

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI ORISTANO
PROCEDURA ISCRITTA AL N. 9/2025 R.Es.
LOTTO N. UNICO

promossa da

- ***** (C.F./P.I. *****);

contro

- ***** (C.F. *****);

Con Decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, in data 24/04/2025, lo scrivente veniva nominato CTU nella 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, del sopralluogo effettuato sui luoghi oggetto del procedimento in data 20/06/2025 (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:

Il bene oggetto del pignoramento (vedi allegati n. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7) è l'immobile sito nella via Roma n. 88, Borore (NU), nella unità immobiliare distinta in NCT al F. 11 Part. 497, per i seguenti diritti reali:

- *NCT Foglio 11, Part. 497:*

Catastalmente il fabbricato non risulta ancora denunciato in NCEU, nel NCT risulta Particella con qualità Ente Urbano, Aree di enti urbani e promiscui in Partita speciale 1, e quindi priva di intestati.

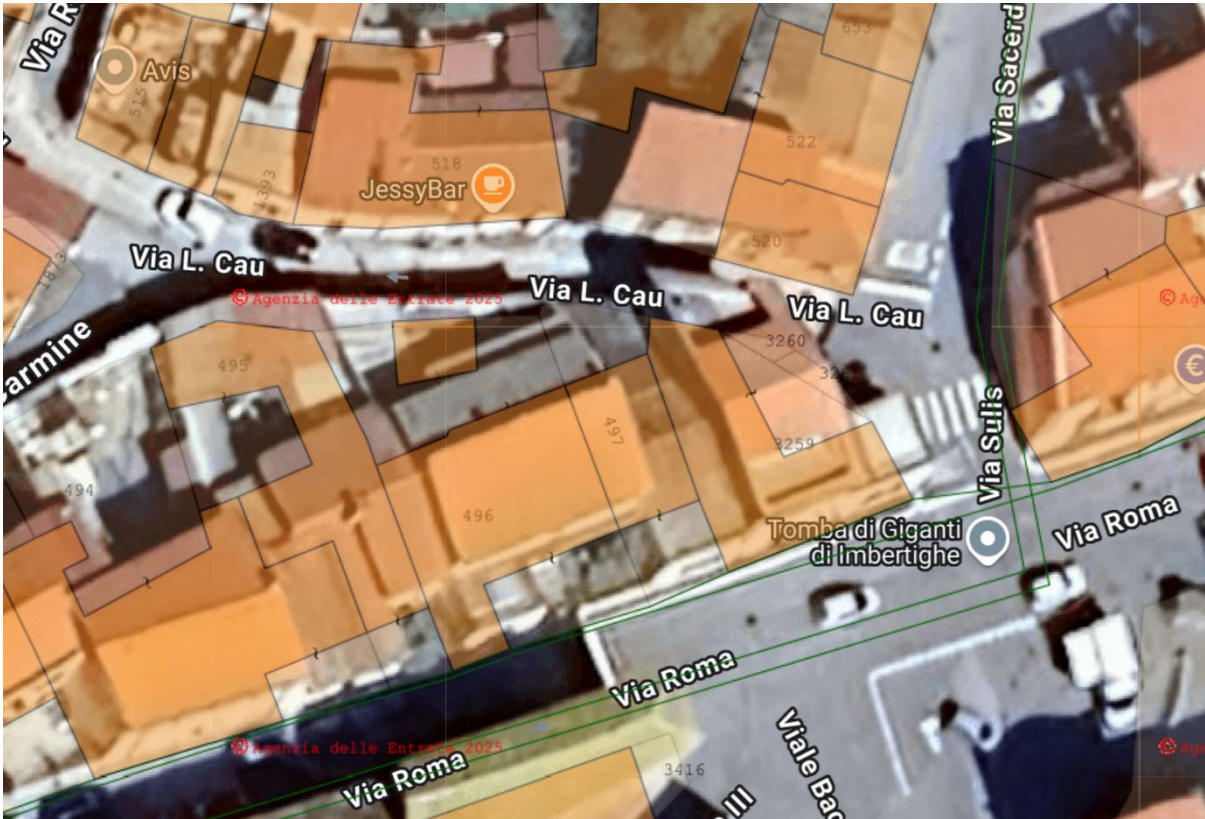
La proprietà risulta comunque la seguente:

