

TRIBUNALE DI ORISTANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 43/2023

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

C.T.U. Incaricato: Geom. Massimo SOLINAS



Fabbricato sito in Tresnuraghes, borgata di Porto Alabe (OR) - Cala degli Albatros N. 1 - Foglio 1 Mappale 1442

RELAZIONE TECNICA E STIMA

Il C.T.U. Incaricato



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**N° 43/2023**

CAUSA PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

1 INCARICO

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy, 7, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con decreto del 25 gennaio 2024 ed inviato al sottoscritto nella stessa, dal G.E. Dott. Andrea BONETTI, nella procedura esecutiva N. 43/2023, promossa da [REDACTED], contro [REDACTED].

Pertanto in data 2 febbraio 2024 ho accettato l'incarico conferitomi prestando giuramento di rito di cui all'art. ex 193 c.p.c.

Il giudice ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 17 maggio 2024, successivamente differita al 11 ottobre 2024.

Pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (11 settembre 2024), copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della perizia depurata dei dati sensibili); assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza (26 settembre 2024) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

2 ATTO DI PIGNORAMENTO

[REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata (Sequestro conservativo del 23 novembre 2021 N. 9364/2021) il seguente bene immobile in piena proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], in persona del socio unico rappresentante Sig. [REDACTED]; così successivamente descritto :

- NCEU, Tresnuraghes (OR) Località Porto Alabe p. S-T, fg 1 Particella 1442, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani;
- NCT, Tresnuraghes (OR), fg 1 Particella 1442, Ente Urbano, Consistenza 4 are 91 centiare.

3 OPERAZIONI PERITALI

In data 26 febbraio 2024, ho dato inizio alle operazioni effettuando telematicamente dal portale l'Agenzia del Territorio, le visure catastali, la planimetria e l'estratto di mappa riguardante il fabbricato, il tutto evaso nella stessa data.

In data 4 marzo 2024 ho inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tresnuraghes (OR), relativo alle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in oggetto, il tutto evaso il 18 e 30 aprile 2024.

In data 10 aprile 2024 ho effettuato al Comune di Tresnuraghes (OR) richiesta riguardante il certificato di risultanza anagrafica, il tutto evaso nella stessa data.

Il 12 marzo 2024 ho inoltrato al legale rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED], una pec in cui comunicavo la data del sopralluogo prevista per il 26 marzo



2024; lo stesso per il tramite dell'Avv.to [REDACTED] in data 25 marzo 2024 mi comunicava l'impossibilità a presenziare. Successivamente, a seguito di ulteriori comunicazioni si è definita la data del primo sopralluogo per il giorno **10 aprile 2024**, in cui alla presenza dell'IVG Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] (persona di fiducia società [REDACTED]), ho proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile. Redigevo infine apposito verbale sottoscritto dai presenti e riportato in **Allegato A.1**.

In data **6 giugno 2024** ho richiesto per via telematica alla Cancelleria Civile del Tribunale di Oristano la verifica dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive, il tutto evaso in data 7.6.2024.

Nella stessa data ho richiesto all'Ufficio Tecnico di Tresnuraghes se l'immobile in questione ricade su suolo demaniale, se è gravato da uso civico, se fa parte di un condominio e se è gravato da servitù (con riferimento alla presenza di una passerella pedonale). Tale richiesta, dopo circa tre mesi non ha ancora ricevuto riscontro.

In data **27 agosto 2024** ho richiesto per via telematica alla Conservatoria copia dell'atto di compravendita del 1 dicembre 1986 rep. n. 69585 stipulato dal notaio [REDACTED], evaso in data 28 agosto 2024.

4 CONTROLLI PRELIMINARI

a) Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. :

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, in cui sono presenti i dati catastali attuali ma non quelli storici.

dati catastali attuali:

- NCEU, Tresnuraghes (OR) Località Porto Alabe p. S-T, **foglio 1 Particella 1442**, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani;
- NCT Unità immobiliare eretta sull'area al **foglio 1 Particella 1442** in Tresnuraghes (OR), Ente Urbano, Consistenza 4 are 91 centiare al NCT.

dati catastali storici :

- NCEU, Tresnuraghes (OR) Località Porto Alabe p. S1-T, **foglio 1 Particella 117**, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani;

Visure attuale e precedenti, estratto di mappa e planimetria sono riportate in **Allegato A.2**.

L'Esecutato è una società in nome collettivo, per cui non è possibile chiedere il certificato di stato civile.

b) Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari. Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto dovrà acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

L'Esecutato è una società in nome collettivo, per cui in data 10.4.2024 ho richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Tresnuraghes un certificato di risultanza anagrafica, da cui risulta che, nell'immobile in questione sito in Cala degli Albatros n. 1 non risulta nessuna persona residente (**Allegato A.3.**).



5 RISPOSTA AI QUESITI

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

A seguito di verifica è possibile attestare che la società [REDACTED] è proprietaria per intero dell'immobile oggetto del pignoramento, sito in Tresnuraghes (OR) in Località Porto Alabe, distinto in catasto edilizio urbano al **fg 1 Particella 1442 (ex particella 117)**, così come correttamente indicato nel decreto di sequestro conservativo del 23.11.2021. Proprietà acquisita a seguito di atto di compravendita del 1.12.1986 n.69.585 Rep. Notaio [REDACTED], registrato a Verona il 4.12.1986 n. 8092 Priv., trascritto presso l'Ufficio Prov. di Nuoro- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 30.12.1986 ai n.ri 7.274RG e 6.174RP. Non risultano presenti certificati del catasto. Il tutto evaso dal sottoscritto in data 26/02/2024 (All. A.4.)

