
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reggiani Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

Promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico.....	22
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico.....	24



INCARICO

All'udienza del 12/12/2024, il sottoscritto Arch. Reggiani Leonardo, con studio in Via **** Omissis **** - 08100 - Nuoro (NU), email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, Fax 178 60 39 518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orotelli (NU) - Via Milano, 13

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare posta nel comune di Orotelli (NU) in via Milano, 13 in prossimità del campo sportivo in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana. Il fabbricato che insiste su un lotto di mq 398 si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie commerciale complessiva di mq 284 ca oltre verande e giardino e si articola al piano terra in cucina rustica, garage, cantina, bagno, disimpegno e collegamento verticale al piano primo dove è presente, un open space composto da ampio soggiorno/pranzo con cucina a vista, ripostiglio, disimpegno zona notte, con tre camere e due bagni. Al piano sono presenti due verande una che affaccia sulla pubblica via ed un'altra sul prospetto posteriore dove è stato realizzato recentemente un piccolo vano tecnico. Il fabbricato è dotato di un ampio giardino di circa 230 mq ed un locale sottotetto non abitabile accessibile dalla veranda retrostante per mezzo di scala a pioli.

Il bene, ultimato in tutte le sue parti, risulta invece distinto al CF al Foglio 17 mappale 169 categoria F3 (corso di costruzione). Il fabbricato, il cui progetto risale ai primi anni degli 80 del '900, risulta essere realmente stato completato tra il 2020 (piano primo) ed il 2023 (piano terra). Il terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie di 398 mq è posto in zona urbanistica B7 (località Mussinzua) dell'attuale strumento urbanistico (PRG) e risulta essere stato trasferito dal comune di Orotelli ai sigg. **** Omissis **** in regime di comunione di beni il 10 settembre 1987. Il terreno risulta gravato da "usi civici" vista la Determina di accertamento delle terre gravate da usi civici ai sensi della L.R. 14 marzo 1994 n 12 art 5 da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 21/07/2020 prot. 3371. La circolarità dei beni e dunque la commerciabilità del bene sembra comunque garantita vista la sentenza n 119 del 2023 in allegato.

Il bene risulta inoltre difforme dal titolo abilitativo e, allo stato attuale, non sanabile in via ordinaria ovvero riportando in pristino allo stato autorizzato.

Il bene che dal 2007 risulta di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni, si presenta in ottimo stato conservativo, con impianti funzionanti ed a norma anche se privi delle certificazioni e dei relativi libretti d'impianto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orotelli (NU) - Via Milano, 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene distinto al CF con il foglio 17 mappale 169 (ex mappale 1) confina con via Milano, mappali 197, 708 e 737 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina rustica	55,28 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,92 m	T
Cantina	11,51 mq	12,77 mq	0,50	6,38 mq	2,92 m	T
Garage	56,69 mq	65,79 mq	0,50	32,90 mq	2,92 m	T
Disimpegno	4,29 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,92 m	T
Bagno	4,20 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,40 m	T
Piano Terra	0,00 mq	88,91 mq	1	88,91 mq	2,92 m	T
Soggiorno/Pranzo/AC	59,13 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	1
Ripostiglio	2,76 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	1
Camera 1	14,73 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	1
Camera 2	13,11 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	1
Camera 3	12,24 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	1
Bagno 1	6,50 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	1
Bagno 2	6,40 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	1
Veranda 1	0,00 mq	21,87 mq	0,60	13,12 mq	0,00 m	1
Veranda 2	0,00 mq	7,10 mq	0,60	4,26 mq	0,00 m	1
Piano Primo	0,00 mq	156,16 mq	1	156,16 mq	2,70 m	1
Giardino	0,00 mq	230,53 mq	0,10	23,05 mq	0,00 m	T
Villetta	246,84 mq	323,63 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				324,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				324,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2007 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 169 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano T-1
Dal 28/06/2007 al 13/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 169 Categoria F3, Cons. 0 Piano T-1

Anteriormente al 2007 si rileva:

- fino al 09/08/1987 il bene costituito da terreno distinto al NCT con il Foglio 17 particella 169 (ex mappale 1 b) risultava di proprietà del Comune di Orotelli per la quota pari all'intero.

- FRAZIONAMENTO del 09/01/1984 Pratica n. 177090 in atti dal 16/09/2003 FRZ N. 1/1984 (n. 51397.1/1984).

