

TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE CIVILE

Cancelleria esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. Es. 44/2023

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore):

doNext s.p.a.
via Lungotevere Flaminio
00196 ROMA
procuratore: Avv. Sechi Marco

CONTROPARTE (debitore):

Alfa costruzioni
via Liguria n.10
09072 Cabras (OR)

ESPERTO INCARICATO

Arch. Ramona Vidili
via Baccelli n.13 – 09098 Terralba (OR)
arch.ramona.vidili@gmail.com
r.vidili@anchor.it
+39.340.7980756

Terralba, gennaio 2025



PREMESSA

La sottoscritta, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R. Es. 44/2023, Arch. Ramona Vidili il 06/06/2024 veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **doNext s.p.a** contro **Alfa Costruzioni**, con sede legale in via Liguria n.10 – 09072 Cabras (OR).

A seguito dei controlli preliminari, il cui modulo di controllo della documentazione secondo l'Allegato 2, unitamente al custode, è stato telematicamente depositato il 09.09.2024 con esito POSITIVO, la sottoscritta provvede a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. in fascicoli separati per lotti.

QUESITI

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 superficaria; 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 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.



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 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.

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:

- 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.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale 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.).

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 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 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO ESTIMATORE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE che l'esperto:

- 1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) DEPOSITI entro 30 GIORNI dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;
- 3) predisponga per ciascun LOTTO un file denominato "Perizia" contenente la relazione peritale integrale; e un file denominato "Perizia per pubblicità" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti;
- 4) avvisi con raccomandata a/r ovvero, ove possibile, a mezzo PEC, i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni,



- non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);
- 5) nel caso di formazione di PIÙ LOTTI, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;
 - 6) ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
 - 7) l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmettere copia del file denominato "Perizia" entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti eseguite, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c. o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte eseguita non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;
in presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – richiesta di proroga contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.
Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.
 - 8) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti che, ancorché non sollecitati dalle parti, potrebbero essere richiesti dal Giudice;
 - 9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
 - 10) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Oristano – Uffici Catastali attraverso il sistema telematico SISTER, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Oristano – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Nurachi al fine di richiedere copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Cabras al fine di verificare lo stato di famiglia dell'esecutato e la residenza.

Previo inoltro dell'informativa e comunicazione di avvio operazioni peritali, nel giorno 24.10.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.



Dopo aver verificato la completezza della documentazione (*controlli preliminari*), acquisita tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, la sottoscritta espone la seguente perizia composta da:

- Relazione sulla perizia di stima
- Perizia per pubblicità

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Restituzione planimetria dello stato di fatto
3. Documentazione catastale: estratto mappa, planimetria catastale e visura catastale
4. Atto provenienza del bene e ispezioni ipotecarie
5. Estratti dei titoli edilizi
6. Risultanze ufficio anagrafe e contratto locazione
7. Quotazione OMI
8. Verbale di sopralluogo



n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

diritto reale: proprietà superficiaria di **Alfa costruzioni s.r.l.**

L'atto di pignoramento indica come diritto sul bene "proprietà", senza specificare che sia piena, nuda o di superficie; poiché in titolarità all'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, vi è il diritto di proprietà superficiaria, la sottoscritta provvederà ad assumere quest'ultimo come diritto reale per le operazioni di stima che seguiranno.

oggetto di pignoramento: Comune di Nurachi
NCEU Foglio 3 Mappale 1088 sub. 8, 9
Piano terra
NCEU Foglio 3 Mappale 1088 sub. 10, 11
Piano primo
NCEU Foglio 3 Mappale 1088 sub. 12,13,14,15,17
Piano secondo

Estremi di individuazione catastale in atto di pignoramento **omogenei ma difformi**.

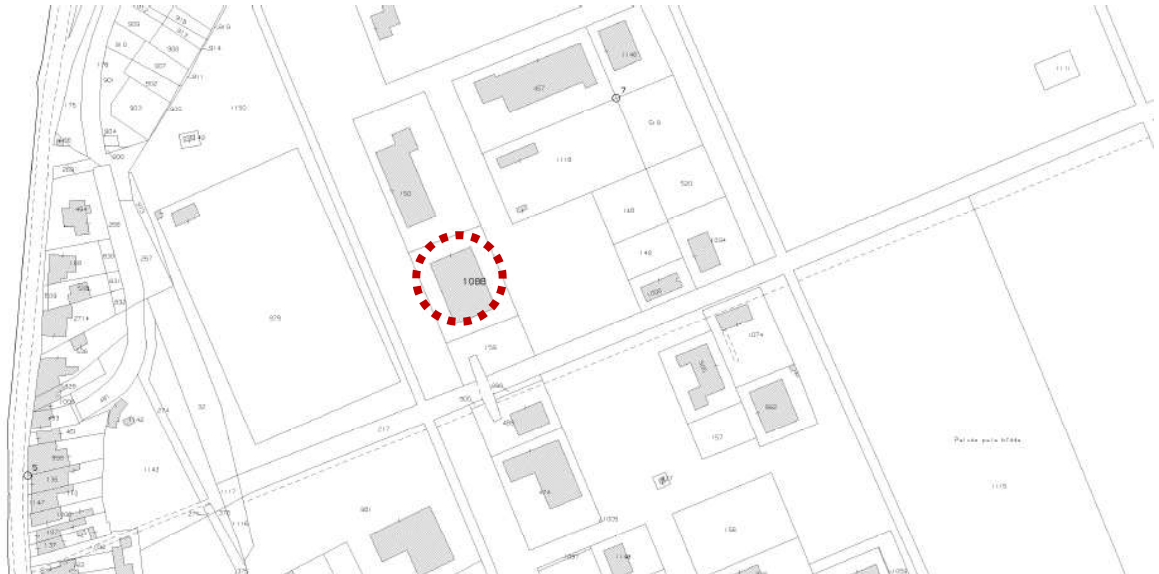
L'atto di pignoramento indica medesimo foglio e particella ma differenti subalterni che sono stati poi oggetto di frazionamento.

Facendo seguito allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, l'esperto ritiene di proseguire le operazioni peritali poiché la variazione intervenuta a livello catastale ha carattere meramente nominale. I riferimenti di riconducibilità sono riscontrati al quesito n.3.



