

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
**PROCEDURA ISCRITTA AL N. 11/2025 R.Es.**  
**LOTTO UNICO**

promossa da

**- DEMEDICI SPV S.r.l. (CF 13825280962), con sede nel Corso Vittorio Emanuele II n. 24/28, Milano (MI) in sostituzione di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a. (CF/PI: 05828330638), con sede in via Santa Brigida n. 39 80133 Napoli (NA);**

contro

**- Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*);**  
**- Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata ad \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*);**

Con Decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, in data 09/06/2025, lo scrivente veniva nominato CTU relativamente alla procedura in epigrafe.

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, dei sopralluoghi effettuati sui luoghi oggetto del procedimento in data 21/07/2025 e 24/07/2025 (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:**

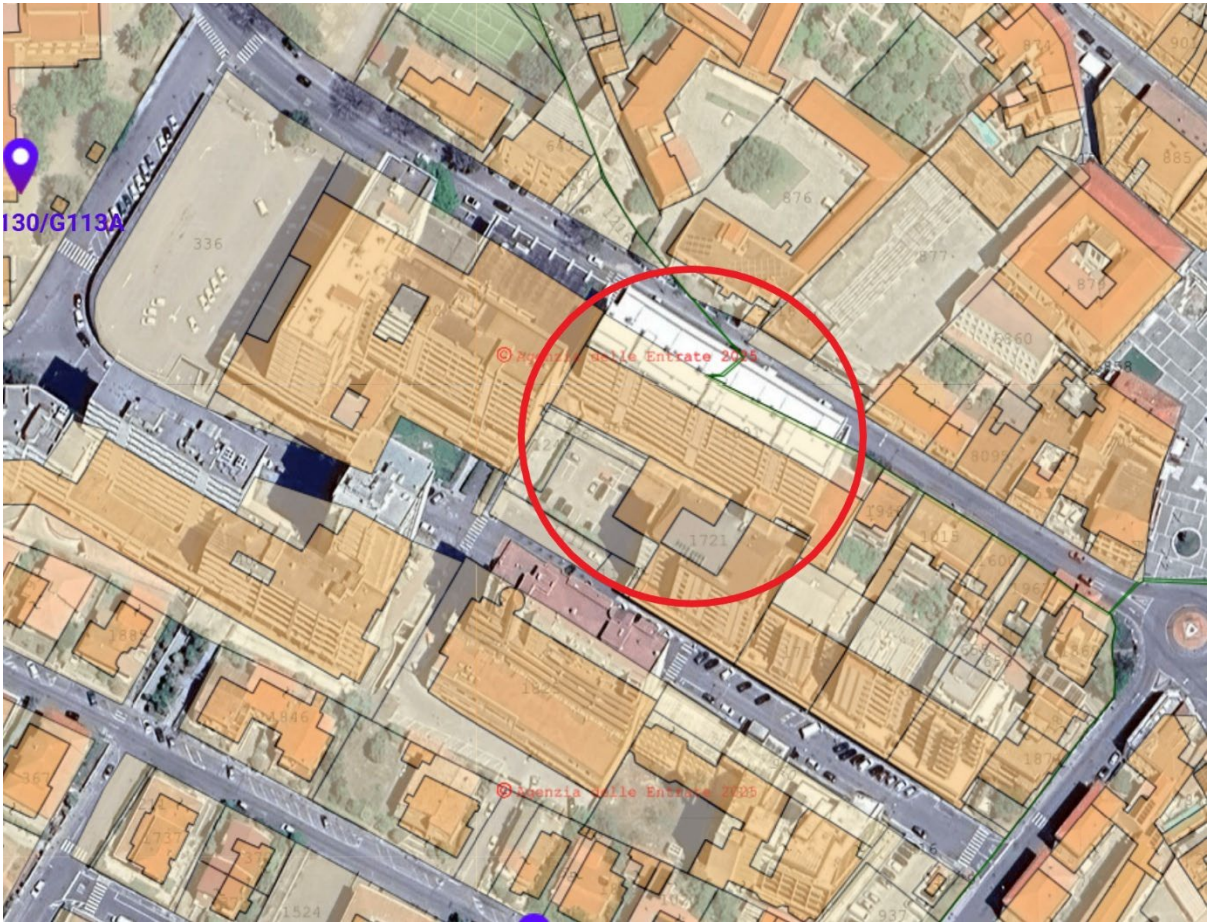
I beni oggetto del pignoramento sono costituiti dall'unità immobiliare sita nella via Cagliari n. 270, Scala B Interno 4 Piano 5, 09170 Oristano, distinta in NCEU Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22 (vedi allegato n. 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 9)

per i seguenti diritti reali:

