

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI ORISTANO
PROCEDURA ISCRITTA AL N. 20/2024 R.Es.
LOTTO N. UNICO

promossa da

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (C.F. 05828330638);**

contro

- ***** NATO IL ***** A ***** (**)
C.F. *****;

Con Decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, in data 22/05/2024, lo scrivente veniva nominato CTU relativamente alla procedura in epigrafe e rimandava all'udienza fissata per la data del 25/10/2024 alle ore 10:30.

Ciò premesso, il sottoscritto geom. Claudio Casanica, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 980, iscritto all'albo dei CTU presso il Tribunale di Oristano al n° 20, con studio tecnico in Bosa (OR) nella via Lamarmora n° 3, a seguito delle operazioni svolte, del sopralluogo effettuato sui luoghi oggetto del procedimento in data 7/06/2024 (vedi allegato n. 1), della valutazione dei documenti prelevati da uffici ed enti, dichiara quanto segue e procede a dare risposta ai quesiti posti:

QUESITO 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

RISPOSTA AL QUESITO 1:

Il bene oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare sita nel corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano quarto, interno 21, Bosa (OR), distinto in NCEU al Foglio 37, Part. 945, Sub. 14 (vedi allegati n. 2 - 3 - 4 - 5 - 15 - 16), per i seguenti diritti reali:

- *Foglio 37, Part. 945, Sub. 14:* (vedi allegato n. 7)

***** Nato Il ***** a ***** (*****)
C.F. ***** , piena proprietà per la quota di 1/1;

Bene pignorato per intero, diritti reali corrispondenti.



Sovrapposizione Ortofoto con Mappa catastale



Ortofoto anno 2022 Geoportale regione Sardegna



Stralcio mappa catastale Foglio 37 (vedi allegato n. 13)

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 2:

ELENCO LOTTI:

LOTTO UNICO: F. 37, Part. 945, Sub. 14;

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO (vedi allegato n. 2):

Il lotto unico è costituito da un'abitazione.

L'abitazione è sita nel corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano quarto, interno 21, nel comune di Bosa (OR), distinto in NCEU al Foglio 37, Part. 945, Sub. 14, di Cat. A2, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 232,41.

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato nel centro storico realizzato negli anni 1800 tra il XIII ed il XIV secolo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite disimpegno al piano, vano scala e ascensore, atrio di ingresso al piano terra, fa parte dei beni comuni condominiali anche il locale riserva idrica, tali beni comuni non censibili (BCNC) sono distinti in NCEU alla Part. 945 Sub. 17, Part. 947 Sub. 33, Part. 948 Sub. 13 (vedi allegato n. 3 - 4).

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Corso Vittorio Emanuele – Vico Palazzo – Via Del Carmine", con Regolamento condominiale e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni allegate rispettivamente sotto le lettere A e B all'atto redatto dal Notaio Andrea Pinna Vistoso di Alghero in data 20 aprile 2010 Rep. n. 15599/7280, registrato a Sassari il 29 aprile 2010 al n.1902 e trascritto a Nuoro il 4 maggio 2010 al n. 3317 (vedi allegato n. 20).

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti dell'edificio nonché alle spese di assicurazione ed amministrazione dell'edificio ed alle innovazioni ed al funzionamento degli impianti e dei servizi, le spese di manutenzione straordinaria degli impianti

centralizzati relativi al fabbricato saranno ripartite fra i condomini secondo la tabella allegata sotto la lettera "A", le spese di manutenzione straordinaria della scala e gli spazi annessi sono sostenute dai proprietari dei diversi piani cui servono ed individuate nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B", Le spese di ricostruzione e manutenzione straordinaria dell'ascensore sono ripartite in proporzione al valore delle singole proprietà individuali, secondo la tabella di ripartizione allegata sotto la lettera "B", le spese di manutenzione ordinaria sono ripartite tra i proprietari secondo la tabella allegata sotto la lettera "C", le spese di manutenzione ordinaria dell'impianto ascensore si dividono secondo la tabella di ripartizione allegata sotto la lettera "D", le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai intermedi si dividono secondo le regole dell'art. 1125 del codice civile, (sono ripartite in parti uguali fra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e quant'altro), le spese relative ai lastrici solari o terrazze ad uso esclusivo sono regolati secondo l'art. 1126 del codice civile (le spese sono ripartite per un terzo a chi ne ha l'uso esclusivo e per due terzi di tutti i condomini dell'edificio ai cui il lastrico solare serve proporzionato al valore del piano).

