

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI ORISTANO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 60/2024 R.G.Es.**

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ANDREA BONETTI

ELABORATO:

Perizia per pubblicità

IMMOBILI:

**Complesso immobiliare in Loc. Su Cuccuru De Su Mattoi, Case Sparse, 1 –
Solanas frazione di Cabras (OR)**

CREDITORE PIGNORANTE:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
AVV.TI: FRANCESCA PES E FERNANDO PES**

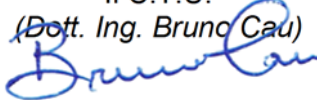
CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE:

XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

PROSSIMA UDIENZA: 05/12/2025

DATA – 03/11/2025

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)


STUDIO CAGLIARI (CA): VIA O. BACAREDDA N. 146 – CAP. 09127
STUDIO ORISTANO (OR): VIA LIBECCIO N. 17 – CAP. 09170
REC. TELEFONICO: +39 3935655578
POSTA ELETTRONICA: brunocau@gmail.com
POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: bruno.cau@ingpec.eu

**DR. ING. BRUNO CAU - STUDIO DI INGEGNERIA PER
L'AMBIENTE E L'INDUSTRIA**

Cod.Fisc. CAUBRN72A16C351P
PARTITA IVA. 02904420920



INDICE

1. PREMESSA	2
1.1 CONFERIMENTO INCARICO	2
1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI	2
2. RISPOSTA AI QUESITI	4
2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)	4
2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)	6
2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)	29
2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)	33
2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)	37
2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)	38
2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)	44
2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)	44
2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)	45
2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)	46
2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)	46
2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)	46
2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)	52
3. ALLEGATI	53



1. PREMESSA

1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al N. 318, con studio professionale in Oristano, Via Libeccio n. 17, e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Oristano - in data 19/06/2025 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 60/2024 R.G.Es. promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. rappresentata dagli Avv.ti Francesca Pes e Fernando Pes, contro XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), con l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c. L'ill.mo Giudice fissava l'udienza per la vendita in data 05/12/2025 ore 11:30.

Come da incarico ricevuto, il sottoscritto ha trasmesso la relazione peritale e gli allegati al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore concedendo il termine di almeno giorni 15 dalla data dell'udienza per far pervenire al sottoscritto eventuali osservazioni.

1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Una volta accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha potuto acquisire i documenti contenuti nel fascicolo telematico relativi alla procedura mediante l'accesso autorizzato al portale "REGINDE".

In data 08/09/2025, il sottoscritto trasmetteva la Check List post Cartabia compilata congiuntamente al custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie IVG.

Mediante la propria utenza autorizzata, il sottoscritto ha effettuato gli accessi al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) al fine di ottenere la documentazione catastale e ipotecaria relativa agli immobili in oggetto.



In data 03/07/2025, mediante Posta Elettronica Certificata inviata al protocollo del Comune di Cabras, il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi riguardanti gli immobili in oggetto, documentazione edilizia, urbanistica e Certificato di Destinazione d'Uso dell'area in cui insistono i fabbricati.

In data 25/08/2025, l'Ufficio Tecnico forniva la documentazione edilizia in suo possesso. In data 09/09/2025 il sottoscritto sollecitava l'Ufficio Tecnico per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica CDU non consegnato con la documentazione edilizia. In data 16/09/2025 l'Ufficio Tecnico rilasciava il CDU richiesto.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso il complesso oggetto di pignoramento in data 08/09/2025, unitamente al custode giudiziario l'IVG. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha proceduto alle seguenti attività:

- rilievo fotografico degli ambienti interni ed esterni;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico di tutti i fabbricati.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è custodito a titolo gratuito e senza contratto di locazione dal sig. XXXXXXXXX, ex marito della figlia dell'esecutato.



2. RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti oggetto di incarico.

2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Gli immobili in oggetto, costituenti lotto unico, sono i seguenti:

in comune di Cabras (OR), frazione di Solanas, località Cuccuru De Su Mattoni, case sparse n. 1, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 5

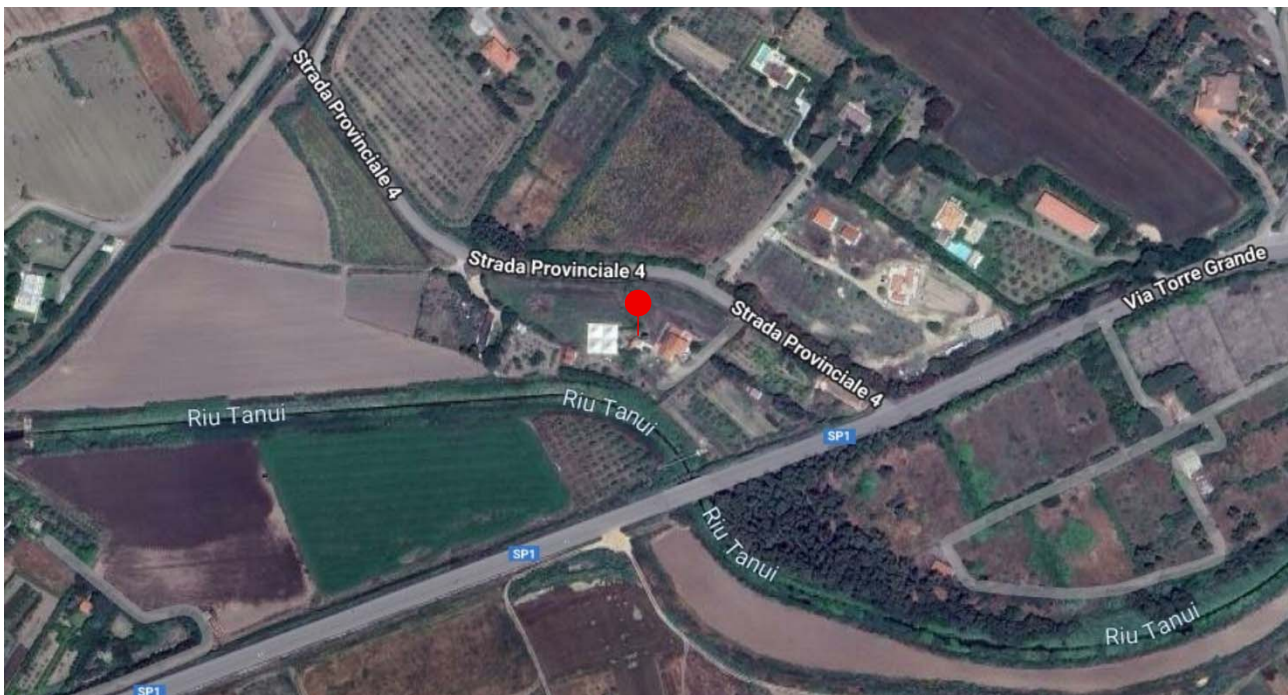
- **Particella 640 sub. 2, categoria D2;**
- **Particella 640 sub. 3, categoria A2;**

intestati per l'intero diritto di proprietà a XXXXXXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

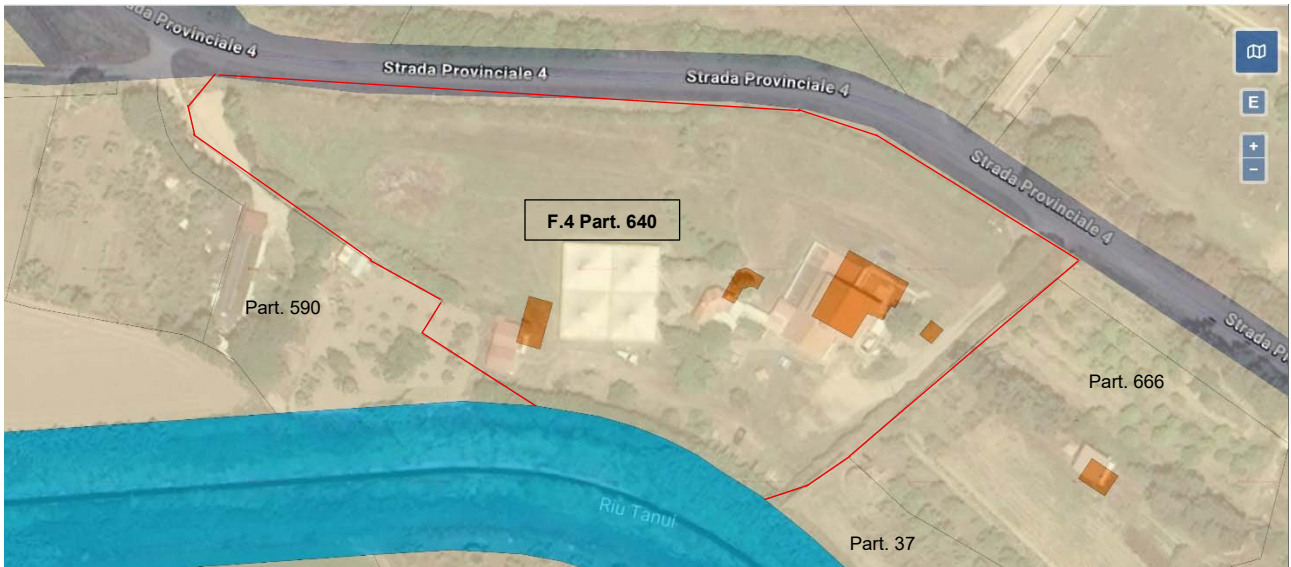
La descrizione attuale dei beni così come verificato durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali) sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

Il complesso immobiliare confina a nord con la strada provinciale n. 4 per Solanas (che di fatto costituisce confine tra il territorio del comune di Cabras e quello di Oristano), a sud con il canale di bonifica, a nord/ovest con la particella 590 e, infine, a est con le particelle 37 e 666.

