



**GEOMETRA FADDA NICOLA
STUDIO TECNICO**

Via Tuveri 30/a, 09088 – OLLASTRA (OR)
Tel. 3491031969 c.f.FDDNCL83L08G113H
e-mail: nicolafadda@libero.it PEC nicola.fadda@geopec.it

UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO

n. 38/2024 R. Es

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.

PROMOSSA DA:

PARTE ATTRICE :

DITTA

Avv. Dott.

PARTE CONVENUTA

Sig.ra

Avv. (non costituito)

RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U.
(Relativa all'espletamento dell'incarico del 26/09/2024)

Oristano, lì 26.06.2025

IL C.T.U.

Geom. Nicola Fadda

Premessa introduttiva

Il sottoscritto Geom. Nicola Fadda con studio in Ollastra, Via Tuveri, 30/a, in data 26 Settembre 2024, venne nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. nella causa intestata, per l'accettazione dell'incarico previo Giuramento avvenuto in data 27 Settembre 2024.

Di seguito verrà descritta tutta l'attività svolta, nel rispetto del contraddittorio, con l'iter logico che ha portato alle conclusioni di seguito rassegnate.

Il quesito:

Alla luce delle circostanze sopra sintetizzate e delle richieste formulate in giudizio, il G. Es. Dott. nel corso dell'udienza del 27 Settembre 2024, ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai seguenti quesiti:

PARTE PRIMA

CONTROLLI PRELIMINARI

a) Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel*

secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.). In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere l'immediata trasmissione dello stesso al creditore procedente – che avrà l'onere di trasmetterlo entro 15 giorni dalla richiesta – e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.

Allo stesso modo, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve, dapprima, richiedere al creditore procedente l'immediata trasmissione dell'estratto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in

regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente – previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode – il modulo di controllo della documentazione (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (Allegato 2). Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA". Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E. In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni. Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore procedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NELLA PROCEDURA, risultino realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati tutti o in parte con risorse pubbliche il CTU informerà il Custode nominato il quale evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti – Comune e ente erogante del finanziamento, per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste

dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178 / 2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo concessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della Legge 5 Agosto 1978, n.457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

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

QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera

proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le 6 operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria*

catastale corrispondente; ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difficoltà sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difficoltà della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difficoltà riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle orto-foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da

assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera), - tre o più confini - gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2:

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute

nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, 8 nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto

precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve

quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'Esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

QUESITO n. 6:

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione:

- schede planimetriche catastali;

- aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;

- informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato);

- elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata;

— contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;

con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);

- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì

l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; •

la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà

eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

- In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

- Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione

dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

- Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7:

I indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimato precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà

l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto

informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.). Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.*

QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

*A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.*

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Documentazione dimessa e utilizzabile

La documentazione dimessa e utilizzabile si trova negli allegati della presente relazione.

Premessa relativa all'attività svolta nel corso dei lavori

In considerazione della particolare complessità delle analisi richieste nel quesito, è stata inserita la presente premessa al fine di far comprendere al G. Es. la struttura della perizia dimessa e di dare la massima completezza e trasparenza al lavoro svolto.

Di seguito sono indicati i punti che costituiscono la struttura della relazione:

- a) Andamento dei lavori
- b) Specifiche della situazione Rilevata e della documentazione fornita e recuperata
- c) Risposta ai quesiti
- d) Conclusioni

a) andamento dei lavori

I lavori per l'espletamento dell'incarico si sono svolti secondo l'ordine seguente:

Si è preceduto alla richiesta di accesso agli atti e alla richiesta dei certificati presso il Comune di Atzara e a tutte le operazioni utili e indispensabili per la risposta ai quesiti. Per tale andamento sono di seguito riassunti i verbali effettuati:

– VERBALE N. 01 - In data 29 Ottobre 2024, come stabilito con Raccomandata A/R n. 153738979805 del 21.10.2024 si sono potuti dare avvio le operazioni peritali di sopralluogo. Come stabilito mi recai ad Atzara presso i cespiti oggetto di causa in località “CRABOSU”, attualmente identificato all'intersezione tra la Via “UMBERTO I” e la Via “Grazia Deledda”.