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

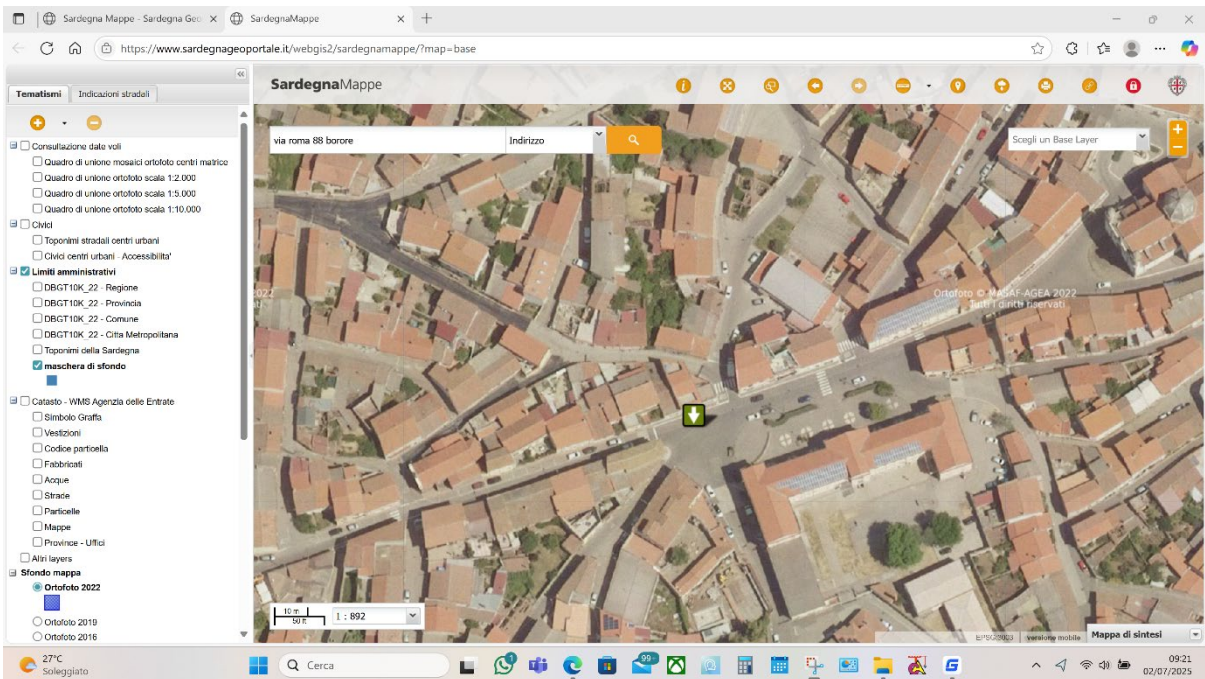
Bene pignorato per intero, diritti reali corrispondenti.

Nel pignoramento l'immobile è indicato con i vecchi dati NCT Foglio 11, Part. 497/A, attualmente è distinto in NCT al Foglio 11, Part. 497 a seguito di "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE" del 15/07/2005 Pratica n. NU0074779 in atti dal 15/07/2005 (n. 1/2005), eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio.





Sovrapposizione Ortofoto con Mappa catastale F. 11 Part. 497



Ortofoto anno 2022 Geoportale regione Sardegna





Stralcio mappa catastale Foglio 11 Part. 497 (vedi allegato n. 3)

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

RISPOSTA AL QUESITO 2:

ELENCO IMMOBILI LOTTO UNICO:

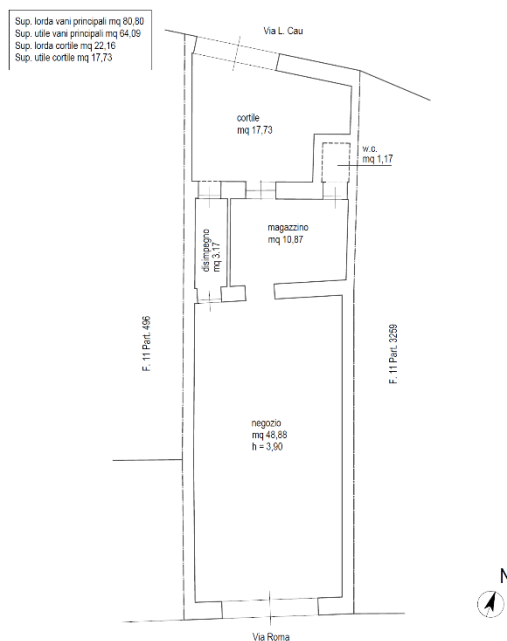
- NCT Foglio 11, Part. 497 (vedi allegato n. 2 - 3 - 5 - 6 - 7);

Il lotto unico è costituito da un fabbricato di antica edificazione attualmente in disuso adibito a negozio, sito nel centro storico.

Il fabbricato ha accesso dalla via Roma n. 88, è presente un secondo accesso al cortile retrostante dalla via L. Cau.

Il fabbricato è costituito dal solo piano terra, non risulta ancora denunciato in NCEU, è distinto in NCT al Foglio 11, Part. 497, con qualità Ente Urbano, Aree di enti urbani e promiscui in Partita speciale 1, superficie catastale 105 mq, privo di Rendita. (vedi allegato n. 4).