Nell'immagine seguente tratta dal sito Google Earth, viene indicata la posizione dell'immobile in oggetto:



Nell'immagine seguente viene sovrapposta l'immagine di Google Earth con la mappa catastale, viene indicato l'immobile in oggetto e i mappali confinanti:



Nell'immagine seguente viene riportato un estratto della mappa catastale:



2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)

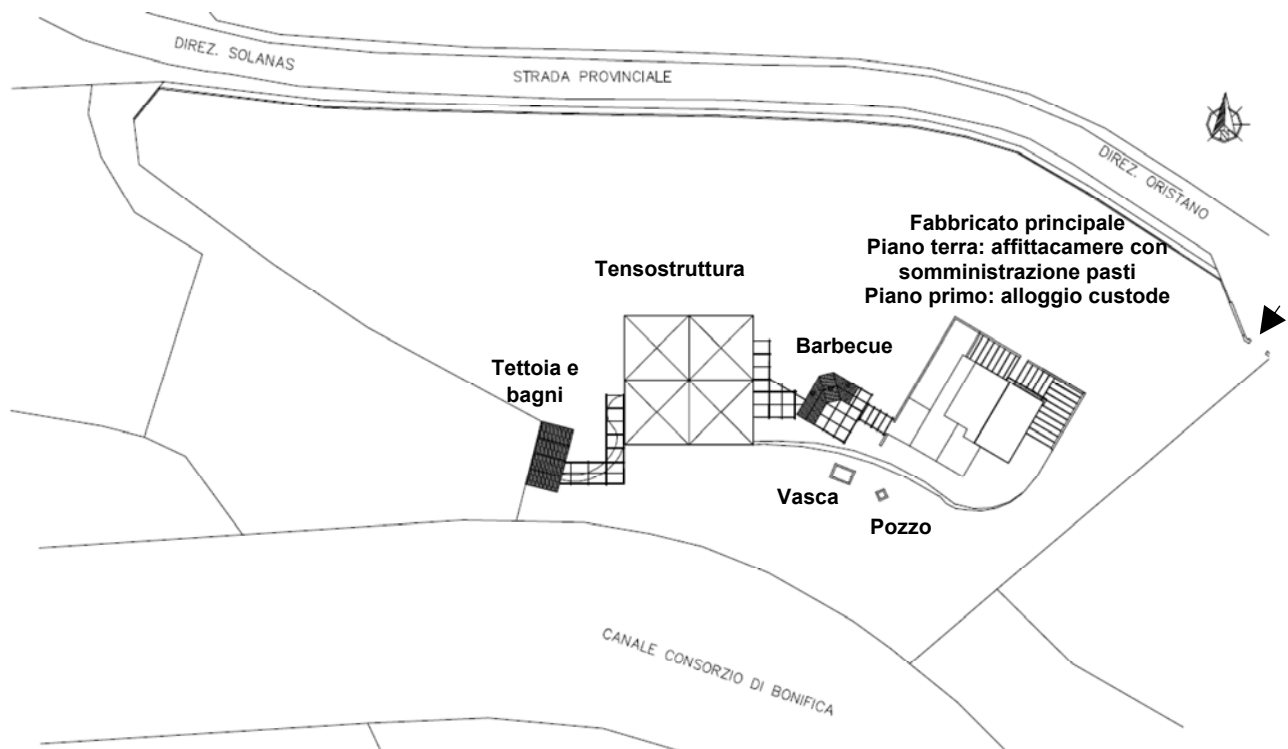
elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

I fabbricati in oggetto - costituenti un lotto unico - sono situati in comune di Cabras (OR), frazione di Solanas, località *Cuccuru De Su Mattoni*, Case Sparse n. 1, e sono censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 5:

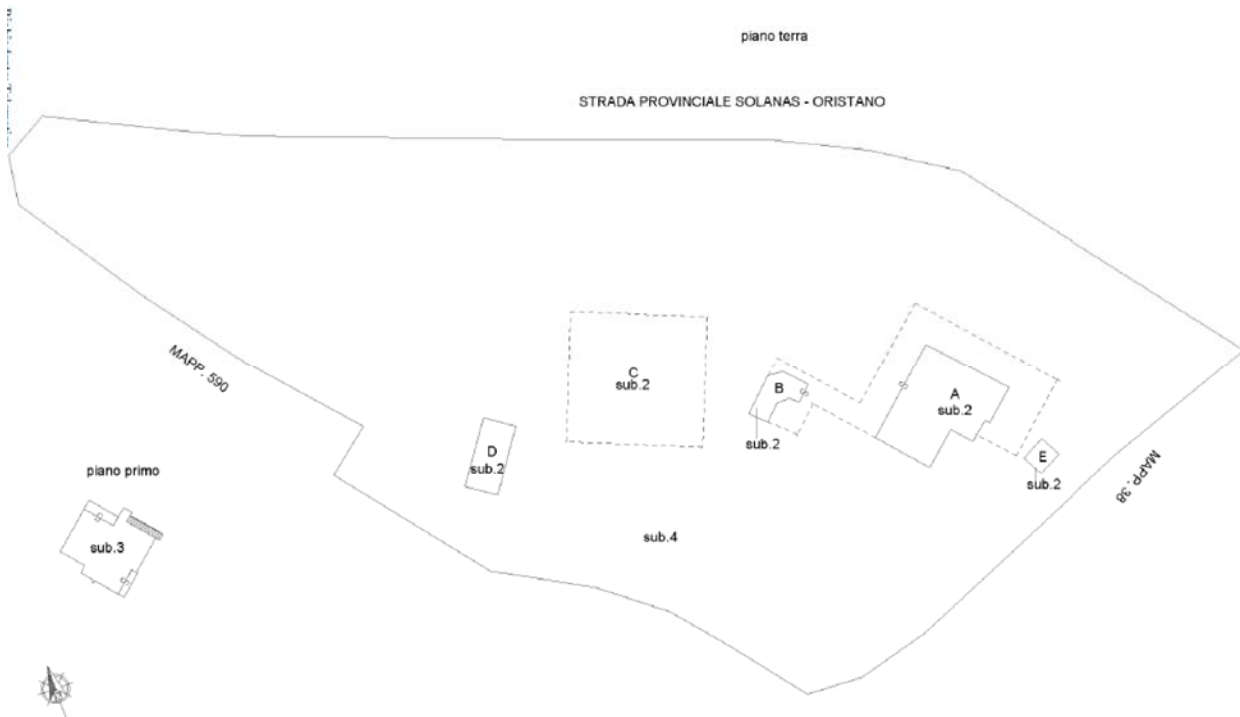
- Particella 640 sub. 2, categoria D/2, rendita € 2.145,00, al piano terra;
- Particella 640 sub. 3, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catast. totale mq 100, escluse le aree scoperte mq 95, rendita € 453,19, al piano primo.

Fanno parte di un complesso edilizio indipendente realizzato su un'area di mq 9.035, area censita al Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 640 e ricadente in *Sottozona E1: Agricola - produzione tipica e specializzata* del Piano di Fabbricazione del Comune di Cabras (si veda l'allegato n. 3 contenete il CDU).

Nell'immagine seguente viene rappresentato il complesso immobiliare in oggetto con l'indicazione dei vari fabbricati:



Nell'immagine seguente viene riportato un estratto dell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate (si veda l'allegato n. 2) dove sono indicati i fabbricati e l'area di pertinenza facenti parte del complesso edilizio:



Con riferimento a quanto indicato nell'elaborato planimetrico di cui sopra, il complesso è così composto:

- A.** Al Foglio 5, Particella 640 sub. 2, categoria D/2, rendita € 2.145,00, fabbricati a destinazione turismo rurale, al piano terra, così meglio individuati:
 - A.1.** Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – A: porzione di fabbricato a destinazione affitta camere e somministrazione pasti;
 - A.2.** Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – B: locale barbecue e pergole;
 - A.3.** Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – C: tettoia realizzata con tensostruttura a destinazione polifunzionale;
 - A.4.** Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – D: fabbricato destinato a deposito attrezzi e bagni;
 - A.5.** Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – E: locale ripostiglio;
- B.** Al Foglio 5 Particella 640 sub. 3 categoria A2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catast. totale mq 100, escluse le aree scoperte mq 95, rendita € 453,19: porzione di fabbricato costituente abitazione del custode al piano primo;
- C.** Al Foglio 5 Particella 640 sub. 4: corte comune ai subalterni 2 e 3.

Sulla base del sopralluogo, di seguito sono descritte le singole unità facenti parte del complesso edilizio.



A.1. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – A: porzione di fabbricato al piano terra destinato ad affittacamere e somministrazione pasti

Trattasi di porzione di fabbricato al piano terra, con destinazione affittacamere con annessa somministrazione pasti, così composta: una cucina e uno spogliatoio con bagno del personale con ingressi diretti dal loggiato esterno, una veranda coperta da cui si accede tramite disimpegno a n. 2 camere da letto dotate di bagno esclusivo e a due bagni per gli ospiti della struttura. Nel loggiato esterno, prospiciente l'ingresso della cucina, è presente un barbecue realizzato in muratura.

Il fabbricato è realizzato con muratura portante in blocchi di pietra locale dello spessore di cm 30 e solaio di interpiano con struttura mista in latero cemento/armato, la copertura della veranda a falde inclinate con orditura a vista di travi e tavolato di legno rifinito superiormente con strato di coibentazione termica, guaina impermeabile e manto di tegole di coppi sardi. In considerazione della pendenza naturale del terreno, la presente porzione di fabbricato è separata a monte (lungo il lato nord/ovest) dal terreno tramite una trincea realizzata mediante un muro in cemento armato che crea uno spazio libero aerato.

I locali risultano completamente rifiniti, le murature interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate al civile, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gress colore chiaro effetto pietra, i bagni sono dotati di placcaggi verticali di colore chiaro e sanitari di qualità economica. Gli infissi esterni e interni si presentano in buone condizioni di mantenimento e di discreta qualità.

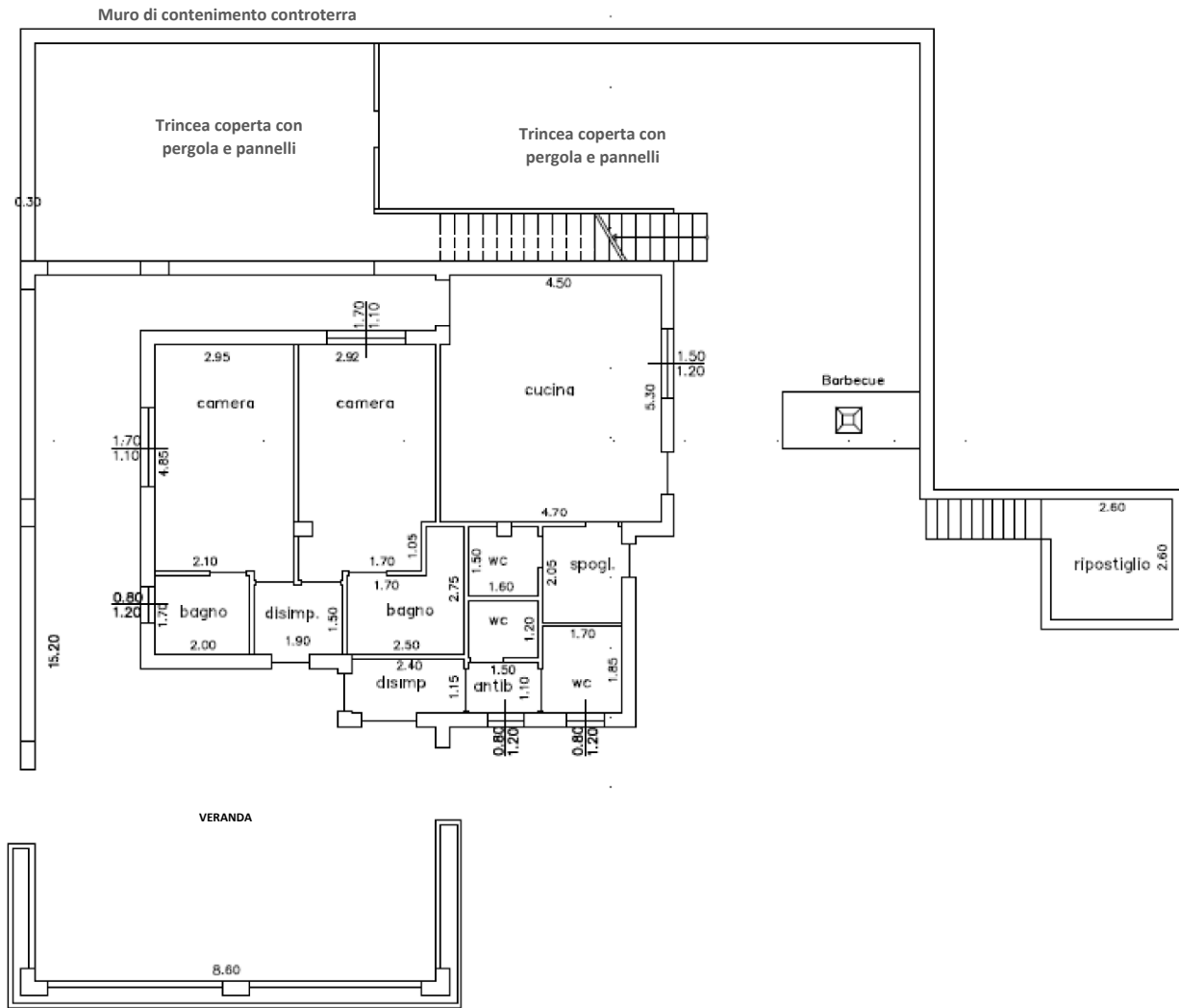
La veranda risulta chiusa verticalmente con vetrate; lo spazio libero tra il muro di contenimento controterra e il fabbricato (la trincea) risulta coperta tramite pannellatura sandwich.

