

TRIBUNALE DI ORISTANO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 33/2025

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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



Fabbricato sito in Ortuero (NU) - Via Savoia N. 22 - Foglio 9 Mappale 431

RELAZIONE TECNICA E STIMA

Il C.T.U. Incaricato



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 33/2025

CAUSA PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

1 INCARICO

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy, 7, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con decreto del 2 settembre 2025 ed inviato al sottoscritto il 3 settembre 2025, dal G.E. [REDACTED], nella procedura esecutiva N. 33/2025, promossa da [REDACTED], contro [REDACTED].

Pertanto in data 11 settembre 2025 ho accettato l'incarico conferitomi prestando giuramento di rito di cui all'art. ex 193 c.p.c.

Il giudice ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 20 marzo 2026. Pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (18 febbraio 2026), copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della perizia depurata dei dati sensibili); assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza (5 marzo 2026) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

2 ATTO DI PIGNORAMENTO

[REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata (Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Nuoro il 13/08/2025 ai nn. 9608/8063) il seguente bene immobile in piena proprietà della Signora [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

così successivamente descritto:

Abitazione di tipo civile disposta su 3 piani, comprensiva di cortile, ricadente nella categoria A/2 alla Via Savoia n. 22, di vani 6 riportato nel NCEU al Foglio 9 Particella 431, rendita € 378,34.



3 OPERAZIONI PERITALI

In data **3 settembre 2025**, ho dato inizio alle operazioni effettuando telematicamente dal portale l'Agenzia del Territorio, le visure catastali, la planimetria e l'estratto di mappa riguardante il fabbricato, il tutto evaso nella stessa data.

In data **11 settembre 2025** ho inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ortueri (NU), relativo alle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in oggetto, il tutto evaso il 8 ottobre 2025 e successivamente integrato il 31 dicembre 2025.

Nella stessa data ho effettuato al Comune di Ortueri (NU) richiesta riguardante il certificato di risultanza anagrafica, il tutto evaso il 9 ottobre 2025 e successivamente integrato il 10 novembre 2025.

Il **14 ottobre 2025** ho inoltrato alla Sig.ra [REDACTED], una raccomandata A/R in cui comunicavo la data del sopralluogo prevista per il 27 ottobre 2025, successivamente rinviato al 10 novembre 2025, per impossibilità dell'esecutata; in tale sopralluogo, alla presenza dell'IVG Sig. [REDACTED], della Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED], ho proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile. Redigevo infine apposito verbale sottoscritto dai presenti e riportato in **Allegato A.1**.

In data **10 novembre 2025** la Signora [REDACTED] mi ha consegnato copia dell'atto di compravendita del 27 marzo 1998 rep. n. 17204 stipulato dal notaio Dott.ssa [REDACTED] e riportato in **Allegato A.4**.

In data **03 febbraio 2026** ho inoltrato via PEC, presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Nuoro, richiesta riguardante lo stato degli immobili, se gli stessi risultano liberi e/o occupati, il tutto alla data odierna inevaso.

4 CONTROLLI PRELIMINARI

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

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

dati catastali attuali:

- *Abitazione di tipo civile, ubicata Ortueri (NU) in Via Savoia n. 22 (in catasto erroneamente censito al n. 14), ricadente nella categoria A/2, classe 7, di vani 6, riportato nel NCEU al Foglio 9 Particella 431, rendita € 378,34 - variazione del 11.09.2001 Pratica n. 132734 in atti dal 11.09.2001 per diversa distribuzione di spazi interni - ristrutturazione (n. 2006.1/2001*



dati catastali storici:

- *Abitazione di tipo rurale, ubicata Ortueri (NU) in Via Savoia n. 14, ricadente nella categoria A/6, classe 3, di vani 5, riportato nel NCEU al Foglio 9 Particella 431, rendita £ 185.000.*

Visura storica, estratto di mappa e planimetria sono riportate in **Allegato A.2**.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati che è stato da me richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Ortueri e riportati in **Allegato A.3**.

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

Nell'immobile oggetto del presente pignoramento, sito in Comune di Ortueri (G146) al Foglio 9, Particella 431, non sono presenti cittadini residenti.

Tuttavia nel sopralluogo del 10.11.2025, la Signora [REDACTED] ha dichiarato "che l'immobile è occupato dalla famiglia [REDACTED] che ne ha la piena disponibilità essendo residenti nell'immobile adiacente (civico n. 20), di cui risulta comunicante il cortile". Alla luce di quanto dichiarato dall'esecutata ho esteso la ricerca del certificato di residenza al civico 20, verificando la residenza delle Signore:

- [REDACTED] - Madre dell'esecutata;
- [REDACTED]
[REDACTED] Sorella dell'esecutata;

come risultante dalla certificazione anagrafica e Certificato di Stato di Residenza del 10.11.2025 (**Allegato A.3**).

5 RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 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 "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato 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 difformità 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 ortofoto 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.lla, 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.

Parte 1 - Immobili e diritti reali pignorati

A seguito di verifica presso la conservatoria immobiliare, è possibile attestare che la Signora [REDACTED] è proprietaria per intero dell'immobile oggetto del pignoramento, sito in Ortueri (NU), distinto in catasto



edilizio urbano al **Foglio 9 Particella 431**, così come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 24.06.2025 rep. N.739, trascritto presso la Conservatoria di Nuoro il 13/08/2025 ai nn. 9608/8063.

Proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Cabiddu, trascritto presso la Conservatoria di Nuoro il 08/04/1998 ai n.ri 2371/1790. In **Allegato A.4.** si riporta copia dell'atto di compravendita.

Parte 2 - Riscontro "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali

Non sono presenti difformità formali.

Parte 3 - Riscontro difformità tra i dati catastali ed i dati reali alla data del pignoramento

Sono presenti delle difformità catastali, che verranno descritte in parte 4.

Parte 4 - Esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento - raffronto ortofoto con le mappe catastali



1. Cartografia catastale con immagine satellitare

2. Estratto di mappa

Dal raffronto tra le immagini satellitari, l'estratto di mappa catastale e la verifica in loco, si rileva che una porzione di area scoperta di circa 2 mq, non è in possesso dell'esecutata.

La porzione di area cortilizia di circa 2 mq, non più nella disponibilità dell'esecutata, risulterebbe essere stata ceduta ai proprietari del mappale confinante n. 435, intestato ai sigg. [REDACTED].

Parte 5 - Procedure di espropriazione per pubblica utilità

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risultano attualmente in corso procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Parte 6 - Formazione dei lotti di vendita



Sulla base della vigente normativa urbanistica, in relazione alla situazione urbanistico - edilizia e alle caratteristiche del bene, appare più conveniente la formazione di un unico lotto in quanto rende il bene più appetibile sul mercato.

Quesito 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 allegata 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, 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.