L'immobile non fa parte di un condominio.



L'accesso avviene nel vano principale area vendita della s.u. di mq 48,88 avente altezza ribassata mediante controsoffitto di m 3,90, è presente un magazzino retrostante della s.u. di mq 18,80, un disimpegno della s.u. di mq 2,22, un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 10,87, un w.c. della s.u. di mq 1,17, un disimpegno della s.u. di mq 3,17, sul retro è presente un'area cortilizia della s.u. di mq 17,73, la superficie utile complessiva dei vani principali è mq 64,09, la superficie lorda dei vani principali è mq 80,80 (vedi allegato n. 5).

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 dal cortile vengono computate nella misura del 30%, la superficie commerciale complessiva approssimata al mq risulta essere mq 87,00.

L'intera unità immobiliare risulta essere in stato di completo abbandono, con crolli localizzati in tutte le coperture e nel controsoffitto del vano principale.

Il cortile retrostante è stato coperto in assenza di titoli edilizi tra gli anni 1970 e 1980 con una copertura in lastre di cemento amianto, ed anch'esso soggetto a crolli e pericolante.

L'intera unità immobiliare allo stato attuale è inutilizzabile ed in uno stato di pericolo per l'incolumità delle persone che dovessero accedervi.









Tutte le opere realizzate in cemento amianto dovranno essere rimosse da ditte autorizzate ad operare su tali rifiuti speciali e smaltite presso idonee discariche.

Tutte le coperture del fabbricato, che risultano essere ancora quelle originali, con travi principali e travicelli secondari in legno, sottotegola in cannucciato e manto di copertura in coppi sardi, ed anche il controsoffitto del vano principale, dovranno essere demoliti per motivi di sicurezza.

Le spese per le rimozioni e ripristini verranno computate a parte e decurtate dal valore di stima (vedi allegato n. 10).



Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno all'anno 1900, ha subito alcune modifiche quali la copertura del cortile, la realizzazione del controsoffitto e finiture varie tra gli anni 1970 e 1980, non risultano rilasciati titoli edilizi e non risulta altresì rilasciato il certificato di agibilità, ed in ogni caso risulta inagibile allo stato attuale, non risulta inoltre dotato di attestato di prestazione energetica.

La copertura del cortile andrà rimossa e non potrà essere ripristinata.

L'unità immobiliare confina: a nord con la via L. Cau, ad est con la Particella 3259, a sud con la via Roma, ad ovest con la Particella 496, (vedi allegato n. 3).

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

RISPOSTA AL QUESITO 3:

Il lotto unico è composto dai seguenti immobili:

- Fabbricato non ancora denunciato in NCEU, distinto in NCT al Foglio 11, Part. 497, con qualità Ente Urbano, Aree di enti urbani e promiscui in Partita speciale 1, superficie catastale 105 mq, privo di Rendita. (vedi allegato n. 4);

Nel pignoramento l'immobile è indicato con i vecchi dati NCT Foglio 11, Part. 497/A, attualmente è distinto in NCT al Foglio 11, Part. 497 a seguito di "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE" del 15/07/2005 Pratica n. NU0074779 in atti dal 15/07/2005 (n. 1/2005), eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio.

Non essendo stata effettuata la denuncia in NCEU non risulta depositata la planimetria catastale.

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

RISPOSTA AL QUESITO 4:

Il lotto unico è costituito da un fabbricato di antica edificazione attualmente in disuso adibito a negozio, sito nel centro storico del comune di Borore (NU).

Il fabbricato ha accesso dalla via Roma n. 88, è presente un secondo accesso al cortile retrostante dalla via L. Cau, è composto da un'area vendita della s.u. di mq 48,88 avente altezza ribassata mediante controsoffitto di m 3,90, un magazzino retrostante della s.u. di mq 18,80, un disimpegno della s.u. di mq 2,22, un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 10,87, un w.c. della s.u. di mq 1,17, un disimpegno della s.u. di mq 3,17, sul retro è presente un'area cortilizia della s.u. di mq 17,73.

Il fabbricato non ancora denunciato in NCEU è distinto in NCT al Foglio 11, Part. 497 con qualità Ente Urbano, Aree di enti urbani e promiscui in Partita speciale 1, superficie catastale 105 mq, privo di Rendita.

L'unità immobiliare confina: a nord con la via L. Cau, ad est con la Particella 3259, a sud con la via Roma, ad ovest con la Particella 496.

Non è depositata in NCEU la planimetria catastale.