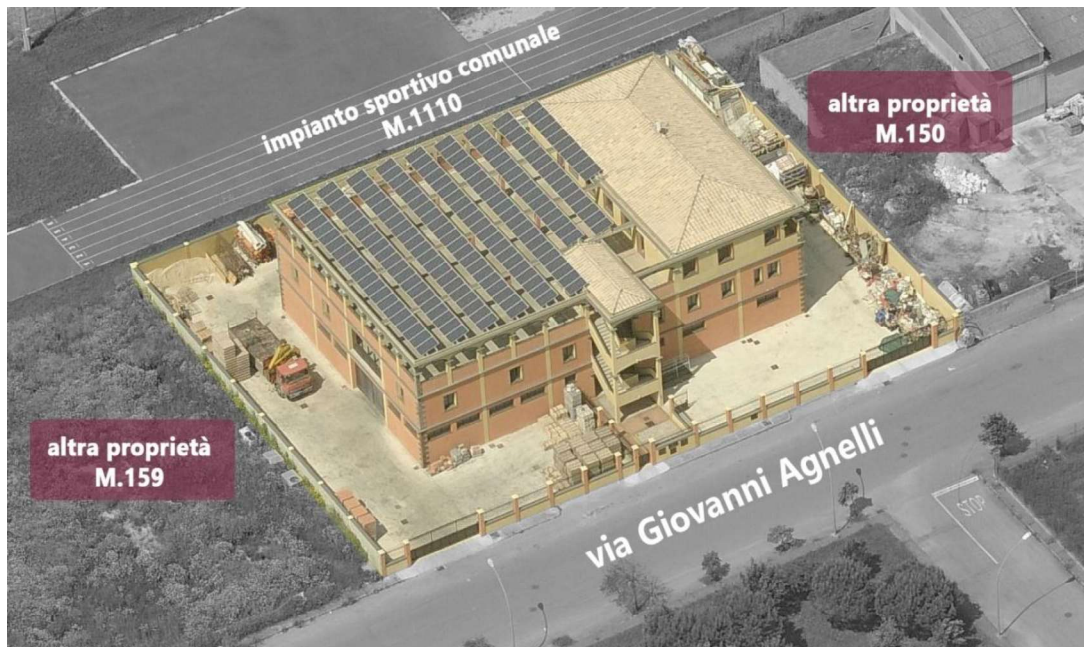
raffronto ortofoto satellitare con individuazione catastale (urbismap)





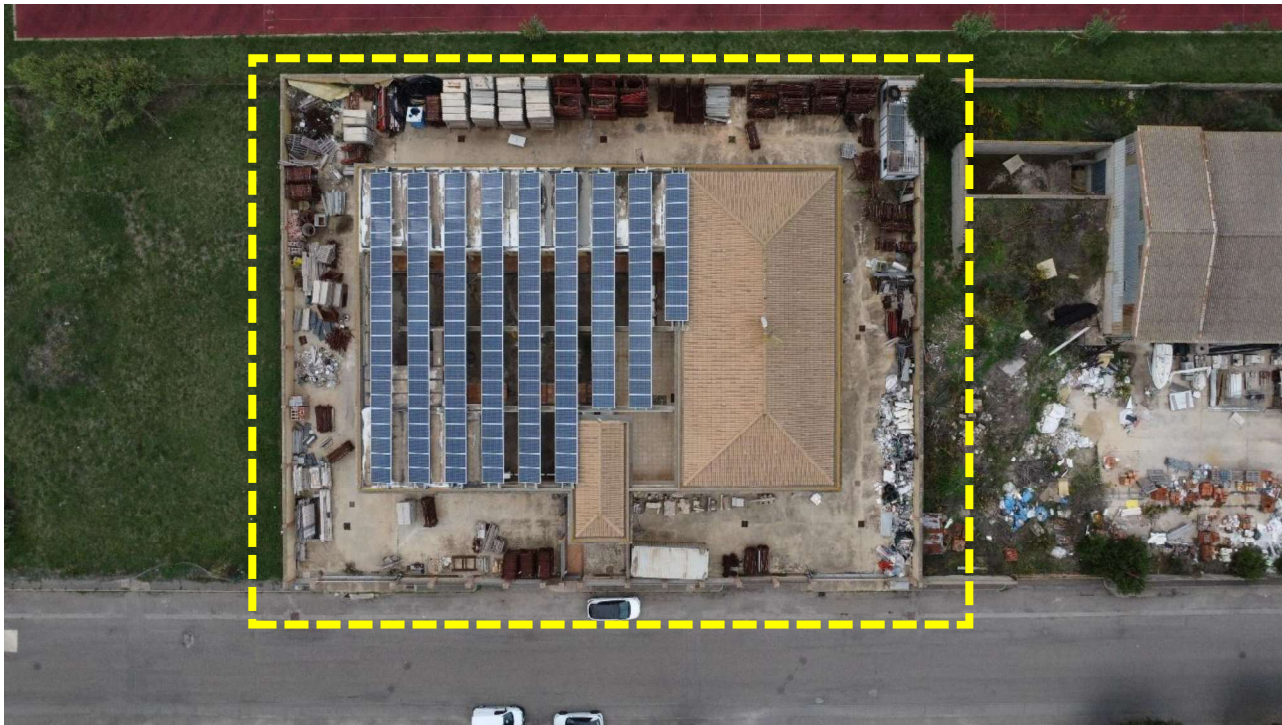
Sulla base della vigente normativa urbanistica, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia e alle caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, per le motivazioni espresse nel successivo quesito, non è possibile formare più lotti relativi a questo immobile che, confina:

- sul fronte principale (ovest) con la via Giovanni Agnelli;
- sul retro con particella 1110, sulla stessa trova sviluppo la pista del campo sportivo comunale;
- sul lato sud con altra proprietà inedificata mappale 159;
- sul lato nord è adiacente alla particella 150 su cui si riscontra l'edificazione di un capannone (altra proprietà).



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

Questo lotto è costituito da un fabbricato ad uso artigianale dislocato nella zona P.I.P. del Comune di Nurachi in località Pala Bidda. Sull'immobile vige il vincolo di tutela paesaggistica.



Il fabbricato si affaccia per un lato su via Giovanni Agnelli: sulla strada si riscontrano due accessi carrabili e uno pedonale, alternata da un muretto e una recinzione in ferro a giorno; gli altri tre lati del perimetro sono delimitati da una muratura di confine in blocchetti di cls sp. 20 intervallata da pilastri ogni 4,50 m e alta 2 metri circa.



Il lotto ha una superficie di mq. 2000 dati da 50 x 40 m; nella zona individuabile come D.2_1 / insediamenti produttivi, commerciali e artigianali. del Comune di Nurachi.

Sull'immobile non si riscontrano servitù.



L'edificio si sviluppa per tre piani fuori terra, con un ingombro in pianta di 33,50x22,50 m (che occupano un'area di circa 750mq), lasciando uno spazio esterno di pertinenza e parcheggio pari a mq. 1180 circa, interamente finito in battuto di cemento liscio.

Sul prospetto principale si sviluppa il **bene comune non censibile** F.3 M.1088 sub.16 costituito dal cortile con ingresso pedonale, la scala (rivestita in basalto) e il vano ascensore, l'atrio/corridoio di accesso ai tre livelli.