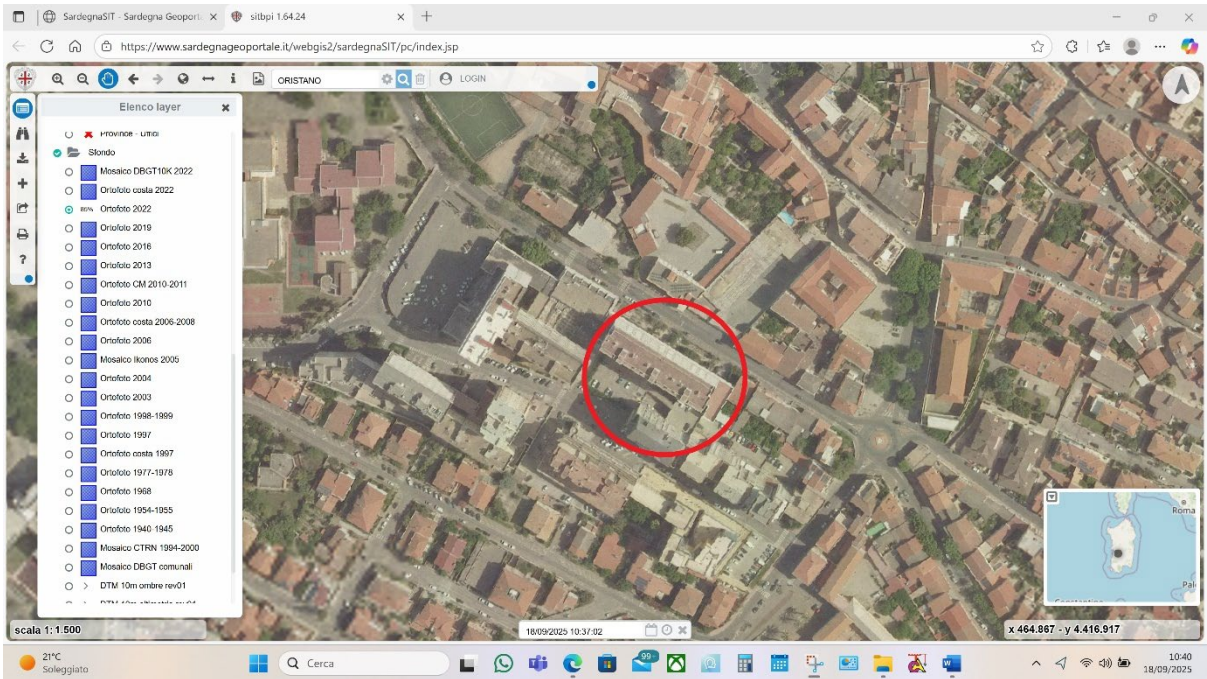
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. BNCPNC57S24G203M, in regime di comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata ad \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*  
piena proprietà per la quota 1/1.

Immobile pignorato per intero, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti.





Sovrapposizione Ortofoto con Mappa catastale Foglio 13 Part. 1691

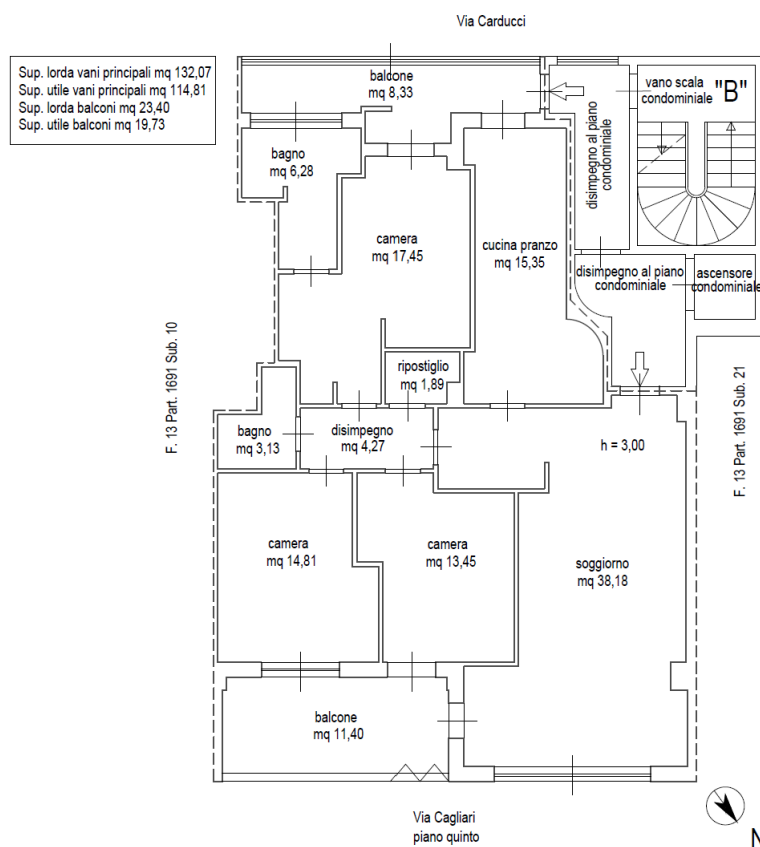


Ortofoto anno 2022 Geoportale regione Sardegna





L'appartamento oggetto della presente procedura è situato al piano quinto con accesso dalla scala e vano ascensore "B", l'altezza interna dei vani è pari a m 3,00 ed è così composto: ingresso diretto nella zona soggiorno della s.u.a. di mq 38,18, una cucina della s.u.a. di mq 15,35, un disimpegno della s.u.a. di mq 4,27, una camera padronale della s.u.a. di mq 17,45 con bagno esclusivo interno della s.u.a. di mq 6,28, una camera della s.u.a. di mq 13,45, una camera della s.u.a. di mq 14,81, un bagno di uso comune della s.u.a. di mq 3,13, un ripostiglio della s.u.a. di mq 1,89, un balcone prospiciente la via Cagliari della superficie netta s.n.r. di mq 11,40, un balcone sul retro prospiciente la via Carducci, interamente chiuso con infissi scorrevoli in alluminio e vetrate, della superficie netta s.n.r. di mq 8,33, la superficie utile abitabile complessiva è pari a mq 114,81, la superficie non residenziale complessiva costituita dai balconi è pari a mq 19,73, la superficie lorda dei vani principali è pari a mq 132,07, la superficie lorda degli accessori è pari a mq 23,40.



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 e dal DPR 138/1998, 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 30% fino a 25mq e del 10% sulla quota eccedente, la superficie commerciale risulta essere mq 139,09.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento invernale di tipo autonomo con corpi radianti in alluminio alimentati mediante caldaia a gas installata sul balcone posteriore, sono presenti due pompe di calore



con unità interna a split che servono una il soggiorno ed una la zona notte con installazione nel disimpegno.

Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura in tempera, i pavimenti della zona notte e dei balconi sono in gres ceramico porcellanato, il pavimento del soggiorno in parquet in legno, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno nella parte posteriore ed in alluminio rivestito legno sulla facciata prospiciente la via Cagliari, il balcone posteriore prospiciente la via Carducci è chiuso completamente con infissi scorrevoli in alluminio e vetrate mantenendo inalterata la sua destinazione, il balcone principale prospiciente la via Cagliari è stato protetto mediante vetrate tipo VEPA con chiusura a libro, la porta di ingresso principale è in legno massello, la porta di ingresso secondaria in metallo.