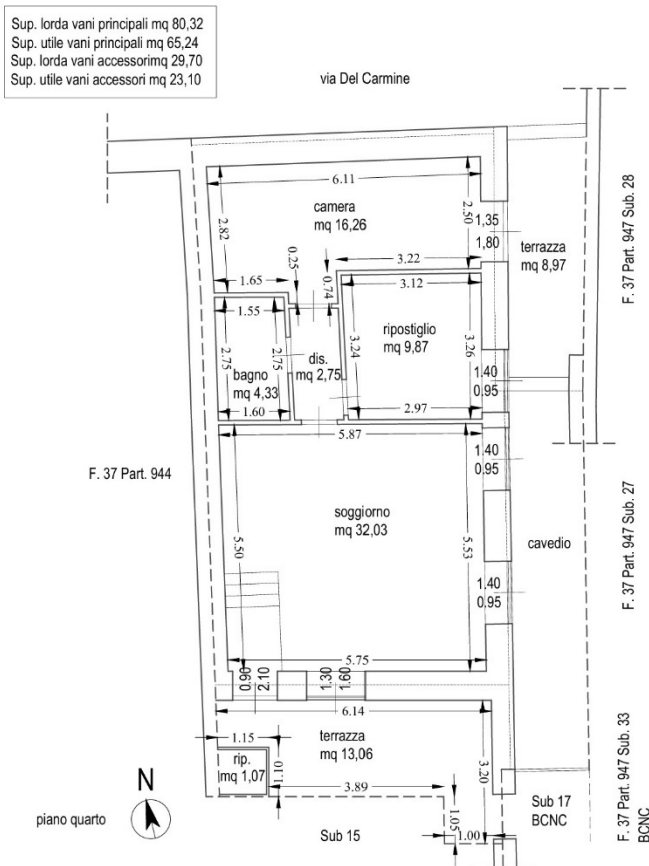
L'unità immobiliare in oggetto, Part. 945 Sub. 14, identificato nelle tabelle condominiali come piano 4, interno 3, contribuisce alle spese comuni mediante ripartizione millesimale nelle seguenti misure:

Tab. A: 41,86 millesimi di proprietà;

Tab. B: 52,488 millesimi di proprietà;

Tab. C: 69,66 millesimi di proprietà;

Tab. D: 86,833 millesimi di proprietà;



l'abitazione, con altezza interna dei vani variabile, h max da m 3,28 a m 3,17 nel lato alto, h min m 2,22 nel lato basso, è composta da un soggiorno comprensivo di angolo cottura s.u.a. di mq 32,03, un disimpegno della s.u.a. di mq 2,75, un bagno della s.u.a. di mq 4,33, un ripostiglio utilizzato come camera della s.u.a. di mq 9,87, una camera della s.u.a. di mq 16,26, una terrazza della superficie netta s.n.r. di mq 8.97, , una terrazza della superficie netta s.n.r. di mq 13.06, un ripostiglio esterno realizzato con pannelli in legno della s.n.r. di mq 1,07, la superficie lorda dei vani principali è mq 80,32, la superficie lorda degli accessori mq 29,70.

La superficie commerciale è determinata come indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), e come indicato dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è calcolata misurando la superficie coperta dei

vani principali computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione interna, i muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, le superfici accessorie date dai balconi vengono computate nella misura del 35% della superficie lorda come sopra determinata; La superficie commerciale risulta essere mq 90,72.