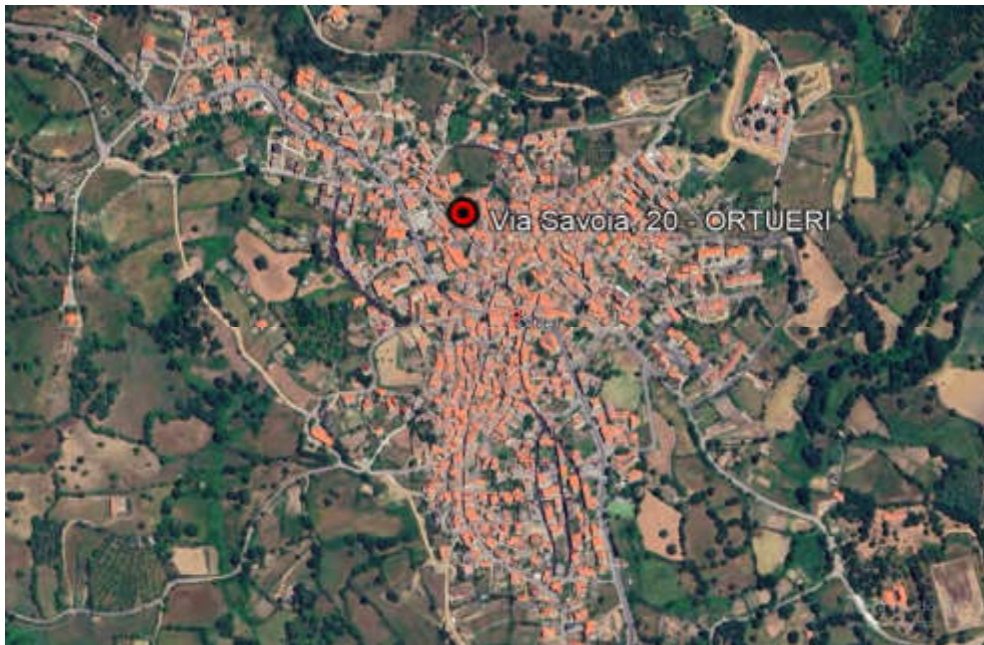
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione 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.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 10 novembre 2025, alla presenza dell'IVG nella persona di [REDACTED] e la Sig. [REDACTED] (esecutata), la quale accompagnata del suo

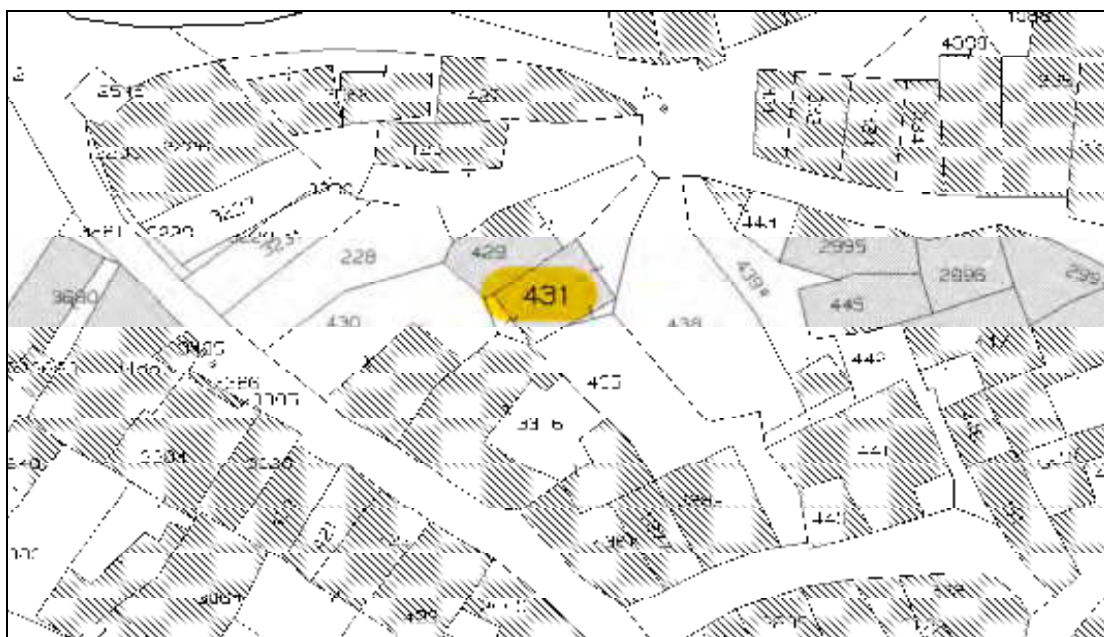


tecnico di fiducia ██████████, mi ha consentito di visionare l'unità immobiliare di seguito descritta.

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale composto da un'unica unità immobiliare con accesso dalla via pubblica per mezzo di un cortile antistante. L'immobile, benché ricadente nel Centro Storico (Zona A), è ubicato in una zona periferica a Nord del centro abitato, in Via Savoia N.20, da cui ha accesso.



E' confinante a Nord con la Via Savoia; a Est con i mappali 438 (intestati a ██████████) e 435 (intestati a ██████████); a Sud-Ovest con i mappali 3316 (intestati a ██████████) e 430 (intestati a ██████████), e a Nord-Ovest con il mappale 429 (intestati a ██████████). Di seguito si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa.



Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '40 del 1900, utilizzando materiali e tecniche costruttive dei primi del 900. E' costituito da Piano Terra, Primo e Secondo.

L'edificio residenziale è stato ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia del 25.01.2000 (pratica edilizia N.54/1999 prot. 2767). Il rilievo metrico e fotografico è stato redatto in data 10.11.2025; di seguito si presenta l'elenco dei vani interni, ma la comprensione delle funzioni abitative è possibile solo dall'osservazione della planimetria riportata.

PIANO TERRA: Ingresso-Soggiorno (26,1 mq), Angolo-Cottura (5,8 mq), Bagno (3,5 mq), oltre un Pozzo Luce (3,7 mq) e il cortile (26,0 mq) prospiciente la Via Savoia.

Superficie Utile Residenziale 35,4 mq; altezza interpiano 2,67 m.

con annessi spazi scoperti della superficie di 29,7 mq (26,0 + 3,7).

PIANO PRIMO: Camera (18,0 mq), Disimpegno (4,3 mq), Bagno (8,9 mq).