La cucina è completamente attrezzata con macchinari di ristorazione.

L'immobile è dotato di impianti di condizionamento a pompe di calore; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante caldaia a gas.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 5):





CONSISTENZA

Sulla base dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, nella tabella che segue sono riportate le superfici dell'unità immobiliare sopra descritta:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m ²]
1	Cucina	24,5
2	Spogliatoio con bagno	5,7
3	Disimpegno	2,9
4	Camera con bagno	19,2
5	Camera con bagno	17,9
6	Disimpegno	2,8
7	Antibagno	1,7
8	Bagno ospiti	3,1
9	Bagno ospiti	1,8
10	Veranda coperta	82,6

La superficie lorda, pari alla superficie calpestabile dei locali più la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero e valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25), risulta:

- superficie lorda vani principali (da 1 a 9) pari a mq 95,4;
- superficie lorda veranda (10) pari a mq 93,7.

STATO D'USO E CONFORMITÀ IMPIANTI

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si evidenziano ingressi di umidità e lesioni significative.

Come detto, anche gli infissi interni ed esterni, sono in buone condizioni e regolarmente funzionanti.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono regolarmente funzionanti.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità e l'immobile di certificato di agibilità.

IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini dell'immobile, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:



Prospetto lato sud-est





Vuoto tecnico e scala di accesso al piano primo



Cucina





Camera





Bagni ospiti





Veranda lato nord-ovest



Veranda lato sud



A.2. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – B: locale barbecue e pergole

Dal fabbricato principale, attraverso un camminamento coperto con pergolato e cannicciato, si accede ad una area attrezzata con barbecue e forno, delle dimensioni lorde di m 7,50 x m 7,70.

Tale locale è così composto: un barbecue, un forno a legna, dei piani di lavoro realizzati con mensole di granito, strutture in muratura e copertura in tegole. Il locale è racchiuso verticalmente con muratura di m 2,0, risulta completamente rifinito con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione con piastrelle di gress di colore chiaro e pergolato di copertura con orditura di travi di legno e pannelli amovibili.

CONSISTENZA

Sulla base delle misure effettuate in campo e degli elaborati di progetto, la consistenza è pari a:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m ²]
1	Locale barbecue e forno	29,2
2	Area di pertinenza con pergola	26,6
3	Pergola di collegamento tra veranda e area barbecue	35,0

STATO D'USO

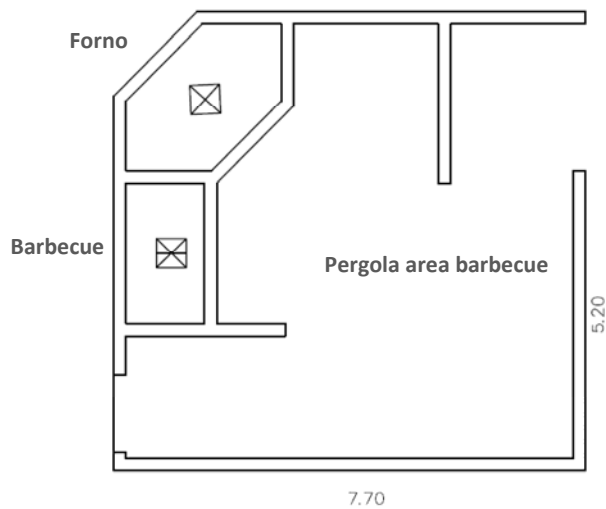
Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, non si evidenziano cedimenti e lesioni significative.

È dotato di impianti elettrico e idrico/sanitario, compresa l'acqua calda prodotta tramite boiler elettrico. Tali impianti sono regolarmente funzionanti.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità e l'immobile di certificato di agibilità.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 5):





IMMAGINI:

Di seguito una immagine del locale barbecue, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:





Area barbecue e forno

A.3. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – C: tensostruttura

Il fabbricato è destinato a spazio polifunzionale ed è realizzato tramite tensostruttura di copertura sorretta da una struttura metallica verniciata colore bianco, altezza interna utile m 2,70, e delimitata verticalmente da un muretto perimetrale dello spessore di cm 20 e di altezza pari a circa m. 1, intonacato e tinteggiato.

Il locale risulta completamente rifinito, il pavimento è realizzato con piastrelle di gress di colore chiaro e tamponamenti verticali con vetrate o pareti di legno.

È presente un'area attrezzata a bar con bancone dotato di ripiano di pietra e rivestimento in legno, impianto spina e lavandini.

CONSISTENZA

La struttura è a pianta quadrata, delle dimensioni lorde di m. 20,0 x m. 20,0; la superficie netta è pari a mq 384,16, quella lorda è pari a mq 400,0.



STATO D'USO

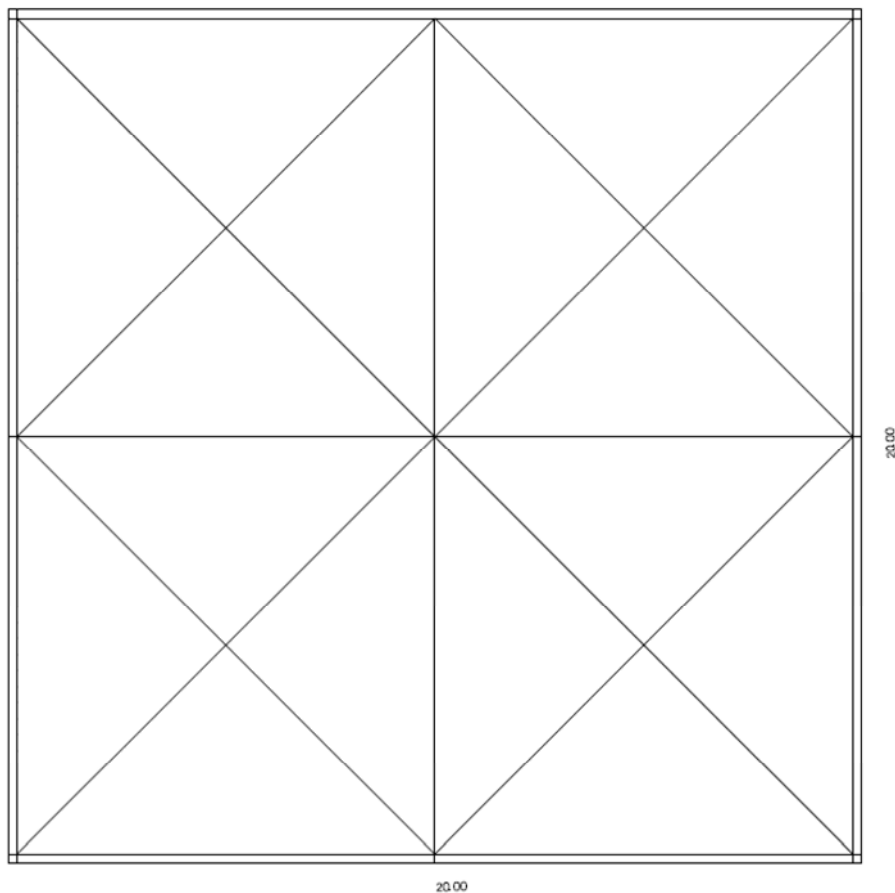
Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si evidenziano cedimenti e lesioni della tensostruttura.

Si evidenziano segni di umidità di risalita tra le fughe della pavimentazione.

Gli impianti elettrico e idrico/sanitario sono regolarmente funzionanti.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità e l'immobile di certificato di agibilità.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 5):



IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini della tensostruttura, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:





Vista interna tensostruttura



Vista interna tensostruttura e piano bar



A.4. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – D: fabbricato composto da tettoia e bagni

Il fabbricato è suddiviso in due porzioni di pari superficie, di cui una destinata a ricovero attrezzi e mezzi, l'altra contenente quattro bagni, due per uomini e due per donne.

Il fabbricato è realizzato con una muratura dello spessore di cm 20,0 intonacata e tinteggiata, e una copertura a capanna realizzata mediante travi di legno e pannelli metallici. L'altezza utile dei locali è di m 2.50.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gress.

I bagni sono completamente rifiniti con placcaggi verticali e sanitari.

CONSISTENZA

Il fabbricato ha dimensioni lorde pari a m 10,0 x 5,0; la superficie lorda pari a mq 50,0.

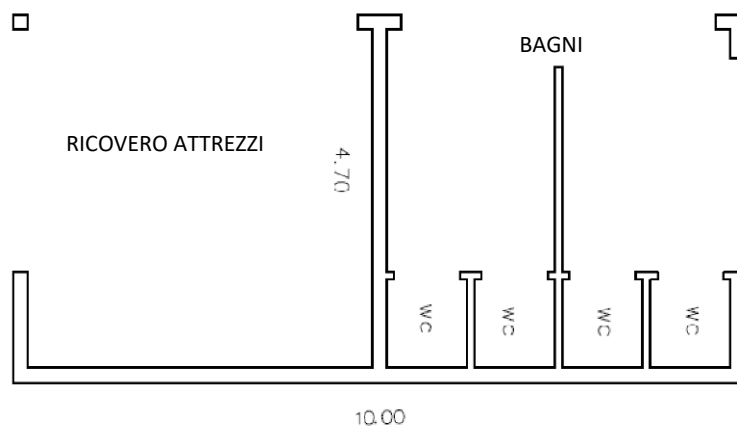
STATO D'USO

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, non si evidenziano lesioni e cedimenti significativi.