L'unità immobiliare confina a nord con la via Del Carmine, ad est con cavedio interno, con la Part. 947 Sub. 28, con il Sub. 17 BCNC, a sud con il Sub. 15, ad ovest con la Part. 944 (vedi allegato n. 3 - 13).

L'unità immobiliare è dotata di impianto di raffrescamento/riscaldamento a pompa di calore esclusivamente nella stanza centrale, per il riscaldamento invernale è presente esclusivamente un camino a legna nel soggiorno, la produzione di acqua calda sanitari avviene tramite scaldacqua ad accumulo del tipo boiler elettrico.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato sufficiente di manutenzione, sono visibili delle imperfezioni e chiazze nella verniciatura del solaio in legno di copertura.

Il disimpegno di ingresso al piano quarto condominiale presenta problemi di manutenzione, sono visibili segni di infiltrazioni e umidità e saranno necessari lavori di manutenzione all'impermeabilizzazione ed alle tinteggiature.









L'unità immobiliare è dotata di Certificato di abitabilità del 26/05/2010 Prot. 5936 (vedi allegato n. 27).

l'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica con classe energetica "C" con validità scaduta nell'anno 2020 (vedi allegato n. 17).

L'immobile è situato in zona residenziale nella via principale del centro storico della città, dotata di tutti i servizi.

QUESITO 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

RISPOSTA AL QUESITO 3:

Il lotto unico è composto dalle seguenti unità immobiliari:

NCEU al Foglio 37, Part. 945, Sub. 14, di Cat. A2, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 232,41, insistente sull'area distinta nel Catasto Terreni al Foglio 37, Part. 945 di qualità ente urbano;

I dati di identificazione indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali.

La storia catastale è la seguente:

- 24/11/2009

Avvenuta denuncia catastale pratica DOCFA n. NU0220516 (non allegata alla presente relazione in quanto richiesta all'Agenzia delle Entrate ma non trasmessa, vedi allegato n. 14), in atti dal 24/11/2009, causale: variazione divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.16123.1/2009), l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura, distinta in NCEU al Foglio 37 Particella 945 Subalterno 14, seppur catastalmente è derivata da una pratica che ha fuso e diviso le unità immobiliari di tutta la Particella 945 su tutti i livelli, oltre a riguardare anche altre Particelle, urbanisticamente ed anche catastalmente deriva, a seguito di ristrutturazione edilizia di cui alla C.E. n. 8 del 22/02/2008 variata con C.E. n. 27 del 16/07/2009, esclusivamente dall'unità immobiliare distinta in NCEU al Foglio 37 Part. 945 Subalterno 4 (soppressa) costituita dall'intero piano terzo e quarto (sottotetto).

Il fabbricato Part. 945 di antica formazione era composto sin dall'origine dei subalterni da 1 a 5.

(vedi allegati n. 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 - 14).

Esiste una piccola differenza tra lo stato reale, e lo stato di progetto e accatastamento, dovuto al mantenimento della muratura originale a nord dello spessore di cm 65, laddove in progetto era stata prevista la realizzazione

della muratura con lo spessore di cm 30, che ha causato una traslazione degli spazi interni verso sud, oltre allo spostamento di una finestra che affaccia sul cavedio interno.

E' inoltre realizzato un piccolo ripostiglio con struttura in legno sul terrazzo all'ingresso, questo da demolire.



Confronto stato reale con progetto approvato e denunciato in catasto (in rosso la divisione interna come da C.E. 27/2009)

QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 4:

- Foglio 37, Part. 945, Sub. 14:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato al piano quarto del corso Vittorio Emanuele II n. 37, interno 21, Bosa (OR);

Confina a nord con la via Del Carmine, ad est con cavedio interno, con la Part. 947 Sub. 28, con il Sub. 17 BCNC, a sud con il Sub. 15, ad ovest con la Part. 944.

L'immobile è perfettamente identificato a livello catastale, ma lo stato reale si differenzia seppur minimamente dalla planimetria catastale.