In presenza del Sig. [] munito di documento di riconoscimento n. [] rilasciato dal Comune di Atzara (che si identificava in qualità di marito della Sig.ra [] la quale si presentò alle 11:15 e identificata con documento di riconoscimento n. [] rilasciato dal Comune di Atzara. Illustrato ai Sig.ri coniugi l'oggetto della mia presenza procedetti con le verifiche di rito, consegnando la documentazione per l'esecutato e proseguendo con i dovuti accertamenti. Per quanto appreso dopo aver accertato lo stato trovato e conosciuta

l'effettiva entità delle operazioni da effettuare, si è reso necessario procedere al rilievo dell'edificio. Pertanto procedetti alla ricognizione e al rilievo in loco dell'Immobile e al recupero della documentazione in possesso.

b) Specifiche della situazione Rilevata e della documentazione fornita e recuperata

Da controllo effettuato in rapporto ai Vincoli attualmente esistenti per il cespiti in perizia, sono emerse le seguenti risultanze:

- Rispetto al PUC di ATZARA - nella zona "C3" - di espansione residenziale – comparti residenziali;
- nel PAI nella zona "HG0" - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

Art. 34 bis

- Norme Tecniche di Attuazione
- Sub bacino: - Tirso PAI Sardegna - Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) - Rev. 2023

D2 / Danno potenziale medio Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Cesp / Colture erbacee specializzate

- Non è stato riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- Dall'accesso agli atti effettuato si è venuti a conoscenza che l'immobile è stato Edificato con un Piano di zona per l'edificazione della Nuoca Zona C3 - di espansione residenziale- per il quale è stata rilasciata l'autorizzazione a Costruire previo Concessione Edilizia n. 541 del 15.05.2023, a firma del progetto presentato dal Geom. rilasciata dal Comune di Atzara, riferita alla Pratica edilizia n. 03/2003 Concessa al Sig. per il lotto di cui al Foglio 5 ed ex particella n. 1591, attualmente identificata con Particella 2020 Subalterni 1 e 2 (oggetto di causa).
- L'immobile e' dotato di D.I.R.I. Per quanto concerne l'impianto di Terra e l'Impianto Elettrico con certificazione rilasciate della Ditta

– Si è riscontrare la documentazione inerente l'installazione della caldaia da 35 kw, con Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato previo accertamenti di sopralluogo dal Comando dei Vigili del Fuoco di Nuoro al Protocollo n.. 9414 di cui alla Pratica n. 13490 del 09.09.2009.

– Con Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio n. 106 del 13.05.2003 di cui al Repertorio n. 2504 veniva registrata la scrittura privata con sottoscrizione autentica, a mano del del Notaio Dott.ssa Cabiddu, Nota di trascrizione del 05.06.2003 n.15 Registro Generale n. 5237 e registro Particolare n. 4028. Inoltre si è riscontata l'autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Oristano con n. 915 del 1501.2023.

L'Immobile oggetto di Causa si trova identificato al N.C.E.U. con indirizzo “ Località “CRABOSU”, ma attualmente meglio identificabile sull'intersezione tra la Via “Umberto I” e la Via “Grazia Deledda” nel territorio di Atzara.

L'accesso all'Immobile è garantito da n.1 accesso pedonale dalla Via “Umberto I” e da n. 1 accesso carrabile dalla Via “Grazia Deledda”.

L'immobile si compone di un corpo principale edificato su tre livelli Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo. Lo stesso si trova su una strada con pendenza del piano di campagna molto accentuato, tale da far coincidere il rappresentato Piano terra con la quota strada della via Umberto I, e il piano indicato come Seminterrato verosimilmente coincidente con la quota stradale della Via Grazia Deledda.

Dalla documentazione recuperata e dallo stato di fatto trovato, è emersa la necessità di effettuare il rilievo dell'intero stabile in modo da poter garantire la corretta risposta ai quesiti.

Pertanto si è rilevata la seguente situazione:

- PIANO SEMINTERRATO: L'immobile al piano seminterrato si mostra non completato, e in parte privo di intonaci. La fisica visitabilità al piano è garantita, sia dalla scala interna che lo collega con gli altri piani, sia in modo plurimo e diretto dal cortile che lo rende direttamente comunicante alla Via Grazia Deledda.

Dall'accertamento effettuato al piano si è riscontrata la presenza di alcune difformità inerenti le partizioni interne dei vani e la presenza di una tettoia esterna; per

quest'ultima, si è proceduti distintamente ad effettuare un ulteriore verifica per accertare l'esistenza di ulteriori atti di assenso che ne garantissero la sua edificazione; da ulteriore controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Atzara, non sono emerse autorizzazioni/concessioni in merito.

Si è proceduto ad effettuare inoltre il controllo anche sull'esistenza di ulteriore scheda planimetrica catastale che rappresentasse la situazione aggiornata, riscontrando che oltre a quella allegate non sono susseguiti aggiornamenti neppure per la variazione di toponomastica. (vedasi tav.3 allegata - Elaborati Grafici e Planimetrici).