È dotato di impianti elettrico e idrico/sanitario regolarmente funzionanti.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità e l'immobile di certificato di agibilità.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 5):



IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini del barbecue, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:





Prospetto principale tettoia e bagni

A.5. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – E: locale ripostiglio:

In prossimità del fabbricato principale, tramite una rampa di scale, si accede al locale tecnico ad uso ripostiglio. Trattasi di un piccolo locale al di sotto del piano di campagna, realizzato con murature e solaio in cemento armato, intonacato ma non tinteggiato. La pavimentazione è realizzata mediante piastrelle di gress.

CONSISTENZA

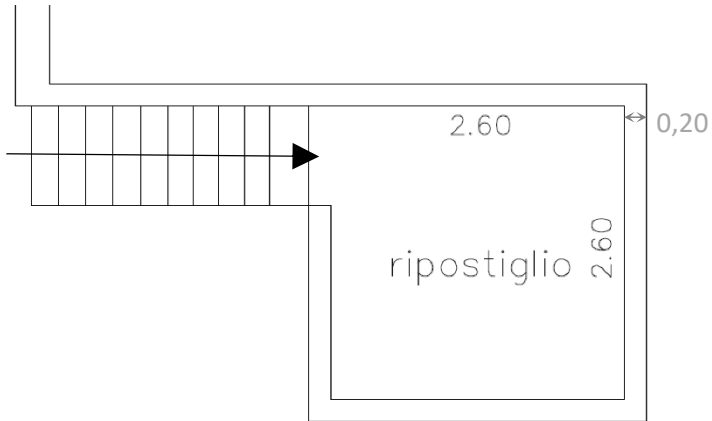
Le dimensioni nette risultano di m 2,6 x m 2,6, altezza utile m 2,2; la superficie netta è pari a mq 6,76, quella lorda è pari a mq 9,0.

STATO D'USO

Si presenta in mediocre stato di conservazione, sono evidenti ingressi di umidità sulle pareti controterra.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 5):





IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini del barbecue, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:



Ingresso ripostiglio



B. Foglio 5 Particella 640 sub. 3: porzione di fabbricato al piano primo destinata ad alloggio custode

Come detto, la presente unità immobiliare è censita al catasto fabbricati in comune di Cabras (OR), frazione di Solanas, al Foglio 5, Particella 640 sub. 3, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catast. totale mq 100, escluse le aree scoperte mq 95, rendita € 453,19.

Trattasi di porzione di fabbricato al piano primo destinata ad abitazione del custode, accessibile tramite scale situate in prossimità dell'ingresso alla cucina al piano terra e tramite rampa diretta dal terrapieno a monte.

Sulla base del sopralluogo, l'unità immobiliare è così composta: un ingresso/disimpegno, numero 4 camere da letto, quattro bagni con ingresso interno nelle camere e due balconi.

Come il resto del fabbricato, la porzione in oggetto è realizzata con muratura portante esterna dello spessore di cm 30 e copertura a falde inclinate con orditura a vista di travi e tavolato di legno rifinito con strato di coibentazione termica, guaina impermeabile e manto di tegole curve.

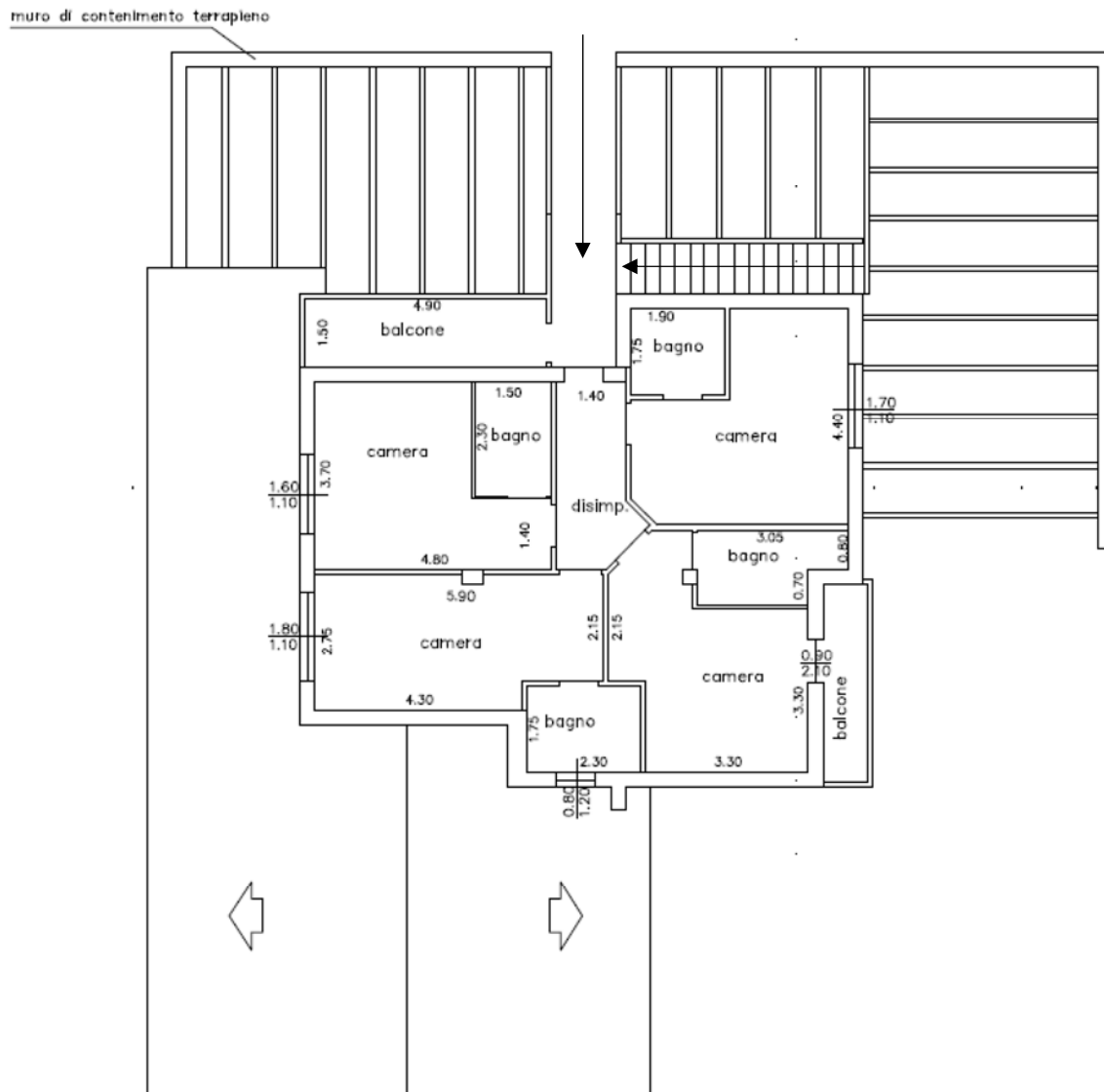
I locali risultano completamente rifiniti, le murature interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate al civile, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gress colore chiaro, i bagni sono dotati di placcaggi verticali di colore chiaro e sanitari di qualità economica.

Gli infissi esterni e interni si presentano in buone condizioni di mantenimento e di buona qualità.

L'immobile è dotato di impianti di condizionamento a pompe di calore; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante caldaia a gas situata al piano terra.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 5):





CONSISTENZA

Sulla base dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, nella tabella che segue sono riportate le superfici dell'immobile descritto:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m ²]
1	Disimpegno	5,5
2	Camera 1	14,4
3	Bagno camera 1	3,5
4	Camera 2	15,0
5	Bagno camera 2	4,0
6	Camera 3	14,0
7	Bagno camera 3	4,3
8	Balcone della camera 3	4,1
9	Camera 4	15,5
10	Bagno camera 4	3,3
11	Balcone	6,8



La superficie lorda, pari alla superficie calpestabile dei locali più la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero e valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25), risulta:

- piano terra - superficie lorda vani principali pari a mq 95,7;
- piano terra - superficie lorda veranda (8+11) pari a mq 10,9.

STATO D'USO E CONFORMITÀ IMPIANTI

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, non si evidenziano ingressi di umidità e lesioni significative.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di condizionamento sono regolarmente funzionanti.

Come detto, anche gli infissi interni ed esterni, sono in buone condizioni e regolarmente funzionanti.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità e l'immobile di certificato di agibilità.

IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini dell'immobile, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:



Prospetto nord-est e rampa accesso dal terrapieno





C. Foglio 5 Particella 640 sub. 4: corte comune ai subalterni 2 e 3.

Trattasi dell'area scoperta di pertinenza del complesso immobiliare. Come detto, i fabbricati sono stati realizzati su un'area di superficie catastale pari a mq 9035, di cui risultano scoperti circa mq 8.190. Tali aree, oltre a essere destinate al verde, alla viabilità e ai parcheggi interni, nel passato durante il periodo di attività dell'azienda erano destinati a parco giochi per bambini e area di sosta camper.

Il lotto risulta completamente recintato e l'ingresso carrabile dalla S.P. n. 4 è dotato di cancello elettrico regolarmente funzionante.

Sono presenti inoltre un pozzo di emungimento dell'acqua di falda e una vasca in cemento armato di accumulo dell'acqua. Il complesso è inoltre dotato di rete antincendio con conduttura ad anello e colonnine per l'attacco manichetta vigili del fuoco e fossa Imhoff dove scaricano le acque nere del complesso.

CONSISTENZA

Considerando la superficie catastale dell'area urbana pari a mq 9.035 e la superficie coperta dei fabbricati pari a mq 845,5, risulta la superficie delle aree scoperte pari a mq 8.189,5.

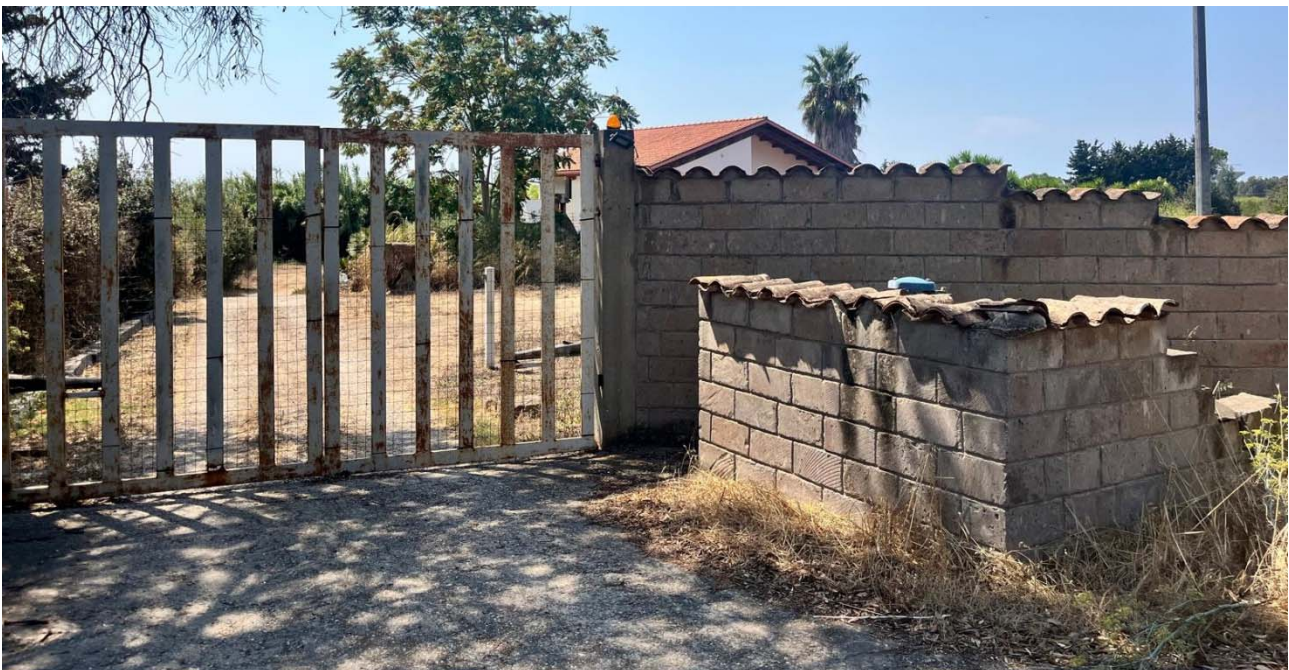
STATO D'USO

A causa della cessazione dell'attività da diversi anni, le aree a verde risultano poco curate e in uno stato di parziale abbandono.