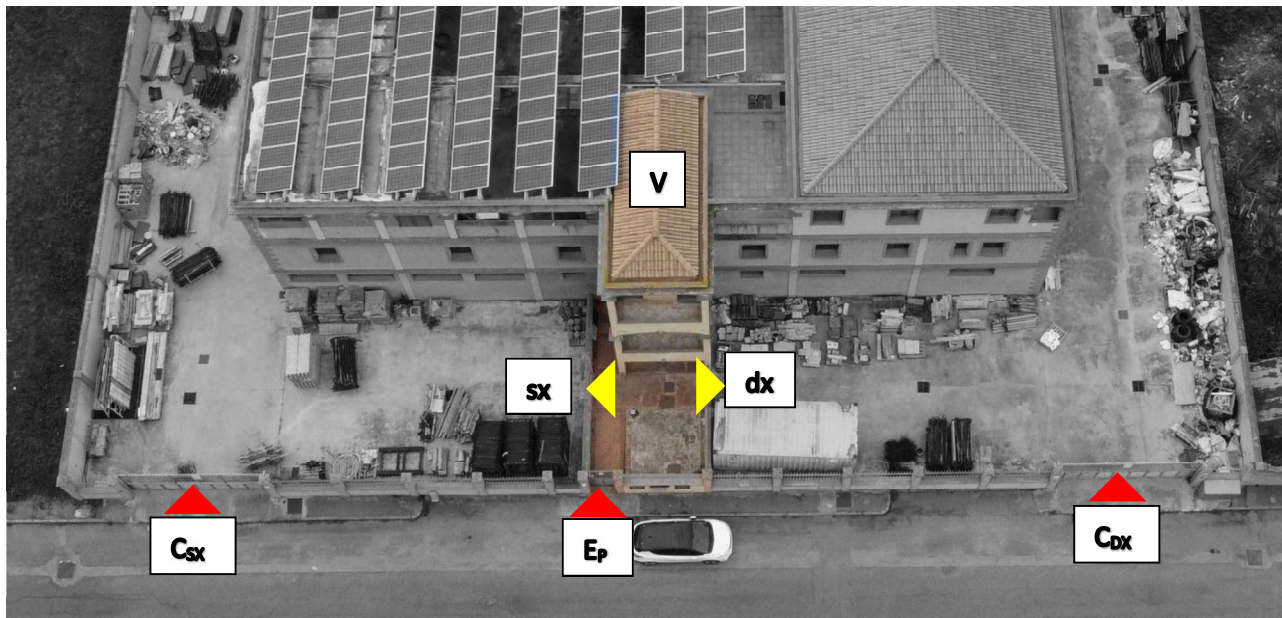


Foto aerea con individuazione accessi edificio e bene comune non censibile (sub. 16)

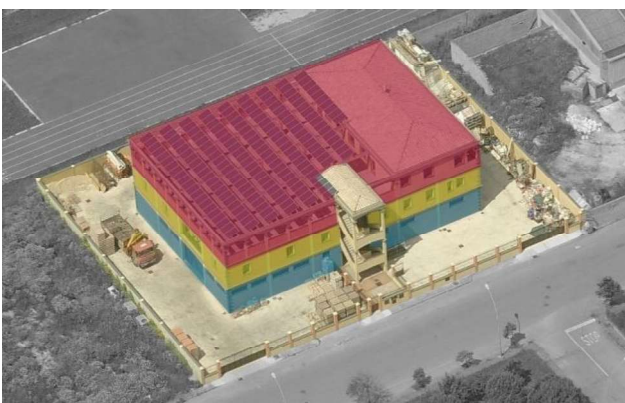
Csx/Cdx = accessi carrabili scorrevoli

Ep = accesso esterno pedonale a battente, elettrizzato

sx/dx = accessi pedonali (a battente) ai cortili pertinenziali

V= vano scala/ascensore – **l'ascensore non è mai stato installato**

Valutazione sulla suddivisione in lotti:



L'estensione e la conformazione dell'immobile indirizzano alla possibilità di suddividere lo stesso in più lotti e, specificatamente tre, come da immagine che cromaticamente divide i livelli: piano terra (blu), piano primo (giallo) e piano secondo (rosso).

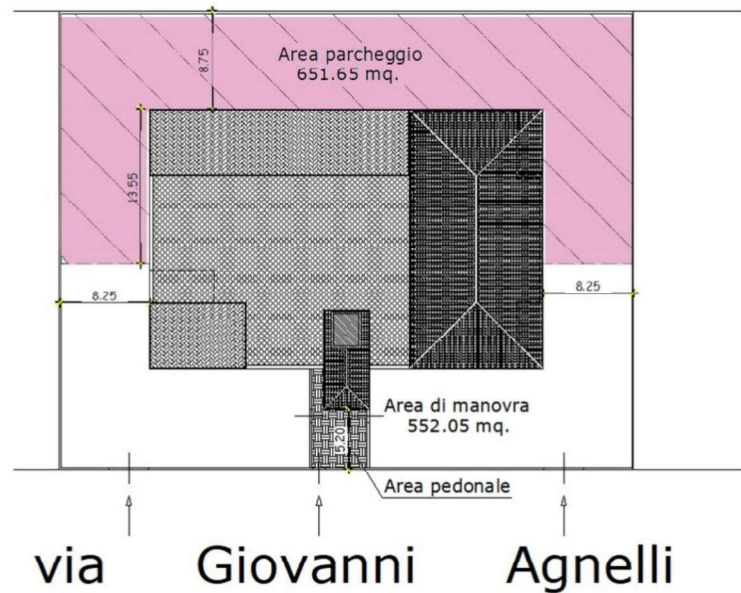
Tuttavia, a fronte del numero e della dislocazione degli accessi alle aree esterne, al fine individuare una divisione in lotti accettabile, sarebbe necessario alternativamente:

- costituire servitù di passaggio – non auspicabile già dalla formulazione del quesito;
- dividere proporzionalmente ai tre livelli le aree esterne:



- il titolo concessorio stabilisce una superficie da destinare a parcheggio per l'intero volume edificato, non ripartita e dislocata sul retro;
- una volta calcolata la superficie a parcheggio per ciascun lotto, la stessa andrebbe dislocata nello spazio cortilizio, a questo punto si potrebbe ragionare su un progetto che preveda la realizzazione sia di un nuovo accesso carrabile e una nuova organizzazione dei percorsi pedonali di accesso dal bene comune (vano scala) alle rispettive aree pertinenziali.

estratto pratica
DUAAP codice univoco 00693950958 del 26/05/2014
allegato 5.F)
situazione edificatoria