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

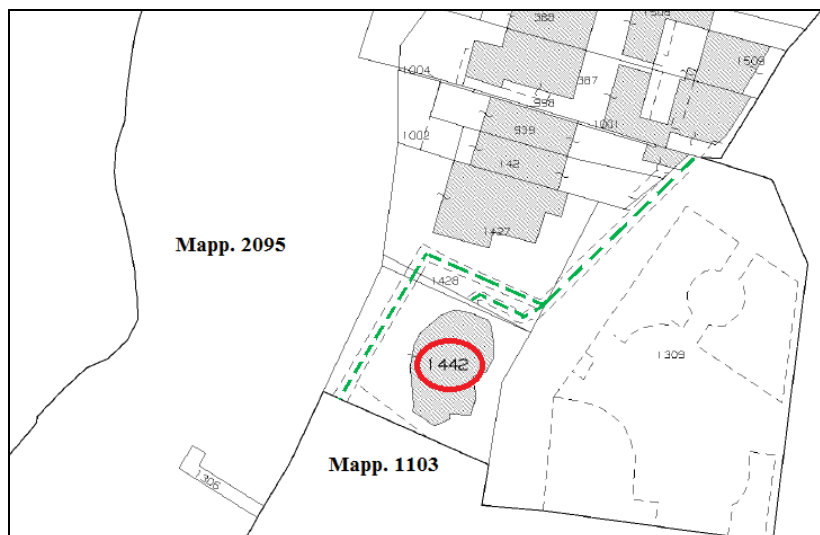
Il sopralluogo è stato eseguito in data 10 aprile 2024, alla presenza dell'IVG nella persona di Sergio RENI e la Sig.ra [REDACTED], persona di fiducia della Società [REDACTED] la quale ha consentito di visionare l'unità immobiliare, di seguito descritta.

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, "tipologia a villino", ubicato in zona centro occidentale della borgata di Porto Alabe in Via Cala degli Albatros N.1 , da cui ha accesso.



E' confinante a Nord con il mappale 1427 di proprietà della ditta [REDACTED], a ovest con spiaggia del Demanio (mappale 2095), a sud con terreno inedificato di proprietà della ditta [REDACTED] (mappale 1103), a est con piazza pubblica di proprietà del Demanio (mappale 1309), così come da stralcio di estratto di mappa di seguito riportato.





L'immobile ha accesso pedonale dalla piazza pubblica ubicata nel mappale 1309, da cui parte un percorso pedonale (vedasi linee tratteggiate con evidenziatura in verde) che dalla stessa piazza attraversa lo stesso mappale 1309, il mappale 1427 e il mappale in oggetto (1442) per poi immettere nella spiaggia sottostante (mappale 2095). All'atto del sopralluogo si è rilevata la presenza di una discontinuità nella muratura di recinzione, cioè un'apertura carrabile sul confine tra il lotto in oggetto (mapp. 1142) e il lotto adiacente (mapp. 1103). Non esistono segni di transito di veicoli nel lotto in oggetto, mentre è presente una carrareccia sterrata, attualmente utilizzata per accedere a un fabbricato vicino a quello interessato dalla presente CTU.

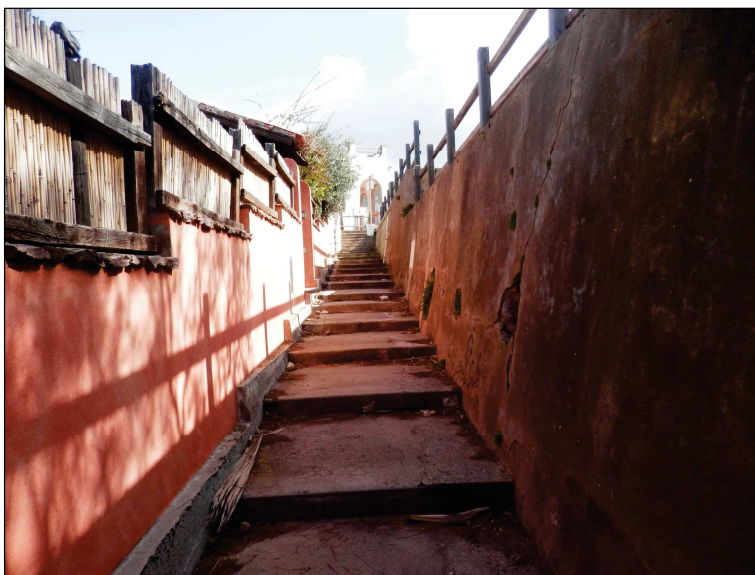


Foto N. 1

percorso a gradoni di accesso pedonale al lotto.

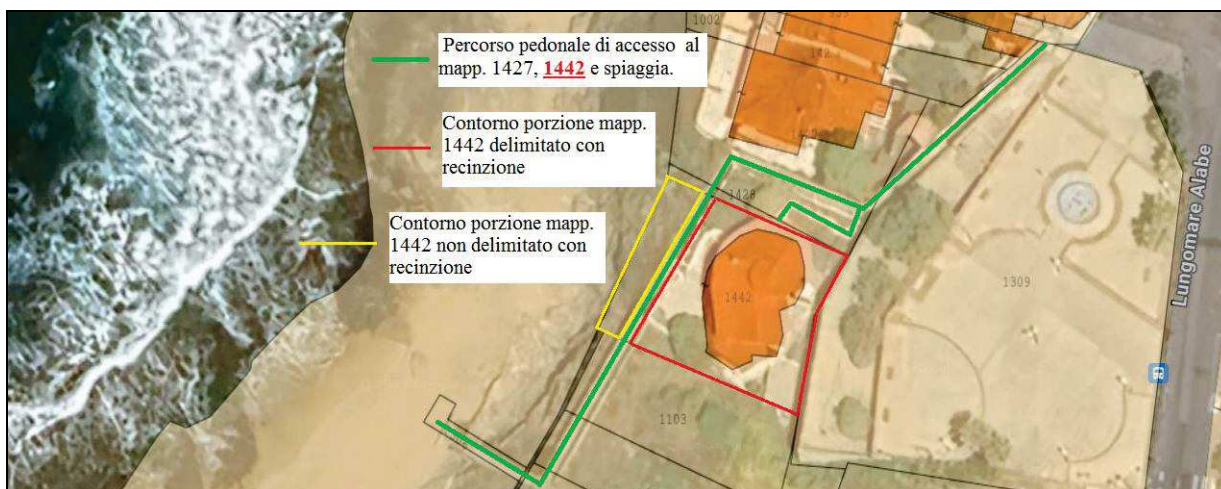


Foto N. 2

Cancello accessibile da percorso pedonale.