L'unità immobiliare si presenta in buon stato di manutenzione, con disposizione funzionale e finiture di buona fattura, gli esterni del fabbricato si presentano in buon stato a seguito di lavori di manutenzione recenti riguardanti le facciate condominiali.

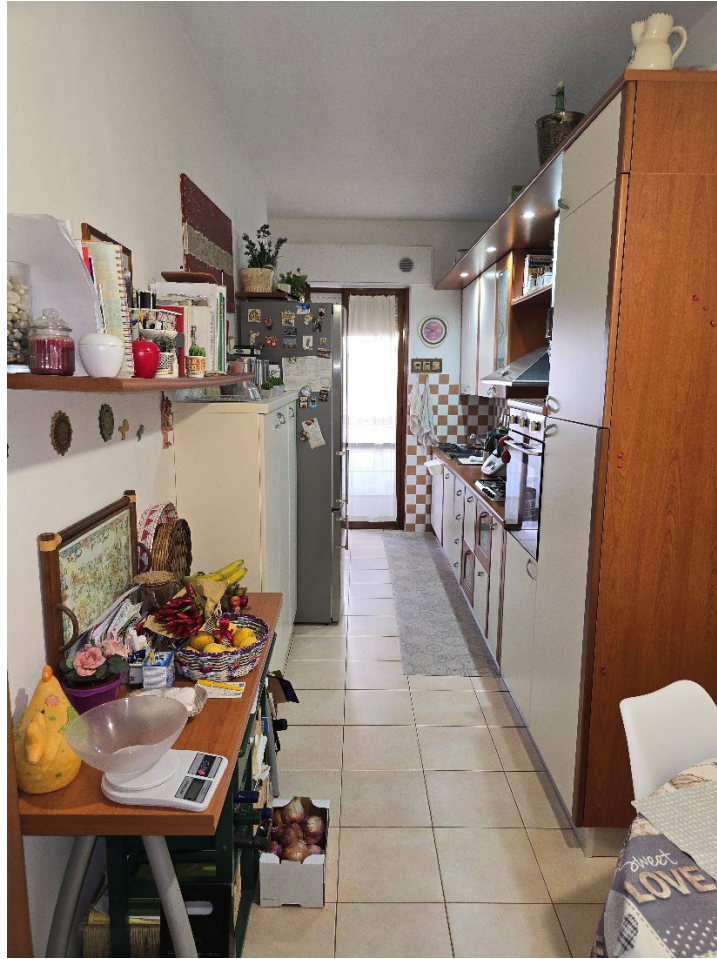


Facciata fabbricato B fronte via Cagliari



Soggiorno



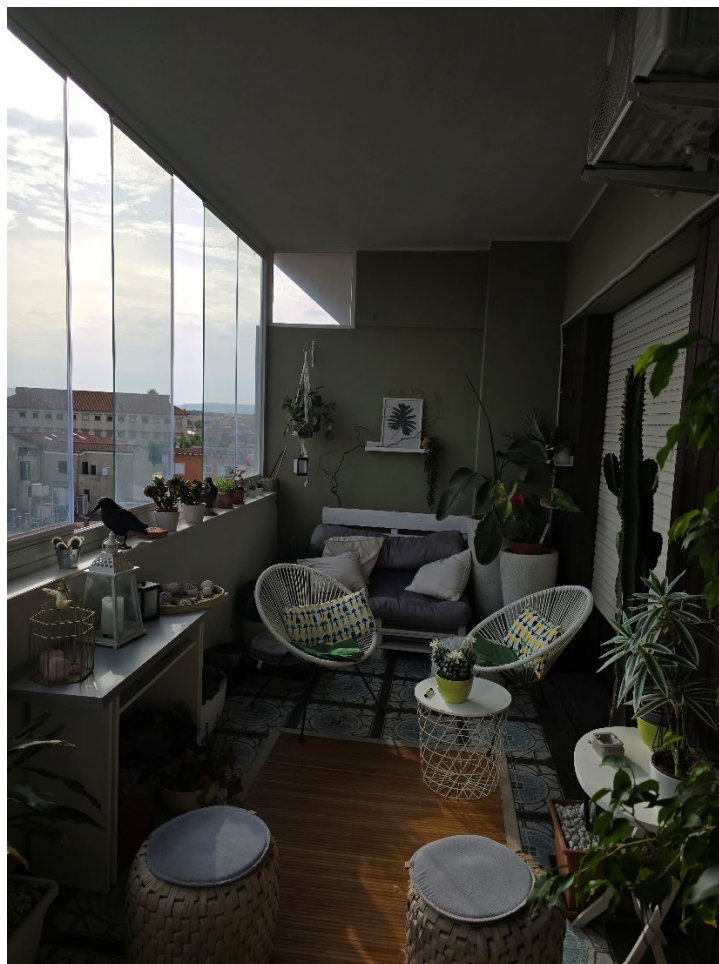


Cucina



Camera padronale





Veranda via Cagliari

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Condominio SAIA, fabbricato B, via Cagliari Oristano CF 90033740953", con Regolamento condominiale e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni depositato agli atti del dott. Teseo Siroli Mendaro notaio in Cagliari rep. 72378 del 9/05/1973, registrato a Cagliari in data 11/05/1973 al n. 6157, trascritto in Oristano il 1/06/1973 Ord. n. 2853 Form. n. 783 (vedi allegato n. 15).

Fanno parte delle dotazioni condominiali comuni a tutti i condomini indistintamente, come indicato dall'art. 2 del Regolamento condominiale, il suolo su cui sorge l'edificio, le strutture portanti, tutti i muri perimetrali, le facciate, il porticato prospiciente la via Cagliari, gli impianti idrico fognario ed elettrico fino al punto di consegna delle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini o comune di un gruppo di condomini.