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno all'anno 1900, ha subito alcune modifiche quali la copertura del cortile, la realizzazione del controsoffitto e finiture varie intorno agli anni 1970 1980, non risultano rilasciati titoli edilizi e non risulta altresì rilasciato il certificato di agibilità, risulta inagibile allo stato attuale, non risulta inoltre dotato di attestato di prestazione energetica.

A parere dello scrivente CTU relativamente alla copertura del cortile non è possibile effettuare accertamento di conformità in base al combinato disposto dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e dalla L. 47/85 e ss.mm.ii., e andrà rimossa.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 26.023,00;



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

RISPOSTA AL QUESITO 5:

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

- Fabbricato non ancora denunciato in NCEU, distinto in NCT al Foglio 11, Part. 497, con qualità Ente Urbano, Aree di enti urbani e promiscui in Partita speciale 1, superficie catastale 105 mq, privo di Rendita. (vedi allegato n. 4);

Proprietà all'attualità:

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

Pervenuto tramite atto di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Oristano R.g. 427/2018, Repertorio 691/2018 del 20/09/2018, in favore di ***** (C.F. *****), contro ***** (vedi allegato n. 11);

Precedentemente rappresentante atto di provenienza ultraventennale, atto notarile di compravendita redatto dal Notaio Cesare Piras in data 10/12/1960 Rep. n. 15206, trascritto a Oristano in data 21/12/1960 ai nn. 5696/4979, in favore di: ***** nato a ***** il **/**/****, contro: ***** nato a ***** il **/**/**** (vedi allegato n. 12).

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

RISPOSTA AL QUESITO 6:

Il lotto unico è costituito da un fabbricato di antica edificazione attualmente in disuso adibito a negozio, sito nel centro storico, ha accesso dalla via Roma n. 88, è presente un secondo accesso al cortile retrostante dalla via L. Cau.

Il fabbricato è costituito dal solo piano terra, non risulta ancora denunciato in NCEU, è distinto in NCT al Foglio 11, Part. 497, con qualità Ente Urbano, Aree di enti urbani e promiscui in Partita speciale 1, superficie catastale 105 mq, privo di Rendita (vedi allegato n. 4).

Il fabbricato ricade interamente in zona A “Vecchio centro di pregio ambientale” attuale P.P. disciplinato dall'art. 9 delle N.T.A. del P.U.C.;

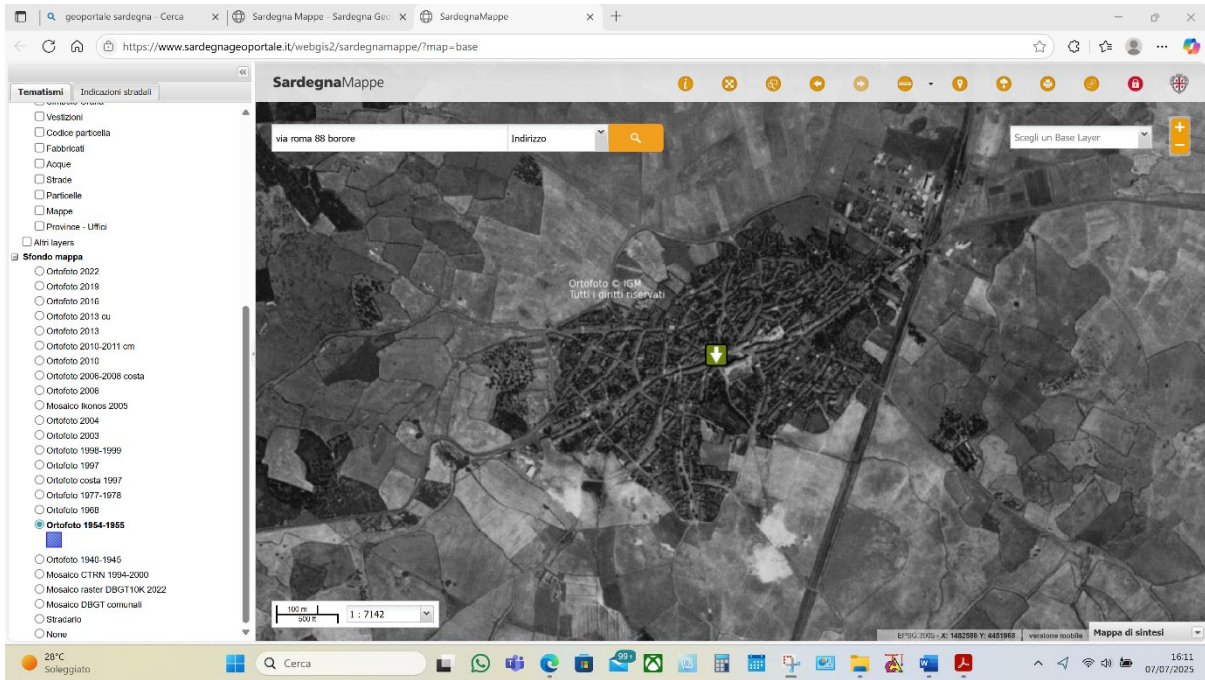
Ricade interamente in zona Beni Paesaggistici Area di rispetto di 100 metri dei beni paesaggistici storico culturali puntuali (ex art. 143 D.Lgs. 42/04 e ss. mm.ii.);

Ricade interamente in zona Art. 143 “Centri di antica e prima formazione (rev) - Centri di antica e prima formazione derivanti dal layer dei Centri di antica e prima formazione originario del PPR 2006 (vedi allegato n. 9).