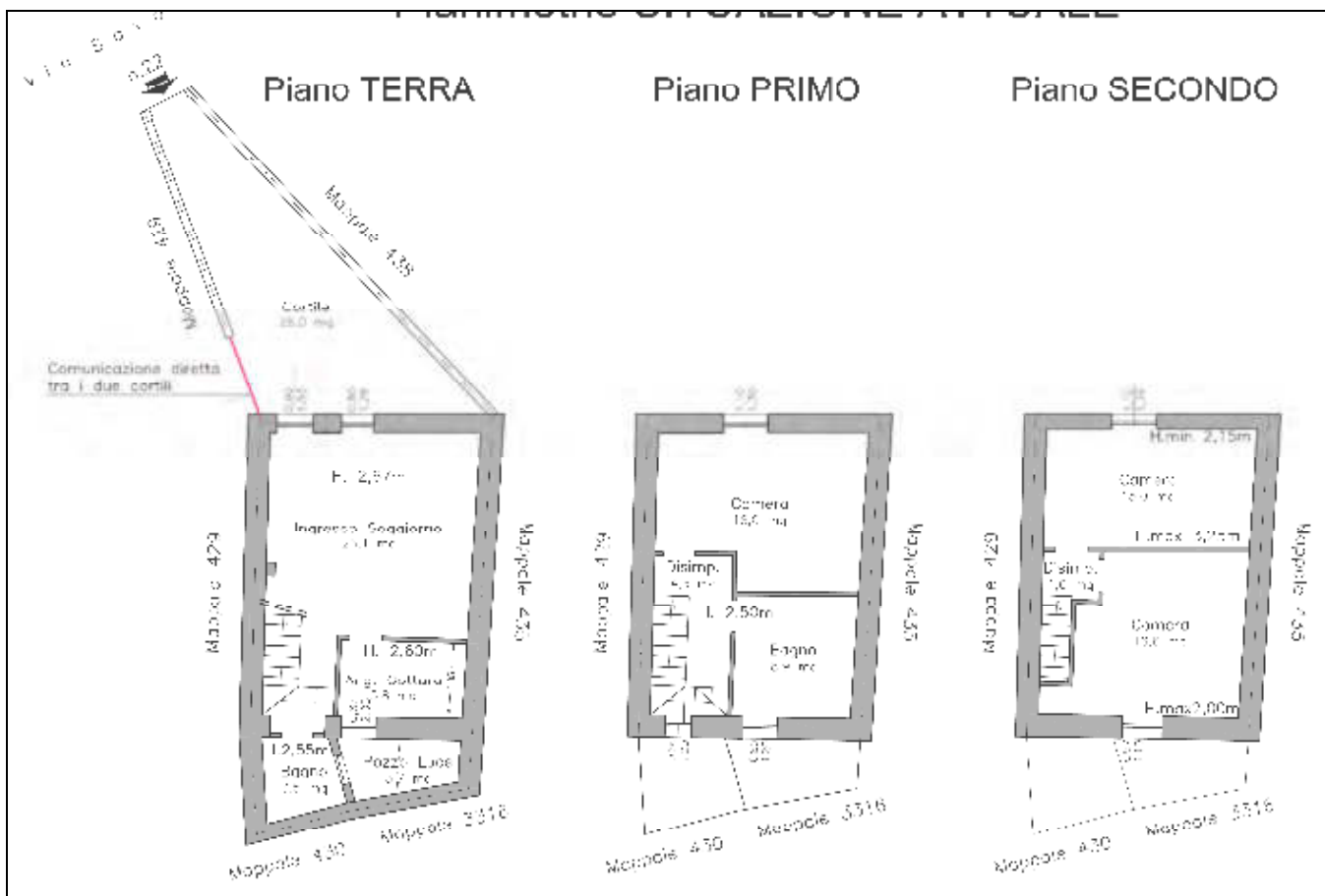
Superficie Utile Residenziale 31,2 mq; altezza interpiano 2,50 m.

PIANO SECONDO: Camera (15,0 mq), Disimpegno (1,6 mq), Camera (16,6 mq).

Superficie Utile Residenziale 31,2 mq; altezza media interpiano 2,80 m.

Un vano scala interno, mette in comunicazione i tre diversi piani.

Per una più esaustiva visione si rimanda alle "planimetrie situazione attuale" sotto riportate e anche in allegato (**Allegato B.1**).



Le caratteristiche costruttive del fabbricato possono riassumersi come segue:

- Murature in elevazione in pietra locale, allettata con fango dello spessore di circa 50 cm;
- Solaio di interpiano in cemento armato dello spessore di circa 20 cm;
- Solaio di copertura inclinato in ordito ligneo con travi in legno lamellare e tavolato in abete;
- Divisori interni realizzata con laterizi forati da 10 cm di spessore, allettati con malta cementizia;
- Manto di copertura in tegole laterizie tipo “coppi sardi”;
- Intonaci interni ed esterni al civile pitturati di color bianco;
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica smaltata;
- Tinteggiature in tinte semi-lavabili;
- infissi interni in legno tamburato;
- Serramenti esterni in gran parte in legno con doppio vetro, alcuni in alluminio, tutti dotati di persiane esterne;
- E' presente la predisposizione per pompe di calore, ma non sono presenti i macchinari;
- I tre piani terra, primo e secondo sono collegati tra loro internamente tramite scala di comunicazione verticale rivestita in parte in lastre e parte a vista;
- Il fabbricato è allacciato all'acqua potabile e corrente elettrica che appaiono funzionanti;
- Impianto di riscaldamento non attivo; sono presenti esclusivamente le tubazioni per condizionatori, ma privo di macchinari

Tutte le descrizioni riportate sono state rilevate da un esame visivo dell'immobile pignorato. Per le parti non visibili direttamente: opere di fondazione, strutture portanti interrato o nascoste etc, si è fatto riferimento agli elaborati progettuali. (in **Allegato B.2**, si riporta l'elaborato fotografico)

Dall'esame visivo si riscontra che il fabbricato presenta un buono stato di conservazione delle finiture interne ed esterne. Sono state rilevate alcune infiltrazione di acqua piovana dalle murature al secondo piano dell'edificio.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Di seguito si riportano alcune fotografie di tale situazione:





Foto N. 1 Vista dalla Via Savoia



Foto N. 2 Scorcio Ingresso - Soggiorno - Piano Terra





Foto N. 3 Scorcio Ang. Cottura - Piano Terra

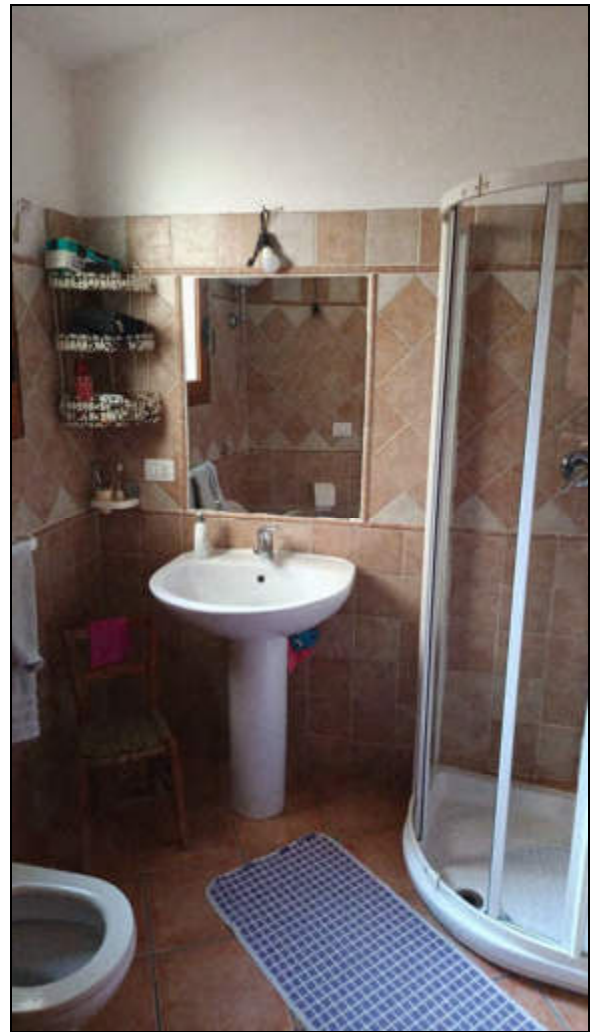


Foto N. 4 Scorcio Bagno - Piano Terra

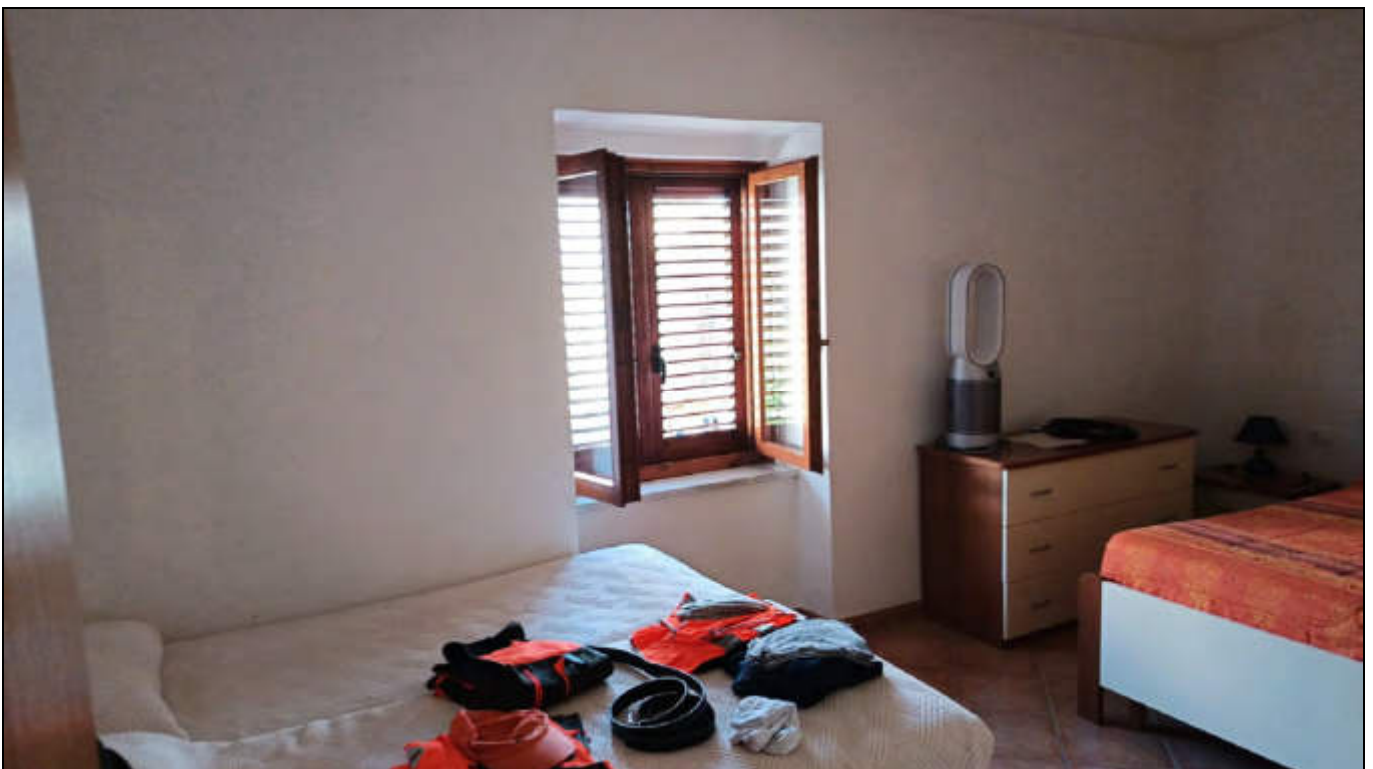


Foto N. 5 Scorcio Camera - Piano Primo





Foto N. 6 Scorcio Bagno - Piano Primo



Foto N. 7 Scorcio Camera da 15,0 mq - Piano Secondo





Foto N. 8 Scorcio Camera da 16,6 mq - Piano Secondo

La Superficie Commerciale verrà determinata in risposta al Quesito n° 12 : Sc = **136 mq**

Quesito 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.

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

Di seguito se ne riporta la descrizione:

- *Abitazione di tipo civile, ubicata Ortueri (NU) in Via Savoia n. 22 (in catasto erroneamente censito al n. 14), ricadente nella categoria A/2, classe 7, di vani 6, riportato nel NCEU al Foglio 9 Particella 431, rendita € 378,34 - variazione del 11.09.2001 Pratica n. 132734 in atti dal 11.09.2001 per diversa distribuzione di spazi interni - ristrutturazione (n. 2006.1/2001*

In **Allegato A.2** visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale del bene.

Ricostruzione storica Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- *Abitazione di tipo rurale, ubicata Ortueri (NU) in Via Savoia n. 14, ricadente nella categoria A/6, classe 3, di vani 5, riportato nel NCEU al Foglio 9 Particella 431, rendita £ 185.000 - Impianto meccanografico del 30/06/1987;*
- *Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
- *Istrumento (atto pubblico) del 27/3/1998 in atti dal 05/11/1998 compravendita (n. 1408.1/1998)*
- *Abitazione di tipo civile, ubicata Ortueri (NU) in Via Savoia n. 14, ricadente nella categoria A/2, classe 7, di vani 6, riportato nel NCEU al Foglio 9 Particella 431, rendita € 387.34 - VARIAZIONE del 11/09/2001 Pratica n. 132734 in atti dal 11/09/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2006.1/2001);*



- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Come già riportato in risposta al quesito 1, si ribadisce quanto segue:



2. Cartografia catastale con immagine satellitare

2. Estratto di mappa

Dal raffronto tra le immagini satellitari, l'estratto di mappa catastale e la verifica in loco, si rileva che una porzione di area scoperta di circa 2 mq, non è in possesso dell'esecutata.