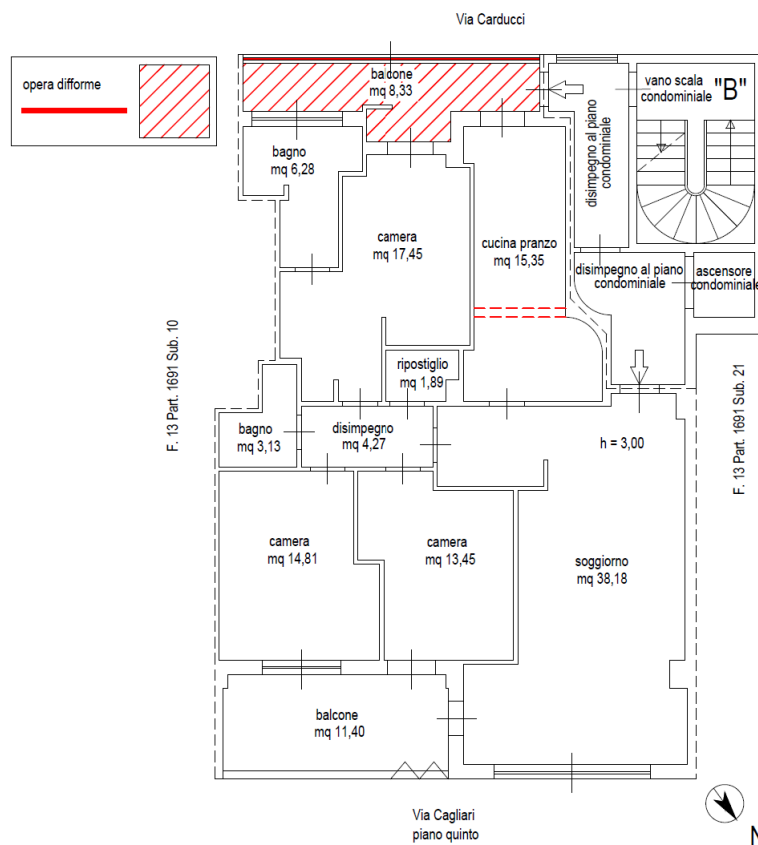
Sono invece comuni ai soli condomini che ne traggono utilità e che risultano raggruppati e specificamente indicati nelle tabelle previste dall'art. 4 del Regolamento condominiale, i vani scala e ascensore Tabella "B", l'impianto idrico di sollevamento e l'impianto di produzione acqua calda sanitaria Tabella "C", l'impianto videocitofonico Tabella "F".

Il fabbricato nella sua interezza è dotato di Licenza di abitabilità o di uso rilasciato dal Sindaco in data 19/02/1973 Prot. n. 113/1973 (vedi allegato n. 24).

L'abitazione non risulta dotata di attestato di prestazione energetica.



Nell'abitazione sono state riscontrate alcune difformità, il vano cucina pranzo originariamente era diviso da un setto murario, il balcone prospiciente il cortile posteriore lato via Carducci è stato chiuso con infisso in alluminio scorrevole e vetrate, mantenendo comunque la sua destinazione (vedi allegato n. 2 - 10).



La chiusura del balcone, visto l'art. 42 comma 8 del vigente regolamento edilizio che recita: "Si escludono dal volume e dalla superficie coperta: 8) i balconi prospettanti sui cortili interni di larghezza non superiore a mt 1,30 chiusi con strutture vetrate, purché conservino la loro destinazione d'uso e soluzioni architettoniche valide." fattispecie del caso in oggetto, insieme alla rimozione del tramezzo divisorio tra i vani cucina e pranzo rappresentano delle difformità rientranti in quanto disposto dall'art. 34 bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, tuttavia ricadendo l'immobile in area sottoposta a tutela in quanto ricadente all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia Costiera" del PPR come da Deliberazione Della Giunta Regionale 5 settembre 2006, n. 36/7, L.R. n. 8 del 25.11.2004, si dovrà procedere con la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica come da art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001.

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: € 50,00;
- Marche da bollo: € 32,00;
- Spese tecniche: € 3.000,00;

Per un totale complessivo di € 4.398,00 che andranno detratti dal valore della stima.

Per le opere difformi non è mai stato emesso ordine di demolizione.

L'unità immobiliare confina a nord/ovest con l'abitazione distinta in NCEU al F. 13 Part. 1691 Sub. 21, a sud/est con l'abitazione distinta in NCEU al F. 13 Part. 1691 Sub. 10, a nord/est affaccia sulla via Cagliari, a sud/ovest affaccia sul cortile interno prospiciente la via Carducci (vedi allegato n. 3 - 4 - 9).

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

**RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Il lotto unico è costituito dall'unità immobiliare sita nella via Cagliari n. 270, Scala B Interno 4 Piano 5, 09170 Oristano, distinta in NCEU Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22, di Cat. A2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 852,15 (vedi allegato n. 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 9).

L'unità immobiliare è parte del fabbricato distinto in NCEU al Foglio 13 Part. 1691, che insiste sulla corrispondente particella distinta nel Catasto Terreni al Foglio 13 Part. 1691, ed ha avuto origine dalla Particella 442 a cui si fa riferimento nell'atto di provenienza a seguito di variazione eseguita d'ufficio dal Catasto.

La storia catastale nel ventennio precedente il pignoramento è la seguente:

Atto di pignoramento notificato in data 05/03/2025;

Atto di provenienza corrispondente all'atto di provenienza ultraventennale in data 03/03/2000;

- 03/03/2000:

Foglio 13, Part. 442, Sub. 22 di Cat. A2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Lire 1.650.000,00 (vedi allegato n. 6);

- 12/10/2005:

modifica identificativo del 12/10/2005 Pratica n. OR0112702 in atti dal 12/10/2005, eseguita d'ufficio dal Catasto, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 32318.18/2005), U.I.U. di destinazione: Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22, di Cat. A2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 852,15 (vedi allegato n. 5 - 6);

- Attualità:

Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22, di Cat. A2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 852,15, intestati: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*\*, in regime di comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, nata ad \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*\*, piena proprietà per la quota 1/1.