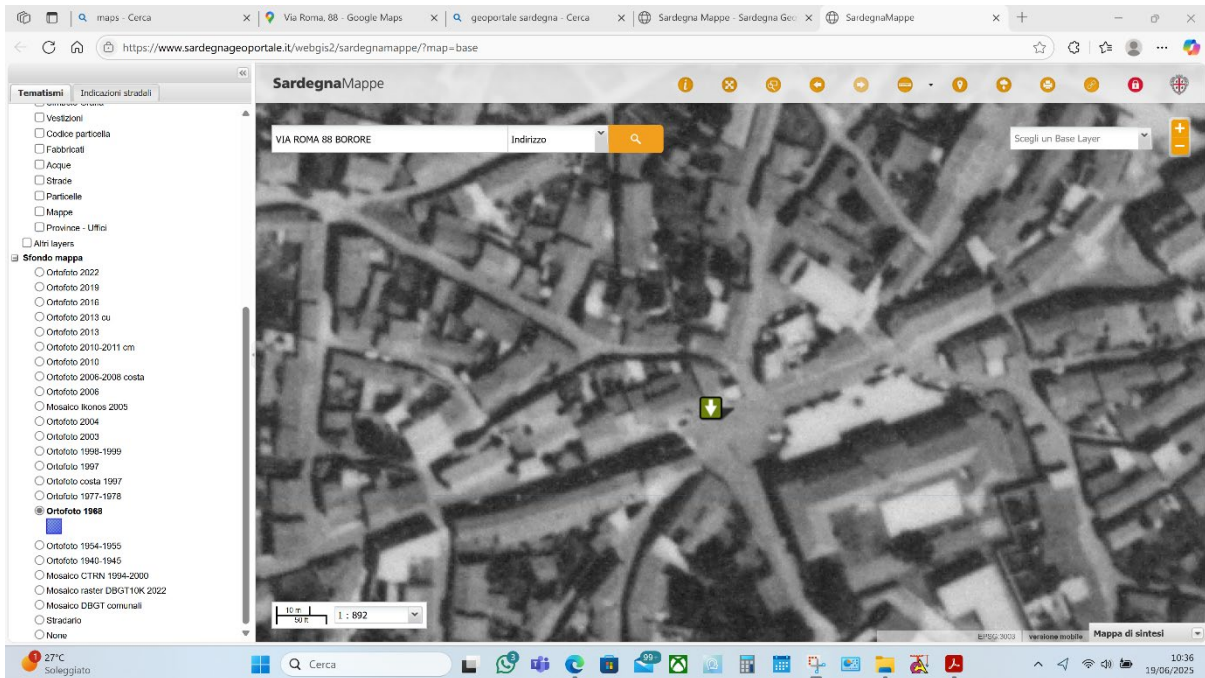
Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno all'anno 1900, ha subito alcune modifiche quali la copertura del cortile, la realizzazione del controsoffitto e finiture varie tra gli anni 1970 e 1980, l'epoca di costruzione originaria è ipotizzabile dalla tipologia costruttiva, la prima ortofoto visibile risale al 1954 ed è visibile l'intero tessuto urbano del centro storico già ampiamente formato, nell'atto di compravendita del 1960 si fa riferimento al fabbricato ma non alla sua data di realizzazione.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente alla Legge n. 1150/1942, successivamente non risultano rilasciati titoli edilizi (vedi allegato n. 8) e non risulta altresì rilasciato il certificato di agibilità, risulta inagibile allo stato attuale, non risulta inoltre dotato di attestato di prestazione energetica.