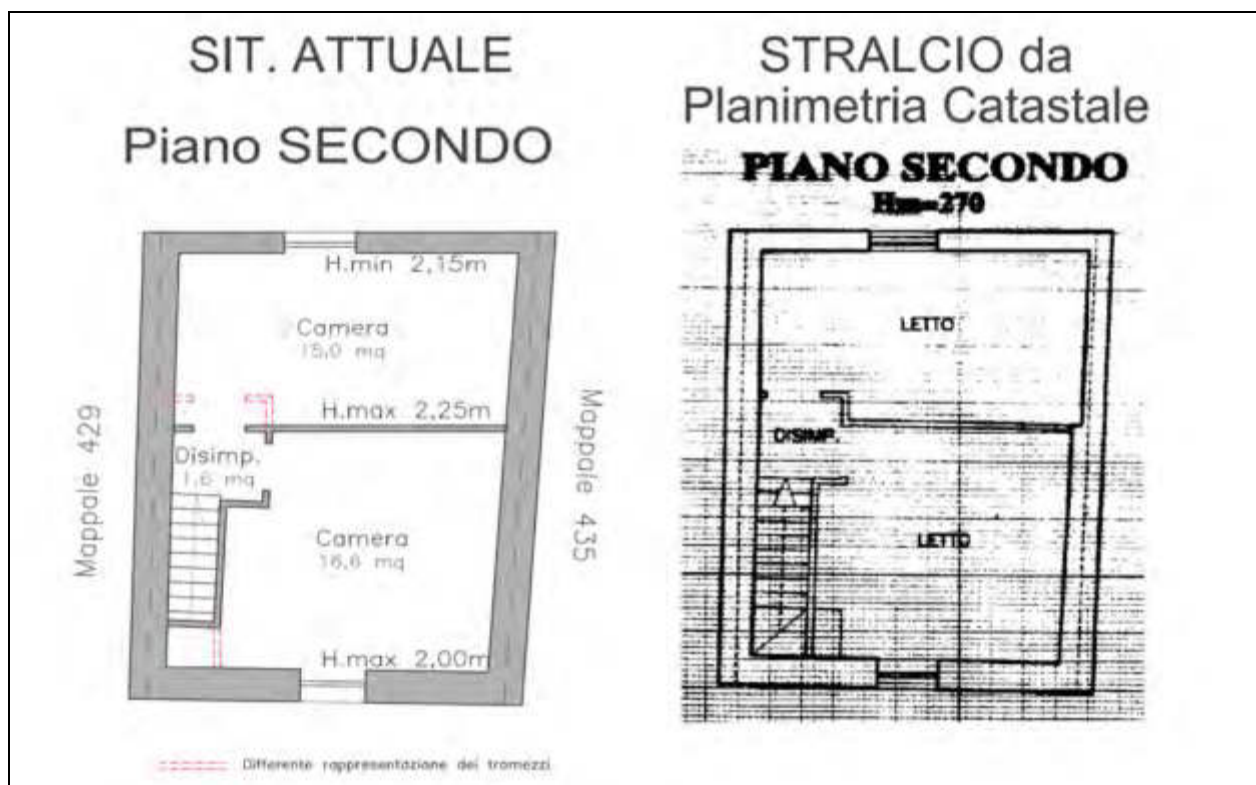
La porzione di area cortilizia di circa 2 mq, non più nella disponibilità dell'esecutata, risulterebbe essere stata ceduta ai proprietari del mappale confinante n. 435, intestato ai sigg. [REDACTED].

Tale situazione andrà corretta con la presentazione di un Tipo Mappale con frazionamento in cui verrà stralciata la porzione di 2 mq, oltreché inserito in estratto di mappa l'ingombro del bagno al piano terra.

L'unica difformità riscontrata nella planimetria depositata in catasto in data 11/09/2001 riguarda una differente disposizione interna del secondo piano.

Di seguito si riportano in rosso le modifiche alla disposizione interna rilevate:





Si anticipa che i costi necessari alla redazione della pratica di Tipo Mappale con Frazionamento e successiva variazione catastale ammontano sommariamente a 2.000 € comprensivi di spese catastali e accessori.

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

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale composto da un'unica unità immobiliare con accesso dalla via pubblica per mezzo di un cortile antistante.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un fabbricato residenziale composto da tre piani, piano terra, primo e secondo. Il tutto ubicato nel Comune di Ortueri (NU) alla Via Savoia n. 22; è composto da Ingresso Soggiorno, Angolo Cottura, Bagno e Pozzo luce al Piano Terra; Camera, Bagno e Disimpegno al Primo Piano; due Camere e Disimpegno al Secondo Piano.

E' confinante a Nord con la Via Savoia; a Est con i mappali 438 (intestati a [redacted]) e 435 (intestati a [redacted]); a Sud-Ovest con i mappali 3316 (intestati a [redacted]) e 430 (intestati a [redacted]), e a Nord-Ovest con il mappale 429 (intestati a [redacted]).



L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia del 25.01.2000 (pratica edilizia N.54/1999 prot. 2767/R), dalla quale sono state riscontrate alcune difformità nello stato dei luoghi in ordine alla disposizione interna dei tre piani e la dimensione delle aperture esterne; Sarà da demolire la tettoia nel pozzo luce.

PREZZO BASE Euro 53.500;

Quesito 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.

Il fabbricato in oggetto, censito al foglio 9 particella 431, è di proprietà per la quota di 1/1 della Signora:

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di COMPRAVENDITA del Notaio [REDACTED] del 27 marzo 1998 repertorio n. 17204 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 8 aprile 1998 al numero di registro generale 2371 e numero di registro particolare 1790.

Atto in cui la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile dai Sig.ri



- [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà;
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale;
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale;
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale;
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale;
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale;

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 02.02.2026

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [REDACTED] del 21 maggio 2009 repertorio n. 32346/13763 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 25 maggio 2009 al numero generale 5751 e al numero particolare 873 a favore di Banco Di Sardegna S.p.a. con sede in Cagliari C.F. 01564560900, per capitale di € 89.600,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 179.200,00, durata 15 anni, a carico di su , [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 431 sito nel comune di Ortueri (NU). Debitore non datore di ipoteca [REDACTED].
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Oristano del 24 giugno 2025 repertorio n. 739 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 13 agosto 2025 al numero generale 9608 e al numero particolare 8063 a favore di [REDACTED]. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 431 sito nel comune di Ortueri (NU).



Quesito 6 : verificare la regolarità del bene e 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:

- i. schede planimetriche catastali;
- ii. aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;
- iii. informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato);
- iv. elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata;
- v. 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.

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ortueri, ho potuto riscontrare la presenza di un'unica pratica edilizia:

- Concessione Edilizia per la Esecuzione di Opere rilasciata in data 25 gennaio 2000 prot. N. 2767/R - Pratica N. 54/99, riguardante l'esecuzione di lavori di *"Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in zona A del P. di F., in Via Savoia, lotto distinto in catasto al Foglio 9 Mappale 431"*. **Allegato C.1**

Pratica intestata alla Signora [REDACTED]
[REDACTED]

La Signora [REDACTED] per mezzo del suo tecnico di fiducia [REDACTED], mi ha fornito inoltre in originale, copia di:

- Autorizzazione di Abitabilità del 11 dicembre 2001 prot. N. 4357/R riguardante un *"fabbricato di civile abitazione posto in questo comune, in Via Savoia e distinto in catasto al Foglio 9 Mappale 431, per il quale in data 25.01.2020 è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 54/99"*. **Allegato C.2**

Pratica intestata alla Signora [REDACTED]
[REDACTED].

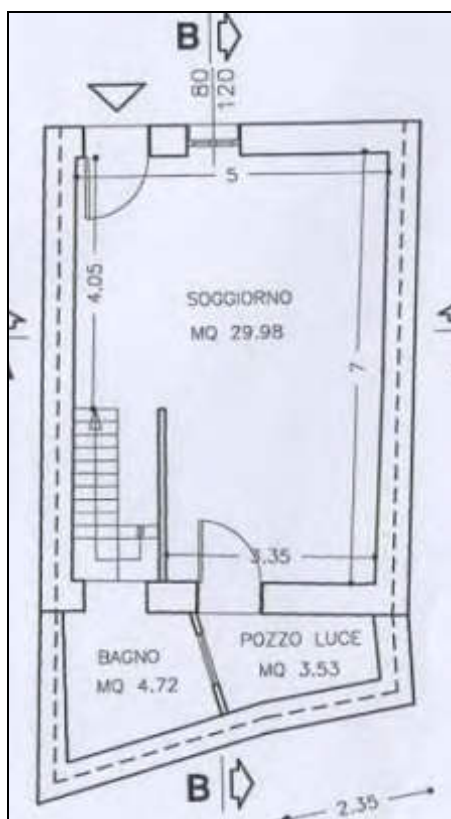
Tale documento non è stato reperito presso gli archivi comunali.