Gli intestati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di provenienza e nella documentazione catastale.

Le difformità riscontrate, vano cucina pranzo ora unico originariamente divisi da un setto murario, il balcone prospiciente il cortile posteriore lato via Carducci chiuso con infisso in alluminio scorrevole e vetrate mantenendo comunque la sua destinazione (vedi allegato n. 2 - 9 - 10), non sono riportate nella planimetria catastale, ma non incidono comunque nel classamento e nella rendita dell'unità immobiliare e non comportano modifica di destinazione dei vani, si ritiene pertanto non sia necessaria la variazione della planimetria catastale.



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

**RISPOSTA AL QUESITO 4:**

LOTTO UNICO: Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nella via Cagliari n. 270, Scala B Interno 4 Piano 5, 09170 Oristano, distinta in NCEU Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22, di Cat. A2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 852,15.

L'unità immobiliare è parte del fabbricato distinto in NCEU al Foglio 13 Part. 1691 che insiste sulla corrispondente particella distinta nel Catasto Terreni al Foglio 13 Part. 1691, confina a nord/ovest con l'abitazione distinta in NCEU al F. 13 Part. 1691 Sub. 21, a sud/est con l'abitazione distinta in NCEU al F. 13 Part. 1691 Sub. 10, a nord/est affaccia sulla via Cagliari, a sud/ovest affaccia sul cortile interno prospiciente la via Carducci.

L'immobile è perfettamente identificato a livello catastale, la planimetria catastale rappresenta lo stato di progetto che si differenzia dalla realtà per le seguenti difformità riscontrate: vano cucina pranzo ora unico originariamente divisi da un setto murario, il balcone prospiciente il cortile posteriore lato via Carducci chiuso con infisso in alluminio scorrevole e vetrate mantenendo comunque la sua destinazione.

Per le difformità riscontrate si ritiene possibile la presentazione di istanza di accertamento di conformità con richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in applicazione agli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, che comporterà costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per un totale complessivo di € 4.398,00.

L'abitazione non risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

Il fabbricato nella sua interezza è dotato di Licenza di abitabilità o di uso rilasciato dal Sindaco in data 19/02/1973 Prot. n. 113/1973.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO € 173.610,00.**

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

**RISPOSTA AL QUESITO 5:**

- *Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22*

Intestati all'attualità:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , in regime di comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata ad \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , piena proprietà per la quota 1/1, derivante da:

- atto notarile di compravendita, relativo all'immobile sito nella via Cagliari n. 270, Scala B Interno 4 Piano 5, 09170 Oristano, distinto in NCEU Foglio 13, Part. 442, Sub. 22, redatto dal Notaio Ianni Luigi in data 03/03/2000 n. rep. 1441, trascritto in data 05/04/2000 ai nn. 1949/1466, in favore di: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* in regime di comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata ad \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\* ) C.F. \*\*\*\*\* (vedi allegato n. 14).

Oggetto della compravendita l'unità immobiliare distinta in NCEU Foglio 13, Part. 442, Sub. 22 di Cat. A2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Lire 1.650.000,00, divenuta Foglio 13, Part. 1691, Sub.



22, di Cat. A2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 852,15, a seguito di modifica identificativo del 12/10/2005 Pratica n. OR0112702 in atti dal 12/10/2005, eseguita d'ufficio dal Catasto, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 32318.18/2005).

L'atto di provenienza corrisponde all'atto di provenienza ultraventennale.

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

**RISPOSTA AL QUESITO 6:**

Il bene oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare sita nella via nella via Cagliari n. 270 Oristano, Scala B, Interno 4, Piano 5, distinta in NCEU Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22.

L'unità immobiliare è parte del fabbricato distinto in NCEU al Foglio 13 Part. 1691 ricade in zona "G1\_1", Attrezzature di servizio del vigente PUC del comune di Oristano adottato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n°45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n° 34 del 18/11/2010 (vedi allegato n. 21).

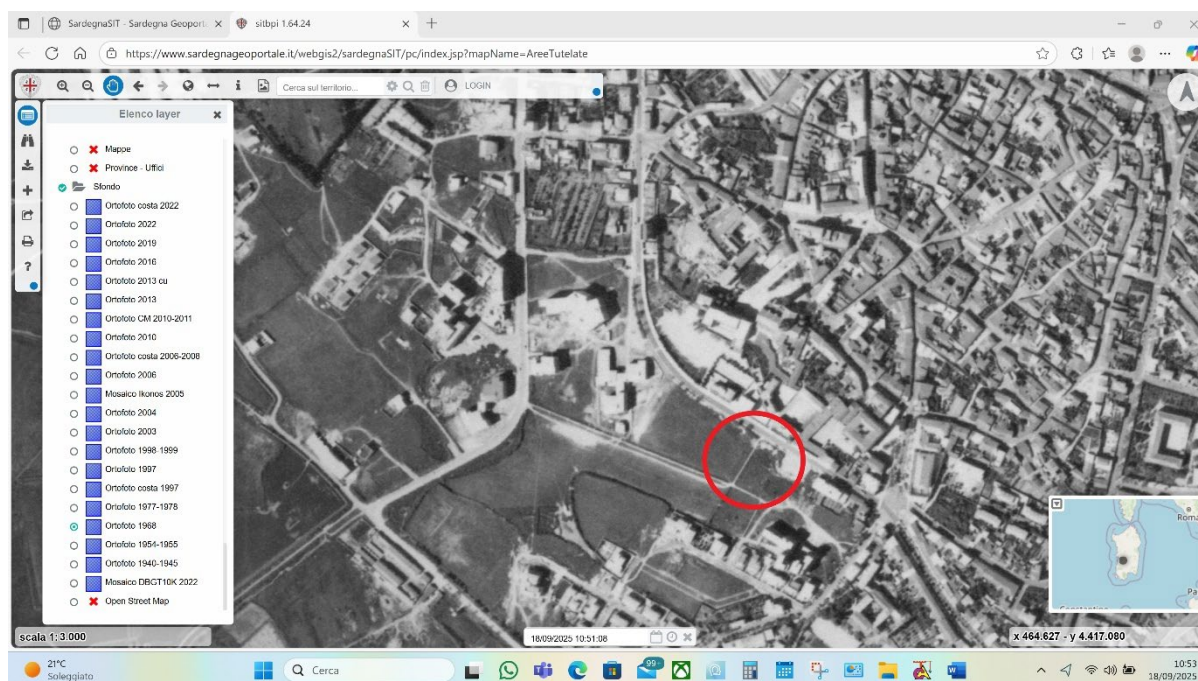
L'area ricade in zona soggetta ai seguenti vincoli:

- Risulta inserita all'interno della zona tutelata ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) di cui al D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006, delibera G.R. n. 36/7 del 05/09/2006 con pubblicazione sul B.U.R.A.S n. 30 del 08/09/2006 parte I° e II°, all'interno dell'ambito costiero n.9 del Golfo di Oristano.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1972 in seguito dei seguenti titoli:

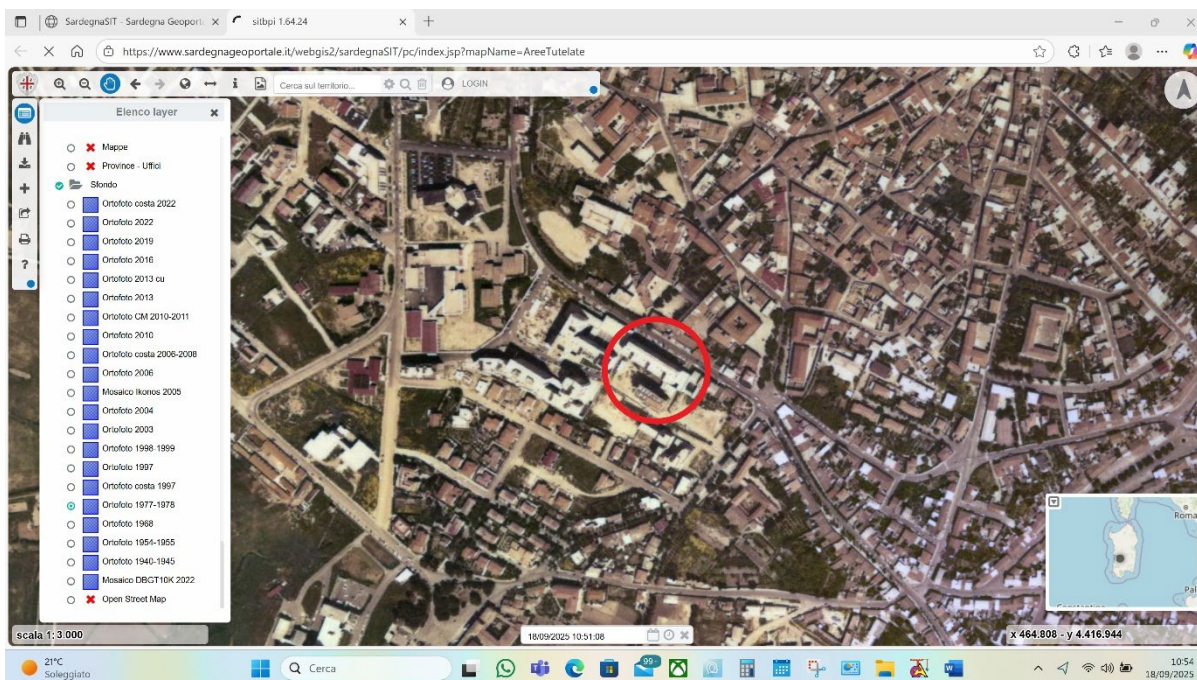
- Concessione Edilizia n. 1626/b del 17/12/1970 (vedi allegato n. 22);

Il fabbricato nella sua interezza è dotato di Licenza di abitabilità o di uso rilasciato dal Sindaco in data 19/02/1973 Prot. n. 113/1973 (vedi allegato n. 24).