Il cancello elettrico di ingresso dalla S.P. n. 4 risulta regolarmente funzionante.

IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini dell'immobile, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:



Ingresso al complesso dalla S.P. n. 4





Viabilità interna



Area a verde



2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Come detto, l'identificazione catastale attuale degli immobili è il seguente:

in comune di Cabras, frazione di Solanas (OR), località Cuccuru De Su Mattoni, case sparse n. 1, al Catasto Fabbricati al Foglio 5

- Particella 640 sub. 2, categoria D/2;
- Particella 640 sub. 3, categoria A/2.

Nelle visure catastali i due immobile sono intestati al seguente modo:

- XXXXXXXXXXXX nato a CABRAS (OR) il 29/12/1962, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX , proprietà 8/16;
- XXXXXXXXXXXX nata a UDINE (UD) il 05/08/1959, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 8/16.

I dati catastali attuali sono derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CRONISTORIA DATI CATASTALI:

PERIODO	INTESTATI	DATI CATASTALI	DATI DERIVANTI DA
dal 13/10/2016	XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX * per il diritto di 8/16 di proprietà; XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX*, diritto di 8/16 di proprietà	Catasto Fabbricati Foglio 5: - Particella 640 sub. 2, categoria D2; - Particella 640 sub. 3, categoria A2.	VARIAZIONE del 13/10/2016 Pratica n. OR0051677 in atti dal 13/10/2016 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 5188.1/2016)
dal 04/03/2014 al 13/10/2016	XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX * per il diritto di 8/16 di proprietà; XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX*, diritto di 8/16 di proprietà	Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 640 sub. 1, categoria C/1	AMPLIAMENTO del 04/03/2014 Pratica n. OR0015137 in atti dal 04/03/2014 AMPLIAMENTO (n. 1367.1/2014
dal 30/05/2005 al 04/03/2014	XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX * per il diritto di 8/16 di proprietà; XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX*, diritto di 8/16 di proprietà	Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 640, categoria C/1	COSTITUZIONE del 30/05/2005 Pratica n. OR0067932 in atti dal 30/05/2005 COSTITUZIONE (n. 2570.1/2005);
dal 14/11/2003 al 30/05/2005	XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX * per il diritto di 8/16 di proprietà; XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX*, diritto di 8/16 di proprietà	Catasto Terreni al Foglio 5 mappale 36 di mq 4.825, mappale 253 di mq 4.210	I dati al Catasto Terreni sono derivanti da impianto meccanografico del 03/10/1985

Nelle immagini seguenti vengono riportate le planimetrie catastali in atti:



F. 5 Part. 640 sub. 2 – Piano terra

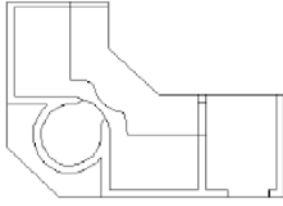


a planimetria in atti

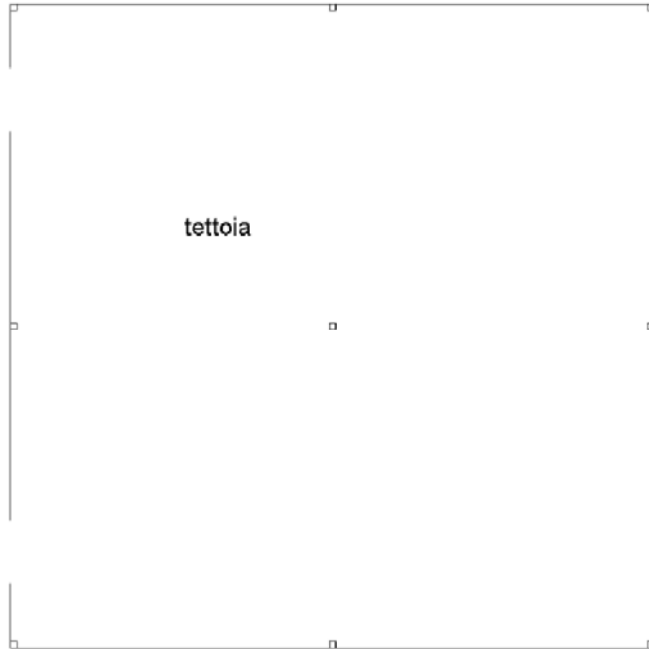


F. 5 Part. 640 sub. 2 – Piano terra

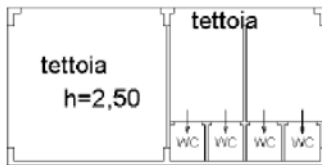
Piano terra - barbecue h = 2.20 m



EDIFICIO C
Piano terra h= 2,70



EDIFICIO D
Piano terra



EDIFICIO E
Piano terra h= 2,20



Come descritto nell'immagine precedente, risultano le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale relativa all'unità al piano primo:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Diversa destinazione d'uso della zona giorno (soggiorno e cucinino) a camera da letto con bagno;
3. Mancata realizzazione della finestra del bagno al piano primo e accesso al bagno diretto dalla camera da letto.

Pertanto, dovrà essere effettuata la regolarizzazione catastale (successiva a quella edilizia e urbanistica) con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo della pratica di regolarizzazione catastale è pari a € 800,00 più oneri di legge, oltre alle spese di presentazione pari a € 70,00.

Tali costi, a carico del futuro acquirente, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile così come determinato nel successivo paragrafo 2.12.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un complesso edilizio indipendente ubicato in comune di Cabras (OR), frazione Solanas, località Cuccuru De Su Mattoni, Case Sparse n. 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5:

- Particella 640 sub. 2, categoria D2, rendita € 2.145,00, fabbricati a destinazione turismo rurale al piano terra;
- Particella 640 sub. 3, categoria A2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catast. totale mq 100, escluse le aree scoperte mq 95, rendita € 453,19, unità immobiliare destinata ad alloggio custode al piano primo.

Il complesso edilizio ha una destinazione turismo rurale ed è stato realizzato su un'area di mq 9.035 censita al Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 640, ricadente in *Sottozona E1: Agricola - produzione tipica e specializzata* del Piano di Fabbricazione del Comune di Cabras. Inoltre, ricade parzialmente, secondo gli elaborati del Piano di Assetto Idrogeologico per il bacino idrografico unico della Sardegna, all'interno delle aree perimetrate con pericolosità idraulica, disciplinate delle Norme di Attuazione del P.A.I – Testo coordinato del C.I. n. 10 del 14 maggio 2025:

- pericolosità idraulica molto elevata Hi4-art.27 e 27 bis: (parte);
- pericolosità idraulica elevata Hi3 – art.28: (parte).

Più in dettaglio il complesso è così composto:



1. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – A: porzione del fabbricato principale al piano terra a destinazione affittacamere e somministrazione pasti

L'unità immobiliare è così composta: una cucina e uno spogliatoio con bagno del personale con ingressi diretti dall'esterno, una veranda coperta da cui si accede tramite disimpegno a n. 2 bagni per i clienti e a n. 2 camere da letto dotate di bagno esclusivo. Nel loggiato esterno, prospiciente l'ingresso della cucina, è presente un barbecue realizzato in muratura.

2. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – B: locale barbecue e pergole

Dal fabbricato principale, attraverso un camminamento coperto con pergola e cannicciato, si accede a una area attrezzata con barbecue e forno, delle dimensioni lorde complessive di m 7,50 x m 7,70, racchiusa verticalmente con muratura di m 2,0. Il locale è così composto: un barbecue, un forno a legna, dei piani di lavoro realizzati con mensole di granito, strutture in muratura e copertura in tegole. Il locale è completamente rifinito con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione con piastrelle di gress di colore chiaro e pergola di copertura con orditura di travi di legno e pannelli amovibili.

3. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – C: tensostruttura a destinazione polifunzionale;

Struttura coperta con tensostruttura a pianta quadrata, delle dimensioni lorde di m. 20,0 x m. 20,0, altezza utile m 2,70, destinata a spazio polifunzionale. Il fabbricato risulta pavimentato con piastrelle di gress di colore chiaro, racchiuso verticalmente da un muretto intonacato e tinteggiato al civile, di altezza pari a circa m. 1 e sovrastante vetrata o pannelli di legno. È presente un'area bar con bancone dotato di ripiano di pietra e rivestimento in legno.

4. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – D: fabbricato composto da tettoia e bagni;

Il fabbricato ha dimensioni lorde pari a m 10,0 x 5,0, superficie lorda pari a mq 50,0 ed è suddiviso in due porzioni di pari superficie, di cui una destinata a ricovero attrezzi e mezzi, l'altra contenente quattro bagni, due per uomini e due per donne. L'altezza utile è pari a m 2,50.

Il fabbricato è realizzato in muratura e copertura a capanna mediante orditura di travi di legno e pannelli metallici, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gress. I bagni sono completamente rifiniti con placcaggi verticali e sanitari.

5. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – E: locale ripostiglio;

In prossimità del fabbricato principale, tramite una rampa di scale, si accede al locale tecnico ad uso ripostiglio. Trattasi un piccolo locale al di sotto del piano di campagna, delle dimensioni nette di m 2,6 x m 2,6, altezza utile m 2,20, realizzata con murature e solaio in cemento armato, intonacato ma non tinteggiato. La pavimentazione è realizzata mediante piastrelle in gress.

6. Foglio 5 Particella 640 sub. 3: porzione del fabbricato principale al piano primo destinata ad alloggio custode

Unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 5, Particella 640 sub. 3, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catast. totale mq 100, escluse le aree scoperte mq 95, rendita € 453,19. Trattasi di porzione del fabbricato principale al piano primo destinata a abitazione del



custode, accessibile tramite delle scale situate in prossimità all'ingresso al piano terra e tramite rampa diretta dal terrapieno a monte. L'unità immobiliare è così composta: un disimpegno, numero 4 camere da letto con bagno in camera e due balconi.