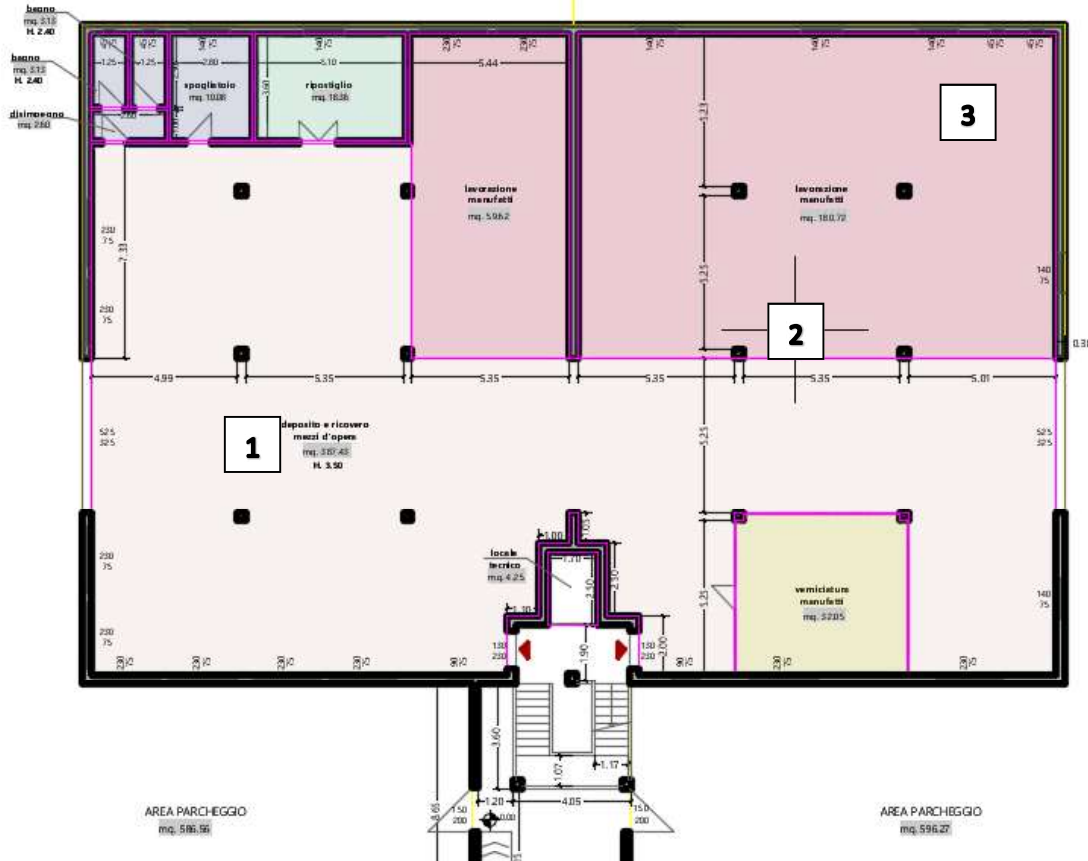


La volontà di evitare la costituzione di servitù di passaggio e la necessità di una progettazione con sequenziale realizzazione di nuove opere, invalida la possibilità di costituire più lotti sull'immobile oggetto di pignoramento e stima.



PIANO TERRA:

Il piano è accessibile attraverso due ingressi pedonali, doppia anta a battente e con maniglione antipanico, a ridosso del vano scala e da due contrapposti accessi carrabili laterali per i mezzi; è costituito da uno spazio per la lavorazione in manufatti in cemento e uno per il ricovero di mezzi utilizzati per la produzione artigianale. All'interno, nell'angolo sud-est, trovano spazio anche due servizi igienici e un ripostiglio; un box interno e chiuso, attestato sul lato principale, individua quindi lo spazio per la verniciatura dei manufatti. L'altezza utile interna è di 3,50 m, lungo tutto il perimetro, sulla parte alta sono avvicendate finestre in alluminio. Dimensionalmente il piano è scandito da campate di pilastri trasversali di m.5,25 e longitudinali di m.5,35.



PIANO TERRA	
Tipologicamente	Locale a destinazione "produzione artigianale e ricovero attrezzi"
Caratteristiche strutturali, costruttive e di finitura	Fondazioni continue in cls; pareti perimetrali in blocchi tipo isotex sp. 30 cm; pilastri in c.a.; solai in calcestruzzo armato; tramezzi in laterizio; intonaco esterno in malta bastarda; tinteggiatura esterna con pittura al quarzo; pavimentazione in battuto di cemento.
Stato di manutenzione	buono
Impianti	Impianto elettrico e di illuminazione funzionante; quadro elettrico di piano presso ingresso pedonale; impianto idrico e fognario per i servizi igienici funzionante. L'intero immobile riscontra una pratica di agibilità respinta.
Superficie lorda	mq. 768
Superficie calpestabile	mq. 697
Altezza	m. 3,50
Attestato Prestazione Energetica	non presente





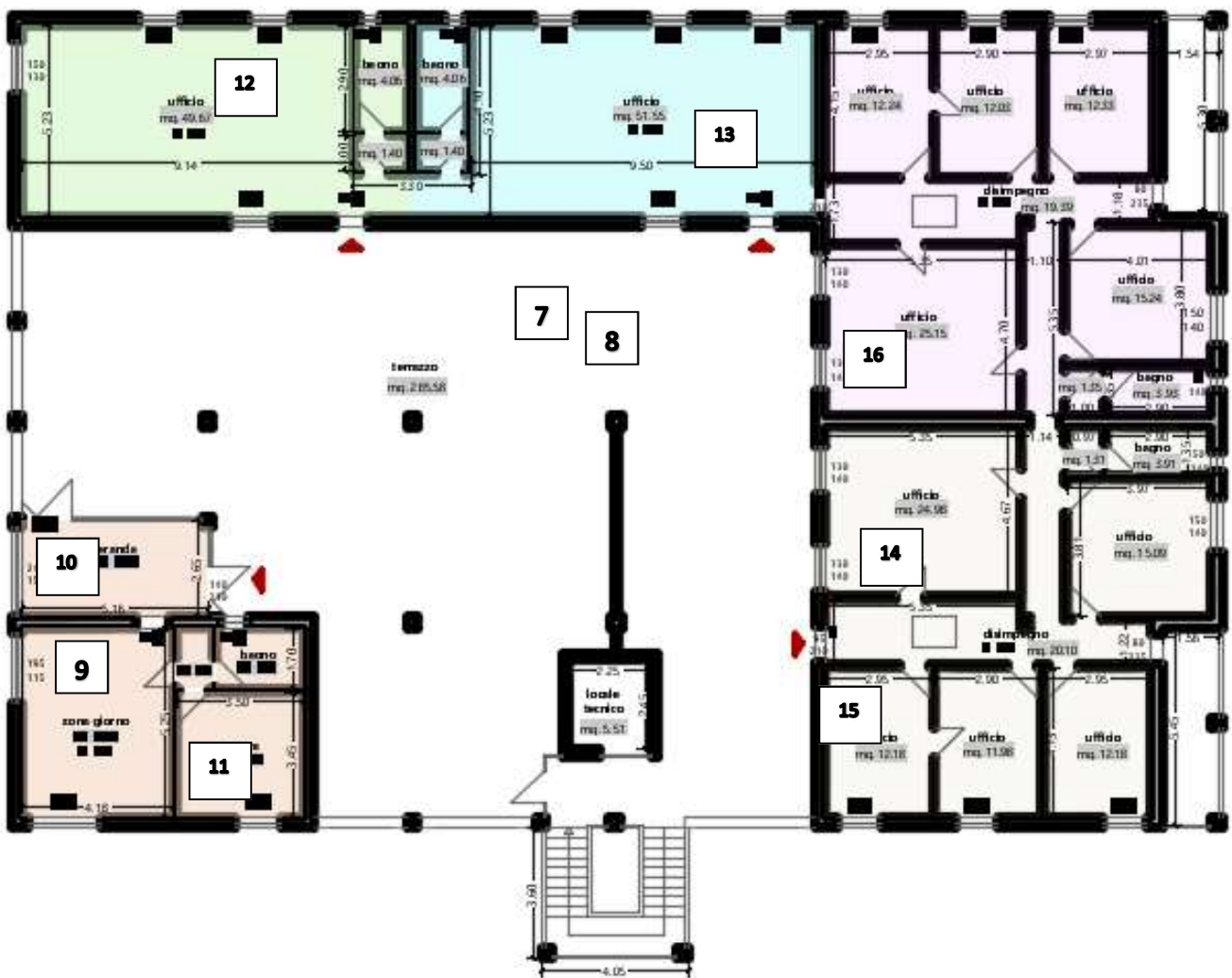


PIANO SECONDO:

Il secondo piano, raggiungibile sempre con il vano scala, è organizzato in cinque unità e uno spazio a terrazzo (mq. 285) la cui impermeabilizzazione presenta uno stato precario. Sul lastrico solare soprastante si trova l'installazione di un impianto fotovoltaico di 40kW.



piano secondo – immagini terrazzo



Sull'angolo sud-est (sub.17) si trova l'unica particella con destinazione **residenziale**, è l'**alloggio custode**: zona giorno (22mq), bagno (4,08mq), disimpegno e camera (12,08mq) oltre alla veranda (13,62mq) con altezza utile di m. 2,70. Gli infissi sono in pvc e hanno persiane esterne e zanzariere, soggiorno e camera sono dotate di pompa di calore, mentre in bagno è installato uno scaldabagno elettrico. | **superficie calpestabile 53,42 mq.**



Alloggio custode – soggiorno/cucina



Alloggio custode – veranda



Alloggio custode – camera

Sul prospetto retrostante (ovest) si affacciano le particelle 12 e 13 con destinazione **uffici**: si tratta di due particelle che al momento del sopralluogo sono risultate non finite. I bagni presentano pavimentazione e rivestimenti ma sono sprovvisti di sanitari, la restante parte è un ambiente unico, pavimentato, intonacato ma non tinteggiato e sprovvisto di alcuni infissi (porte di accesso dal terrazzo); mancano quindi le tramezzature che ripartiscono i singoli uffici, gli impianti vanno ultimati e si riscontrano plurime infiltrazioni di acqua. Incompleta anche una porzione di intonaco esterno (allegato 1 – documentazione fotografica -foto 63-64).

| sub.12 (ufficio 1) **superficie calpestabile 53,42 mq.**

| sub.13 (ufficio 2) **superficie calpestabile 53,42 mq.**





sub.12 (ufficio 1) – uffici



sub.13 (ufficio 2) – uffici

Sul prospetto laterale (nord) si affacciano le particelle 14 e 15 con destinazione **uffici**: si tratta di due particelle adibite a uffici, tra loro simmetriche, comunicanti e dotate di verande e servizi igienici.

L'ufficio 3 (sub.14) è dotato di n.5 camere adibite a ufficio, di cui 3 aventi superficie di 12mq circa cadauno, uno di 15 mq e uno di 25 mq, completano l'unità il disimpegno, la veranda esterna e il bagno.

L'ufficio 4 (sub.15) è dotato di n.5 camere adibite a ufficio, di cui 3 aventi superficie di 12mq circa cadauno, uno di 15 mq e uno di 25 mq, completano l'unità il disimpegno, la veranda esterna e il bagno.

Sui ambedue i disimpegni si trovano due botole con annessa scala che danno accesso al sottotetto indiviso. Tutte le stanze sono dotate di pompa di climatizzazione.

Circa l'accessibilità delle due particelle occorre precisare che, a seguito della pratica di ampliamento con piano casa del 2012, la particella 14 ha perso la propria indipendenza di accesso.

| sub.14 (ufficio 3) **superficie calpestabile 101,66 mq.**

| sub.15 (ufficio 4) **superficie calpestabile 101,73 mq.**



sub.15 (ufficio 4) – uffici





sub.15 (ufficio 4) – uffici



sub.14 (ufficio 3) – uffici

PIANO SECONDO	
Tipologicamente	Locale a destinazione uffici e alloggio custode + lastrico
Caratteristiche strutturali, costruttive e di finitura	Pareti perimetrali in blocchi tipo isotex sp. 30 cm; pilastri in c.a.; solai in calcestruzzo armato; intonaco esterno in malta bastarda; tinteggiatura esterna con pittura al quarzo; pavimentazione in ceramica.
Stato di manutenzione	non finito (uffici sub 12 e 13) sufficiente (alloggio custode) buono (uffici sub 14 e 15) scarso lastrico (sub 18 e 19)
Attestato Prestazione Energetica	non presente



n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Oristano - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà (per la superficie) all'esecutata (Alfa costruzioni s.r.l.) e per l'area al Comune di Nurachi, risulta identificato come di seguito specificato:

Comune di Nurachi – cod. F980 Provincia di Oristano								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	8	C/3	U	433 m ²	€ 1.319,39
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano T						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficiale 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	9	C/3	U	433 m ²	€ 1.316,35
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano T						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficiale 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

Comune di Nurachi – cod. F980 Provincia di Oristano								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	10	C/2	U	370 m ²	€ 859,90
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 1						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficiale 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	11	C/2	U	369 m ²	€ 857,58
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 1						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficiale 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	16				
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano T-1-2						
BENE COMUNE NON CENSIBILE								



Comune di Nurachi – cod. F980								
Provincia di Oristano								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	12	A/10	U	1,5 vani 65 m ²	€ 232,41
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 2						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficaria 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	13	A/10	U	1,5 vani 65 m ²	€ 232,41
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 2						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficaria 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	14	A/10	U	5,5 vani 118 m ²	€ 852,15
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 2						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficaria 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	15	A/10	U	5,5 vani 119 m ²	€ 852,15
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 2						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficaria 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	17	A/2	4	3 vani 54 m ²	€ 170,43
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 2						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficaria 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	18	F/5		114 m ²	
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 2						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficaria 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		3	1088	19	F/5		117 m ²	
Indirizzo		via Giovanni Agnelli n.3 Piano 2						
INTESTATO								
1	Alfa costruzioni s.r.l. sede Cabras (OR)					00693950956	Proprietà superficaria 1/1	
2	Comune di Nurachi					00074700956	Proprietà per l'area	

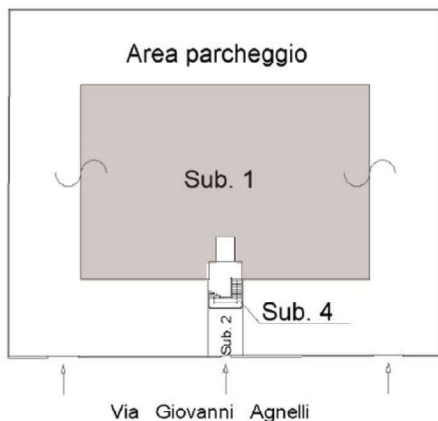


Nell'allegato 3 sono presenti le planimetrie catastali dei subalterni 8 e 9 per il piano terra, 10 e 11 per il piano primo, 12,13,14,15 e 17 per il piano secondo: tutte sono coerenti alla reale situazione dei luoghi.