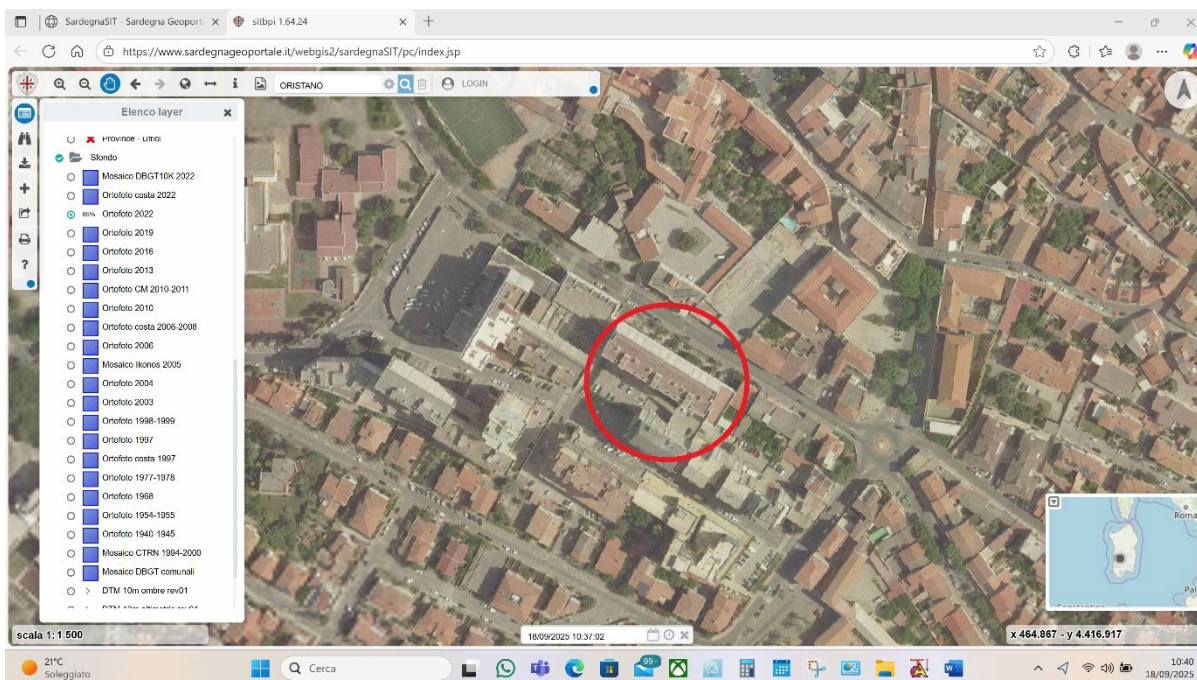


Ortofotografia anno 1968 Geoportale Regione Sardegna





Ortofoto anno 1977 Geoportale Regione Sardegna



Ortofoto anno 2022 Geoportale Regione Sardegna

Nell'abitazione sono state riscontrate alcune difformità, vano cucina pranzo ora unico originariamente divisi da un setto murario, il balcone prospiciente il cortile posteriore lato via Carducci chiuso con infisso in alluminio scorrevole e vetrate mantenendo comunque la sua destinazione (vedi allegato n. 2 - 18).





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

**RISPOSTA AL QUESITO 7:**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è nel pieno possesso ed occupata dai signori \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*\*, e dalla sig.ra \*\*\*\*\*\*, nata ad \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*\*, in qualità di proprietari in regime di comunione dei beni per la quota di 1/1.

L'Agenzia delle Entrate conferma l'assenza di contratti di locazione (vedi allegato n. 11).

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

**RISPOSTA AL QUESITO 8:**

**A)** Sono presenti le trascrizioni dei seguenti pignoramenti precedenti la presente procedura espropriativa:

- Trascrizione per verbale di pignoramento immobili del 12/07/2012 nn. 3562/2746 Ufficiale Giudiziario Oristano in favore di Banca di Sassari Spa C.F. 01583450901;

- Trascrizione per verbale di pignoramento immobili del 23/12/2022 nn. 7666/6139 Ufficiale Giudiziario Oristano in favore di Banco di Sardegna Spa C.F. 01564560900;

**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 "Condominio SAIA, fabbricato B, via Cagliari Oristano CF 90033740953", con Regolamento condominiale e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni depositato agli atti del dott. Teseo Sirolli Mendaro notaio in Cagliari rep. 72378 del 9/05/1973, registrato a Cagliari in data 11/05/1973 al n. 6157, trascritto in Oristano il 1/06/1973 Ord. n. 2853 Form. n. 783 (vedi allegato n. 15).

Fanno parte delle dotazioni condominiali comuni a tutti i condomini indistintamente, come indicato dall'art. 2 del Regolamento condominiale, il suolo su cui sorge l'edificio, le strutture portanti, tutti i muri perimetrali, le facciate, il porticato prospiciente la via Cagliari, gli impianti idrico fognario ed elettrico fino al punto di consegna delle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini o comune di un gruppo di condomini.

Sono invece comuni ai soli condomini che ne traggono utilità e che risultano raggruppati e specificamente indicati nelle tabelle previste dall'art. 4 del Regolamento condominiale, i vani scala e ascensore Tabella "B", l'impianto idrico di sollevamento e l'impianto di produzione acqua calda sanitaria Tabella "C", l'impianto videofonico Tabella "F".

L'unità immobiliare sita nella via nella via Cagliari n. 270 Oristano, Scala B, Interno 4, Piano 5, distinta in NCEU Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22, individuata nel Regolamento di condominio e nelle Tabelle di ripartizione millesimale con la sigla B/4, contribuisce alle spese comuni mediante ripartizione millesimale nelle seguenti misure:

Tab. B (spese generali): 14,47 millesimi di proprietà;

Tab. C (illuminazione, pulizia e manutenzione scala): 77,97 millesimi di proprietà;

Tab. D (forza motrice e manutenzione ordinaria ascensore): 58,53 millesimi di proprietà;

**F)** Non risultano altri atti impositivi sul bene pignorato.

Sono stati computati i seguenti costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie:



- 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: € 50,00;
- Marche da bollo: € 32,00;
- Spese tecniche: € 3.000,00;

Per un totale complessivo di € 4.398,00 che andranno detratti dal valore della stima.

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

**RISPOSTA AL QUESITO 9:**

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale (vedi allegato n. 3 - 7).

**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:**

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Condominio SAIA, fabbricato B, via Cagliari Oristano CF 90033740953", con Regolamento condominiale e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni depositato agli atti del dott. Teseo Sirolli Mendaro notaio in Cagliari rep. 72378 del 9/05/1973, registrato a Cagliari in data 11/05/1973 al n. 6157, trascritto in Oristano il 1/06/1973 Ord. n. 2853 Form. n. 783 (vedi allegato n. 15).