- PIANO TERRA: Al piano terra si accede tramite il giardino d'ingresso prospiciente la Via Umberto I, ed é comunicante con i due piani tramite la scala interna. Si riscontra al suo interno una situazione vivibile in quanto attrezzata per essere resa tale sia per rifiniture, che per impianti installati, ecc..
- PIANO PRIMO: Al piano primo si accede unicamente dal vano-scala interno. Il piano è attrezzato per essere identificato come zona notte. Si riscontra subito una diversa partizione degli ambienti e, anche in questo caso, lo stato rilevato è stato reso difforme per le modifiche effettuate nella ripartizione degli ambienti e destinazione d'utilizzo.

Per detto immobile sono stati riscontrati solamente i seguenti atti di assenso: Concessione Edilizia n. 03/2003.

c) Risposta ai quesiti

Per ordine di raffronto verrà rispettata la stessa sequenza di numerazione dei quesiti posti.

PARTE PRIMA

Al quesito:

CONTROLLI PRELIMINARI

a) Verificare la completezza della documentazione di famiglia della parte eseguita al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

Rispondo:

- a) Di aver verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c., nel particolare il creditore ha optato per la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.
- b) Di aver effettuato ispezione ipotecaria che sono allegate alla presente identificando i beni distinti al N.C.E.U. di Nuoro per la circoscrizione del Comune di ATZARA al Foglio 5 Particella 2020 subalterno 1 (Abitazione di tipo ville villini), e il subalterno 2 (Garage - box auto) identificato al Catasto Fabbricati con scheda separata ma di fatto contiguo e unito di fatto all'abitazione. (vedasi TAV. n.3);
- c) Di aver acquisito le Visure e le mappe censuarie (tav. n.5) e di aver verificato la destinazione urbanistica previo accesso agli atti del Comune di ATZARA;

Di aver visionato l'atto di provenienza e che risulta: Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio n. 106 del 13.05.2003 di cui al Repertorio n. 2504 veniva registrata la scrittura privata con sottoscrizione autentica, a mano del del Notaio Dott.ssa Cabiddu, Nota di trascrizione del 05.06.2003 n.15 Registro Generale n. 5237 e registro Particolare n. 4028. Inoltre si è riscontata l'autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Oristano con n. 915 del 1501.2023.

- e) Di aver accertato l'inesistenza di contratti d'affitto o di comodato e che l'intero immobile, è occupato dalla famiglia dell'esecutata.

Al quesito:

QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Rispondo:

Da controlli effettuati, in merito al quesito, si è riscontrato che il compendio pignorato risulta in proprietà dei Sig.ra nata a il , c.f.

[] c.i. n. [] residente ad [] in []
attualmente [], per l'intera Quota di 1/1 con diritto di proprietà per

- Atto Giudiziario del Tribunale di Oristano del 26.01.2018, di cui al DECRETO DI
TRASFERIMENTO IMMOBILIARE Repertorio n. 21-2018, di cui alla trascrizione del
09.03.2018 n. 2438 e 1912.

2) I Beni rilevati durante il sopralluogo, se non per le particolarità espletate nella presente perizia, sono globalmente corrispondenti a quelli indicati negli atti di assenso. Le planimetrie catastali associate ai dati indicati in pignoramento, in rapporto allo stato rilevato andrebbero aggiornate per identificare correttamente la destinazione d'uso degli ambienti, oltre alla variazione di toponomastica.

Da accertamenti effettuati risulta che il bene in pignoramento è sito nella zona "C3" - di espansione residenziale - comparti residenziali del Comune di ATZARA (NU) confinante, rispettivamente in senso orario, con la strada Via UMBERTO I, Via GRAZIA DELEDDA,, e con i mappali 1592, 1593, 1590. Dal raffronto Catastale dello stato dichiarato con lo stato rilevato è emerso che le planimetrie in atti identificate al N.C.E.U., F.5 Mappale 2020 subb. 1 e 2 coincidono in parte con la sagoma indicata al NCT. In Raffronto al NCT il corpo principale è globalmente rappresentato, mentre non viene rappresentata la sagoma della tettoia; quest'ultima resta carente carente di rappresentazione anche al N.C.E.U.. Ci si riserva, qualora incaricato dal G. Es per la sistemazione catastale, di verificare la correttezza dei punti catastali inseriti in mappa. Si reputa molto importante aggiornare le planimetrie in quanto anche la rendita catastale subirebbe delle variazioni sulla consistenza dei vani oltre per rappresentare correttamente lo stato di fatto della tettoia esistente nel cortile, ecc.. Resta ferma la regolarizzazione delle difformità riscontrate necessarie al ripristino della situazione assentita, previa Presentazione delle variazioni catastali e dell'accertamento di conformità.