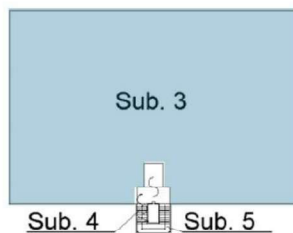
Nel merito, invece, alla difformità sui riferimenti catastali nell'atto di pignoramento, è utile il raffronto tra gli elaborati planimetrici di cui qui si riportano due estratti utili alla riconducibilità:

protocollo n. **OR0116114** del 09/07/2010 | tipo mappale 19236 del 03/02/2010

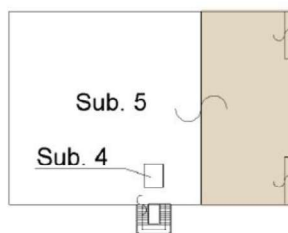
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

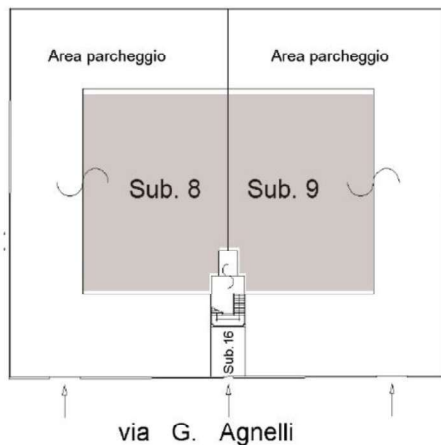


Pianta Piano Secondo

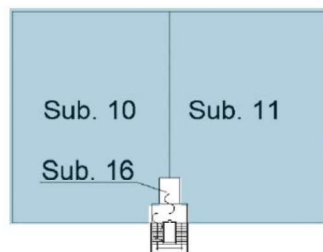


protocollo n. **OR0001650** del 25/01/2022 | tipo mappale 19236 del 03/02/2010

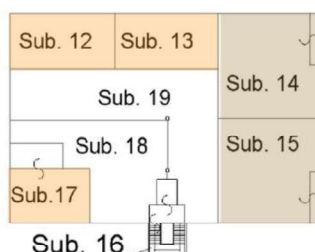
Pianta Piano Terra



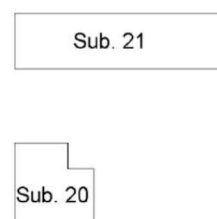
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo
(Lastrico solare)



In breve:

- il piano terra inizialmente sub.1 è stato diviso in sub. 8 e 9, ma nello stato di sopralluogo le due unità non sono divise;
- il piano primo inizialmente sub.3 è stato diviso in sub. 10 e 11, ma nello stato di sopralluogo le due unità non sono divise;
- il piano secondo piano aveva un unico subalterno, il 5 che è stato poi diviso in 14 e 15; successivamente si sono aggiunti i 12, 13 e 17 frutto del piano casa;
- i subalterni 18,19, 20 e 21 sono ineditati;
- il subalterno 16 è il bene non censibile, comune.



n. 4: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto 1 – immobile a uso artigianale

Proprietà di fabbricato a uso artigianale ubicato in zona P.I.P. del Comune di Nurachi su via Giovanni Agnelli n.3, piano terra, primo e secondo, area cortilizia di pertinenza; è composto da piano terra a uso produzione artigianale e ricovero attrezzi, piano primo magazzino e piano secondo uffici e alloggio custode.

La superficie coperta è di mq. 768 su lotto di 2020 mq che confina sul lato principale con via Giovanni Agnelli (est), per due lati (sud e nord) con altri lotti (particelle 150 e 158), mentre a ovest con l'impianto sportivo comunale; è riportato nel C.F. del Comune di Nurachi al foglio 3, mappale 1088; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è pratica DUAAP codice univoco 00693950958 del 26/05/2014, conforme, mentre è carente del certificato di agibilità; ricade in zona D/2_1;

PREZZO BASE euro 675.000,00 .

n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà

<p>TRASCRIZIONE del 29/09/2023 Registro Particolare 4870 Registro Generale 616 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 35/2023 del 10/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO</p>	<p>A favore di Finanziaria Internazionale Investments SGR spa A carico di Alfa costruzioni sr</p>
<p>TRASCRIZIONE del 27/10/2022 Registro Particolare 5090 Registro Generale 629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 3700/2022 del 05/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO</p>	<p>A favore di condominio Alfa 13 A carico di Alfa costruzioni sr</p>
<p>ISCRIZIONE del 25/02/2022 Registro Particolare 99 Registro Generale 1077 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO – SEZ. LAVORO Repertorio 7/2022 DEL 12/01/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</p>	<p>A favore di Toddi Nicola A carico di Alfa costruzioni sr Capitale 55.127,18€ Totale 150.000,00€</p>
	<p>Pratica OR0001650 del 25/01/2022 Costituzione al NCEU Foglio 3 Mappale 1088 Da tipo mappale: sub.1 – soppresso sub.2 – soppresso sub.3 – soppresso sub.5 – soppresso sub.6 – soppresso sub.7 – soppresso sub.8 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.9 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.10 – piano primo – magazzino sub.11 – piano primo – magazzino sub.12 – piano secondo – ufficio sub.13 – piano secondo – ufficio sub.14 – piano secondo – ufficio sub.15 – piano secondo – ufficio sub.16 – piano terra, primo e secondo – bene comune sub.17 – piano secondo – abitazione di tipo civile sub.18 – piano secondo – lastrico solare sub.19 – piano secondo – lastrico solare sub.20 – piano terzo – lastrico solare</p>