7. Foglio 5 Particella 640 sub. 4: corte comune ai subalterni 2 e 3.

Trattasi dell'area scoperta di pertinenza esclusiva del complesso immobiliare, della superficie di circa mq 8.190. Tale area, oltre a essere destinate al verde, alla viabilità e ai parcheggi interni, nel passato durante il periodo di attività dell'azienda era destinata a parco giochi per bambini e area di sosta camper. Il lotto risulta completamente recintato e l'ingresso carrabile dalla S.P. n. 4 è dotato di cancello elettrico regolarmente funzionante. Sono presenti inoltre un pozzo di emungimento dell'acqua di falda e una vasca in cemento armato di accumulo dell'acqua. Il complesso è inoltre dotato di rete antincendio con conduttura ad anello e colonnine per l'attacco manichetta vigili del fuoco e fossa Imhoff dove scaricano le acque nere del complesso.

Il complesso è intestato per l'intero diritto di proprietà a XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il lotto confina a nord con la strada provinciale n. 4 per Solanas (che di fatto costituisce il confine tra il territorio del comune di Cabras e quello di Oristano), a sud con il canale di bonifica, a nord/ovest con la particella 590 e, infine, a est con le particelle 37 e 666.

Sulla base dell'accesso agli atti, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per l'esecuzione di opere 123/88 del 11/10/1989 per la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" in loc. Cuccuru De Su Mattoi – zona agricola E1 (lotto di mq 9035 al CT F.5 mappali 253 e 36).
- Autorizzazione edilizia prot. 18288 del 22/12/2003 n. 147/03/a per la Sistemazione dell'ingresso e della recinzione;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 rilasciata dalla RAS Ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano con determinazione n. 200/04/UTPOR del 21/07/2004 (posiz. 4489/A);
- Concessione edilizia n. 118/04/c prot. 12964 del 07/09/2004 per gli Interventi di turismo rurale;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.01 .2004 n.42 rilasciata dal Comune di Cabras al n. 181/04/p prot. 422 del 10/01/2005 per Intervento di turismo rurale in agro di Solanas località "su Cuccuru de su Mattoni" ·zona E agricola - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.118/04/C;
- Concessione edilizia 111 variante n. 191/04/c prot. 5412 del 08/04/2005 per Intervento di turismo rurale in agro di Solanas località "su Cuccuru de su Mattoni" ·zona E agricola - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.118/04/C;



- Parere sanitario rilasciato dall'Azienda USL n.5 di Oristano - Servizio Edilizia Urbanistica prot. 85961 del 14/12/2005;
- Autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 rilasciata dal Comune di Cabras al n. 216/05/p prot. 19969 del 29/12/2005;
- Concessione edilizia n.225/05/c prot. 1356 del 20/01/2006 per Intervento di turismo rurale in agro di Solanas località "su Cuccuru de su Mattoni" zona E agricola - VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.2;
- Certificato di agibilità n.40/05/ag rif. 191/04/C, prot. 018825 del 07/12/2005;
- Autorizzazione edilizia n. 76/07/a/SUAP prot. 7034 del 06/05/2008 per la realizzazione di un camper service di pertinenza della struttura La Rosa dei Venti – Turismo rurale;
- Agibilità codice univoco SUAPE 221, cod. naz. XXXXXXXXXXXXXXXX-04112016-1111.SUAP del 04/11/2016.

I costi della regolarizzazione delle difformità edilizie / urbanistiche riscontrate si possono stimare pari a:

- a) Rimozione della pannellatura sandwich di copertura della trincea perimetrale al fabbricato principale e delle pareti finestrate di chiusura verticale della veranda: € 1.976,00;
- b) Demolizione del bagno e ripristino del soggiorno e dell'angolo cottura nell'alloggio custode al piano primo: € 2.114,00;
- c) Presentazione della pratica edilizia in sanatoria per difformità prospettiche e diversa distribuzione spazi interni del fabbricato principale: € 2.800,00 (comprese le sanzioni e i diritti di istruttoria oltre oneri di legge).

Pertanto, il costo totale dei costi di regolarizzazione edilizia sono pari a: € 6.890,00.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia / urbanistica, dovrà essere effettuata la regolarizzazione catastale, con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo della pratica di regolarizzazione catastale è pari a € 870,00 comprese le spese di presentazione, oltre oneri di legge.

Tali costi di regolarizzazione edilizia e catastale sono detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Prezzo base d'asta al netto del deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata, pari a (arrotondato): € 942.000,00.



2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa e di quanto verificato dal sottoscritto attraverso l'accesso autorizzato al portale SISTER dell'A.d.E. la proprietà è pervenuta all'esecutato sulla base dei seguenti atti:

- Atto notarile pubblico rogito dal Notaio Denotti Paola in data 10 gennaio 2023 - repertorio 11955/9128, portante atto per causa di morte, trascritto in data 05 giugno 2024 ai numeri 3100 di particolare e 3636 di generale. Verbale di pubblicazione testamento di XXXXXXXXXXXXX nato a Cabras in data 29 dicembre 1962 deceduto in data 06 ottobre 2021, lasciando la quota di un mezzo a XXXXXXXXXXXX meglio sopra generalizzata, che eredita immobili siti in Comune di Cabras (Solanas), distinti in Catasto Fabbricati al:
Foglio 5, mappale 640 subalterno 2 categoria D/2;
Foglio 5 mappale 640 subalterno 3 categoria A/2.
- Atto pubblico rogito dal Notaio Carlo Passino in data 14 novembre 2003 – repertorio 192489/49211, portante compravendita, trascritto in data 10 dicembre 2003 ai numeri 6217 di particolare e 7857 di generale.
Favore: XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni, quota di proprietà 8/8;
Contro: xxxxxxxxxxxx, quota di proprietà 4/8; xxxxxxxxxxxx quota di proprietà 1/8; xxxxxxxxxxxxxx quota di proprietà 1/8; xxxxxxxx quota di proprietà 1/8; xxxxxxxx quota di proprietà 1/8.
Immobili: terreni siti nel Comune di Cabras (Solanas) nella località CUCCURU DE SU MATTONI - Solanas, terreni distinti in Catasto Terreni al Foglio 5 mappale 36 di mq 4.825, mappale 253 di mq 4.210.
Sezione D – Ulteriori informazioni: --- omissis -- SUL TERRENO SUDETTO GRAVA SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO A FAVORE DEL DEMANIO DELLO STATO A CARICO DEL LA PARTICELLA 36 PER UNA SUPERFICIE DI MQ.196, E DELLA PARTICELLA 253 PER UNA SUPERFICIE DI MQ.345, DEL FOGLIO 5, COSTITUITA CON ATTO DEL PREFETTO DELLA PROVINCIA DI ORISTANO IN DATA 2 SETTEMBRE 1998, REP.N.563, TRASCRIITA IN ORISTANO IL 21 GENNAIO 2000 AL N.464 REGISTRO GENERALE, AL N.348 REGISTRO PARTICOLARE, RETTIFICATA IN DATA 13 NOVEMBRE 2000 AL N.6964 REGISTRO GENERALE, AL N.5419 REGISTRO PARTICOLARE.



2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il complesso ricade in zona omogenea **“Sottozona E1: Agricola - produzione tipica e specializzata”** del Piano di Fabbricazione del Comune di Cabras (si veda l'allegato n. 3 contenete il C.D.U.).

Inoltre, ricade parzialmente, secondo gli elaborati del Piano di Assetto Idrogeologico per il bacino idrografico unico della Sardegna, all'interno delle aree perimetrare con pericolosità idraulica, disciplinate delle Norme di Attuazione del P.A.I – Testo coordinato del C.I. n. 10 del 14 maggio 2025:

- pericolosità idraulica molto elevata Hi4-art.27 e 27 bis: (parte);
- pericolosità idraulica elevata Hi3 – art.28: (parte).

Nell'immagine seguente - tratta dal sito Urbismap - viene indicato l'immobile in oggetto ricadente in zona omogenea E1 del comune di Cabras:



Sulla base dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico, risultano le seguenti pratiche edilizie riferite al complesso (si veda l'allegato n. 3):

- Concessione per l'esecuzione di opere 123/88 del 11/10/1989 per la “costruzione di un fabbricato di civile abitazione” in loc. Cuccuru De Su Mattoi – zona agricola E1 (lotto di mq 9035 al CT F.5 mappali 253 e 36).
- Autorizzazione edilizia prot. 18288 del 22/12/2003 n. 147/03/a per la Sistemazione dell'ingresso e della recinzione;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 rilasciata dalla RAS Ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano con determinazione n. 200/04/UTPOR del 21/07/2004 (posiz. 4489/A);

- Concessione edilizia n. 118/04/c prot. 12964 del 07/09/2004 per gli Interventi di turismo rurale;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.01 .2004 n.42 rilasciata dal Comune di Cabras al n. 181/04/p prot. 422 del 10/01/2005 per Intervento di turismo rurale in agro di Solanas località "su Cuccuru de su Mattoni" zona E agricola - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.118/04/C;
- Concessione edilizia 111 variante n. 191/04/c prot. 5412 del 08/04/2005 per Intervento di turismo rurale in agro di Solanas località "su Cuccuru de su Mattoni" zona E agricola - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.118/04/C;
- Parere sanitario rilasciato dall'Azienda USL n.5 di Oristano - Servizio Edilizia Urbanistica prot. 85961 del 14/12/2005;
- Autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 rilasciata dal Comune di Cabras al n. 216/05/p prot. 19969 del 29/12/2005;
- Concessione edilizia n.225/05/c prot. 1356 del 20/01/2006 per Intervento di turismo rurale in agro di Solanas località "su Cuccuru de su Mattoni" zona E agricola - VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.2;
- Certificato di agibilità n.40/05/ag rif. 191/04/C, prot. 018825 del 07/12/2005;
- Autorizzazione edilizia n. 76/07/a/SUAP prot. 7034 del 06/05/2008 per la realizzazione di un camper service di pertinenza della struttura La Rosa dei Venti – Turismo rurale;
- Agibilità codice univoco SUAPE 221, cod. naz. XXXXXXXXXXXXXXXX-04112016-1111.SUAP del 04/11/2016.

Sulla base del confronto tra lo stato di fatto, gli elaborati tecnici facenti parte delle Concessioni edilizie di cui sopra, non sono emerse difformità ad eccezione delle seguenti:

4. Copertura delle pergole della trincea mediante pannelli sandwich al piano terra;
5. Chiusura con vetrate della veranda al piano terra;
6. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
7. Diversa destinazione d'uso della zona giorno (soggiorno e cucinino) a camera da letto con bagno al piano primo;
8. Variazione prospettica (prospetto nord-est) dovuta alla mancata realizzazione della finestra del bagno al piano primo.