Al quesito:

QUESITO n 2:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale..... ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Rispondo:

Dall'accertamento effettuato si confermano i seguenti dati:

- L'immobile confina rispettivamente, rispettivamente in senso orario, con la strada Via UMBERTO I, Via GRAZIA DELEDDA,, e con i mappali 1592, 1593, 1590.
- Le schede planimetriche allegate alle Particelle in pignoramento pur rappresentando globalmente l'immobile, resterebbero incomplete e da sistemare in merito a:
 - all'aggiornamento cartografico della tettoia;
 - accertamento di conformità della tettoia e delle partizioni interne.
 - corretta rappresentazione delle partizioni interne e relative destinazioni d'utilizzo mediante aggiornamento Catastale sia al NCT sia al NCEU. Fermo restando la fattibilità Urbanistica di sanare la scala retrostante e la Tettoia (di cui non sono stati trovati atti di assenso).
 - variazione dell'indirizzo corretto.

L'immobile, è stato edificato con fondazioni e muratura con blocchi di cls, e laterizi, i solai sono in misto latero-cemento, pavimentazione e placcaggi in gres e internamente ben tenuta.

Gli intonaci sono al civile e non completati per l'intero immobile.

Gli impianti sono muniti di certificazione D.I.R.I. rilasciati dall ditta

Nonostante le rifiniture siano in parte incomplete, per la parte utilizzata al Piano terra e primo risultano completati per intonaci, pavimenti, e impianti.

Descrizione degli ambienti:

- FOGLIO 5 PARTICELLA 2020 SUBALTERNO 1

- PIANO SEMINTERRATO: LOCALE GARAGE composto da: locale garage di 28,90, attualmente pertinenza del corpo principale (sub. 2) avente altezza utile di 2,80m., con uno stato di logorio media, nonostante la scarsa manutenzione negli anni e la mancanza delle rifiniture essendo ancora per alcune parti incompleto e con finiture “al Grezzo”.

- FOGLIO 5 PARTICELLA 2020 SUBALTERNO 2

- PIANO SEMINTERRATO: CANTINA composto da: N. 3 vani destinati a cantina, rispettivamente di 40,50 mq, 24,20 mq, 18,50 mq, Tettoia di 6,00 mq, Vuoto sanitario di 11,60 mq, aventi altezza utile di 2,80m., con uno stato di logorio media, nonostante la scarsa manutenzione negli anni e la mancanza delle rifiniture essendo ancora per alcune parti incompleto e con finiture “al Grezzo”, e infine Cortile retrostante di 310,00 mq,
- PIANO TERRA: ABITAZIONE composto da: Ingresso-Soggiorno di 35,00mq (prospiciente la Via UMBERTO I), Cucina di 17,013 mq, Disimpegno di 14,80 mq, n. 2 camere da letto rispettivamente di 14,52 mq e 14,67 mq, Bagno 1 di 6,93 mq, n.2 Verande rispettivamente di 13,40 mq e Vano Scala di 4,37 mq, aventi altezza utile di 2,70 m, con stato conservativo buono.
- PIANO PRIMO: ABITAZIONE composto da: Disimpegno 2 di 4,05 mq, n. 2 camere da letto rispettivamente di 22,00 mq e 19,46 mq, Bagno 2 di 10,34 mq, n. 3 Balconi rispettivamente di 2,52 mq, 4,10 mq, 2,65 mq, Veranda di 14,52 mq, Aveni altezza utile media di 2,80 m, con stato conservativo buono.

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITATIVA - VILLINI - (Rif. Subb. 1 e 2)

– VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = TOT. A	200,25 mq = SC 200,25 mq
– PERTINENZE DI SERVIZIO =	TOT. B 129,70 mq = SC 63,35 mq
– PERTINENZE DI ORNAMENTO =	TOT. C 309,27 mq = SC 32,78 mq
– SOMMANO PERTINENZE B+C =	TOT. B 438,97 mq = SC 96,13mq
– TOTALE IMMOBILE= A+B+C	TOT. 639,22 mq = <u>SC 296,38 mq</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE (ARROTONDATO) = <u>SC 296,00 mq</u>	

Dall'esito delle ricerche effettuate non è stato possibile reperire alcun documento inerente la Certificazione Energetica esistente e significando la possibilità di produrla, in tempi brevi, all'attualità previa espressa richiesta dell'III. G.Es..

Al quesito:

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

Rispondo:

Come richiesto nel presente punto, si procederà di seguito all'identificazione catastale dei beni pignorati. - Storia Catastale - :

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Oristano – Sezione Territorio (Catasto) – in riferimento agli immobili in causa siti nel territorio di ATZARA, è stato possibile recuperare le schede al NCEU come seguono:

F.5 mappale 2020 sub 1 e 2

- FRAZIONAMENTO del 08.06.1998 in atti dal 08.06.1998 n. 648 / 1998;
- TIPO MAPPALE del 05.09.2007 pratica n. NU0190730 in atti dal 05.09.2007 n.190730,1/2007.