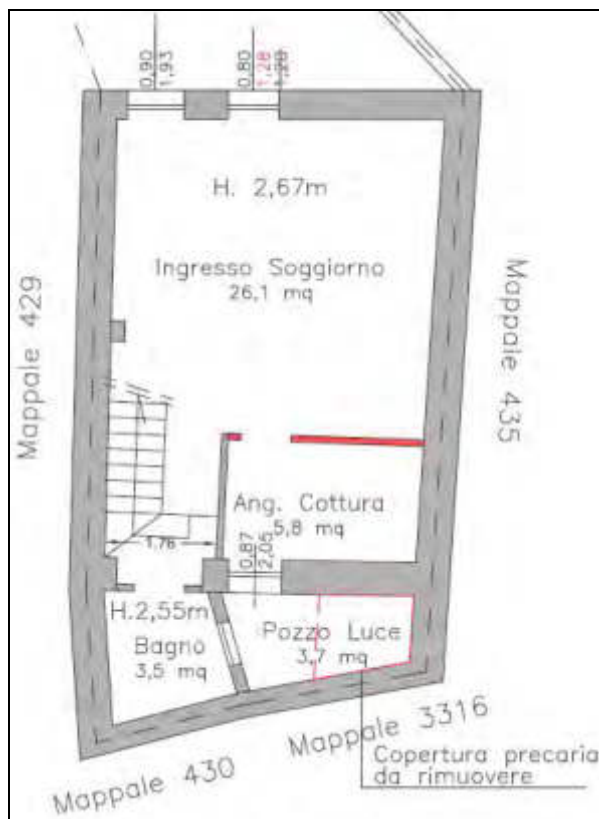
A seguito del rilievo da me eseguito all'atto del sopralluogo del 10 novembre 2025, ho rilevato le seguenti difformità:

difformità al piano terra:

1. *modifica alla disposizione interna del fabbricato, con suddivisione della zona adibita a angolo cottura - **sanabile**;*
2. *modifica alle dimensioni della finestra prospiciente il cortile anteriore - **sanabile**;*
3. *realizzazione di una copertura precaria nel pozzo luce realizzata con travi in legno e lastre in alluminio, per una superficie di circa 2 mq - **non sanabile, da demolire**;*
4. *altezza intradosso prevista da 2,75 m, ma realizzata pari a 2,67 m, rientrante nella tolleranza del 5%;*



Situazione di progetto

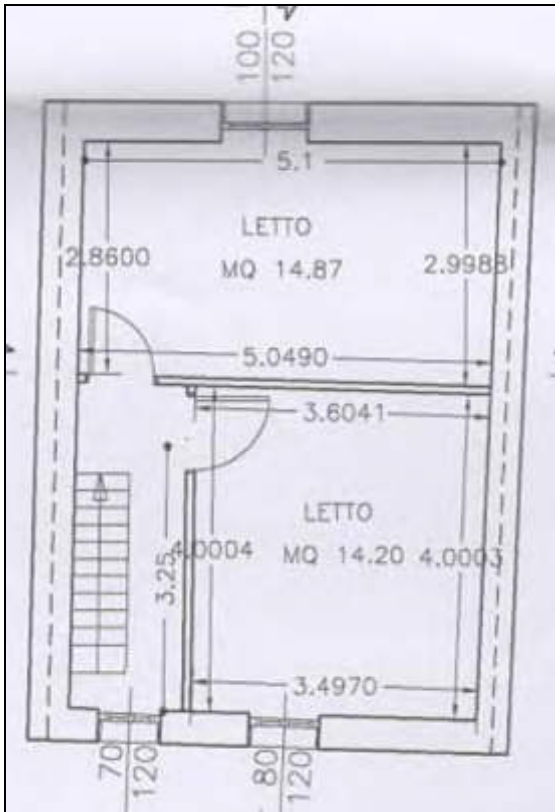


Situazione Attuale

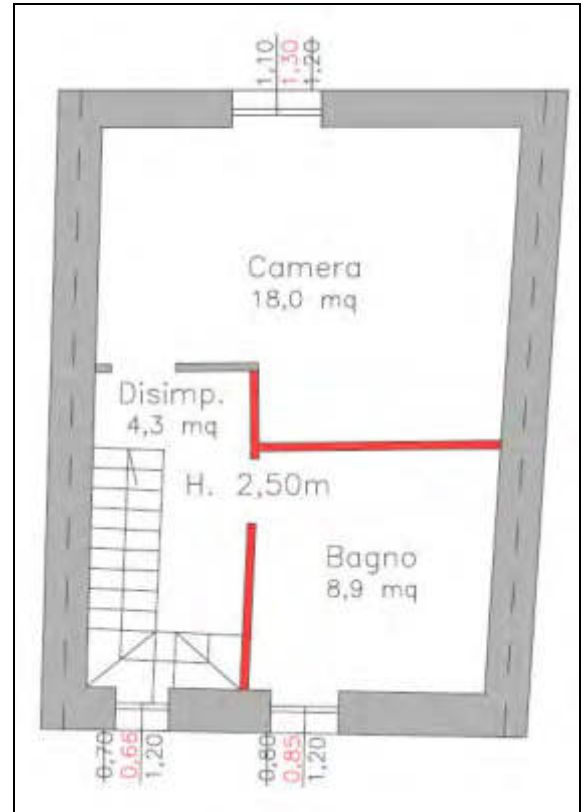
difformità al piano primo:

1. *modifica alla disposizione interna del fabbricato, con realizzazione di un bagno e eliminazione della seconda camera da 14,20 mq - **sanabile**;*
2. *modifica alle dimensioni delle aperture esterne - **sanabile**;*
3. *altezza intradosso prevista da 2,55 m, ma realizzata pari a 2,50 m, rientrante nella tolleranza del 5%;*