Questo percorso pedonale di fatto divide in due il mappale 1442, di cui una parte di maggiore superficie (circa 390 mq, contornata in rosso nell'immagine che segue) che delimita il cortile del fabbricato con recinzione in muratura intervallata da traverse in legno, e una parte di circa 100 mq priva di recinzioni ubicata tra la passerella sopra citata e la spiaggia (vedasi contorno giallo immagine che segue)



L'edificio residenziale è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 86 del 09.08.1972 (pratica edilizia N.53/1972). Il rilievo metrico è stato particolarmente laborioso a causa della complessa geometria dei muri esterni e dell'articolazione della distribuzione interna. Di seguito si presenta l'elenco dei vani interni, ma la comprensione delle funzioni abitative è possibile solo dall'osservazione della planimetria riportata.

PIANO TERRA:

Ingresso (8 mq), Cucina (7 mq), Soggiorno (13 mq), Disimpegno (4 mq), Camera 1 (13 mq), Balcone (7,5 mq), Bagno (5 mq), Camera 2 (8 mq), Camera 3 (11,00 mq), oltre un piccolo soppalco di circa 5 mq, accessibile dalla scala a chiocciola nell'ingresso.

Superficie Utile Residenziale 69 mq; altezze variabili da 2,80 m a 4,05 m.

Superficie non Residenziale 12,5 mq;

con annessa area cortilizia su più livelli della superficie di circa 377,00 mq (di cui 277 mq recintati e 100 mq in parte privi di recinzione), oltre a una tettoia (16 mq), realizzata in parte in assenza di titolo edilizio.

PIANO SEMINTERRATO:

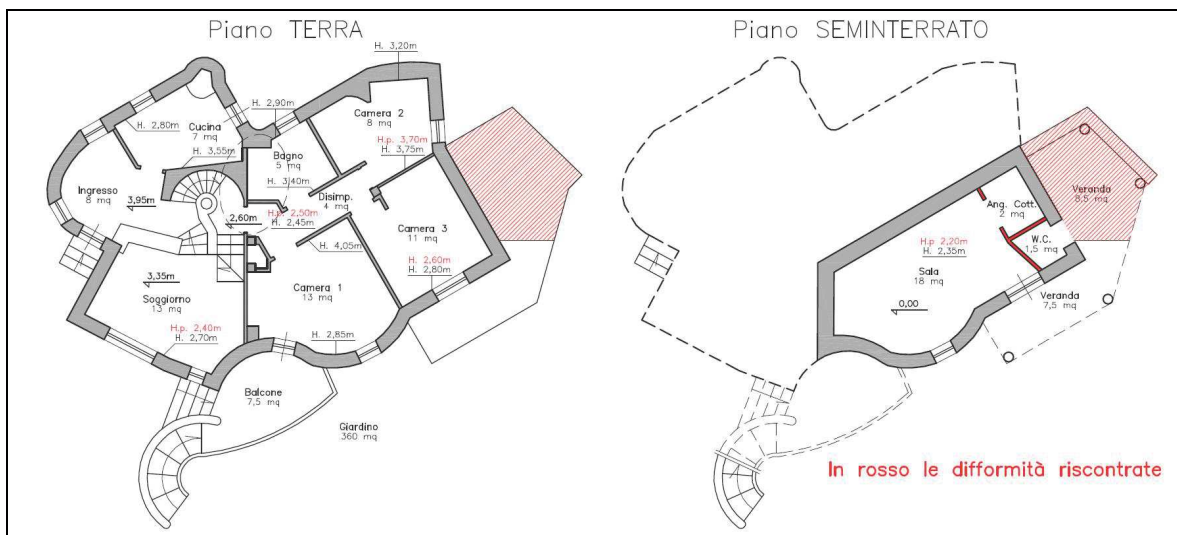
Sala (18 mq), Angolo Cottura (2 mq), W.C. (1,5 mq), Veranda (16 mq).

Superficie Utile non Residenziale 37,50 mq;

Si precisa che questo piano, avendo un'altezza interna inferiore ai 2,70 m non può avere funzione residenziale.

Per una più esaustiva visione si rimanda alle "planimetrie situazione attuale con indicazione delle difformità" da me eseguite a seguito del rilievo effettuato al momento del sopralluogo, sotto riportate e anche in allegato (*Allegato B.1 e B.2*).





Per una migliore comprensione, si anticipano alcune considerazioni relativamente a delle difformità costruttive rispetto a quanto previsto in progetto. Nel cortile, in difformità con la concessione è stata ampliata la veranda del piano seminterrato, inoltre si rileva una diversa distribuzione interna dello stesso piano e la modifica della destinazione. Infine sono state modificate alcune altezze interne nei due piani.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato possono riassumersi come segue :

- Murature in elevazione con funzione portante al perimetro ed elementi di sostegno interni in cemento armato;
- Divisori interni da 10 cm di spessore;
- Solaio di copertura e di interpiano di probabile realizzazione semi-prefabbricata;
- Manto di copertura in tegole laterizie;
- Intonaci interni ed esterni in malta bastarda pitturati di bianco;
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle in gres;
- Tinteggiature in tinte semi-lavabili;
- infissi interni in legno;
- Serramenti esterni in legno con vetro singolo e portelloni anch'essi in legno;
- I due piani terra e seminterrato non sono collegati tra loro internamente, ma è presente una gradinata scoperta nel giardino;
- Il fabbricato è allacciato all'acqua potabile e corrente elettrica che appaiono funzionanti;
- Impianto di riscaldamento o condizionamento non presente;

Tutte le descrizioni riportate sono state rilevate da un esame visivo degli immobili pignorati.

