2) oppure di soli due piani. Si è comunque ipotizzato che il fabbricato, almeno in altezza, fosse stato già costruito completamente e dunque come si presenta allo stato attuale.



1) Geoportale Sardegna anno 1968.



- anni '70 realizzazione di altra porzione di fabbricato contiguo al preesistente per una larghezza complessiva e comprensiva del blocco A pari a circa 12 mt (vd. foto aerea anni 1977-78)



2) Geoportale Sardegna anni 1977-78.

- anni '90 (vd foto aerea anni 1998-99) realizzazione del blocco C al piano secondo consistente nella realizzazione di un servizio igienico e l'ampliamento di una veranda



3) Geoportale Sardegna anni 1998-99.

- anni 2000 (dopo il 2003) realizzazione di ulteriori fabbricati (magazzini, cantine, depositi, ecc.) all'interno del cortile.



I parametri urbanistici della zona B per un lotto di 430 mq, quale il lotto su cui insiste il fabbricato, ed un indice di Fabbricabilità pari a 3 mc/mq permettono la realizzazione di una volumetria massima di 1290 mc per un'altezza massima di 9 metri.

Considerando per il piano terra e piano primo un'altezza di 3,00 mt. ed una superficie lorda pari a mq 181,28 mentre per il piano secondo una superficie lorda di 188 mq (altezze variabili condizionate dalle inclinazioni delle falde), si ottiene una volumetria di mc 1.476,98 > 1.290. Si ha dunque una volumetria eccedente la massima consentita di mc 186,98. Alla volumetria realizzata in eccesso deve essere aggiunta la volumetria dei fabbricati presenti nel cortile. (vd. elaborato grafico _all.4)

Internamente, rispetto alla planimetria catastale del sub 5, sono presenti difformità distributive, di superficie utile e volume (secondo servizio igienico), superficie accessoria (ampliamento della veranda). Le altezze interne non rispettano i requisiti igienico sanitari medi per le civili abitazioni, in quanto le altezze dei vani abitabili (camere, soggiorno, cucina) risultano inferiori a 2,70 mt. mentre dei vani accessori risultano inferiori a 2,40 mt. con esclusione del locale ripostiglio e del servizio igienico principale. Le altezze dei vani risultano inferiori in quanto la proprietà, per mantenere un comfort termico gradevole e ridurre la presenza di muffa e condense ha ridotto l'interspazio tra l'ultimo solaio di calpestio e la falda di copertura con un rivestimento di legno (travi, capriate e tavolato). Il bene, per le altezze rilevate, non permette l'utilizzo come civile abitazione. Affinché il bene possa essere nuovamente abitabile è necessario ripristinare lo stato originario andando a rimuovere i controsoffitti in legno realizzati a partire dai primi anni 2000. Allo stato attuale non è abitabile.

Per quanto sopra, vista la Legge 47/85, il dpr 380/2001 (versione 18 del 27/07/2024) la legge semplificazione 120/2020, la legge di conversione 105/2024 "decreto salva casa 2024", la L.r 9/2023 (piano casa Sardegna) aggiornato a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n 142 del 23 luglio 2024 si ritiene che il fabbricato e dunque il bene oggetto di esecuzione sia da considerarsi realizzato senza titolo (per le modifiche realizzate a partire dagli anni '70) ovvero con variazioni essenziali per le quali non vi è la possibilità di procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria ordinaria ovvero di un accertamento di conformità.

Per quanto sopra il bene in oggetto risulta essere ABUSIVO e NON SANABILE..