L'appartamento Sub. 14, seppur nella sua conformazione rispecchia quanto previsto nel progetto approvato con C.E. 27/2009, Pratica 34/09, Prot. 4509, varia da esso, esiste una piccola differenza tra lo stato reale, e lo stato di progetto e accatastamento, dovuto al mantenimento della muratura esterna originale a nord dello spessore di cm 65, laddove in progetto era stata prevista la realizzazione della muratura con lo spessore di cm 30, che ha causato la traslazione verso sud dei vani interni, anche una finestra che affaccia sul cavedio interno risulta traslata.

È possibile effettuare richiesta di accertamento di conformità in base al combinato disposto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L. 47/85 e ss.mm.ii., il costo di tale accertamento è stato detratto dal valore dell'immobile, ed è stato stimato in € 4.438,00.

È inoltre presente un piccolo ripostiglio realizzato in legno sulla terrazza all'ingresso, questo non sanabile, il cui costo di rimozione e smaltimento, stimato in € 500,00, è stato detratto dal valore dell'immobile.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 100.221,00;

QUESITO 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

RISPOSTA AL QUESITO 5:

Il bene oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel corso Vittorio Emanuele II n. 37, piano quarto, interno 21, nel comune di Bosa (OR), distinto in NCEU al Foglio 37, Part. 945, Sub. 14.

Attualità:

***** Nato il ***** a ***** (**). C.F. *****, piena proprietà per la quota di 1/1;

Da atto notarile di compravendita per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile registrato in NCEU al F. 37 Part. 945 Sub. 14, redatto dal Notaio Tomaso Vezzi in data 13/07/2010 Rep. 51781 Racc. 8615, registrato a Modena il 27/10/2010 al n. 10000 serie 1T, Trascritto a Nuoro in data 26/07/2010 R. Gen. 8725 R. Part. 5736, in favore di: ***** C.F. *****, contro: ***** ***** con sede in ***** C.F. ***** (vedi allegato n. 17).

Passaggi di proprietà precedenti:

- 30/09/2007

***** con sede in ***** C.F. *****, piena proprietà per la quota di 1/1;

Da atto notarile, di compravendita per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili registrati in NCEU al F. 37 Part. 945 Sub. 4 più altri, redatto dal Notaio Dolia Marcello in data 30/09/2007 nn. 26123/12867, trascritto in Nuoro in data 03/12/2007 al n. R.Gen. 14761 e n. R.Part. 9979, in favore di:

***** con sede in ***** C.F. *****, contro: ***** nato il ***** a ***** (**). C.F. ***** (vedi allegato n. 18).

- 28/06/1990

***** nato il ***** a ***** (**). C.F. *****, piena proprietà per la quota di 1/1;

Da Atto giudiziario di Verbale di conciliazione traslativo del Giudice Istruttore Civile del Tribunale di Oristano, in data 28/06/1990 rep. n. 18 Procedimento n. 494/86 R.G., Trascritto in Nuoro in data 31/07/1991 al n. R.Gen. 6379 e n. R.Part. 4813, per gli immobili registrati in NCEU al F. 37 Part. 945 Sub. 4 più altri per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, in favore di:

***** nato il ***** a ***** (**). C.F. *****, contro:

***** nato il ***** a ***** (**). C.F. *****, per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà;

e ***** nato il ***** a ***** (**). C.F. *****, per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà

(vedi allegato n. 19).

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO 6:

Il Fabbricato sito nel centro storico tra le vie corso Vittorio Emanuele, vico Palazzo e via Del Carmine, Bosa (OR), distinto in NCEU al Foglio 37, Part. 945, Part. 947 e Part. 948, è stato realizzato negli anni 1800 tra il XIII ed il XIV secolo, periodo nel quale non erano previsti titoli edilizi.