Visti gli estratti di mappa esistenti e prodotti, attualmente rappresentati nelle schede del N.C.E.U., avendo riscontrato alcune differenze rispetto allo stato rilevato, si ritiene utile dover procedere preliminarmente all'Aggiornamento Catastale.

Per detto aggiornamento, si prevedono i seguenti importi:

Prospetto per aggiornamento Catastale:

IMPORTI SPESE CATASTALI:

- 1'500,00 € Prestazione pratiche Pre.Geo
- 1'500,00 € Prestazione pratiche Do.C.Fa
- 3'000,00 € Sommano

- 150,00 € Cassa Previdenziale 5%
- 660,00 € I.V.A. 22%
- 3'810,00 € Sommano

- 58,00 € richiesta Mappa Wegis
- 98,00 € Prestazione pratiche Pre.Geo
- 147,00 € Prestazione pratica Do.C.Fa

4'113,00€ **Totale Spese Catastali** (incl. oneri I.V.A., cassa prev.)

Riassumendo :

SPESE CATASTALI STIMATE DA SOSTENERE = 4'113,00€

Al quesito:

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

Rispondo:

Nel caso specifico e per i casi analizzati nelle risposta ai quesiti della presente perizia, si ritiene congruo prevedere la vendita dei cespiti in un unico lotto.

LOTTO UNICO: (Particella 2020 Subalterni 1 e 2)

- a) piena ed intera (quota di 1/1 in Diritto di Proprietà della Sig.ra con cf di porzione di immobile ubicato ad ATZARA in "LOCALITA' CRABOSU" e attualmente angolo Via Umberto I e Via Antonio Gramsci snc posto al Piano Seminterrato ; è composto da autorimessa, confinante con con la particella 2020 sub 2 a Sud-Ovest, con la via Umberto I a Nord-Ovest, con la Via Grazia Deledda a Nord-Est, c la particella 2020 sub 2 a Sud-Est; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di ATZARA; il descritto stato dei luoghi Corrisponde in parte all'identificazione catastale; Edificato con Concessione Edilizia n. 541 del 15.05.2023 rif. Pratica edilizia n. 03/2003 del 12.03/2003, (non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna); l'immobile possiede alcune difformità sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria PREVIA PROCEDURA DI CUI ALL'ART 36 37 DEL DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;

– b) piena ed intera (quota di 1/1 in Diritto di Proprietà della Sig.ra [redacted] con cf [redacted] di porzione di immobile ubicato ad ATZARA in "LOCALITA' CRABOSU" e attualmente angolo Via Umberto I e Via Antonio Gramsci snc Edificato su tre livelli Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo ; è composto da autorimessa, confinante con con la particella 2020 sub 2 a Sud-Ovest, con la via Umberto I a Nord-Ovest, con la Via Grazia Deledda a Nord-Est, c la particella 2020 sub 2 a Sud-Est; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di ATZARA; il descritto stato dei luoghi Corrisponde in parte all'identificazione catastale; Edificato con Concessione Edilizia n. 541 del 15.05.2023 rif. Pratica edilizia n. 03/2003 del 12.03/2003, (non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna); l'immobile possiede alcune difformità sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria PREVIA PROCEDURA DI CUI ALL'ART 36 37 DEL DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;

PREZZO BASE € 140'985,00;

Al quesito:

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la tconiuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Rispondo:

Dalla documentazione recuperata sono emerse le seguenti risultanze:

- Atto di COMPRAVENDITA (acquisto) a cura del Notaio Dott.ssa [REDACTED] del 29 aprile 2003 di cui al Repertorio n. 24.946 / 10.491. Con tale atto il sig. MURA ROBERTO MARIO , acquistava dali Sig.ri [REDACTED], rispettivamente [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], la Proprietà dell'area edificabile di 468 mq distinta in catasto col vecchio identificativo (ex Foglio 5 Mappale 1591). (Vedasi risposta al quesito n.3 per identificativi di Frazionamento e Tipo Mappale).
- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio n. 106 del 13.05.2003 di cui al Repertorio n. 2504 veniva registrata la scrittura privata con Vincolo ai sensi dell'art. 3 della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 abrogato con art 136 del DPR 380/2001 e s.m.i., in chiarimento , con sottoscrizione autentica, a mano del del Notaio Dott.ssa CABIDDU, Nota di trascrizione del 05.06.2003 n.15 Registro Generale n. 5237 e registro Particolare n. 4028. Inoltre si è riscontata l'autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Oristano con n. 915 del 1501.2023.
- Atto Giudiziario del Tribunale di Oristano del 26.01.2018, di cui al DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE Repertorio n. 21-2018, di cui alla trascrizione del 09.03.2018 n. 2438 e 1912. Con tale Atto veniva trasferita la piena proprietà da MURA ROBERO MARIO la Piena Proprietà in favore della Sig.ra [REDACTED] i cespiti in causa ovvero gli immobili identificati al N.C.E.U. DI ATZARA al FOGLIO 5 MAPPALE 2020 SUBALTERNI 1 e 2.
- Atto Giudiziario Esecutivo Immobiliare del Tribunale di Oristano del 13.06.2024, di cui al VERBALE DI PIGNORAMENTO di cui al Repertorio n. 456, di cui alla trascrizione del 08.07.2024 n. 7641 e 6449.