Per le parti non visibili direttamente: opere di fondazione, strutture portanti interrato o nascoste etc, si è fatto riferimento agli elaborati progettuali. (**Allegato B.3**, elaborato fotografico)

Dall'esame visivo si riscontra che il fabbricato presenta un buono stato di conservazione delle finiture interne ed esterne. Di seguito si riportano alcune fotografie di tale situazione :





Foto N. 3
Scorcio Soggiorno



Foto N. 4
Scorcio Soppalco

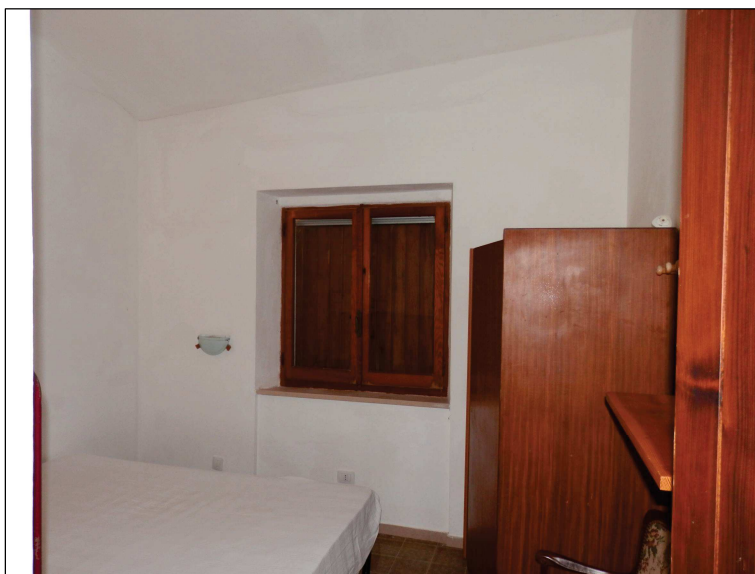


Foto N. 5
Scorcio Camera 2





Foto N. 6

Vista nord - esterna al fabbricato



Foto N. 7

Vista ovest - esterna al fabbricato

Quesito 3 : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Ho accertato che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e pertanto consentono l'individuazione del bene.

Di seguito se ne riporta la descrizione:

- NCEU, Tresnuraghes (OR) Località Porto Alabe p. S1-T, foglio 1 Particella 1442, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani;
- Unità immobiliare eretta sull'area al foglio 1 Particella 1442 in Tresnuraghes (OR), Ente Urbano, Consistenza 4 are 91 centiare al NCT.

In Allegato A.2 visure storiche, estratto di mappa e planimetria catastale del bene.

Ricostruzione storica Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 1 Particella 117, Categoria A/2 classe U, Consistenza 7,5 vani;
- foglio 1 Particella 1442, Categoria A/2 classe U, Consistenza 7,5 vani;allineamento mappe per modifica identificativo del 11.08.2006



Ricostruzione storica Nuovo Catasto Terreni:

- **foglio 1 Particella 81 di 1440 mq;**
- **foglio 1 Particella 1442 (ex 81/b) di 491 mq; frazionamento del 30/08/1971 n. 16.1/1971**

L'unica difformità riscontrata nella planimetria depositata in catasto in data 11/01/1974 riguarda la mancata rappresentazione grafica del piano seminterrato. Si anticipa che i costi necessari alla redazione della pratica di variazione catastale per ampliamento ammontano sommariamente a **2.000 €** comprensivi di spese catastali e accessori.

Quesito 4 : procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un immobile residenziale del tipo "a villetta" ubicato nella borgata a mare di Porto Alabe in Comune di Tresnuraghes (OR) alla Via Cala degli Albatros n. 1, piano Terra e Seminterrato; è composto da 6 vani abitabili, bagno, soppalco e balcone al Piano Terra oltre 2 vani non residenziali, W.C. e veranda al Piano Seminterrato. Confina a Nord con il mappale 1427 di proprietà della ditta Micheletto Luciano, a ovest con spiaggia del Demanio (mappale 2095), a sud con terreno inedito di proprietà della ditta Cadeddu Alberto Walter, Antonio, Lorenzo Mario Giuseppe e Marisa (mappale 1103), a est con piazza pubblica di proprietà del Demanio (mappale 1309).

E' riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Tresnuraghes (OR) al foglio 1 particella 1442.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'edificio è stato edificato a seguito di Concessione di Licenza Edilizia N. 86 del 9 agosto 1972, dalla quale sono state riscontrate alcune difformità nello stato dei luoghi in ordine a ampliamento della veranda nel piano seminterrato, oltre una diversa distribuzione interna dello stesso piano e la modifica della destinazione. Infine sono state modificate alcune altezze interne nei due piani.

PREZZO BASE euro 222.480;

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

Il fabbricato in oggetto, censito al foglio 1 particella 1442, figura in proprietà per la quota di 1/1 alla società [REDACTED] a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 1.12.1986 n. 69.585 Rep. Notaio [REDACTED], registrato a Verona il 4.12.1986 n. 8092 Priv., trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NUORO in data 30.12.1986 ai nn. 7.274 R.G. e 6.174 R.P.;
- Con variazione del 11.08.2006 n. 15764.1/2006 - variazione per modifica identificativo, allineamento mappe - l'unità immobiliare di cui al mappale 117 veniva soppressa dando origine all'unità immobiliare di cui al **mappale 1442 ;**
- in data 29.11.2018 ai nn. 11.533 RG. e 9.754 RP. risulta trascritto preliminare di compravendita in data 27.11.2018 n. 34.701 Rep. Notaio [REDACTED], a favore [REDACTED], a carico [REDACTED], avente ad



oggetto l'unità immobiliare di cui al mappale 1442 eretta sull' area di cui al mappale 1442 di are 4.91.

Annotamento in data 11.10.2021 ai nn. 10.557 RG. e 1.207 RP. di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 20.09.2021 n. 7695 Agenzia delle Entrate - Territorio - Nuoro

- in data 20.09.2021 ai nn. 9.734 RG. e 7.695 RP. risulta trascritta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 4.09.2021 n. 7036/2021 Tribunale [REDACTED] a favore [REDACTED], a carico [REDACTED], con cui si chiedeva di "dichiararsi l'inefficacia nei confronti del [REDACTED] del contratto preliminare sottoscritto in data 27.11.2018 fra la [REDACTED] di [REDACTED] e la società [REDACTED] rep.34701 e racc.18146 Notaio [REDACTED] di Padova, trascritto a Nuoro il 29.11.2018 ai n. 11533 RG e 9154 RP, relativo agli immobili indicati al quadro b della presente."
- in data 24.07.2023 ai nn. 11058 RG. e 799 RP. risulta trascritta ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna in data 26.09.2023 rep. n. 5057 Tribunale di Vicenza, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. In *Allegato A.5* si riportano le ispezioni ipotecarie da me eseguite in data 28.08.2024.