Nelle immagini seguenti sono riportate le difformità riscontrate:





Veranda piano terra





Veranda piano terra



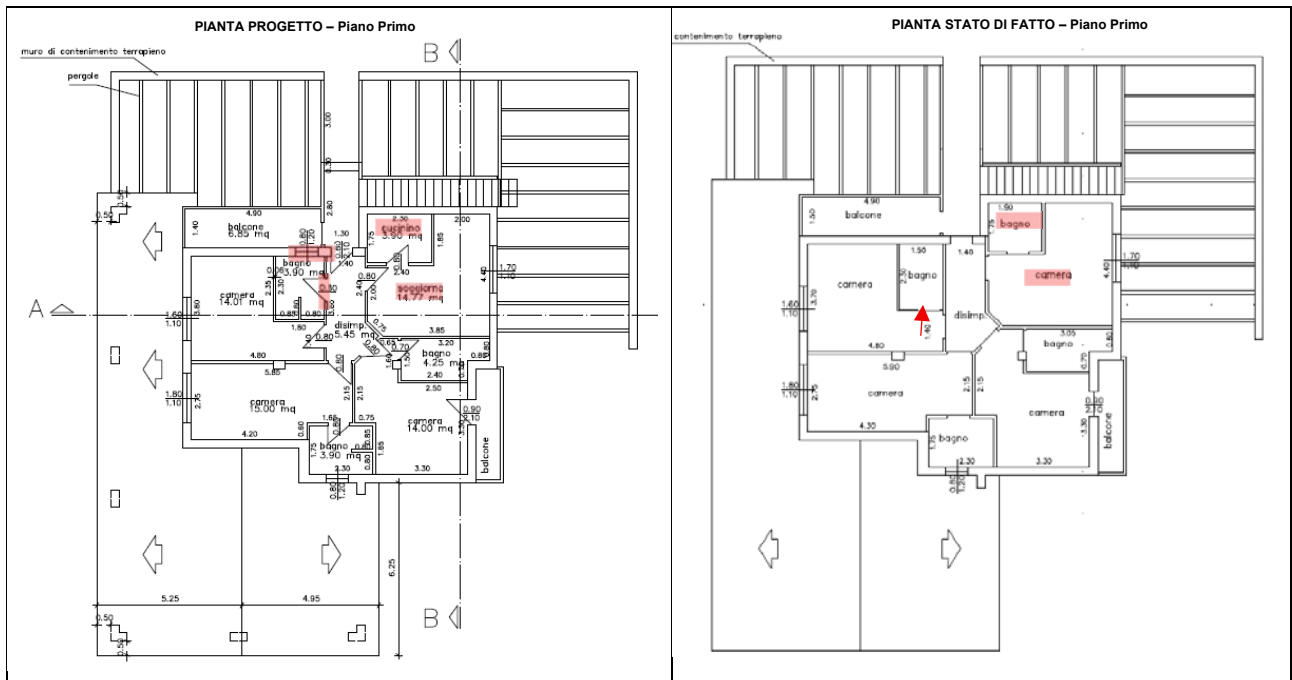
Copertura con cannicciato dalla veranda al barbecue





Copertura con pannelli pergole area barbecue

Difformità al piano primo:





In relazione alle difformità relative alla copertura delle pergole della trincea mediante pannelli sandwich al piano terra e alla chiusura con vetrate della veranda al piano terra, il ripristino dello stato assentito prevede la rimozione di tali chiusure in quanto non consentono l'aerazione naturale e l'illuminazione diretta dall'esterno delle due camere da letto al piano terra.

Pertanto di seguito saranno valutati i costi dello smontaggio di tali pannelli e vetrate.

Anche la sanatoria della diversa destinazione d'uso al piano primo della zona giorno (soggiorno e cucinino) a camera da letto con bagno, prevede il ripristino dello stato assentito in quanto l'alloggio custode (questa è la destinazione d'uso dell'unità al piano primo) necessita funzionalmente di tali ambienti; inoltre, essendo l'immobile in zona Hi4 ad alto rischio idraulico, l'ulteriore camera da letto aggraverebbe il carico antropico dell'immobile in maniera presumibilmente non sostenibile. Pertanto, come detto, saranno di seguito valutati i costi delle lavorazioni di ripristino dello stato assentito.

Infine, in relazione alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione prospettica (prospetto nord-est) dovuta alla mancata realizzazione della finestra del bagno al piano primo, può essere presentata una pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato.

Pertanto, sulla base di quanto sopra descritto, i costi della regolarizzazione delle difformità riscontrate si possono stimare pari a:

- a) Oneri per la rimozione delle pannellature sandwich di copertura della trincea perimetrale del fabbricato principale e delle pareti finestrate di chiusura della veranda al piano terra: € 1.976,00;
- b) Oneri di demolizione del bagno e ripristino del soggiorno e dell'angolo cottura nell'alloggio del custode al piano primo: € 2.114,00;



- c) Presentazione della pratica edilizia in sanatoria per difformità prospettiche e diversa distribuzione spazi interni del fabbricato principale: € 2.800,00 (comprese le sanzioni e i diritti di istruttoria oltre oneri di legge).

Pertanto, il costo totale dei costi di sanatoria edilizia sono pari a: **€ 6.890,00**

Tali costi, a carico del futuro acquirente, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile così come determinato nel successivo paragrafo 2.12.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Sulla base delle verifiche svolte e del sopralluogo effettuato, il debitore esecutato ha la residenza nell'immobile oggetto di esecuzione ma vive in Solanas (OR) nell'abitazione in via Vivaldi n. 12.

Viceversa, durante il sopralluogo il sig. XXXXXXXX, ex marito della figlia dell'esecutato, ha dichiarato che l'immobile è da lui custodito a titolo gratuito e senza contratto di locazione.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Tra i documenti facenti parte del fascicolo di causa richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c. è contenuto il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale, che è stato oggetto di verifica preliminare congiunta con il custode giudiziario l'IVG al fine di poter compilare la Check List Post Cartabia. Pertanto, sulla base della documentazione agli atti e delle verifiche svolte, di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da cancellare nel contesto della procedura esecutiva:

- Atto pubblico rogito dal Notaio Cabiddu Pierluisa in data 17 settembre 2014 -repertorio 35347/15889, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 18 settembre 2014 ai numeri 385 di particolare e 4587 di generale. Ipoteca volontaria a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a., la quale ha concesso ai Signori XXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxx, XXXXXXXXXXXX nata a xxxxxx in comunione legale dei beni, un mutuo di euro 321.612,34 da rimborsare in anni 20, garantito dalla somma ipotecaria di euro 643.224,68, e da negozio sito nel Comune di Cabras (Solanas) località Cuccuru De Su Mattoni riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 640 subalterno 1, categoria C/1.
- Atto Giudiziario - Ufficiale giudiziario di Oristano, 30 settembre 2024 – repertorio 903/2024, portante atto cautelare, trascritto in data 29 ottobre 2024 ai numeri 5459 di particolare e 6531



di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede legale Roma, contro la Signora XXXXXXXXXX nata a Udine in data 05 agosto 1959, sopra immobili siti nel Comune di Cabras (Solanas) distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 640 subalterno 2 categoria D/2, piano terra, mappale 640 subalterno 3 categoria A/2 di vani 6,5 al piano primo.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto sugli immobili in oggetto, non risultano iscrizioni e trascrizioni successive a quelle precedentemente indicate fino alla data attuale, mentre, come indicato nel paragrafo 2.5, risultano le seguenti trascrizioni relative alla costituzione di servitù coattiva sui terreni originari su cui è stato realizzato il complesso immobiliare (si veda l'ispezione ipotecaria del 08/09/2025 contenuta nell'allegato 2):

sui terreni in oggetto grava servitù coattiva di acquedotto a favore del demanio dello stato a carico del la particella 36 per una superficie di mq.196, e della particella 253 per una superficie di mq.345, del foglio 5, costituita con atto del Prefetto della Provincia di Oristano in data 2 settembre 1998, rep.n.563, trascritta in Oristano il 21 gennaio 2000 al n.464 registro generale, al n.348 registro particolare, rettificata in data 13 novembre 2000 al n.6964 registro generale, al n.5419 registro particolare.

Infine, sulla base delle verifiche congiunte con il custode giudiziario l'IVG, non risultano ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti (oltre a quelli già rilevati sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo di causa) e, in particolare:

- 1) non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici;

Il bene, essendo un complesso immobiliare indipendente, non fa parte di un condominio.

Nei precedenti paragrafi 2.3 e 2.6 sono indicati i costi di regolarizzazione edilizia e catastale che, non provvedendo in corso di procedura, risulteranno a carico dei futuri acquirenti e, pertanto, saranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile in oggetto non ricade in area demaniale.



2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Come indicato nei paragrafi precedenti, il diritto del debitore sul bene pignorato è la proprietà derivante da atto di compravendita.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)

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

Come detto in risposta al precedente paragrafo 2.8, il bene non fa parte di un condominio, e inoltre:

- non risultano danni causati a terzi in relazione all'immobile in oggetto;
- non risultano procedimenti giudiziari sull'immobile.

2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)

procedere alla valutazione dei beni

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) secondo cui: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

I valori venali più probabili dei fabbricati ad uso residenziale possono essere determinati secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione del valore di mercato - di beni confrontabili con quello in oggetto - relativo all'unità di superficie commerciale (cfr.: - capp. 3 e 5 del manuale *“Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare”* Dario Flaccovio Editore - II Edizione 2002 – autore Arch. Graziano Castello, libero docente presso la Scuola di pubblica amministrazione di Verona, nonché Giudice arbitro presso la Camera arbitrale per i lavori pubblici di Roma e Giudice conciliatore per la Provincia di Imperia; – cap. 2.2.1.1 del *“Manuale pratico di estimo*



– Guida alle stime immobiliari” edito dalla Sistemi Editoriali – I Edizione 2002 – autore Ing. Antonio Iovine, Dirigente della Agenzia del Territorio e membro della Commissione censuaria centrale).

Nel caso dei fabbricati residenziali, è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive.

Le superfici lorde comprendono le murature interne computate per intero e quelle esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 o alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

I suddetti coefficienti di ragguaglio sono stati determinati come riportato nel “**Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare**” edito dall’Agenzia del Territorio e riportante le “*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*”.

Nel concreto, ciò significa che, nel caso di immobile a destinazione residenziale, la superficie commerciale risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti e indiretti di uso esclusivo (coefficienti inferiori all’unità):
 - di ornamento (verande, terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (depositi, locali tecnici, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Sulla base dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, degli elaborati di progetto assentito e di quanto descritto nel precedente paragrafo 2.2, di seguito sono valutate le superfici commerciali delle unità facenti parte del complesso edilizio:

A.1. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – A: porzione di fabbricato a destinazione affitta camere e somministrazione pasti al piano terra

Nella tabella che segue sono riportate le superfici dei vari ambienti dell’immobile in oggetto:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m ²]
1	Cucina	24,5
2	Spogliatoio con bagno	5,7
3	Disimpegno	2,9
4	Camera con bagno	19,2
5	Camera con bagno	17,9
6	Disimpegno	2,8
7	Antibagno	1,7
8	Bagno ospiti	3,1
9	Bagno ospiti	1,8
10	Veranda coperta	82,6



La superficie lorda, pari alla superficie calpestabile dei locali più la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero e valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25), risulta:

- superficie lorda vani principali (da 1 a 9) pari a mq 95,4;
- superficie lorda veranda (10) pari a mq 93,7.