Per ulteriori dati non specificati si faccia riferimento agli allegati prodotti assieme alla presente.

Al quesito:
QUESITO n. 6:

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni d..... rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Rispondo:

L'Immobile oggetto di causa, è stato oggetto dei seguenti atti Autorizzativi:

- LOTTIZZAZIONE MANCA – località “CRABOSU”. Il lotto in oggetto era identificato nel Piano di Lottizzazione come dai seguenti dati : LOTTO A n. 9 identificato con superficie di 510 mq, Volume di piano 572 mc, Indice di ff. 1.122 e Rapporto di copertura 0,30mc /mq;
- Concessione Edilizia n.03/ 2003 del 09.05.2003 di cui al Verbale n. 3.

Per quanto richiesto All'Ufficio tecnico e quanto potuto reperire dalla documentazione fornita non si sono riscontrate ulteriori concessioni e autorizzazioni.

Le tavole grafiche e fotografiche allegate sono da ritenersi indispensabili, e di dettaglio, in quanto specificano in modo univoco lo stato di fatto della situazione rilevata, ossia in raffronto a quelle assentite e in atti.

Le difformità rilevate sono essenzialmente le seguenti:

- Diversa distribuzione dei vani interni e destinazione di utilizzo da regolarizzare.
- Tettoia retrostante da regolarizzare;

Dette difformità potranno essere conformizzate sia dal punto di vista Edilizio che catastale con debite procedure distinte e già trattate nella presente e che verranno elencate di seguito:

SPESE TECNICHE STIMATE DA SOSTENERE

SPESE TECNICHE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

- ACCERTAMENTO CONFORMITA'	1'500,00€
- DIREZIONE DEI LAVORI	800,00€
- AGIBILITA'	600,00€
- PERIZIA GIURATA	<u>600,00€</u>
	SOMMANO = 3'500,00€
- CASSA PREVIDENZIALE 5% =	175,00€
- I.V.A. (22%) =	<u>770,00€</u>
	SOMMANO = <u>4'445,00€</u>

Dall'analisi della situazione trovata si prospetta n.2 possibili soluzioni:

SOLUZIONE 1 - SPESE E STIMA DEI LAVORI PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

SPESE PER MESSA IN PRISTINO

- <u>Demolizione della tettoia retrostante</u>	1'500,00€
- <u>Oneri della sicurezza</u>	300,00€
- <u>viaggio con Autocarro e conferimento a discarica</u>	<u>900,00€</u>
	SOMMANO = 2'700,00€
	I.V.A. (22%) = <u>594,00€</u>
	SOMMANO = 3'240,00€
- <u>Sanzione Pecuniaria stimata per accertare le opere costru in difformità</u> =	516,00€
- <u>Oneri di istruttoria e marche da bollo</u>	<u>200,00€</u>
<u>Per un Ammontare Complessivo di spese presunte di =</u>	<u>4'010,00€</u>

SOLUZIONE 2 – opere accertabili con sola sanzione amministrativa SENZA OPERE.

SPESE TECNICHE STIMATE DA SOSTENERE (SENZA OPERE)

SPESE TECNICHE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

- Sanzione Pecuniaria stimata per accertare le opere costruite in difformità = 1' 000,00€

- Oneri di istruttoria e marche da bollo = 200,00€

SOMMANO 1'200,00€

Per un Ammontare Complessivo di spese presunte di = 1'200,00€

Delle due soluzioni si prenderà come dato utile la cifra più certa ovvero: 4'010,00€

Riassumendo :

	<u>SPESE TECNICHE STIMATE DA SOSTENERE</u> =	4'445,00€	+
SOLUZIONE 1 -	<u>SPESE PER MESSA IN PRISTINO</u> =	<u>4'010,00€</u>	=
	SPESE PREVISTE DI ACCERTAMENTO	8'455,00€	

Al quesito:

QUESITO N. 7:

I indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimato precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di imm..... ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Rispondo:

Da quanto riscontrato, il bene in pignoramento è risultato NON occupato, nonché nella disponibilità dell'esecutata e dalla sua famiglia.

Dai controlli effettuati non sono emerse risultanze attinenti con contratti di locazione o di comodato per i beni in pignoramento.