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

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tresnuraghes, ho potuto riscontrare la presenza di due pratiche edilizie. Ma si terrà conto soltanto della seconda in quanto la prima ha ricevuto un diniego in data 19.07.1972 (*Allegato C.1*).

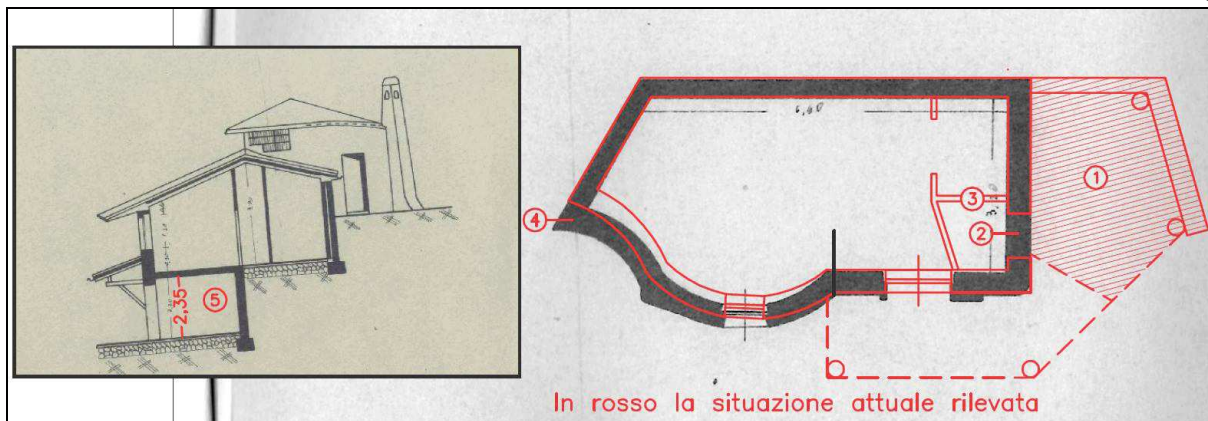
Risulta approvata la Concessione di Licenza Edilizia Numero 86 per lavori di *Costruzione di casa d'abitazione nella marina*, rilasciata dal Sindaco del Comune di Tresnuraghes in data 9 agosto 1972; Concessione intestata al Sig. [REDACTED] (*Allegato C.2*);

Oltre alla Concessione sopra citata mi è stato consegnata copia della Licenza di Abitabilità rilasciata dall'Ufficiale Sanitario in data 18.7.1973 con allegata una dichiarazione del Tecnico Comunale in cui dichiarava che la "...costruzione di proprietà del Dr. [REDACTED] di cui alla retroscritta richiesta è stata eseguita in conformità del progetto presentato ed approvato dalla Commissione edilizia e delle prescrizioni di cui alla licenza di costruzione n° 86 del 9.8.1972...".

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile affermare che il fabbricato è stato realizzato tra il 9 agosto 1972 e il 18 luglio 1973 (data di rilascio dell'abitabilità, *Allegato C.3*)

A seguito del rilievo da me eseguito all'atto del sopralluogo del 10 aprile 2024, ho invece rilevato le seguenti difformità come già precedentemente accennato:

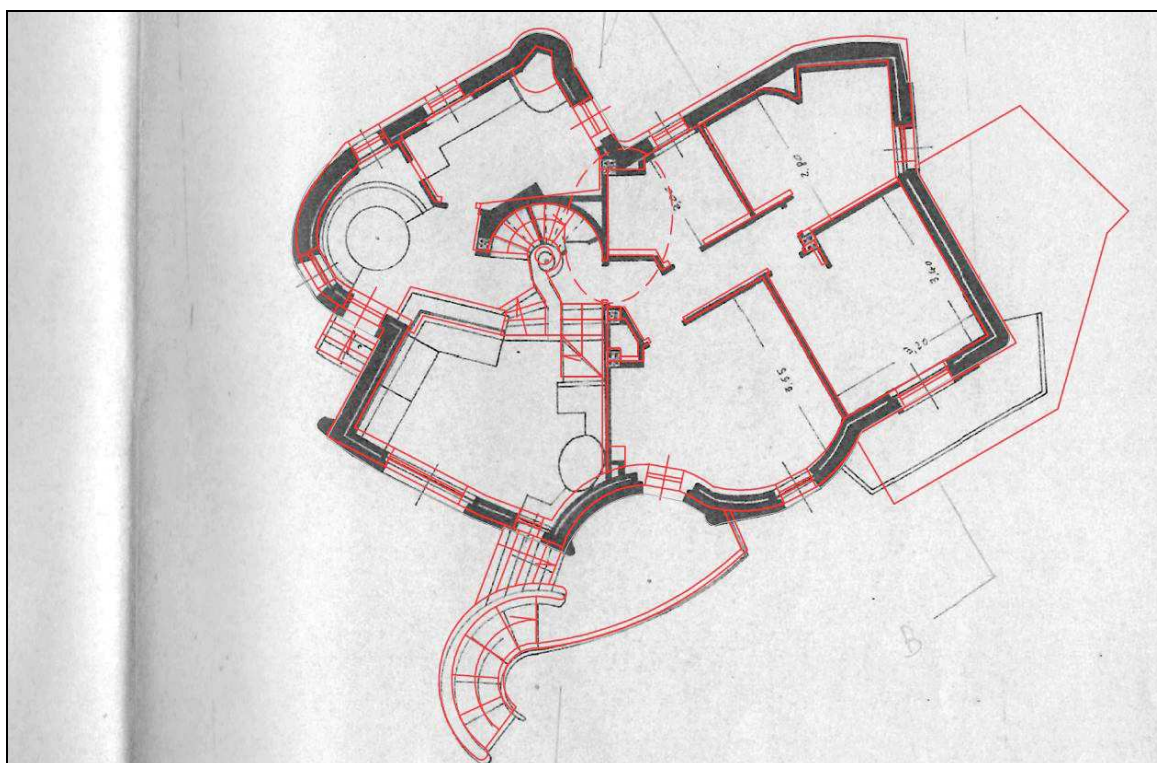
difformità al piano seminterrato:



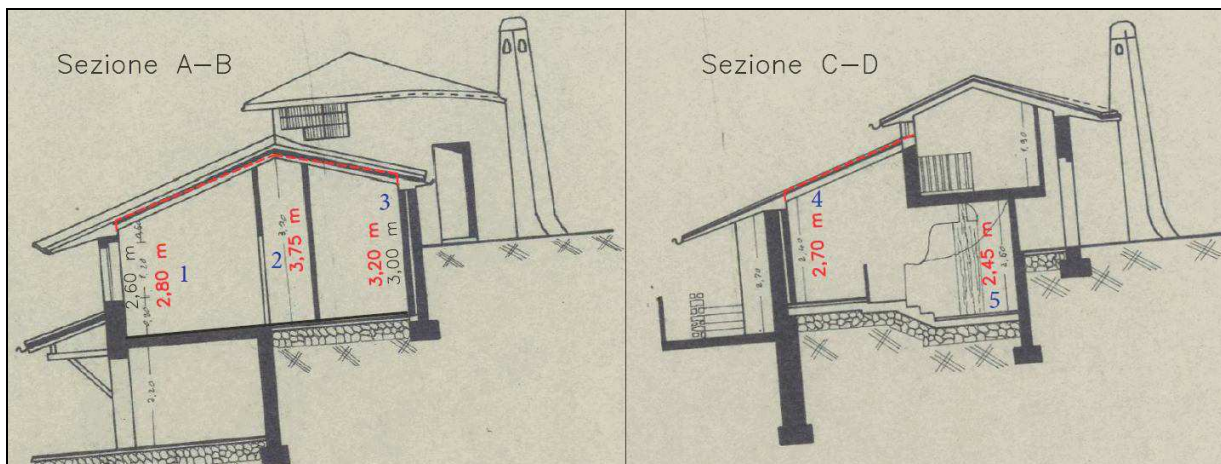
1. *ampliamento della veranda coperta di circa 8,5 mq rispetto al progetto originario - appare non sanabile alla luce delle attuali disposizioni di carattere paesaggistico;*
2. *apertura di una porta non prevista in progetto, di accesso al locale W.C. - sanabile;*
3. *modifica alla disposizione interna del fabbricato - sanabile;*
4. *Parziale modifica alla sagoma del fabbricato, con riduzione di circa 1,5 mq - sanabile;*
5. *modifica dell'altezza di interpiano prevista in progetto di 2,20 m, ma realizzata di 2,35 m, con una maggiore altezza pari a 15 cm - sanabile;*
6. *Destinazione d'uso attuale residenziale vista la presenza di un cucinino e una sala; considerata l'altezza inferiore a 2,70 m, nello specifico pari a 2,35 m, andrà ripristinata l'originaria destinazione di accessori non residenziali - sanabile;*

difformità al piano terra:

Appare una sensibile differenza tra la superficie coperta dichiarata in relazione allegata al progetto (84,42 mq) e la superficie da me rilevata (98 mq). Però, come si può notare dalla planimetria che segue, la situazione da me rilevata corrisponde a quanto assentito nella pianta piano terra allegata progetto del 1972, comunque sia alcune lievi differenze rientrano nella tolleranza costruttiva del 2%.



Come si può notare dall'immagine sottostante (Sezione A-B e C-D), le altezze interne hanno subito in parte degli incrementi, di cui alcune rientranti nella tolleranza costruttiva del 2% e altre no, così come di seguito elencato:



SEZIONE A-B

1. altezza intradosso prevista da 2,60 m, ma realizzata pari a 2,80 m, non rientrante nella tolleranza del 2%;
2. altezza al colmo prevista da 3,70 m, ma realizzata pari a 3,75 m, rientrante nella tolleranza del 2%;
3. altezza intradosso prevista da 3,00 m, ma realizzata pari a 3,20 m, non rientrante nella tolleranza del 2%;

SEZIONE C-D

4. altezza intradosso prevista da 2,40 m, ma realizzata pari a 2,70 m, non rientrante nella tolleranza del 2%;
5. altezza interpiano solaio piano prevista da 2,50 m, ma realizzata pari a 2,45 m, rientrante nella tolleranza del 2%;

Si osserva che questi aumenti di altezza, sia dentro che fuori dalla tolleranza del 2%, determinano un aumento di volume di circa 20 mc; aumento compatibile con gli indici edilizi volumetrici previsti in zona F all'epoca di costruzione.

In definitiva, sarà necessario effettuare un accertamento di conformità che risani le difformità esistenti sopra elencate.

SANZIONI E ONERI VARI

Nel calcolo delle sanzioni si presterà la massima attenzione, ma non si può essere sicuri che il successivo esame da parte dell'Ufficio Tutela e Soprintendenza, possa avere piena condivisione, in quanto i due organi di controllo hanno possibilità di esprimere anche pareri di carattere qualitativo.

In base alla normativa attualmente in vigore le difformità sopra elencate possono essere in parte sanate, con esclusione della veranda sopraccitata di cui si prevede una parziale demolizione; i costi per effettuare la sanatoria con opere, vengono di seguito riportati:

- Sanzione per regolarizzazione delle opere sanabili (accertamento di conformità) da versare al Comune di Tresnuraghes, che si stima in circa **1.000 €**;
- I costi per la demolizione della veranda priva di titolo edilizio, in quanto non sanabile, le opere provvisoriale etc, si stimano in circa **2.000 €** (I.V.A. compresa);
- Le **spese tecniche** necessarie al progetto di Accertamento di Conformità e la successiva



direzione dei lavori sopra accennati, nonché tutte le altre prestazioni di natura burocratico-amministrativa, possono valutarsi in complessivi 4.000 € (accessori compresi).
Il totale dei costi sopra detti, è pari a 7.000 € (1.000 € + 2.000 € + 4.000 €) .

E' stato rilasciato il nulla osta della licenza di abitabilità in data 18.07.1973 (*Allegato C.3*)

Quesito 7 : indicare lo stato di possesso dell'immobile.

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Tresnuraghes (OR), borgata di Porto Alabe in Via Cala degli Albatros n. 1, non risulta nessuna persona residente come riscontrato dal Certificato di Risultanza Anagrafica rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune in data 10.04.2024 (vedasi *allegato A.3*);

Quesito 8 : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Presenza di trascrizioni di pignoramenti

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento non risultano altre trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, come risulta dal certificato rilasciato dalla Cancelleria di Oristano in data 07.06.2024 (*Allegato A.6*), ne sono presenti domande giudiziali civili.