Ortofoto anno 1968 Geoportale Regione Sardegna, in evidenza il centro storico già edificato

Successivamente alla sua edificazione originaria il fabbricato è stato sottoposto a profonda ristrutturazione a seguito dei seguenti titoli edilizi:

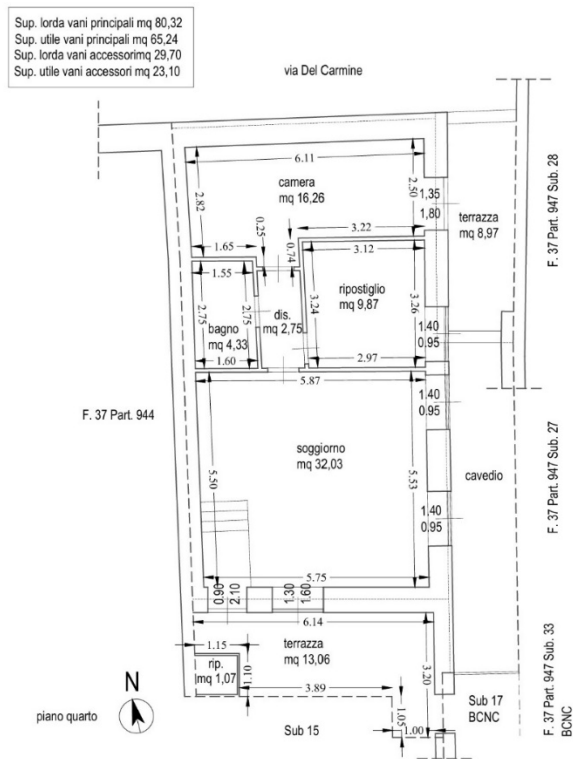
- C.E. n° 8 del 22.02.2008, Prot. 15098, Pratica n. 236A (vedi allegato n. 25);
- C.E. n° 27 del 16.07.2009, Prot. 4509, Pratica n. 34/09 (vedi allegato n. 26);

A seguito delle verifiche effettuate, l'appartamento Sub. 14, seppur nella sua conformazione rispecchia quanto previsto nel progetto approvato con C.E. 27/2009, Pratica 34/09, Prot. 4509, varia da esso, esiste una piccola differenza tra lo stato reale, e lo stato di progetto e accatastamento, dovuto al mantenimento della muratura esterna originale a nord dello spessore di cm 65, laddove in progetto era stata prevista la realizzazione della muratura con lo spessore di cm 30, che ha causato la traslazione verso sud dei vani interni, anche una finestra che affaccia sul cavedio interno risulta traslata.

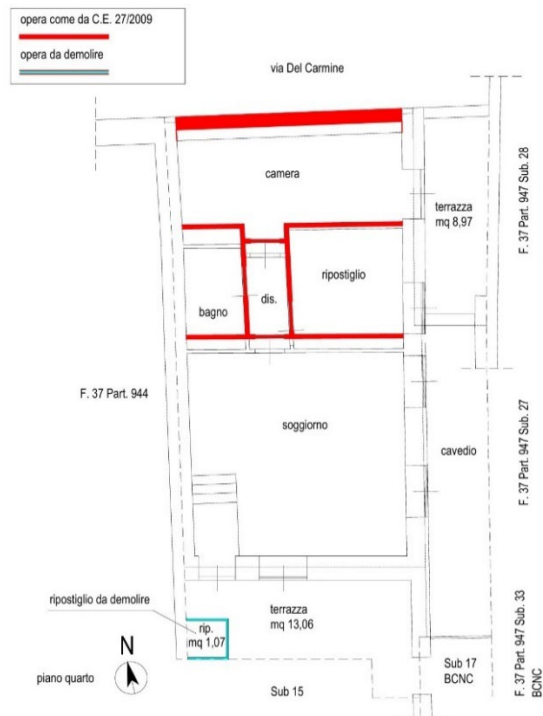
Le modifiche sopra descritte, e sotto evidenziate graficamente, seppur evidentemente ritenute minime e non influenti al fine del rilascio del certificato di abilità, avvenuto a seguito di visita di accertamento dei tecnici comunali, richiedono nella realtà un accertamento di conformità.