La superficie commerciale risulta pari a:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m ²]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m ²]
1	Superficie lorda piano terra	95,4	1,00	95,4
2	Superficie lorda veranda coperta	93,7	0,50	46,8
TOTALE A.1				142,2

A.2. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – B: Locale barbecue e pergole

La consistenza della presente area attrezzata è pari a:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m ²]	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERC. [m ²]
1	Locale barbecue e forno	29,2	0,25	7,3
2	Area di pertinenza con pergola	26,6	0,25	6,7
3	Pergola di collegamento tra veranda e area barbecue	35,0	0,20	7,0
TOTALE A.2				21,0

A.3. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – C: tensostruttura a destinazione polifunzionale

Il fabbricato ha dimensioni lorde pari a m 20,0 x m 20,0; pertanto la superficie lorda superficie lorda è pari a mq 400,0;

Superficie commerciale = Superficie lorda x Coeff. Raggiungimento;

In considerazione della qualità della struttura e del livello di finiture, si può considerare congruo un coefficiente di raggiungimento pari a 0,50.

Pertanto, risulta:

Superficie commerciale totale A.3 = 400,0 x 0,50 = mq 200,0.

A.4. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – D: fabbricato composto da tettoia e bagni

Il fabbricato ha dimensioni lorde pari a m 10,0 x 5,0; pertanto la superficie lorda è pari a mq 50,0.

Superficie commerciale = Superficie lorda x Coeff. Raggiungimento;

In considerazione della qualità della struttura e del livello di finiture, si può considerare congruo un coefficiente di raggiungimento pari a 0,50.

Pertanto, risulta:

Superficie commerciale A.4 = 50,0 x 0,50 = mq 12,5.

A.5. Foglio 5 Particella 640 sub. 2 – E: locale ripostiglio

Il locale ha dimensioni lorde pari a m 3,0 x m 3,0; pertanto la superficie lorda è pari a mq 9,0;



Superficie commerciale = Superficie lorda x Coeff. Raggiungio;

In considerazione della qualità della struttura e del livello di finiture, si può considerare congruo un coefficiente di raggiungio pari a 0,25.

Pertanto, risulta:

Superficie commerciale A.5 = 9,0 x 0,25 = mq 2,3.

B. Foglio 5 Particella 640 sub. 3: alloggio custode al piano primo

Sulla base dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, nella tabella che segue sono riportate le superfici dell'immobile descritto:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m ²]
1	Disimpegno	5,5
2	Camera 1	14,4
3	Bagno camera 1	3,5
4	Camera 2	15,0
5	Bagno camera 2	4,0
6	Camera 3	14,0
7	Bagno camera 3	4,3
8	balcone	4,1
9	Camera 4	15,5
10	Bagno camera 4	3,3
11	balcone	6,8

La superficie lorda, pari alla superficie calpestabile dei locali più la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero e valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25), risulta:

- piano terra - superficie lorda vani principali pari a mq 95,7;
- piano terra - superficie lorda balconi pari a mq 10,9.

La superficie commerciale risulta pari a:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m ²]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m ²]
A	Superficie lorda vani principali piano primo	95,7	1,00	95,7
B	Superficie lorda balconi piano primo	10,9	0,30	3,3
TOTALE B.				99,0

C. Foglio 5 Particella 640 sub. 4: corte comune ai subalterni 2 e 3.

Le aree scoperte hanno una superficie pari a mq 8.189,5.

Superficie commerciale = Superficie lorda x Coeff. Raggiungio;

In considerazione dell'estensione delle aree scoperte, verranno utilizzati i seguenti coefficiente di raggiungio:

0,10 x il quintuplo della superficie lorda dei vani principali e accessori;

0,02 x la superficie eccedente tale limite.



Pertanto risulta:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m ²]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m ²]
A	Superficie lorda vani principali e accessori diretti	3820	0,1	382,0
B	Superficie lorda balconi piano primo	4369,5	0,02	87,4
TOTALE C.				469,4

Nella tabella seguente si riepilogano le superfici commerciali delle unità facenti parte del complesso immobiliare:

ID	DESCRIZIONE	SUP. COMMERC. [mq]
A.1	Porzione di fabbricato destinato a affittacamere e somministrazione pasti	142,2
A.2	Locale barbecue e pergole	21,0
A.3	Tensostruttura a destinazione polifunzionale	200,0
A.4	Tettoia e bagni	25,0
A.5	Locale ripostiglio	2,2
B.	Porzione di fabbricato destinato ad alloggio custode al piano primo	99,0
C.	Aree scoperte	469,4
TOTALE		958,8

La superficie commerciale complessiva risulta pari a mq 958,8

Come detto, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero sia il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato, che dipende dai seguenti aspetti intrinseci ed estrinseci all'immobile:

- Caratteristiche dell'area in cui è inserito, in termini di qualità dei servizi offerti e accessibilità rispetto alle principali arterie di transito;
- Tipologia costruttiva, materiali da costruzione utilizzati, grado di rifinitura, dotazioni impiantistiche;
- Stato d'uso e manutenzione;
- Conformità degli impianti e agibilità.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte (si veda l'allegato n. 7.1).

A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "E4 frazione di Solanas", riferiti al secondo semestre del 2024:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "ottimo" - valore di mercato **960,00 – 1.350,00 €/mq** (superficie lorda);
- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "normale" - valore di mercato **870,00 – 1.250,00 €/mq** (superficie lorda).



Il sottoscritto ha svolto una indagine di mercato tra i principali siti di vendita di immobili residenziali e tra gli operatori del settore, grazie alla quale ha potuto verificare:

- che prezzi unitari sopra indicati sono adeguati agli attuali prezzi di mercato;
- che la tendenza del mercato immobiliare è in crescita legata alla presenza turistica nell'area in oggetto.

Pertanto, preso come riferimento un immobile in uno stato conservativo "ottimo", in considerazione:

- del fatto che il complesso è situato in zona privilegiata prossima alle principali vie di collegamento verso le borgate marine di Torre Grande e del Sinis;
- del fatto che, come detto, il mercato immobiliare nell'area in oggetto è in continua crescita soprattutto legato alla forte presenza di turisti;
- del fatto che l'edificazione del complesso è stata conclusa nell'ottobre 2016, da meno di 10 anni;
- del fatto che i fabbricati sono dotati di agibilità e che risultano in uno stato di conservazione più che buona;

il sottoscritto ritiene di considerare il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale del complesso in oggetto pari a 1.100,00 €/mq.

A partire da tale valore unitario, nella determinazione del valore venale dell'immobile si devono però tenere in conto i diversi termini di deprezzamento derivanti dalle carenze e difformità descritte nei precedenti paragrafi e di seguito sintetizzate.

Come descritto nel precedente paragrafo 2.6, sono state riscontrate delle difformità edilizie. I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, delle sanzioni, dei diritti di istruttoria, e dei costi di ripristino dello stato assentito, si possono stimare in complessivi € 6.890,00.

Inoltre, come indicato nel paragrafo 2.5, dovrà essere effettuata la regolarizzazione catastale (successiva a quella edilizia e urbanistica), con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo della pratica di regolarizzazione catastale è pari a € 800,00 più oneri di legge oltre alle spese di presentazione pari a € 70,00.

Pertanto, il valore commerciale netto dell'immobile verrà determinato decurtando dal valore commerciale di partenza tali oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, che restano a carico del futuro acquirente.

Infine, nella stima del prezzo base d'asta del bene in oggetto verrà considerato un ulteriore deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, stimato pari al 10% del valore commerciale precedentemente calcolato.



In base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, i valori adottati e tutti gli oneri sora indicati, si ottiene che il valore venale più probabile dell'immobile in oggetto risulta come di seguito indicato:

LOTTO UNICO - Complesso immobiliare in loc. Cuccuru De Su Mattoni, Case Sparse n. 1 - Solanas (OR)						
VALORE COMMERCIALE UNITARIO	Vu		Euro/m ²	1.100,00		(libero mercato)
descrizione	cod.	Sup. lorda	u.m.	Sup. comm.	coeff. Ragg.	formula
Superficie lorda piano terra	Sc_1	95,4	m ²	95,40	1,00	
Verande coperta piano terra	Sc_2	93,7	m ²	46,85	0,50	
Superficie lorda piano primo	Sc_3	95,7	m ²	95,70	1,00	
Superficie lorda balconi piano primo	Sc_4	10,9	m ²	3,27	0,30	
Area barbecue	Sc_5	29,2	m ²	7,30	0,25	
Area di pertinenza barbecue con pergolato	Sc_6	26,6	m ²	6,65	0,25	
Pergolato di collegamento tra veranda e area barbecue	Sc_7	35,0	m ²	7,00	0,20	
Tensostruttura (spazio polifunzionale)	Sc_8	400,0	m ²	200,00	0,50	
Tettoia e Bagni	Sc_9	50,0	m ²	25,00	0,50	
Locale ripostiglio	Sc_10	9,0	m ²	2,25	0,25	
Cortile (fino a 5 volte i vani principali e accessori)	Sc_11	3.820,0	m ²	382,00	0,10	
Cortile (superficie eccedente tale limite)	Sc_12	4.369,5	m ²	87,39	0,02	
Superficie commerciale complessiva	Sc		m²	958,81		Sc=Somatoria[(Sc_i) x Coeff.Ragg.i]
VALORE COMMERCIALE LORDO	Vc		€	1.054.691,00		Vc=VuxSc
Oneri per la rimozione pannellature di copertura e pareti finestrate	Orim		€	1.976,00		
Oneri demolizione bagno e ripristino angolo cotuura	Odem		€	2.114,00		
Oneri sanatoria edilizia	Osed		€	2.800,00		
Oneri per la regolarizzazione catastale	Oac		€	870,00		
VALORE COMMERCIALE NETTO	Vcn		€	1.046.931,00		Vcn=Vc-Orim-Odem-Osed-Orca
Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi	Dgv		10%	104.693,10		Dgv=10%*Vcn
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO	Pba		€	942.237,90		Pba = Vcn - Dgv

In conclusione, il sottoscritto valuta il lotto unico costituito dalla piena e intera proprietà del complesso edilizio in comune di Cabras, frazione di Solanas (OR), località Cuccuru De Su Mattoni, Case Sparse n. 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 640 sub. 2, categoria D/2, al piano terra, Particella 640 sub. 3, categoria A/2, Classe 4, al piano primo e Particella 640 sub. 4, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3, pari a:

- Valore commerciale netto: € 1.046.931,00;
- Prezzo base d'asta al netto del deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata: € 942.237,90.

2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)

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

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero.



3. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati relativi al Lotto n. 1:

- **Allegato n. 1): Rilievo fotografico.**
- **Allegato n. 2): Documentazione Catastale**
- **Allegato n. 3): Documentazione Ipotecaria**
- **Allegato n. 4): Documentazione Edilizia Urbanistica**
- **Allegato n. 5): Piante rilievo stato di fatto**

Oristano, 03/11/2025

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)