E' presente unicamente la trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 24.07.2023 ai nn. 11058 RG. e 799 RP. rep. n. 5057 del 26.09.2023 del Tribunale di Vicenza, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] così come riportato in risposta al quesito 5. e in *Allegato A.5*, successiva alla data di trascrizione del sequestro conservativo del 23.11.2021 n. 9364/2021.

Assegnazione casa coniugale

L'Esecutato è una società in nome collettivo, per cui non appare necessaria tale verifica.

Vincoli storico - artistici

- Aree Tutelate Regione Sardegna : 300 m dal Mare Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 - comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis - comma 1, lett. a);
- PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGPA) - Zona Hg4 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana;

Verifica presenza condominio

Si è verificato che l'immobile non è interessato da vincoli e oneri di natura condominiale. Al fine di avere un'attendibile documentazione a supporto il 6 giugno 2024 avanzavo una richiesta presso l'Ufficio Tecnico di Tresnuraghes (*Allegato A.8*) Si riportano integralmente le domande poste; anche quelle che potevano costituire un supporto ad altre verifiche. Si richiedeva quanto segue.

1. Se l'immobile sito in Porto Alabe in Via Cala degli Albatros N. 1 e distinto in catasto la Foglio 1 Mappale 1442, ricade o meno su suolo demaniale;
2. Se lo stesso immobile è gravato o meno da uso civico;
3. Se lo stesso immobile fa parte o meno di un condominio;
4. Se lo stesso immobile è gravato da atti impositivi di servitù; nello specifico riguardante la passerella pedonale di discesa al mare;



A tutt'oggi, dopo tre mesi dalla richiesta, non ho ancora ricevuto risposta.

Verifica presenza servitù

Dalla ricerca effettuata telematicamente in data 28.08.2024, non risultano imposizioni di servitù sul mappale pignorato, né sui mappali che l'hanno originato (*allegato A.7*). Si rileva comunque la presenza di un passaggio pedonale pavimentato che "attraversa" il mappale 1442 del foglio 1 oggetto del presente pignoramento. Tale passaggio di uso pubblico è largo circa 1 m e lungo poco più di 20 m consente l'accesso a mare dalla piazza soprastante il fabbricato in oggetto.

Verifica presenza provvedimenti di sequestro penale

Dalla ricerca effettuata con visura telematica in data 28.08.2024, non risultano provvedimenti di sequestro penale gravanti sul mappale pignorato.

Quesito 9 : verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'immobile oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

Da una verifica del Piano Urbanistico Comunale, in particolare della tavola riguardante gli usi civici, risulta che l'immobile in questione non è soggetto a uso civico.

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

L'immobile non è interessato da oneri di natura condominiale.

Quesito 12 : procedere alla valutazione dei beni

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che il bene immobile oggetto della presente C.T.U. potrebbe assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe determinato dallo scrivente sulla base di un metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo prevede il confronto del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali sarebbero noti i valori di mercato. Una volta individuato il parametro tecnico-economico di confronto unitario tra il bene immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, lo scrivente può determinare il valore del bene oggetto di stima. Ciò avviene in base al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato. Il tutto può essere svolto effettuando dei confronti derivanti da indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nella zona di appartenenza.

Sono stati trovati due atti di compravendita di immobili simili o assimilabili, costruiti da più di 20 anni, nella stessa località dell'immobile oggetto di causa.

Il primo immobile è un edificio composto da due unità immobiliari "fuse" in una villetta fronte mare perfettamente assimilabile.

- **Comparabile 1**, Via Lungomare Alabe N. 59, data del rogito 28.3.2024 - Rep. 22222

Valore compravendita 321.000 €; superficie ragguagliata 176 mq

Valore unitario 1.922 €/mq (321.000 € / 167 mq); - copia del rogito in *Allegato D.1*



Il secondo immobile è anch'esso una villetta non perfettamente assimilabile all'immobile oggetto di stima in quanto non è ubicato fronte mare, ma dista da esso circa 200 m. Sarà quindi opportuno incrementare il valore unitario per riportarlo a una possibile comparazione con l'immobile oggetto di stima.

Da indagini in loco si è appreso che la veduta paesaggistica fronte mare e la sua vicinanza incrementa il valore unitario di circa il 20 %.

- **Comparabile 2**, Via dei Lentischi SNC, data del rogito 8.4.2024 - Rep. 22257

Valore compravendita 220.000 €; superficie ragguagliata 144 mq

Valore unitario 1.527 €/mq (220.000 € / 144 mq);

Valore unitario con incremento del 20% 1.833 €/mq (1.527 € x 1,2 mq); - copia del rogito in **Allegato D.2**

La media del valore unitario di questi due edifici è pari a **1.877 €/mq** (1.922 € + 1.833 €)/2).

Al fine di verificare l'ordine di grandezza del valore risultante sono stati presi in considerazione i dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta in tabella due estremi stati conservativi normale (da 1.100 €/mq a 1.600 €/mq) a ottimo (da 1.600 € a 2.350 €). Considerando il buono stato conservativo dell'immobile in stima si osserva che il valore unitario che nasce dal sopra descritto procedimento di comparazione rientra all'interno dei valori riportati in tabella OMI.

In ottemperanza al D.P.R. N° 138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C (di seguito riportato in stralcio), le superfici dei due comparabili e del fabbricato oggetto di stima sono state calcolate col metodo delle "superfici ragguagliate", in cui la superficie totale dell'immobile nasce dal concorso delle diverse aree parziali con diversa destinazione di utilizzo e quindi una diversa "percentuale di attribuzione" di superficie.