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - via Giovanni XXIII n.1, piano 2

Appartamento al piano secondo di fabbricato ubicato nel comune di Sarule (NU) in via Giovanni XXIII n 1, posto in zona centrale in prossimità delle principali vie di comunicazione e dei servizi essenziali. Il fabbricato, il cui impianto originario risale ai primi anni '60, ha subito negli anni alcune trasformazioni ed ampliamenti non denunciati da alcun titolo edilizio tali che lo rendono, ad oggi, un **edificio difforme ed in parte abusivo, non sanabile in via ordinaria** in quanto la volumetria realizzata all'interno del lotto eccede il massimo consentito, questo anche per la presenza di ulteriori pertinenze come cantine, garage, magazzini ecc. realizzati anche questi senza titolo. L'appartamento di proprietà della sig.ra **** **Omissis****** per la quota pari all'intero è distinto al NCEU di Sarule con il foglio 7 particella 400, sub 5, piano 2, superficie catastale di 170 mq e nel complesso, al suo interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Sono da evidenziare inoltre, per l'appartamento in oggetto, problematiche relative ai requisiti igienico sanitari in quanto le altezze interne risultano inferiori ai minimi consentiti per vani abitabili 2,70 mt. e 2,40 mt. per i vani di servizio. Al momento del sopralluogo è stato riscontrato inoltre un balcone realizzato in legno, in parte pericolante per il quale ne è stato interdetto l'accesso e comunque prescritta la sua manutenzione. Il fabbricato nel complesso risulta in normale stato conservativo con intonaci da revisionare e facciate da ritinteggiare. La porzione di fabbricato oggetto di causa risulta parzialmente priva di tinteggiatura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 400, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.393,00

- **Criteri di stima** Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 31 gennaio 2020.

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Sarule (Nu), nell'ultimo triennio con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le eventuali superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- balconi 25%

- verande: 60%



VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato si è ritenuto di procedere con la valutazione del bene pignorato avvalendosi di due diversi criteri di stima, analitico e sintetico.

Il bene in oggetto è posto nel comune di Sarule ed è distinto al NCEU al Foglio 7 mappale 400, subalterno 5, cat. A/3, cl 4, consistenza 7 vani, sup. catastale 170 mq, rendita € 325,37.

Superficie utile	mq 141,31
Superficie accessoria	mq 44,70
Superficie lorda	mq 168,45
Superficie commerciale	mq 182,53

1. Procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi)

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti (ovvero decurtati delle spese di gestione) futuri che l'immobile è in grado di produrre. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti

BORSINO IMMOBILIARE III trimestre 2023

Per tale fonte l'immobile, trovandosi in via Papa Giovanni XXIII, ricade in zona centrale con un valore locativo medio per immobili in normale stato conservativo ed ubicati in stabili di fascia media per la zona pari ad €/mq 1,19 (media tra €/mq 1,07 ed €/mq 1,31). Considerata la ristrutturazione degli anni 2000 si può considerare il valore massimo attribuito dal Borsino e pari ad €/mq 1,31 da cui:

$1,31 \text{ €/mq} \times 182,53 \text{ mq} = 239,11 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2023.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Papa Giovanni XXIII, ricade in zona B3, Centrale/centro abitato

V.L.U. tipologia abitazioni economico, Categoria Catastale A/3, da 1,3 €/mq a 1,6 €/mq (media €/mq 1,45). Per analogia con quanto espresso in precedenza si attribuisce il valore massimo pari ad €/mq 1,60. Calcolo per superficie lorda.

$1,60 \text{ €/mq} \times 182,53 \text{ mq} = 292,04 \text{ €}$ valore locativo mensile.



Inoltre il sottoscritto ha effettuato un'ulteriore ricerca di mercato c/o i siti di pubblicità immobiliare e delle agenzie allargando la ricerca anche ai comuni limitrofi non ottenendo alcun risultato relativo ad affitti immobiliari. Pertanto si è proceduto con ricavare la media locativa dai risultati di cui sopra da cui:

$$VM = (\text{€ } 239,11 + \text{€ } 292,04) / 2 = \text{€ } 265,57$$

Tenendo conto dei valori locativi ricavati è stato dunque possibile stabilire una rendita mensile lorda pari ad € 250,00 ovvero un ipotetico canone lordo annuo € 3.186,84. Da tale cifra, detraendo le spese di gestione a carico del proprietario come le spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali e varie conteggiate percentualmente nel 30%, ne è conseguito un reddito annuo netto pari ad € 2.230,78, che si arrotonda ad € 2.230,00