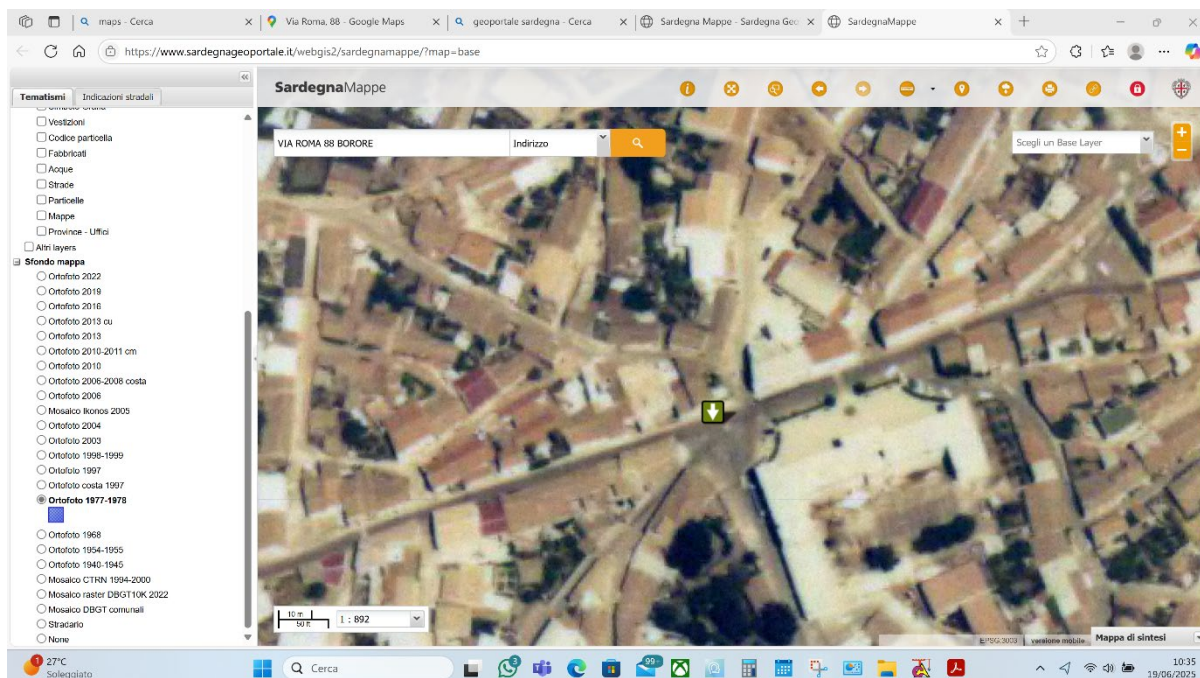


Ortofoto anno 1954 Geoportale Regione Sardegna

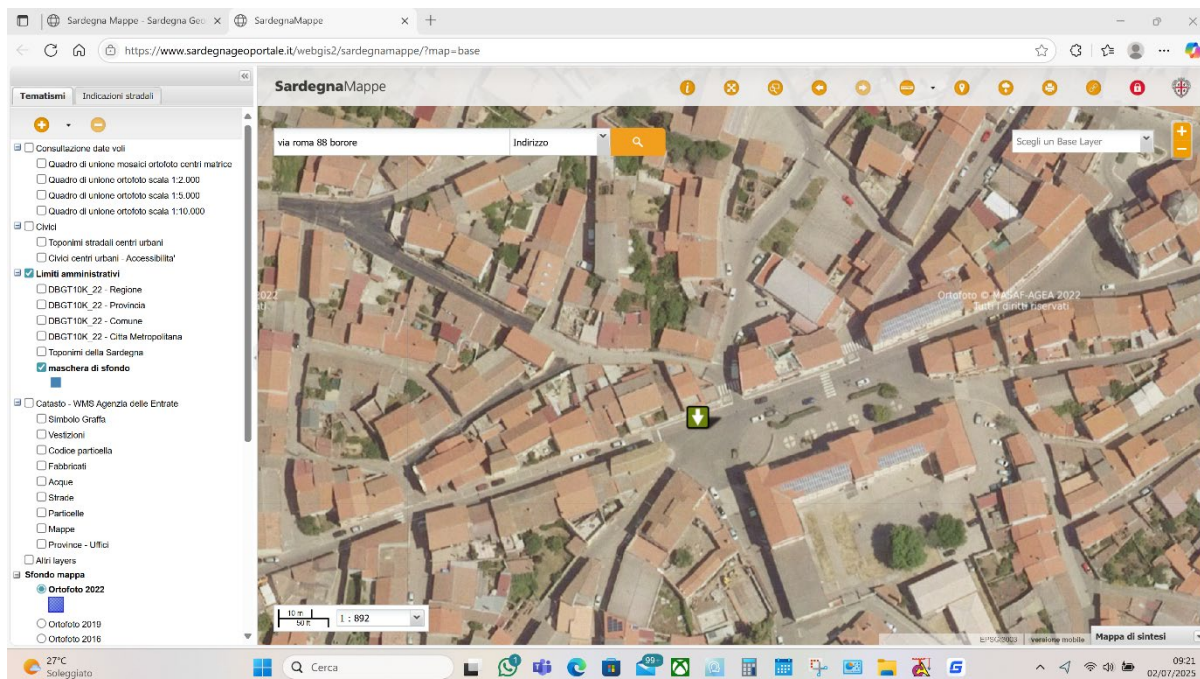


Ortofoto anno 1968 Geoportale Regione Sardegna





Ortofoto anno 1977/1978 Geoportale Regione Sardegna

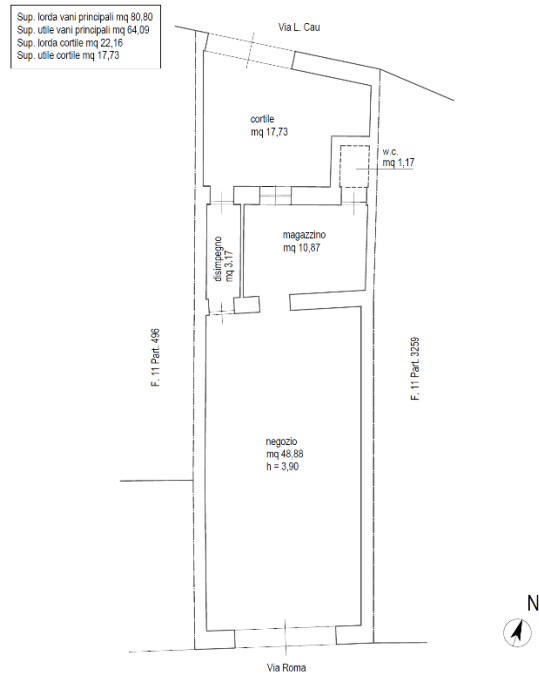


Ortofoto anno 2022 Geoportale Regione Sardegna

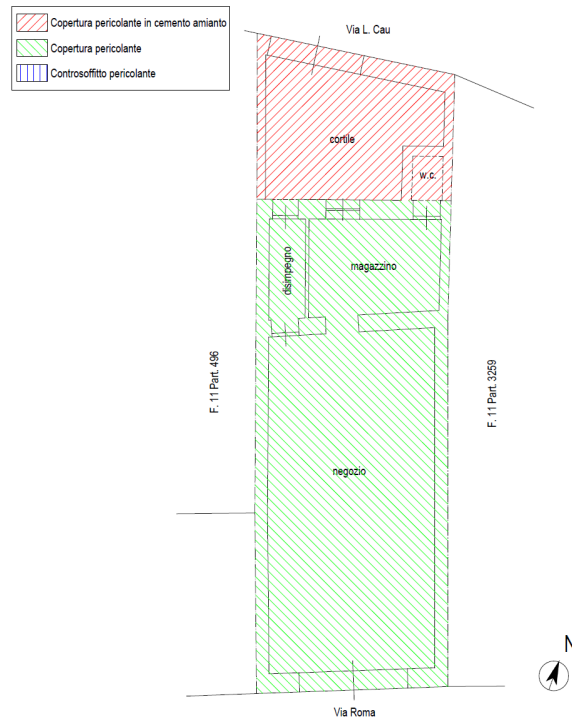
A seguito delle verifiche effettuate si è rilevato che la copertura in lastre di cemento amianto del cortile posteriore non fa parte del fabbricato originario ed è stata realizzata in assenza di titoli edilizi tra gli anni 1970 e 1980.

Di seguito lo stato conforme del fabbricato come da sua realizzazione originaria:





Di seguito una tavola con lo stato di fatto, in rosso la copertura pericolante in lastre di cemento amianto realizzate in difformità:



Visti i vincoli presenti nell'area non sarà possibile procedere ad accertamento di conformità come da art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. della copertura del cortile e si dovrà provvedere alla sua rimozione.

Allo stato attuale non risultano emessi ordini di demolizione da parte degli enti competenti.

L'importo delle rimozioni e ripristini è stato quantificato a parte con relativo computo metrico estimativo (vedi allegato n. 10) e detratto dal valore di stima.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di agibilità.



La data delle ragioni del credito temporalmente più antico per cui è stato eseguito il pignoramento da parte del creditore precedente è il 19/03/2009 da Decreto ingiuntivo n. 110/2009 del 19.03.2009 del Tribunale di Oristano

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

RISPOSTA AL QUESITO 7:

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. ***** (C.F. *****), nato a ***** (**) il **.**.****, piena proprietà per una quota di 1/1, è libero e nel suo pieno possesso.

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

RISPOSTA AL QUESITO 8:

- A) - Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- B) - Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.
- C) - Non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- D) - Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.
- E) - Non è presente un condominio.
- G) – Non sono presenti altri pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

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

RISPOSTA AL QUESITO 9:

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

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

RISPOSTA AL QUESITO 10:

Non sono presenti pesi od oneri di altro tipo.