Le difformità presenti nell'immobile non rientrano in quanto disposto dall'art. 34 bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p, della L. 120/2020, in quanto l'immobile ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e le difformità presenti richiedono l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Tale richiesta è effettuabile, nonostante l'immobile sia nel centro storico, in quanto le variazioni non hanno portato ad aumenti volumetrici, e le variazioni interne hanno portato ad una diminuzione delle superfici utili interne, nel progetto previste superfici utili per mq 71,17, nella realtà realizzate superfici utili per mq 65,24.



Situazione reale dell'unità immobiliare



Confronto stato reale con progetto approvato (in rosso la divisione interna come da C.E. 27/2009)

Alla luce delle verifiche effettuate, allo stato attuale, in via generale, è possibile effettuare richiesta di accertamento di conformità in base al combinato disposto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L. 47/85 e ss.mm.ii., inoltre il fabbricato è sito in un'area soggetta a vincolo di tutela paesaggistica per cui è comunque necessaria la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

L'eventuale presentazione di istanza di accertamento di conformità in applicazione agli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, richiederà i seguenti costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, da decurtare dal valore degli immobili e di seguito specificati:

- Oblazione tipologia abuso 6: € 516,00;
- Sanzioni Ufficio Tutela del Paesaggio, sanzione minima per ristrutturazione come da art. 2.7 della direttiva n.2 ai sensi dell'art 4 della Legge regionale 12 agosto 1998 n. 28: € 800,00;
- Diritti di segreteria: € 90,00;
- Marche da bollo: € 32,00;
- Spese tecniche: € 3.000,00;

Per un totale complessivo di € 4.438,00.

È inoltre presente un piccolo ripostiglio realizzato con struttura in legno sulla terrazza all'ingresso, questo non sanabile, il cui costo di rimozione e smaltimento, è stimato a corpo in € 500,00, e verrà detratto dal valore dell'immobile.

La data delle ragioni del credito per cui è stato eseguito il pignoramento da parte del creditore procedente ed anche più antico relativamente ai creditori intervenuti è 13/07/2010.

QUESITO 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

RISPOSTA AL QUESITO 7:

L'immobile è nel pieno possesso del sig. ***** Nato il ***** a ***** (**). C.F. ***** , proprietario ed ivi residente (vedi allegato n. 23).

QUESITO 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

RISPOSTA AL QUESITO 8:

- A) - Non è pendente nessuna procedura espropriativa relativa a pignoramenti.
- B) - Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.
- C) - Non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- D) - Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.
- E) - L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Corso Vittorio Emanuele – Vico Palazzo – Via Del Carmine", con Regolamento condominiale e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni allegate rispettivamente sotto le lettere A e B all'atto redatto dal Notaio Andrea Pinna Vistoso di Alghero in data 20 aprile 2010 Rep. n. 15599/7280, registrato a Sassari il 29 aprile 2010 al n.1902 e trascritto a Nuoro il 4 maggio 2010 al n. 3317 (vedi allegato n20).
- F) - Non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati.
- G) - Sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:
 - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiali Giudiziari Corte D'Appello di Oristano del 13/08/2015 rep. n. 1050/2015 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 14/09/2015 al n. gen. 7550 e al n. part. 6053 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa per Azioni (C.F. e P.I. 00204010243),

con sede legale in Vicenza, a carico di ***** nato il ***** a ***** (**) c.f. ***** , per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sull'immobile distinto in NCEU al Foglio 37, Part. 945, Sub. 14 sito nel comune di Bosa (OR).

- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Oristano del 25/09/2021 rep. n. 565 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 7/03/2022 al n. gen. 2330 e al n. part. 1855 a favore di Amco - Asset Management Company S.P.A. (C.F. 05828330638), via S. Brigida 39, Napoli (NA), a carico di ***** nato il ***** a ***** (**) c.f. ***** , per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sull'immobile distinto in NCEU al Foglio 37, Part. 945, Sub. 14 sito nel comune di Bosa (OR).