	sub.21 – piano terzo – lastrico solare
	<p>Pratica OR0001647 del 25/01/2022 Costituzione al NCEU Foglio 3 Mappale 1088 Da tipo mappale: sub.1 – soppresso sub.2 – soppresso sub.3 – soppresso sub.5 – soppresso sub.6 – soppresso sub.7 – soppresso sub.8 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.9 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.10 – piano primo – magazzino sub.11 – piano primo – magazzino sub.12 – piano secondo – ufficio sub.13 – piano secondo – ufficio sub.14 – piano secondo – ufficio sub.15 – piano secondo – ufficio sub.16 – piano terra, primo e secondo – bene comune sub.17 – piano secondo – abitazione di tipo civile sub.18 – piano secondo – lastrico solare sub.19 – piano secondo – lastrico solare</p>
	<p>Pratica OR0016866 del 04/06/2021 Costituzione al NCEU Foglio 3 Mappale 1088 Da tipo mappale: sub.1 – soppresso sub.2 – soppresso sub.3 – soppresso sub.5 – soppresso sub.6 – soppresso sub.7 – piano secondo – abitazione tipo economico sub.8 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.9 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.10 – piano primo – magazzino sub.11 – piano primo – magazzino sub.12 – piano secondo – ufficio sub.13 – piano secondo – ufficio sub.14 – piano secondo – ufficio sub.15 – piano secondo – ufficio sub.16 – piano terra, primo e secondo – bene comune</p>
	<p>Pratica OR0002808 del 21/01/2020 Costituzione al NCEU Foglio 3 Mappale 1088 Da tipo mappale: sub.1 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.2 – piano terra, primo e secondo – bene comune a 1,3,6,7 sub.3 – piano primo – magazzino sub.5 – soppresso sub.6 – piano secondo – ufficio sub.7 – piano secondo – abitazione tipo economico</p>
<p>ANNOTAZIONE del 14/10/2019 Registro Particolare 511 Registro Generale 5829 Pubblico ufficiale Ricetto Enrico Repertorio 57860/30855 del 0/10/2019 Annotazione e iscrizione – frazionamento in quota</p>	
<p>ISCRIZIONE del 26/07/2019 – Registro Particolare 498 Registro Generale 4277 Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - riscossione Repertorio 453/7519 del 26/007/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLC Documenti successivi correlati:</p>	<p>A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione A carico di Alfa costruzioni srl Capitale 150.747,72€ Totale 301.495,44€</p>



<p>1. Annotazione n. 447 del 27/08/2019 – restrizione di beni 2. Annotazione n. 519 del 22/10/2019 – restrizione di beni</p>	
<p>ISCRIZIONE del 03/07/2015 – Registro Particolare 341 Registro Generale 3281 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE VIAREGGIO Repertorio 315/2013 del 12/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 99 del 11/02/2016 – cancellazione totale</p>	
<p>ANNOTAZIONE del 24/09/2010 Registro Particolare 735 Registro Generale 6786 Pubblico ufficiale Ricetto Enrico Repertorio 40203/17973 del 08/09/2010 Annotazione e iscrizione – frazionamento in quota</p>	
	<p>Pratica OR0116114 del 09/07/2010 Costituzione al NCEU Foglio 3 Mappale 1088 subalterni 1,2,3,4,5 da tipo mappale n.19236 del 03/02/2010: sub.1 – piano terra – Laboratorio per arti e mestieri sub.2 – piano terra – bene comune a 1,3,5 non censibile sub.3 – piano primo – magazzino sub.4 – piano terra, primo e secondo – bene comune a 3, 5 sub.5 – piano secondo - ufficio</p>
<p>ISCRIZIONE del 27/10/2008 – Registro Particolare 1468 Registro Generale 7963 Pubblico ufficiale Ricetto Enrico Repertorio 35403/14394 del 16/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 734 del 24/09/2010 – erogazione a saldo 2. Annotazione n. 735 del 24/09/2010 – frazionamento in quota 3. Annotazione n. 25 del 13/01/2016 – atto integrativo a mutuo fondiario in ammortamento 4. Annotazione n. 510 del 14/10/2019 – riduzione di somma 5. Annotazione n. 511 del 14/10/2019 – frazionamento in quota</p>	<p>A favore di Unipol banca spa A carico di Alfa costruzioni s.r.l. Capitale 800.000,00€ Totale 1.600.000,00€ Durata anni 22</p>
<p>TRASCRIZIONE del 24/07/2007 – Registro Particolare 3099 Registro Generale 5107 Pubblico ufficiale Ricetto Enrico Repertorio n. 32080/11814 del 09/07/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p>	<p>L'area di sedime del fabbricato a uso artigianale, è censita nel catasto terreni al foglio 3 con i mappali numero 153 e 154 di are complessive 20.00. Il diritto di superficie passa per mezzo di atto di compravendita da Faima s.r.l. di Oristano ad Alfa costruzioni s.r.l. (esecutata)</p>
<p>TRASCRIZIONE del 29/03/2006 – Registro Particolare 1467 Registro Generale 2290 Pubblico ufficiale Angotzi Pietro Repertorio n. 155513/201242 del 06/03/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p>	<p>Il diritto di superficie passa per mezzo di atto di compravendita da Sarda Elettrica Meccanica s.r.l. a Faima s.r.l. di Oristano</p>
<p>TRASCRIZIONE del 13/03/2003 – Registro Particolare 1232 Registro Generale 1563 Pubblico ufficiale Angotzi Pietro Repertorio n. 131056 del 21/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p>	<p>Il diritto di superficie passa per mezzo di atto di compravendita da Lochi Giuseppino e Giglio s.n.c. a Sarda Elettrica Meccanica s.r.l.</p>

In sintesi:

- nel 2007, attraverso un atto di compravendita, **Alfa costruzioni (esecutata)** acquisisce il diritto di superficie dei lotti 12 e 13 del PIP di Nurachi, inedificati e distinti al Catasto Terreni al Foglio 3, Mappali 153 e 154;



- sotto la proprietà di **Alfa costruzioni** viene edificato il fabbricato a uso artigianale che, in prima battuta viene catastalmente individuato da Foglio 3 Mappale 1088 e subalterni 1, 3 e 5 (come da pignoramento) e poi, a seguito di variazioni e ampliamenti ricondotto a medesima particella con subalterni da 8 a 21.

La ricostruzione dei passaggi di proprietà, intercalati dalle variazioni catastali, consente pertanto di attestare la piena corrispondenza del bene pignorato.

n. 6: verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio



ortofoto satellitare **2006**
priva di edificazioni



ortofoto satellitare **2010**
presenza del fabbricato

L'immobile è stato realizzato sul finire del primo decennio degli anni 2000. I titoli abilitativi alla sua realizzazione sono:

- provvedimento n. 2 del 03/07/2008 | pratica n. 7/2007
- provvedimento n. 4 del 08/05/2009 | pratica n.6/2009



- DUAAP codice univoco 030110095035 del 02/09/2009 - prot. n. 432 del 26/01/2010
- DUAAP codice univoco 00693950958 del 06/05/2012 - prot. n. 3042 del 31/05/2012
- DUAAP codice univoco 00693950958 del 26/05/2014 - prot. n. 2973 del 27/05/2014

Il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità poiché l'istanza del 2017 è stata respinta.

Riassumendo il contenuto dei titoli sopra elencati, richiamando quanto l'allegato 5 della presente, dall'analisi della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico competente in raffronto allo stato fatto, il consulente ha verificato che:

- La situazione edificatoria del **piano terra** è coerente con quanto graficamente rappresentato nella tavola grafica di cui prot. n. 2973 del 27/05/2014;
- La situazione edificatoria del **piano primo** è rimasta invariata nell'ultima pratica ed è coerente con quanto graficamente rappresentato nella tavola grafica di cui prot. n. 3042 del 31/05/2012;
- La situazione edificatoria del **piano secondo** è coerente con quanto graficamente rappresentato nella tavola grafica di cui n. 2973 del 27/05/2014 ma non concluso per la parte di uffici sul retro (si rimanda alla descrizione di cui il quesito 2).