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

RISPOSTA AL QUESITO 11:

Non sono presenti spese di gestione condominiale.

Non sono presenti procedimenti in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

RISPOSTA AL QUESITO 12:

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

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

La stima è stata effettuata con il metodo del confronto diretto per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, quindi utilizzando il valore a metro quadro di superficie commerciale in condizioni normali di uso e manutenzione, opportunamente deprezzato e cioè adeguato alla sua vetustà ed allo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione, utilizzando come parametri di



riferimento alcuni atti di compravendita reali noti ed i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n. 15).

A tal fine sono stati presi in esame i comparabili presenti seguenti nei seguenti atti:

- Atto notarile Notaio Hilda Giua Marassi Rep. 4107 del 18/12/2023 (vedi allegato n. 13);

- Atto notarile Notaio Gianni Fancello Rep. 16652 del 14/12/2020 (vedi allegato n. 14);

Denominazione cespite: Stima Immobiliare

Comune:	BORORE (NU), 08016
Indirizzo:	Via Roma, 88



Tipologia Zona OMI	Stato conservati vo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Sup.	Minimo	Massimo	Superficie
Negozi	OTTIMO	800,00	1.000,00	Lorda	2,70	4,00	Lorda

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie utile vani	64,09			64,09
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		64,09
		Superficie commerciale		64,09

Superfici pareti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie murature	16,71			16,71
Superfici murature		Superficie lorda		16,71
		Superficie commerciale		16,71

Superfici scoperte - cortili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie cortile	22,16			22,16
Superfici scoperte - cortili (30%)		Superficie lorda		22,16
		Superficie commerciale		6,65

Superficie commerciale	87,00
-------------------------------	--------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N.	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale		0,65



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	800,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	1.000,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	900,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	1.400,00 €

CALCOLO OMI FB foglio 11 mappale 497

Semestre OMI:	2° semestre2024
Comune:	BORORE(NU)
Zona OMI:	Centrale/CENTRO URBANO -
Categoria:	C/1
Superficie:	87,00
Tipologia OMI:	Negozi
Valore minimo:	800,00 €
Valore massimo:	1.000,00 €
Piano:	Terra
Nuova costruzione:	NO
OMI da Tabella 1/Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI:	Non Contemplata
C1 [Tabella 1/Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI]:	[1,00]
C2 [Tabella 2/Conversione tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante]:	Categoria non mappata [1,00]
C [C1 x C2]:	1,000
Valore normale [(Max + Min) / 2]:	900,00 €
Valore corretto [Valore normale x C]:	900,00 €
Valore stima OMI [Valore corretto x Sup. lorda]:	78.300,00 €



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		78.300,00 €
Valore medio di mercato	= 900,00 € x 0,65 x 87,00 m ²	50.895,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.400,00 € x 0,65 x 87,00 m ²	79.170,00 €

MEDIA DEI VALORI

Valore stimato	69.455,00 €
-----------------------	--------------------

Al valore sopra stimato andranno portate in detrazione le seguenti somme:

- Costi delle demolizioni e ripristini (vedi allegato n. 10) quantificati in € 40.540,89

$69.455,00 - 40.540,89 = € 28.914,11$

Andrà inoltre portata in detrazione la percentuale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

$28.914,11 \times 0,10 = € 2.891,41$

$V = 28.914,11 - 2.891,41 = € 26.022,70$

Pertanto, il valore del Lotto unico è pari a: € 26.022,70, arrotondato all'euro € 26.023,00

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

RISPOSTA AL QUESITO 13:

L'immobile è stato pignorato per intero.

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

Bosa lì 8 settembre 2025

Il C.T.U.

(Geom. Claudio Casanica)



ELENCO ALLEGATI

- ALL. N. 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALL. N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. N. 3 - STRALCIO MAPPA CATASTALE FOGLIO 11;
- ALL. N. 4 - VISURA STORICA NCT F. 11 PART. 497;
- ALL. N. 5 - TAVOLA 1;
- ALL. N. 6 - TAVOLA 2;
- ALL. N. 7 - TAVOLA 3;
- ALL. N. 8 – COMUNICAZIONE UTC BORORE;
- ALL. N. 9 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALL. N. 10 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
- ALL. N. 11 - ATTO TACITA ACCETTAZIONE EREDITA' TRIBUNALE DI ORISTANO;
- ALL. N. 12 - ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE;
- ALL. N. 13 - COMPARABILE ATTO NOTAIO HILDA GIUA MARASSI REP. 4107;
- ALL. N. 14 - COMPARABILE ATTO NOTAIO GIANNI FANCELLO REP. 16652;
- ALL. N. 15 - VALORI OMI;