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la competente Conservatoria dei RR II di Nuoro in data 18.04.2012 al NG 3629 e NP 304;

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, scritta presso la competente Conservatoria dei RR II di Nuoro in data 9.05.212 al NG. 4240 e NP 352;

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la competente Conservatoria dei RR II di Nuoro in data 28.08.2013 al NG 8654 NP 671;

- iscrizione repertorio NN. 1818/7017 del 6.10.2017 ipoteca della riscossione nascente da RUOLO, iscritta presso la competente Conservatoria dei RR II di Nuoro in data 09.10.2017 al NG 9889 NP 1030;

- iscrizione rep. n. 548/7520 del 14.02.2020 ipoteca della riscossione nascente da ruolo, avviso di accertamento del 14.02.2020 emesso da Agenzia Delle Entrate Riscossione Roma, iscritta presso la competente Conservatoria dei RR II di Nuoro in data 17.02.2020 al NG. 1657 e NP 137;

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la competente Conservatoria dei RR II di Nuoro in data 06.09.2018 al NG. 8561 e NP 971;

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

RISPOSTA AL QUESITO 9:

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

RISPOSTA AL QUESITO 10:

Non sono presenti pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

RISPOSTA AL QUESITO 11:

NCEU al F. 37, Part. 945, Sub. 14, di Cat. A2:

- l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione condominiali ordinarie è stato previsto per l'anno 2024 in € 487,41 di cui € 250,00 già pagato che sommato al credito relativo alla gestione 2022/2023 di € 21,88 portano il debito residuo per l'annualità corrente ad € 215,53;

- Non sono state deliberate spese straordinarie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

- Risultano relativamente alla gestione 2022/2023 € 21,88 di credito.

Tra la documentazione non è allegato il bilancio consuntivo 2023/2024 con scadenza giugno né il preventivo 2024/2025 in quanto l'assemblea condominiale non ha ancora deliberato.

(vedi allegato n. 20)

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.**RISPOSTA AL QUESITO 12:**

La presente Perizia di stima analitica è tesa ad individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare, la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Confronto Diretto, non essendo stato possibile utilizzare il metodo Market Comparison Approach (MCA), per la difficoltà di reperire comparabili idonei a tale metodo.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto e le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

La stima è stata effettuata con il metodo del confronto diretto per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, quindi utilizzando il valore a metro quadro di superficie commerciale in condizioni normali di uso e manutenzione, opportunamente deprezzato e cioè adeguato alla sua vetustà ed allo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione, utilizzando come parametri di riferimento alcuni atti di compravendita reali noti ed i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A tal fine sono stati presi in esame i comparabili presenti negli atti notarili Notaio Colangelo Rep. 31620 (vedi allegato n. 28), e Notaio Fancello Rep. 21238 (vedi allegato n. 29), relativi ad immobili nella stessa zona ma con necessità di lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Denominazione cespite: NCEU al F. 37, Part. 945, Sub. 14

Comune:	BOSA (NU), 08089
Indirizzo:	CORSO VITTORIO EMANUELE II, 37



Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha effettuato il sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Tipo catasto:	Fabbricati						
Ubicazione:	BOSA						
Foglio:	37						
Mappale:	945						
Subalterno:	14						
Categoria:	A/2						
Classe:	2						
Consistenza:	5 vani						
Rendita catastale:	232,41 €						
Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.150,00	1.500,00	Lorda	3,60	5,10	Lorda

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie utile vani principali	65,24			65,24
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie totale		65,24
		Superficie commerciale		65,24

Superfici pareti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie pareti	15,08			15,08
Superfici pareti (100%)		Superficie totale		15,08
		Superficie commerciale		15,08

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie terrazze	29,70			29,70
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (35%)		Superficie totale		29,70
		Superficie commerciale		10,40

Superficie commerciale approssimata al mq				91,00
---	--	--	--	--------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Ultimo piano	1,10
2	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,90
3	QUALITA' EDIFICIO - D'epoca	1,05
4	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
5	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
6	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
7	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe C	1,02
8	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
Coefficiente globale		0,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	1.150,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	1.500,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	1.325,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.500,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale medio unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,80$$

$$K = 0,73$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = 1.405,50 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 1.405,50 €