Dal 10/08/1987 e fino al 15/11/2005 il bene distinto al NCT con il foglio 17 particella 169, qualità PASCOLO, classe 4, superficie 398 mq, RD 0,31 € RA € 0,21 è stato di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****

- Tipo Mappale del 16/11/2005 Pratica n. NU0114991 in atti dal 16/11/2005 (n. 114991.1/2005). Il bene distinto al NCT con il foglio 17, particella 169, qualità ENTE URBANO è stato di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****

Si specifica inoltre che il terreno di cui al Foglio 17 mappale 169 è derivato da:

- dal 17/08/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 72 Ca 00, RD L 175.800 RA L 117.200 - FRAZIONAMENTO del 17/08/2000 Pratica n. 4 in atti dal 17/08/2000 (n. 4.1/1979)

- dal 18/08/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 69 Ca 00, RD L 175.350 RA L 116.900 - FRAZIONAMENTO del 19/03/1983 Pratica n. 95401 in atti dal 18/08/2000 0 (n. 6.1/1983)

- dal 18/08/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 65 Ca 00, RD L 174.750 RA L 116.500 - FRAZIONAMENTO del 06/10/1983 Pratica n. 95412 in atti dal 18/08/2000 0 (n. 19.1/1983)

- dal 18/08/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 61 Ca 04, RD L 174.156 RA L 116.104 - FRAZIONAMENTO del 06/10/1983 Pratica n. 95413 in atti dal 18/08/2000 0 (n. 20.1/1983)

- dal 18/08/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 57 Ca 22, RD L 173.583 RA L 115.722 - FRAZIONAMENTO del 06/10/1983 Pratica n. 95419 in atti dal 18/08/2000 0 (n. 21.1/1983)

- dal 18/08/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 53 Ca 34, RD L 173.001 RA L 115.334 - FRAZIONAMENTO del 25/10/1983 Pratica n. 95420 in atti dal 18/08/2000 0 (n. 22.1/1983)



- dal 18/08/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 49 Ca 64, RD L 172.446 RA L 114.964 - FRAZIONAMENTO del 13/12/1983 Pratica n. 95421 in atti dal 18/08/2000 0 (n. 24.1/1983)

- dal 10/10/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 49 Ca 52, RD L 172.428 RA L 114.952 - FRAZIONAMENTO del 13/12/1983 Pratica n. 95421 in atti dal 18/08/2000 0 (n. 24.1/1983)

- dal 10/10/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 49 Ca 24, RD L 172.386 RA L 114.924 - FRAZIONAMENTO del 18/07/1991 Pratica n. 116799 in atti dal 10/10/2000 (n. 24.1/1991)

- dal 10/10/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 23 Ca 00, RD L 168.450 RA L 112.300 - FRAZIONAMENTO del 25/02/1987 Pratica n. 117006 in atti dal 10/10/2000 (n. 3.1/1987)

- dal 10/10/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 21 Ca 38, RD L 168.207 RA L 112.138 - FRAZIONAMENTO del 04/03/1987 Pratica n. 117112 in atti dal 10/10/2000 (n. 4.1/1987)

- dal 10/10/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 17 Ca 58, RD L 167.637 RA L 111.758 - FRAZIONAMENTO del 28/09/1987 Pratica n. 117253 in atti dal 10/10/2000 (n. 16.1/1987)

- dal 10/10/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 11 Are 12 Ca 88, RD L 166.932 RA L 111.288 - FRAZIONAMENTO del 24/08/1993 Pratica n. 117307 in atti dal 10/10/2000 (n. 65545.1/1993)

- dal 10/10/2000 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 10 Are 99 Ca 47, RD L 164.921 RA L 109.947 - FRAZIONAMENTO del 11/12/1996 Pratica n. 117347 in atti dal 10/10/2000 (n. 51384.1/1996)

- dal 10/01/2001 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 10 Are 97 Ca 69, RD L 164.654 RA L 109.769 - FRAZIONAMENTO del 10/11/1982 Pratica n. 3025 in atti dal 10/01/2001 FRZ N. 12/1982 (n. 33693.1/1982)

- dal 30/01/2001 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 10 Are 93 Ca 55, RD L 164.033 RA L 109.355 - FRAZIONAMENTO del 12/06/1981 Pratica n. 13323 in atti dal 30/01/2001 T.F.R.E. 4/81 COM. OROTELLI (n. 17424.1/1981)

- dal 18/05/2001 Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie HA 9 Are 61 Ca 97, RD € 74,52 RA € 49,68 - FRAZIONAMENTO del 19/04/1984 Pratica n. 74038 in atti dal 18/05/2001 (n. 5.1/1984)

- **dal 16/09/2003** Foglio 17 mappale 1, qualità Pascolo, classe 4, superficie Are 03 Ca 98, RD € 0,31 RA € 0,21 - FRAZIONAMENTO del 09/01/1984 Pratica n. 177090 in atti dal 16/09/2003 FRZ N. 1/1984 (n. 51397.1/1984)



DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	169			F3					T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene, attualmente distinto in classe F3 (corso di costruzione), risulta da accatastare nella categoria catastale "A" specifica per destinazione di casa di civile abitazione. Non è presente la planimetria catastale. Si allega schema di rilievo dello stato di fatto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da n 6 persone ovvero dagli esecutati sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** che ivi risiedono con due figlie maggiorenni, un figlio ed una figlia minorenni, utilizzandola come unica abitazione principale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo sia negli interni che negli esterni.