Situazione di progetto

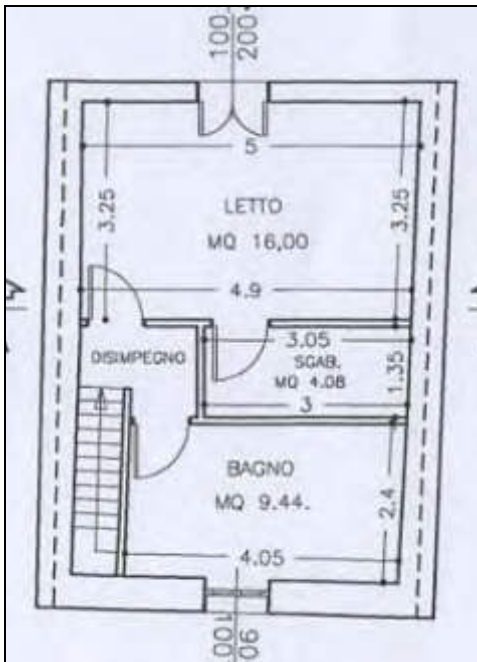


Situazione Attuale

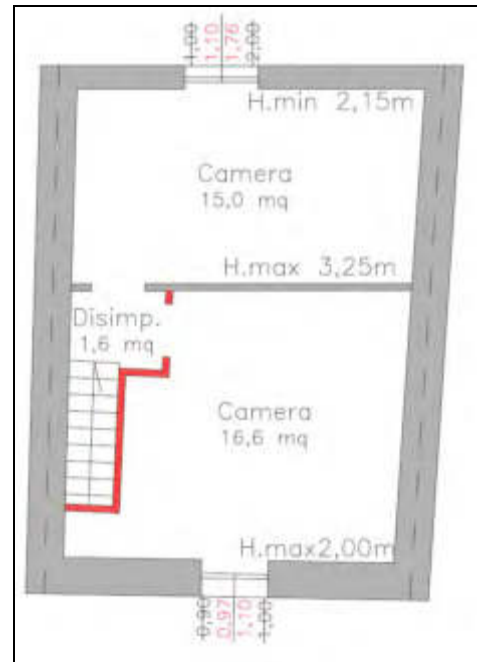
difformità al piano secondo:

1. modifica alla disposizione interna del fabbricato con realizzazione di una seconda camera - **sanabile**;
2. modifica alle dimensioni delle aperture esterne - **sanabile**;
3. altezza minima verso la Via Savoia prevista da 2,10 m, ma realizzata pari a 2,15 m - altezza al colmo prevista di 3,30 m, ma realizzata da 3,25 m - altezza minima parte retrostante prevista pari a 1,95 m, ma realizzata pari a 2,00 m; tutte rientranti nella tolleranza del 5%;





Situazione di progetto



Situazione Attuale

In definitiva, sarà necessario effettuare una S.C.I.A. in sanatoria che risani le difformità esistenti sopra elencate.

SANZIONI E ONERI VARI

In base alla normativa attualmente in vigore le difformità sopra elencate possono essere sanate; i costi per effettuare la sanatoria vengono di seguito riportati:

- Sanzione per regolarizzazione delle opere sanabili (S.C.I.A. in sanatoria) da versare al Comune di Ortueri, che si stima in circa **500 €**;
- Le **spese tecniche** necessarie al progetto di Accertamento di Conformità, nonché tutte le altre prestazioni di natura burocratico-amministrativa, possono valutarsi in complessivi **2.000 €** (accessori compresi).

Il totale dei costi sopra detti, è pari a 2.500 € (500 € + 2.000 €) .

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

L'esperto stimatore deve 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.).

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Ortueri (NU), in Via Savoia n. 22, ad oggi, non sono presenti cittadini residenti, come riscontrato dalla Certificazione anagrafica e di stato civile rilasciatoo dall'Ufficio Anagrafe del Comune in data 10.11.2025 (vedasi *allegato A.3*).

Durante il sopralluogo del 10.11.2025, la Signora [REDACTED] ha dichiarato che *“l'immobile è occupato dalla famiglia [REDACTED] che ne ha la piena disponibilità essendo residenti nell'immobile adiacente (civico n. 20), di cui risulta comunicante il cortile”*.

In conseguenza di tale dichiarazione ho esteso le ricerche inerenti la residenza anche al fabbricato adiacente indicatomi dall'escutata, constatando che al civico n. 20 vi risiedono le Sig.re:

[REDACTED]
[REDACTED]

Specifico che all'atto del sopralluogo le signore sopra indicate non erano presenti nel fabbricato.

Quesito 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 giudiziari 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.

Presenza di trascrizioni di pignoramenti

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento non risultano altre trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. E' presente unicamente la trascrizione del "Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Oristano del 24 giugno 2025 repertorio n. 739 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 13 agosto 2025 al numero generale 9608 e al numero particolare 8063 a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F.



05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G. bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 431 sito nel comune di Ortueri (NU). Così come riportato in risposta al quesito 5. e in **Allegato A.5.**

Assegnazione casa coniugale

Dalla ricerca effettuata presso la conservatoria di Nuoro non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Vincoli storico - artistici

Nella zona di ricadenza del fabbricato, così come in tutto il centro storico di Ortueri, vige il vincolo paesaggistico dei Centri di Antica e prima Formazione, in quanto ricadente in Aree tutelate dal Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera c) e dell'art. 143, comma 1, lettere e) ed i) del D.Lgs. 42/2004[

Verifica presenza condominio

L'immobile non fa parte di un condominio.

Verifica presenza servitù

Dalla ricerca effettuata, non risultano imposizioni di servitù sul mappale pignorato.

Verifica presenza provvedimenti di sequestro penale

Dalla ricerca effettuata con visura telematica in data 02.02.2025 (Allegato A.5), non risultano provvedimenti di sequestro penale gravanti sul mappale pignorato.

Quesito 9 : verificare se i beni pignorati ricadono 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.

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

Quesito 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.

L'immobile oggetto del pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 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.

Dalla documentazione esaminata e dagli accertamenti svolti, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da spese fisse di gestione e manutenzione, né da oneri condominiali, né attuali né prevedibili.

Alla data della presente relazione non risultano pendenti ulteriori procedimenti giudiziari.

Quesito 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 ALLE 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 sopraindividuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

Con riferimento all'ultimo triennio si prendono in considerazione cinque atti di compravendita, relativi all'abitato di Ortueri. Non si fa distinzione tra centro e periferia in quanto tale considerazione urbanistica ai fini della stima è sicuramente rilevante in una città, ma trascurabile in un abitato delle dimensioni di Ortueri.

- **Comparabile 1**, Via Gennargentu N. 7, categ. cat. A.3 - data stipula: 5 febbraio 2024
Valore compravendita 46.600 €; superficie ragguagliata 177 mq
Valore unitario 263 €/mq (46.600 € / 177 mq);
- **Comparabile 2**, Papa Giovanni XXIII N. 5-7, categ. cat. A.2 - data stipula: marzo 2024



Valore compravendita 130.000 €; superficie ragguagliata 215 mq

Valore unitario 604 €/mq (130.000 € / 215 mq);

- **Comparabile 3**, Corso Umberto N. 40, categ. cat. A.3 - data stipula: marzo 2024

Valore compravendita 20.000 €; superficie ragguagliata 74 mq

Valore unitario 270 €/mq (20.000 € / 74 mq);

- **Comparabile 4**, Via Barone Mannu N. 55, categ. cat. A.2 - data stipula: maggio 2024

Valore compravendita 95.000 €; superficie ragguagliata 132 mq

Valore unitario 719 €/mq (95.000 € / 132 mq);

- **Comparabile 5**, Vico III Roma, categ. cat. A.4 - data stipula: febbraio 2025

Valore compravendita 90.000 €; superficie ragguagliata 182 mq

Valore unitario 494 €/mq (90.000 € / 182 mq);

Copia delle schede tratte dal sito internet “borsinoPRO” e di alcuni atti di compravendita verrà riportata in allegato D.1, D.2., D.3, D.4, D.5.