Valore OMI = **126.874,49 €**

Valore medio di mercato = **104.900,25 €**

Valore per confronto diretto = **118.755,00 €**

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		126.874,49 €
Valore medio di mercato	= 1.325,00 € x 0,87 x 91,00 m ²	104.900,25 €
Valore per confronto diretto	= 1.500,00 € x 0,87 x 91,00 m ²	118.755,00 €

Valore stimato **116.843,25 €**

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **116.843,00 €**

Al valore **V** di cui sopra, andrà portata in detrazione la percentuale del 10 % per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

$$116.843,00 \times 0,10 = € 11.684,30$$

$$116.843,00 - 11.684,30 = € 105.158,70$$

Al valore calcolato si portano in detrazione le seguenti somme:

- per il costo dell'accertamento di conformità, € 4.438,00;
- per il costo di rimozione e smaltimento ripostiglio, € 500,00;

$105.158,70 - (4.438,00 + 500,00) = € 100.220,70$

Pertanto, il valore del Lotto n. 1 è pari a: € 100.220,70, arrotondato all'euro € 100.221,00

QUESITO 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

RISPOSTA AL QUESITO 13:

L'immobile è stato pignorato per intero.

Avendo espletato il mandato conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Bosa lì 19 settembre 2024

Il C.T.U.

(Geom. Claudio Casanica)

ELENCO ALLEGATI

- ALL N. 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALL N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL N. 3 ELABORATO PLANIMETRICO;
- ALL N. 4 ELENCO SOBALTERNI;
- ALL N. 5 PLANIMETRIA CATASTALE;
- ALL N. 6 VISURA STORICA CATASTO TERRENI F. 37 PART. 945;
- ALL N. 7 VISURA STORICA NCEU F. 37 PART. 945 SUB. 14;
- ALL N. 8 VISURA STORICA NCEU F. 37 PART. 945 SUB. 1;
- ALL N. 9 VISURA STORICA NCEU F. 37 PART. 945 SUB. 2;
- ALL N. 10 VISURA STORICA NCEU F. 37 PART. 945 SUB. 3;
- ALL N. 11 VISURA STORICA NCEU F. 37 PART. 945 SUB. 4;
- ALL N. 12 VISURA STORICA NCEU F. 37 PART. 945 SUB. 5;
- ALL N. 13 MAPPA F. 37 PART. 945;
- ALL N. 14 RICHIESTA AGENZIA ENTRATE PRATICA DOCFA N. NU0220516;
- ALL N. 15 TAVOLA 1 SUB 14 RESTITUZIONE GRAFICA;
- ALL N. 16 TAVOLA 2 SUB 14 COFRONTO TRA STATO REALE E PROGETTO APPROVATO;
- ALL N. 17 ATTO DI PROVENIENZA NOTAIO VEZZI REP. 51781;
- ALL N. 18 ATTO DI PROVENIENZA INTERMEDIO NOTAIO DOLIA REP. 26123;
- ALL N. 19 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE, VERBALE DI CONCILIAZIONE
TRASLATIVO PRESSO IL TRIBUNALE DI ORISTANO DELL'ANNO 1990 REGISTRATO
AL N. 18;
- ALL N. 20 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;
- ALL N. 21 CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO SIG. *****;
- ALL N. 22 CERTIFICATO DI STATO CIVILE SIG. *****;
- ALL N. 23 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA SIG. *****;
- ALL N. 24 CERTIFICATO STORICO STATO DI FAMIGLIA SIG. *****;
- ALL N. 25 C.E. 8/2008;
- ALL N. 26 C.E. 27/2009;
- ALL N. 27 CERTIFICATO DI ABITABILITA';
- ALL N. 28 COMPARABILE ATTO NOTAIO COLANGELO REP. 31620;
- ALL N. 29 COMPARABILE ATTO NOTAIO FANCELLO REP. 21238;