STRALCIO ALLEGATO C D.P.R. N° 138 DEL 23/03/1998:

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

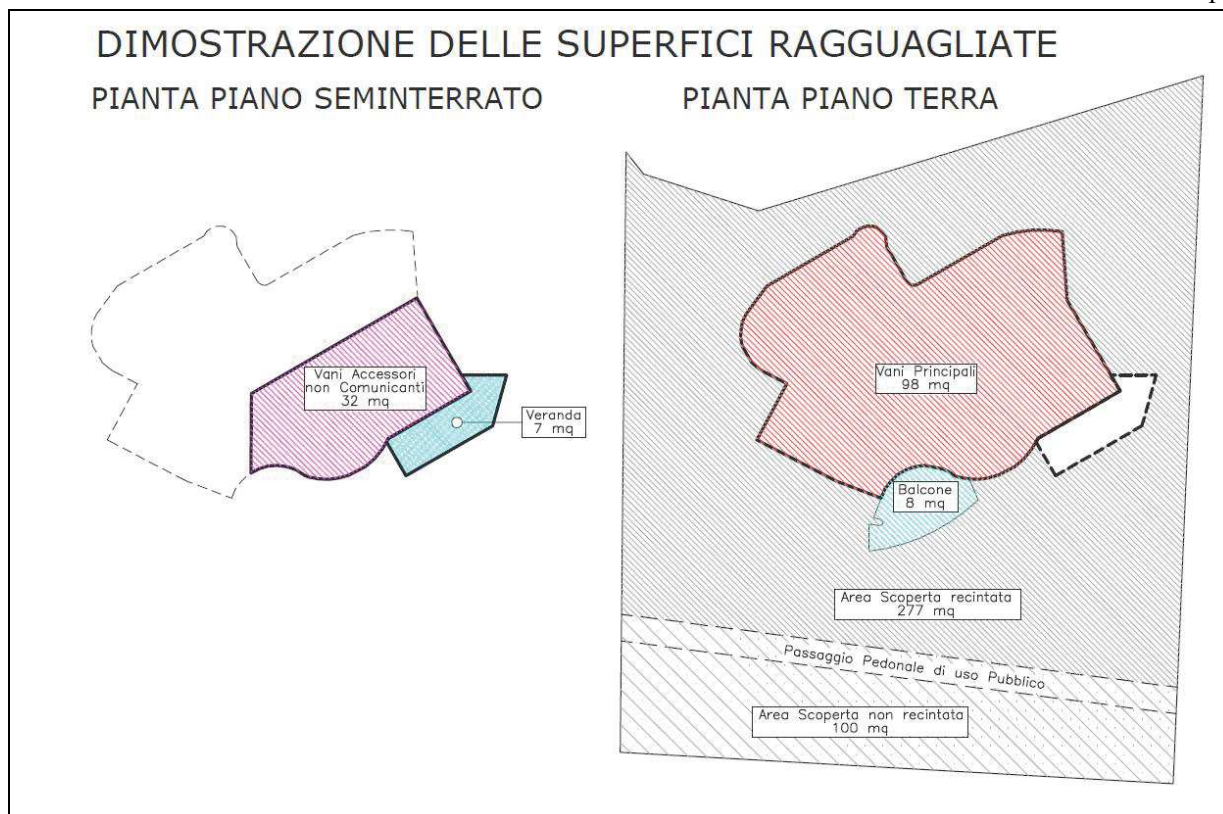
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.





CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali P.T.	98	100 %	98
Balconi Terrazzi e Simili comunic. P.T.	8	30 %	2,4
Vani Accessori non comunicanti P.S.	32	25 %	8
Veranda non comunicante P.S.	7	15 %	1,05
Area Scoperta recintata	277	10 %	27,7
Area Scoperta nn recintata più pass pedonale	100	2 %	2
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			139,15

Si considera quindi una superficie ragguagliata arrotondata di **139 mq.**

Quindi la superficie da moltiplicare per il valore unitario di **1.8770,00€/mq** ammonta a **139 mq.**
 Il valore provvisorio risultante è di **260.903 €** (1.877,00 €/mq x 139 mq).

Alla cifra provvisoria di **260.903,00 €** andranno detratti:

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale calcolati in risposta al quesito 3) pag. 9,10 pari a **2.000 €**;
- i costi di sanatoria precedentemente calcolati in risposta al quesito 6) pag. 11,12,13,14 pari a **7.000 €**;

Per un totale di costi pari a **9.000 €** (2.000 € + 7.000 €)

Tale cifra è da sottrarre al valore provvisorio dell'immobile precedentemente ottenuto.

Si ha quindi un valore definitivo dell'immobile pari a 251.903 € (260.903 € - 9.000 €).



A norma dell'Art. 568 c.p.c. sul valore di stima di 251.903 €, si applica una riduzione del 10 %, ottenendo una cifra di **226.713 €** (251.903 € - 10 %), al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In definitiva si propone un valore a base d'asta pari a 226.713 €.

Quesito 13 : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile in questione è pignorato per intero e non per quote indivise.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A"

- Allegato A.1 : Copia verbali operazioni peritali del 12.03.2024;
- Allegato A.2 : Visure catastali, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa;
- Allegato A.3 : Certificato di Risultanza Anagrafica;
- Allegato A.4 : Copia Atto di Compravendita del 1.12.1986;
- Allegato A.5 : Ispezioni Ipotecarie 28.08.2024;
- Allegato A.6 : Certificato Cancelleria Oristano 7.6.2024;
- Allegato A.7 : Ricerca presenza servitù registri immobiliari;
- Allegato A.8 : Richiesta generica presso Ufficio Tecnico Tresnuraghes del 6 giugno 2024;

ALLEGATO "B"

- Allegato B.1.: Planimetrie situaz attuale con indicaz difformità - Pianta Piano Seminterrato e Terra;
- Allegato B.2: Planim. situazione successiva alle demolizioni previste-Pianta Piano Seminterrato e Terra;
- Allegato B.3: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO "C"

- Allegato C.1.: Provvedimento di diniego pratica edilizia del 19.7.7.1972;
- Allegato C.2.: Concessione di Licenza Edilizia N. 86 del 9.8.1972;
- Allegato C.3.: Nulla Osta della Licenza di Agibilità del 18.7.1973;

"Allegato D"

- Allegato D.1 : Compravendita del 28.3.2024 - Rep. 22222 - Comparabile 1
- Allegato D.2 : Compravendita del 8.4.2024 - Rep. 22257 - Comparabile 2

Seneghe 4 settembre 2024

IL C.T.U. INCARICATO