Al quesito:

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da qu procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

Rispondo:

- a) di aver verificato l'assenza di trascrizioni oltre quelle originate dalla presente procedura e che viene allegata alla presente nella tav. n.6.
- b) di aver verificato l'assenza di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai suddetti beni
- χ) di non aver riscontrato alcun provvedimento giudiziale di separazione o simili.
- χ1) Di non aver riscontrato alcun provvedimento impositivo di vincolo storico artistico.
- e) di aver verificato che l'immobile in pignoramento non è equiparato a condominio
- f) di aver verificato nei registri immobiliari l'assenza di servitù, e di provvedimenti esterni di sequestro sui beni in perizia.

Per gli immobili in perizia non sono stati riscontrati oneri e vincoli se non quelli citati di riferimento all'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio n. 106 del 13.05.2003 di cui al Repertorio n. 250 (Vedasi risposta del quesito n.5 – secondo punto). citati per decorrenza dei termini.

Al quesito:

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Rispondo:

Il bene in pignoramento, per quanto constatato, non ricade su suolo demaniale.

Al quesito:

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Rispondo:

Il bene pignorato come già precedentemente detto (si veda Punto 5 della presente perizia)

Non risulta gravato da vincolo di Usi Civici

Al quesito:

QUESITO n. 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Rispondo:

Da quanto appurato non si è riscontrato alcun vincolo o oneri di natura condominiale in quanto, i cespiti in pignoramento, NON costituiscono condominio.

Per i cespiti pignorati non son stati riscontrati ulteriori procedimenti giudiziari.

Al quesito:

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato.....suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Rispondo:

Quanto disposto dal G.Es, sarà determinato seguendo dei criteri validi, oggettivi, e cautelativi. Il valore di mercato dell'immobile è determinato dall'insieme delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ovvero quelle proprie, a cui appartengono le numerose variabili tra cui indubbia prevalenza potrebbe riconoscersi tra: Tipologia Costruttiva, Ubicazione, la natura catastale, l'esposizione, consistenza,ecc.;

Le caratteristiche estrinseche invece sono tutte quelle caratteristiche che l'immobile possiede in funzione del luogo in cui questo è inserito.

Il Valore verrà stimato in vista all'andamento del mercato immobiliare considerato la possibilità di dare avvio a libere trattative di compravendita per il libero incontro tra

domanda e offerta, su immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Altra valutazione potrebbe essere effettuata tramite il recupero di dati oggettivi e ritenuti validi come, per esempio i valori dell'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dettati dall'Agenzia delle Entrate, e da considerare validi in quanto aggiornati semestralmente e per tipologia.

Ritenuto che la regolarità urbanistica é un dato molto importante per la definizione del più probabile valore di mercato che l'immobile pignorato avrebbe all'attualità e che potrebbero essere oggetto di interpretazione della legge stessa da parte dei funzionari addetti al rilascio del parere stesso, prenderemo in considerazione i risultati congrui, accertati e accertabili.

Dovendo attenermi alla valutazione del bene sullo stato di fatto rilevato, nonostante le difformità riscontrate sia dal punto di vista catastale che da quello urbanistico/edilizio, e considerato che avendo riscontrato dei vani differenti sulle planimetrie catastali, non sarebbe corretto, in questa particolare situazione, adoperare come dato oggettivo certo di partenza la rendita catastale ai fini della valutazione dei beni.

Pertanto si utilizzeranno i valori dell'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dettati dall'Agenzia delle Entrate, come dato di partenza per la presente perizia.

Avendo esplicitato nei punti precedenti quanto richiesto in questo, si procederà al punto successivo con la specifica inerente il Valore dei cespiti di perizia.

Per quanto riguarda la riduzione del 10%, come specificato nel quesito, si faccia riferimento ai punti del successivo quesito.

Al quesito:

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Rispondo:

Quanto disposto si procederà alla determinazione come di seguito:

DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

A) FOGLIO 5 PARTICELLA 2020 SUB 1

TIPOLOGIA C/6 BOX PER AUTO

RENDITA CATASTALE 17,97€'

RENDITA CATASTALE RIVALUTATA 5% = 18,87 €

MOLTIPLICATORE CATASTALE 110 =

VALORE CATASTALE € 2'075,54

A DEDURRE:

— DECURTAZIONE DEL 10% COME INDICATO NEL QUESITO N.12 DELLA PRESENTE

PERIZIA: (2'075,54€ - 10%= 207,55€)= **1'867,98 €**

A) VALORE CATASTALE ARROTONDATO = 1'868,00 €

B) FOGLIO 5 PARTICELLA 2020 SUB 2

TIPOLOGIA A/7 ABITAZIONE IN VILLINI

RENDITA CATASTALE 1'009,67€

RENDITA CATASTALE RIVALUTATA 5% 1'060,15€

MOLTIPLICATORE CATASTALE 110

VALORE CATASTALE 116'616,89€

A DEDURRE:

- DECURTAZIONE DEL 10% COME INDICATO NEL QUESITO N.12 DELLA PRESENTE

PERIZIA: (116'616,89€ X 10%= 11'661,69 €)= 104'955,20 €

B) VALORE CATASTALE ARROTONDATO = 104'955,00 €

TOTALE VALORE CATASTALE (A + B) = 106'823,00'€

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (O.M.I.)