La media del valore unitario di queste cinque compravendite è pari a 470 €/mq (263 € + 604 + 270 + 719 + 494 €)/5). Si assume quindi come valore unitario di riferimento **470 €/mq**, su cui verrà effettuata la stima successivamente al calcolo delle superfici ragguagliate.

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

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

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

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

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

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

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

del 25 per cento qualora non comunicanti;

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

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

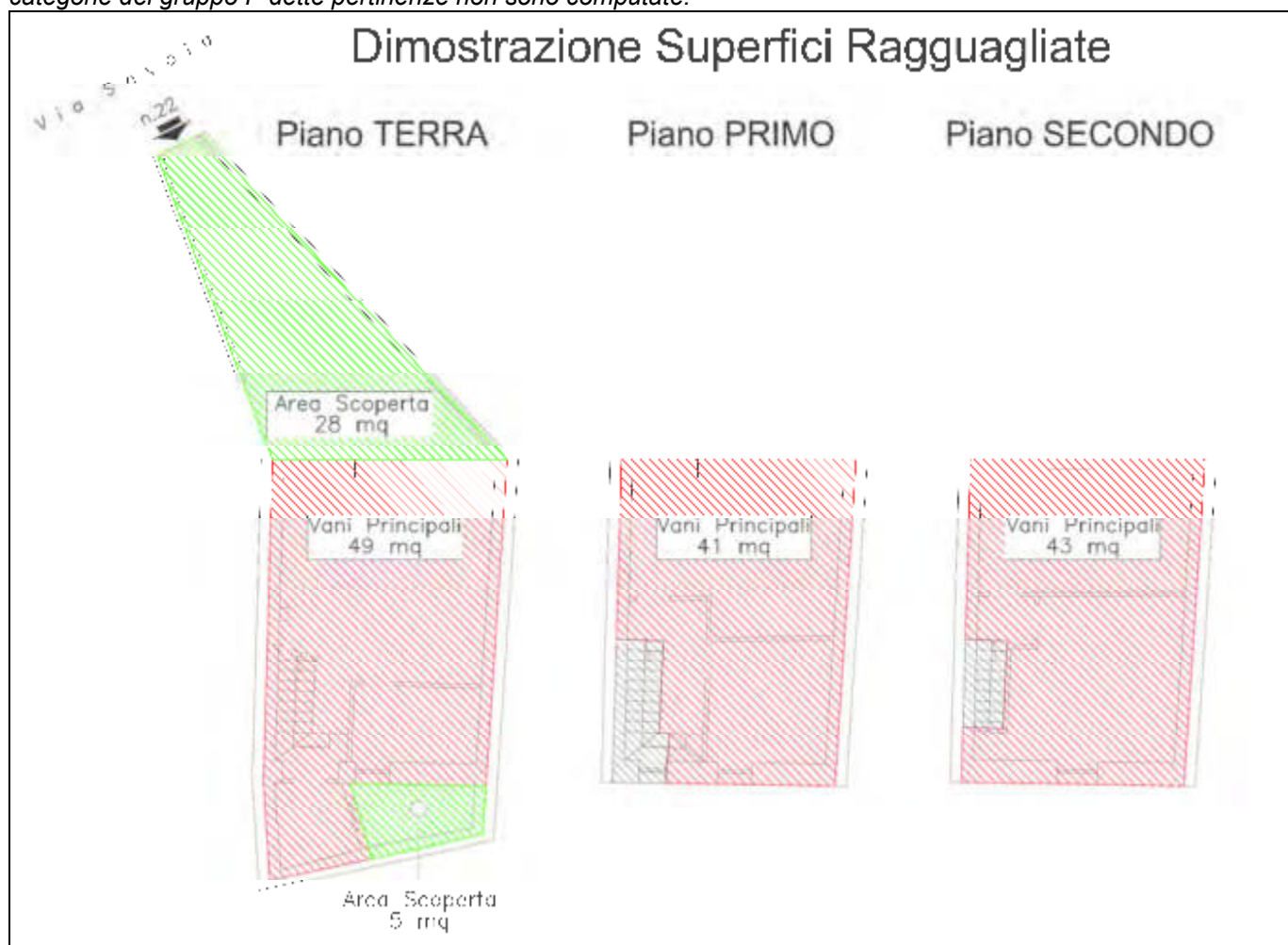
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

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

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per



cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.



CALCOLO SUPERFICI RAGUAGLIATE

Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali P.T.	49	100 %	49
Vani Principali P.1.	41	100 %	41
Vani Principali P.2.	43	100 %	43
Area Scoperta lato strada	28	10 %	2,8
Area Scoperta retro	5	10 %	0,5
TOTALE SUPERFICIE RAGUAGLIATA			136,3

Si considera quindi una superficie raguagliata arrotondata di **136 mq.**

Quindi la superficie da moltiplicare per il valore unitario di **470,00€/mq** ammonta a **136 mq.** Il valore provvisorio risultante è di **63.920 €** (470,00 €/mq x 136 mq).

Alla cifra provvisoria di **63.920,00 €** andranno detratti:

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale calcolati in risposta al quesito 3) pag. 15,16,17,18 pari a **2.000 €**;



- i costi di sanatoria precedentemente calcolati in risposta al quesito 6) pag. 21,22,23,24,25,26 pari a **2.500 €**;

Per un totale di costi pari a **4.500 €** (2.000 € + 2.500 €)

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

Si ha quindi un valore definitivo dell'immobile pari a 59.420 € (63.920 € - 4.500 €).

A norma dell'Art. 568 c.p.c. sul valore di stima di 59.420 €, si applica una riduzione del 10 %, ottenendo una cifra arrotondata di **53.500 €** (59.420 € - 10 %), al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In definitiva si propone un valore a base d'asta pari a 53.500 €.

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

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

ALLEGATI:

ALLEGATO "A"

- Allegato A.1 : Copia verbale operazioni peritali del 10.11.2025;
- Allegato A.2 : Visura catastale, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa;
- Allegato A.3 : Certificato di Risultanza Anagrafica;
- Allegato A.4 : Copia Atto di Compravendita del 27.03.1998;
- Allegato A.5 : Ispezioni Ipotecarie 02.02.2026;

ALLEGATO "B"

- Allegato B.1 : Planimetrie situazione attuale - Pianta Piano Terra, Primo e Secondo;
- Allegato B.2 : Elaborato Fotografico;

ALLEGATO "C"

- Allegato C.1 : Concessione Edilizia per la Esecuzione di Opere rilasciata in data 25 gennaio 2000 prot. N. 2767/R - Pratica N. 54/99;
- Allegato C.2 : Autorizzazione di Abitabilità del 11 dicembre 2001 prot. N. 4357/R;

"Allegato D"

- Allegato D.1 : Comparabile 1 + atto Via Gennargentu N. 7;
- Allegato D.2 : Comparabile 2 Via Papa Giovanni XXIII;
- Allegato D.3 : Comparabile 3 + atto Corso Umberto N. 40;
- Allegato D.4 : Comparabile 4 Via Barone Mannu;
- Allegato D.5 : Comparabile 5 Vico III Roma;

Seneghe 11 febbraio 2026

IL C.T.U. INCARICATO