In saggio di capitalizzazione, funzione del tipo di abitazione e delle sua disponibilità sul mercato normalmente si aggira attorno al 3% pertanto si ha:

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando che il saggio di capitalizzazione per immobili di tipo residenziale si aggira per l'anno in corso tra il 2,58% ed il 3,32% (dati OMI), pertanto mediando ed arrotondando si ottiene un saggio del 3% :

$$V = R / i \text{ - rendita costante}$$

dove

"R" è la rendita ed "i" il saggio di capitalizzazione

$$V1 = \text{€ } 2.230,00 / 0,03 = \text{€ } 74.359,40$$

si arrotonda ad € 74.359,00

2. Procedimento sintetico comparativo

Il criterio di stima sintetico-comparativo si basa sulla ricerca di immobili che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili all'immobile in oggetto. L'indagine di mercato è stata effettuata presso le agenzie di settore ed i siti specifici di pubblicità immobiliare (Immobiliare.it, Idealista, subito.it, ecc) ed ampliate ai comuni limitrofi a quello in esame in quanto non sono stati reperiti comparabili sufficienti nel comune specifico. Tale ricerca ha determinato una media, per beni similari, pari a circa 500 €/mq. Si è proceduto poi con la verifica dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) secondo semestre 2023, che per la zona in oggetto (B3/Centrale/CENTRO ABITATO) attribuisce un valore compreso tra €/mq 470 ed €/mq 600 (media €/mq 535,00) per abitazioni di tipo economico in Normale stato conservativo. Infine sono stati verificati i dati forniti dal Borsino Immobiliare che ha fornito un valore compreso



tra €/mq 460 ed €/mq 592 ovvero una media pari ad €/mq 526 per abitazioni in stabili di fascia media per la zona.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, appartamento facente parte di fabbricato

di tipo residenziale, della sua esposizione, del contesto in cui è inserito, del grado di manutenzione buono, si è ritenuto corretto prendere come riferimento il valore mediato tra il valore medio ottenuto dall'OMI (€/mq 535) con il valore medio del Borsino Immobiliare (€/mq 526) da cui €/mq 530.

Pertanto si ha:

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 182,53 mq.

$V2 \text{ € } 530,00 \times 182,53 \text{ mq} = \text{€ } 96.740,90$

Mediando i valori ottenuti da i due procedimenti otteniamo:

$VF = V1 + V2 / 2 \text{ (€ } 74.359 + \text{€ } 96.740) / 2 = \text{€ } 85.549,50$

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, viene stimato arrotondando in € 85.550,00 (ottantacinquemilacinquecentocinquanta/00).



3. Stima del valore d'uso

Nel caso in esame siamo di fronte ad un immobile abusivo per il quale, ad oggi, non vi è la possibilità di conformizzare l'immobile in via ordinaria. Le "nullità degli atti" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può dunque essere trasferito in sede esecutiva purché ciò venga dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile non sanabile risulterà sicuramente inferiore al valore di un immobile regolare come calcolato in precedenza. Il valore di un immobile avente tali caratteristiche (abusivo non sanabile) dovrà essere dunque calcolato con il procedimento del **valore d'uso**.

Tale bene, nonostante le difformità riscontrate non sanabili, non è comunque gravato da un decreto di demolizione, aspetto comunque abbastanza remoto in questi ambienti dove l'abusivismo parziale è abbastanza diffuso e dove un'amministrazione comunale difficilmente potrebbe pensare di procedere a far ripristinare alla conformità o comunque abbattere la maggior parte degli edifici presenti. Si ritiene comunque che questi immobili abbiano un loro commercio ed un apprezzabile valore d'uso, in quanto il rischio che vengano demoliti risulta assai remoto. Pertanto si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa pari ad un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto di utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. Si è dunque proceduto a calcolare il valore d'uso del bene destinato ad avere una vita limitata utilizzando la seguente formula:

$$Af = a (qn - 1) / i$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- i il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando dunque il valore locativo annuo netto ricavato nella stima analitica e pari ad € 2100 ed un saggio di capitalizzazione pari al 3% si ha:

$$Af = 2.230,00 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = € 37.255,96$$



Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari ad € 37.256,00

1) Decurtazioni per vizi occulti non rilevati in fase di perizia – 5 %, da cui:

- € 1.863,00

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 35.393,00

(trentacinquemilatrecentonovantatre/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sarule (NU) - via Giovanni XXIII n.1, piano 2	182,53 mq	193,90 €/mq	€ 35.393,00	100,00%	€ 35.393,00
				Valore di stima:	€ 35.393,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di immobile **abusivo e non sanabile**, " le nullità degli atti" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Si specifica inoltre che ai sensi dell'art 40 comma 6 della L 47/85 6 nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

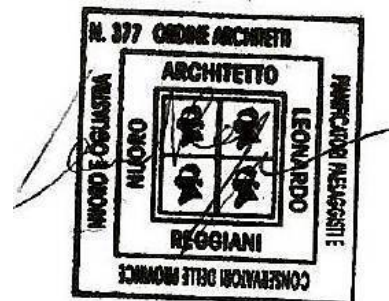
Il bene, per le altezze rilevate, non permette l'utilizzo come civile abitazione. Affinché il bene possa essere nuovamente abitabile è necessario ripristinare lo stato originario andando a rimuovere i controsoffitti in legno realizzati a partire dai primi anni 2000. Allo stato attuale non è abitabile.

L'appartamento è occupato dal debitore e dalla sua famiglia come abitazione primaria e principale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 09/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Reggiani Leonardo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1. Titoli abilitativi - Autorizzazione Edilizia n 24/1995
- ✓ 2. Visure e schede catastali - Visura, EDM, EP, Plan. catastale
- ✓ 3. Doc. fotografica esterno/interno
- ✓ 4. Schema di rilievo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - via Giovanni XXIII n.1, piano 2
- Appartamento al piano secondo di fabbricato ubicato nel comune di Sarule (NU) in via Giovanni XXIII n 1, posto in zona centrale in prossimità delle principali vie di comunicazione e dei servizi essenziali. Il fabbricato, il cui impianto originario risale ai primi anni '60, ha subito negli anni alcune trasformazioni ed ampliamenti non denunciati da alcun titolo edilizio tali che lo rendono, ad oggi, un **edificio difforme ed in parte abusivo, non sanabile in via ordinaria** in quanto la volumetria realizzata all'interno del lotto eccede il massimo consentito, questo anche per la presenza di ulteriori pertinenze come cantine, garage, magazzini ecc. realizzati anche questi senza titolo. L'appartamento di proprietà della sig.ra **** **Omissis****** per la quota pari all'intero è distinto al NCEU di Sarule con il foglio 7 particella 400, sub 5, piano 2, superficie catastale di 170 mq e nel complesso, al suo interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Sono da evidenziare inoltre, per l'appartamento in oggetto, problematiche relative ai requisiti igienico sanitari in quanto le altezze interne risultano inferiori ai minimi consentiti per vani abitabili 2,70 mt. e 2,40 mt. per i vani di servizio. Al momento del sopralluogo è stato riscontrato inoltre un balcone realizzato in legno, in parte pericolante per il quale ne è stato interdetto l'accesso e comunque prescritta la sua manutenzione. Il fabbricato nel complesso risulta in normale stato conservativo con intonaci da revisionare e facciate da ritinteggiare. La porzione di fabbricato oggetto di causa risulta parzialmente priva di tinteggiatura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 400, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Destinazione urbanistica: Il bene risulta ricadere all'interno della ZTO B di completamento residenziale dell'abitato di Sarule così come definitivo dallo strumento urbanistico vigente Programma di Fabbricazione adozione definitiva Del. C.C. N. 15 del 13/03/1971, Verifica di coerenza Decreto Presidente Giunta Regionale N. 140 del 09/05/1975, pubblicazione BURAS N. 17 del 20/05/1975, aggiornamento pubblicazione BURAS N. 32 del 10/11/2011.
NORME DI ATTUAZIONE I presenti articoli integrano o sostituiscono le vigenti norme di attuazione agli artt.9 e 10. ZONA " B " DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona "A". Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. In esso sono consentite attività residenziali e ad essa connesse, attività per servizi e laboratori artigianali. CATEGORIE D'INTERVENTO E' prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con o senza ricostruzione, la nuova edificazione, i mutamenti di destinazione d'uso. STRUMENTO DI ATTUAZIONE Concessione diretta con applicazione dell'indice fondiario massimo di 3,00 mc/mq. Se attraverso un'indagine di dettaglio venisse dimostrata l'effettiva ulteriore potenzialità volumetrica in rapporto a una mutata situazione abitativa, sarà consentito il ricorso al Piano Particolareggiato, che determinerà un incremento dell'indice fondiario rapportato alla nuova situazione esaminata. DISTANZE TRA EDIFICI La distanza minima dai confini è di mt. 4,00 e di mt. 8,00 tra fabbricati. Nei lotti interclusi, cioè nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione



delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. ALTEZZA DEGLI EDIFICI L'altezza massima dei nuovi edifici, anche nel caso di sostituzione, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione di quelli che formino oggetto di Piano Attuativi. In nessun caso potrà superarsi l'altezza massima inderogabile di mt. 9,00 e 3 piani fuori terra. DISTANZA DALLE STRADE La distanza dei fabbricati dall'asse stradale non deve essere inferiore a mt. 4,00 ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito nei quali è consentito conservare l'allineamento con i fabbricati esistenti. 1 Superficie territoriale mq. 344577 2 Superficie fondiaria mq. 303227 3 Volume mc. 758067 4 Indice fondiario mc/mq 3,00 5 Abitanti insediabili n° 2526 6 Densità abitativa mc/ab. 300 7 Servizi "S" mq 45264



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Sarule (NU) - via Giovanni XXIII n.1, piano 2
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 182,53 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 400, Sub. 5, Categoria A3
Stato conservativo:	L'appartamento risulta nel complesso in buono stato conservativo per ciò che attiene le finiture e gli impianti (ristrutturazione iniziata nel 2000). I prospetti invece risultano parzialmente da revisionare negli intonaci e da ritinteggiare. Il balcone che affaccia sulla pubblica via e sul cortile comune, realizzato con struttura lignea, deve essere verificato ed eventualmente ripreso nelle parti pericolanti.
Descrizione:	Appartamento al piano secondo di fabbricato ubicato nel comune di Sarule (NU) in via Giovanni XXIII n 1, posto in zona centrale in prossimità delle principali vie di comunicazione e dei servizi essenziali. Il fabbricato, il cui impianto originario risale ai primi anni '60, ha subito negli anni alcune trasformazioni ed ampliamenti non denunciati da alcun titolo edilizio tali che lo rendono, ad oggi, un edificio difforme ed in parte abusivo, non sanabile in via ordinaria in quanto la volumetria realizzata all'interno del lotto eccede il massimo consentito, questo anche per la presenza di ulteriori pertinenze come cantine, garage, magazzini ecc. realizzati anche questi senza titolo. L'appartamento di proprietà della sig.ra **** Omissis**** per la quota pari all'intero è distinto al NCEU di Sarule con il foglio 7 particella 400, sub 5, piano 2, superficie catastale di 170 mq e nel complesso, al suo interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Sono da evidenziare inoltre, per l'appartamento in oggetto, problematiche relative ai requisiti igienico sanitari in quanto le altezze interne risultano inferiori ai minimi consentiti per vani abitabili 2,70 mt. e 2,40 mt. per i vani di servizio. Al momento del sopralluogo è stato riscontrato inoltre un balcone realizzato in legno, in parte pericolante per il quale ne è stato interdetto l'accesso e comunque prescritta la sua manutenzione. Il fabbricato nel complesso risulta in normale stato conservativo con intonaci da revisionare e facciate da ritinteggiare. La porzione di fabbricato oggetto di causa risulta parzialmente priva di tinteggiatura.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato come abitazione principale ed unica da tre persone di cui si riportano di seguito i dati principali completi: - **** Omissis**** (debitore) - **** Omissis**** (marito) - **** Omissis**** (figlia)