Prima di procedere nel calcolo sarebbe doveroso identificare il valore per singola tipologia, prendendo come dati oggettivi i parametri OMI riferiti in questo caso al primo semestre del 2025: Considerato che il sub. 1 (Box auto) trattasi di pertinenza del Villino, seppur indicato separatamente al N.C.E.U., ma riconducibili ,in questo particolare caso, alla tipologia del cespite principale.

Per quanto detto si procederà, pertanto, alla valutazione dei cespiti con i calcoli appresso :

FOGLIO 5 PARTICELLA 2020 SUB 1 e 2

- Tipologia ABITAZIONI CIVILI;
- Anno 2025 – Semestre 1-
- Provincia NUORO
- Comune ATZARA
- Fascia/Zona CENTRALE / CENTRO ABITATO

- Codice Zona B3
- MICROZONA CATASTALE n.1
- Tipologia Prevalente VILLE E VILLINI
- Destinazione RESIDENZIALE
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 710.00 €/m² - Max 970 €/m²

CONSIDERATO:

- lo stato attuale dell'immobile rilevato e il posizionamento dell'edificio, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, ecc., ossia tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene ,
- Lo stato dei di fatto e la diversa distribuzione interna dei vani rispetto alle schede Catastali associate;
- Lo stato di fatto dei vani e la loro destinazione d'utilizzo rispetto alla situazione assentita dal progetto approvato:
- lo stato incompleto dell'immobile,
- I vincoli gravanti sul cespite
- Le caratteristiche estrinseche inerenti l'accessibilità e la facilità di accesso al sito, l'orientamento ecc.
- caratteristiche intrinseche dello stato in cui versa l'edificio in funzione agli impianti esistenti, degli infissi, della pavimentazione, degli intonaci, le rifiniture ecc.

si decide di applicare i valore minimo indicato dai Valori Omi

si attribuisce, in questo particolare caso, il valore minimo dettato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a = 710,00 €/m²

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta La Superficie Commerciale, come già trattate nella risposta al Quesito n.2:

FOGLIO 5 PARTICELLA 2020 Subb. 1 e 2

TIPOLOGIA A/7 ABITAZIONE IN VILLINI

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITATIVA - VILLINI - (Rif. Subb. 1 e 2)

A) VANI PRINCIPALI ACCESSORI DIRETTI 200,25 mq DI CUI COMMERCIALI: 200,25 mq

B) PERTINENZE DI SERVIZIO 129,70 mq DI CUI COMMERCIALI: 63,35 mq

C) PERTINENZE DI ORNAMENTO 309,27 mq DI CUI COMMERCIALI 32,78 mq

C) SOMMANO PERTINENZE B+C 438,97 mq DI CUI COMMERCIALI 96,13 mq

TOTALE SUP. COMM.LE A+B+C 639,22 mq DI CUI COMMERCIALI 296,00 mq

Totale Sup. Comm. (a + b +c) 343,21mq DI CUI COMMERCIALI SC 296,38 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (ARROTONDATO) = **SC 296,00 mq**

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

VALORE_ = 296,00m² x 710,00 €/m² = 210'160,00 €

A DEDURRE: vetustà per 22 anni = coeff. 0,815= 171'280,40 €

TOTALE VALORE COMMERCIALE 171'280,40 €

A DEDURRE: 10% COME DA QUESITO n. 12 (su VC) = - 17'128,04 €

SPESE TECNICHE URBANISTICHE = - 4'445,00 €

SPESE SANATORIA URBANISTICA = - 4'010,00 €

SPESE TECNICHE CATASTALI = - 4'113,00 €

Valore Commerciale 141'584,36€

A DEDURRE: A.P.E. Attestato. Prestazione Energetica = - 600,00 €

Totale = 140'984,36 €

Totale Arrotondato = 140' 985,00 €

d) Conclusioni

In conclusione al quesito posto, per quanto sopra specificato, considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio, i costi da sostenere per la sanatoria, si ritiene congruo attribuire il valore di mercato pari a **140' 985,00 €**

Ritenendo con ciò di aver compiutamente risposto ai quesiti posti il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo G. Es. per la fiducia ricevuta e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Con osservanza

Oristano, lì 26 Giugno 2025

- IL CTU Geom. Nicola Fadda -