Nel merito invece del certificato di agibilità, vista la nota di motivazione al provvedimento interdittivo prot. N.3959 del 04/06/2018, emergono le seguenti criticità:

- a) l'istanza risultava presentata per una porzione del fabbricato senza individuazione;
- b) agli atti non è mai stata inoltrata comunicazione di fine lavori (effettivamente le opere previste dell'ultimo titolo concessorio non sono state mai concluse);
- c) carenze nelle dichiarazioni e nella documentazione attestante contenimento dei consumi energetici e dei requisiti acustici passivi;
- d) mancata installazione dell'ascensore implica l'inadeguatezza sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) adeguamento alla normativa antincendio in termini di opere, dichiarazioni e documentazione;
- f) pratica di autorizzazione alle emissioni in atmosfera per la cabina di verniciatura al piano terra;
- g) adeguamento e/o integrazione di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti.

I costi della procedura sono sommariamente i seguenti:

- | | |
|--|----------|
| • installazione ascensore: | € 40.000 |
| • lavori di ultimazione per gli uffici allo stato grezzo: | € 15.000 |
| • verifiche degli impianti e dichiarazioni di rispondenza: | € 6.000 |
| • onorario tecnico per redazione elaborati e inoltro pratica (ultimazione opere interne e Agibilità) | € 9.000 |



n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato da soggetti terzi.

Il **contratto di locazione** tra **Alfa costruzioni srl** (esecutata e locataria) e **Sinergy costruzioni srl** (conduttore) è del 05.07.2022, ha durata di anni 6 (scadenza 06/07/2028) e riguarda l'intero immobile.

Il contratto è regolarmente registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate con prot.22070840324830795 e il numero di registrazione del contratto è 001651-serie 1T del 08/07/2022 – codice identificativo TWK22T00165100JJ.

Nel merito del canone il **contratto riporta € 8.400/annui**, mentre la ricevuta dell'AdE riporta € 4.800.

	superficie (mq)	Valore locazione (€/mq x mese)	LOCAZIONE ANNUA
Piano terra - laboratorio	768	€ 2,00	€ 18.432
Piano primo - magazzino	768	€ 1,00	€ 9.216
Piano secondo – uffici	253	€ 2,80	€ 8.500
Piano secondo – uffici (non finiti)	133	€ 1,70	€ 2.713
Piano secondo - residenza	65	€ 2,20	€ 1.716
			€ 40.577

Il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

n. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sull'immobile

Sull'immobile pignorato:

- a) pendenza di altre procedure esecutive:
 - **Tribunale ordinario di Oristano – Procedura concorsuale n.8/2024 R.G.**
- b) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi immobili: assenti
- c) assegnazione al coniuge: assente
- d) vincoli storico-artistici: vincolo paesaggistico
- e) non si tratta di condominio
- f) servitù, assenti

Si puntualizza che, circa i costi per l'ottenimento dell'agibilità sull'immobile, gli stessi sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.



n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

NO.

n. 10: esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Trattasi di diritto di proprietà di tipo concessorio da ente locale: Comune di Nurachi.

Il primo atto di rogito avente ad oggetto il diritto di superficie su un'area edificabile (foglio 3 Mappale 153) in località Pala Bidda è del Segretario comunale di Nurachi Lutzù Vicenza con l'allora acquirente **Lochi Giuseppino e Giglio snc**, con repertorio n.21 registrato in Oristano il 22.05.1981 al n.1681 e trascritto il 23.05.21981 al n.2356/879.

Il secondo atto di rogito avente ad oggetto il diritto di superficie su un'area edificabile in località Pala Bidda (foglio 3 Mappale 154) è del Segretario comunale di Nurachi **Lutzù Vicenza** con l'allora acquirente **Lochi Giuseppino e Giglio snc**, con repertorio n.192 registrato in Oristano il 17.01.1992 al n.108 e trascritto il 24.01.1992 al n.653/559.

Il diritto di superficie è stato quindi ceduto (vedasi quesito 5) più volte e da ultimo dalla **Falmar srl** all'esecutata **Alfa costruzioni srl** (cessione deliberata dalla Giunta Comunale del Comune di Nurachi il 31/03/2007 – vedasi contratto in allegato n.5).

n. 11: informazioni spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione; non si tratta di condominio.

n. 12: valutazione del bene

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.



Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico del fabbricato;
- i vincoli e la conformità tra stato reale e stato agli atti;
- la parziale incompletezza dell'intero edificio;
- l'impiantistica;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- la mancata attestazione energetica dell'immobile;
- l'assenza di agibilità sull'immobile.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili [vedasi allegato 7]; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare all' immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo viene così calcolato:

	descrizione	quantità	coeff. pertinentziali	vetustà	€/mq *	valore
Catasto Fabbricati Foglio 3 Mappale 1088	subalterno 8,9 piano terra	768	100%	85%	395,00 €	257.856,00 €
		superficie lorda (mq)	laboratori	dal 2009 (anno realizzazione)		
		100	10%	85%	395,00 €	3.357,50 €
		1083	0,05%	85%	395,00 €	181,81 €
		superficie lorda (mq)	giardino a uso esclusivo (fino a 100mq - 10%; oltre 100mq - 0,05%)	dal 2009 (anno realizzazione)		
	subalterno 10,11 piano primo	768	100%	85%	240,00 €	156.672,00 €
		superficie lorda (mq)	magazzino	dal 2009 (anno realizzazione)		
	subalterno 12,13,14,15,17,18,19 piano secondo	253	100%	85%	580,00 €	124.729,00 €
superficie lorda (mq)		uffici	dal 2009 (anno realizzazione)			
133		100%	90%	580,00 €	69.426,00 €	
superficie lorda (mq)		uffici non finiti	dal 2014 (anno realizzazione)	le lavorazioni d completamento sono detratte in coda		



	65	100%	90%	680,00 €	39.780,00 €
	superficie lorda (mq)	abitazione di tipo civile	dal 2014 (anno realizzazione)		
	285	35%	85%	630,00 €	53.416,13 €
	superficie lorda (mq)	terrazza coperta/portico	dal 2009 (anno realizzazione)		
					287.351,13 €
	impianto fotovoltaico				40.000,00 €
					745.418,43 €

	installazione ascensore	40.000,00 €
	opere di finitura ufficio (sub.12, 13)	15.000,00 €
	verifiche impianti, dichiarazioni e spese tecniche	15.000,00 €
	arrotondamento	418,43 €
	sommano detrazioni	70.418,43 €

Catasto Fabbricati Foglio 3 Mappale 1088	675.000,00 €
--	---------------------

* **Banca dati quotazioni immobiliari:** valore di mercato €/mq su superficie lorda di immobili siti nel Comune di Nurachi– Risultato interrogazione per anno 2024 – 1° semestre – *vedasi allegato 7*

n. 13: valutazione quota indivisa

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

2025| gennaio

Il C.T.U.
Arch. Ramona Vidili