L'unità immobiliare sita nella via nella via Cagliari n. 270 Oristano, Scala B, Interno 4, Piano 5, distinta in NCEU Foglio 13, Part. 1691, Sub. 22, individuata nel Regolamento di condominio e nelle Tabelle di ripartizione millesimale con la sigla B/4, contribuisce alle spese comuni mediante ripartizione millesimale nelle seguenti misure:

Tab. B (spese generali): 14,47 millesimi di proprietà;

Tab. C (illuminazione, pulizia e manutenzione scala): 77,97 millesimi di proprietà;

Tab. D (forza motrice e manutenzione ordinaria ascensore): 58,53 millesimi di proprietà;

- Per l'anno 2025 sono state previste le seguenti spese: di gestione e manutenzione condominiali ordinarie generali (Tab. B) € 486,63, per illuminazione, pulizia e manutenzione scala (Tab. C) € 293,95, per forza motrice e manutenzione ordinaria ascensore (Tab. D) € 251,68 (vedi allegato n. 19);

- Risultano alla data 23/09/2025 debiti per € 1.184,30 derivanti da mancati pagamenti della gestione corrente annualità 2025 comprensivi del debito derivante dall'annualità 2024 (vedi allegato n. 16 - 19 - 20);

- Ad ottobre è maturato il 4° trimestre 2025 con una somma dovuta di € 258,00 da sommare all'importo sopra indicato (vedi allegato n. 19);

- Sono stati eseguiti lavori straordinari per rifacimento facciate, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura concorre a tali spese straordinarie per una somma complessiva quantificata in € 6.598,98, relativamente a tali spese risulta un debito alla data del 24/09/2025 di € 508,61 (vedi allegato n. 17 - 18),



**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, utilizzando come parametri di riferimento i valori contenuti negli atti di compravendita reali noti disponibili ed i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso specifico sono stati reperiti come comparabili quattro atti di compravendita relativi ad unità immobiliari ubicate nella zona di interesse del subject di cui tre nello stesso fabbricato:

- atto notarile Notaio Italo Carta del 16/06/2023 Rep. 2136 (vedi allegato n. 26);
- atto notarile Notaio Paola Denotti del 28/06/2023 Rep. 12349 (vedi allegato n. 27);
- atto notarile Notaio Alessio Sanna del 26/01/2024 Rep. 7657 (vedi allegato n. 28);
- atto notarile Notaio Alessio Sanna del 2/08/2024 Rep. 8234 (vedi allegato n. 29).

**SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE**

**Comune:** ORISTANO (OR)

**Indirizzo:** Via Cagliari n. 270 piano 5 scala B int. 4B

**Quote di proprietà:** 1/1

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati, foglio 13, particella 1691, sub. 22, sezione A, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 852,15

**Valore catastale:** € 112.739,445

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale <i>(murature 100% fino a uno spessore max di 50 cm, muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25)</i>	132,07	100%	132,07
Balconi coperti	23,40	30%	7,02
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>139,09</b>

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terzo e piani superiori	1,05
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,04</b>



**VALORI RILEVATI**

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	1.150,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	1.400,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	1.438,00 €
Valore unitario stimato (€/mq)	1.450,00 €

**CALCOLO DEL VALORE OMI**

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

Valore normale unitario OMI = [Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) x K] x C

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

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 = 0,30
K2 = 0,50
K = 0,45
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = 1.262,50 €

Valore normale OMI = 175.601,12 €

**RIEPILOGO VALORI**

Descrizione	Note	Valore
Valore normale OMI		175.601,12 €
Valore medio di mercato	= 1.438,00 € x 1,04 x 139,09 m <sup>2</sup>	208.011,88 €
Valore per confronto diretto	= 1.450,00 € x 1,04 x 139,09 m <sup>2</sup>	209.747,72 €



## MEDIA DEI VALORI

Valore stimato = (Valore normale OMI + Valore medio di mercato + Valore per confronto diretto) / 3

<b>Valore stimato</b>	<b>197.786,91 €</b>
-----------------------	---------------------

Al valore stimato andranno portate in detrazione le seguenti somme:

a) costo accertamento di conformità: € 4.398,00

b) 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:

$197.786,91 \times 0,10 = € 19.778,69$

V = Valore stimato – (a + b)

V = € 173.610,22

**Pertanto, il valore del Lotto è pari a: € 173.610,22 arrotondato all'euro € 173.610,00**

**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 li 9 ottobre 2025

Il C.T.U.

(Geom. Claudio Casanica)



## ELENCO ALLEGATI

- ALL N. 1 VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- ALL N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL N. 3 MAPPA CATASTALE F. 13 PART. 1691;
- ALL N. 4 ELABORATO PLANIMETRICO PARTICELLA 1691 SCALA B;
- ALL N. 5 VISURA NCEU PART 1691 SUB 22;
- ALL N. 6 VISURA NCEU PART 442 SUB 22;
- ALL N. 7 VISURA NCT PART 1691 SUB 22;
- ALL N. 8 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 22;
- ALL N. 9 TAV 1;
- ALL N. 10 TAV 2;
- ALL N. 11 ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA ENTRATE;
- ALL N. 12 DOCUMENTI UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI ORISTANO;
- ALL N. 13 ESTRATTO DI MATRIMONIO UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI ARBUS;
- ALL N. 14 ATTO DI PROVENIENZA NOTAIO IANNI REP 1441;
- ALL N. 15 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- ALL N. 16 BILANCIO CONSUNTIVO 2024;
- ALL N. 17 BILANCIO PREVENTIVO STRAORDINARIO LOTTO 2 E LOTTO 3;
- ALL N. 18 BILANCIO CONSUNTIVO STRAORDINARIO LOTTO 2 E LOTTO 3;
- ALL N. 19 BILANCIO PREVENTIVO ORDINARIO 2025;
- ALL N. 20 ESTRATTO CONTO ORDINARIO AL 23-09-2025;
- ALL N. 21 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALL N. 22 CONCESSIONE EDILIZIA N. 1626B;
- ALL N. 23 PLANOVOLUMETRICO CENTRO DIREZIONALE;
- ALL N. 24 CERTIFICATO DI AGIBILITA N. 113-1973;
- ALL N. 25 VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE;
- ALL N. 26 COMPARABILE ATTO REP 2136 ANNO 2023 NOTAIO ITALO CARTA;
- ALL N. 27 COMPARABILE ATTO REP 12349 ANNO 2023 NOTAIO PAOLA DENOTTI;
- ALL N. 28 COMPARABILE ATTO REP 7657 ANNO 2024 NOTAIO ALESSIO SANNA;
- ALL N. 29 COMPARABILE ATTO REP 8234 ANNO 2024 NOTAIO ALESSIO SANNA;