PARTI COMUNI

Trattandosi di villetta unifamiliare non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riferito dalla proprietà e dall'ufficio tecnico comunale non sono presenti sul bene in oggetto servitù e ulteriori gravami con esclusione degli USI CIVICI così come riportato nella Determina di Accertamento delle terre gravate da uso civico ai sensi della L.R. 14 marzo 1994 n. 12, art 5 da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 21/07/2020 prot. n 3371 (in allegato) per i quali però la Corte costituzionale ha emesso una sentenza nel 2023 in merito all'alienabilità dei beni gravati da uso civico che si riporta di seguito:

VALIDE LE VENDITE DI BENI IMMOBILI GRAVATI DA USI CIVICI PER LA CORTE COSTITUZIONALE

La Corte costituzionale si è recentemente trovata a discutere sulla questione dell'alienabilità dei beni gravati da uso civico, con particolare riferimento a un bene oggetto di procedura esecutiva. Attraverso la sentenza 119/2023, la Corte ha dichiarato incostituzionale l'art. 3, comma terzo, legge 168/2017, nella parte in cui non esclude che un bene di proprietà privata sottoposto ad usi civici non ancora liquidati debba soggiacere alla disciplina generale sugli usi civici, che ne sancisce l'inalienabilità. La sentenza si presta a una attenta analisi, che tenga conto della natura dell'uso civico e della disciplina che lo regola, soggetta a numerose modifiche nel corso dell'ultimo secolo. Di rilevante interesse, in particolare, il legame con la disciplina della proprietà.



Gli usi civici rappresentano un antico diritto di godimento spettante a una determinata comunità, solitamente gravante su fondi rustici destinati alla coltivazione, alla caccia o al pascolo. Gli abitanti della collettività, in tal senso, acquistano il diritto di esercitare uti singuli et uti cives, sulle terre appartenenti alla collettività stessa, il godimento specifico a cui la terra è destinata. Al di là dell'origine storica del diritto, chiaramente rinvenibile nell'epoca feudale, quando risultava necessario tutelare il bene secondo le esigenze di vita e sopravvivenza della comunità, ciò che rileva è la ratio del diritto stesso, vale a dire quella di preservare i profili dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardando la natura e le funzioni del fondo. A tal proposito, si inseriscono nella storia recente due diverse normative.

La prima è la legge 1766 del 1927, che per prima ha introdotto determinate regole alla disciplina degli usi civici volte a eliminare i contrasti tra proprietari e lavoratori terrieri, superando gli ostacoli che l'evoluzione della società collettiva e feudale aveva implicitamente trascinato con sé. A tal fine, la legge introdusse la fondamentale differenza tra usi civici gravanti sulla proprietà privata, c.d. iura in re aliena, e usi civici appartenenti al demanio civico, c.d. iura in re propria. Solo questi ultimi venivano regolati: tra questi, poi, venivano classificati gli usi essenziali per la vita, come il diritto di pascolare, fare legname o carbone, e gli usi utili, vale a dire aventi prevalentemente scopo di industria e commercio. Tali beni, per la loro natura e per il loro contenuto, volto a sancire in capo ai singoli facoltà di godimento promiscuo, non suscettibili di divisione in ragione dell'appartenenza alla comunità, divenivano quindi inalienabili, indivisibili e inusucapibili. I beni di proprietà privata, invece, non subivano alcuna disciplina specifica.

La seconda legge è la n. 168/2017, attraverso la quale il legislatore ha inteso apportare una disciplina definitiva, aggiornata con l'evoluzione della società odierna, agli usi civici. Permane, allora, il fine ultimo di garantire i profili dell'ambiente e del paesaggio a beneficio di interessi generali che non si sostanziano soltanto nel tempo presente, ma che volgono il loro sguardo anche alle generazioni future. Vengono quindi classificati i beni collettivi; tali beni, infine, vengono sottoposti al regime giuridico della inalienabilità, indivisibilità e inusucapibilità. La novità maggiore è relativa agli usi civici in re aliena: diversamente dalla legge 1766/1927, il legislatore li inserisce tra i domini collettivi, affrancandoli alla disciplina generale sugli usi civici.

La questione portata all'attenzione della Corte, a questo punto, è relativa alla lettera d), comma primo, art. 3 della legge in descrizione, per la quale rientrano tra i beni collettivi anche le terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti esercitano usi civici non ancora liquidati secondo la disciplina prevista dalla l. 1766/1927 cit. La criticità di tale definizione in orientamento ai principi costituzionali deriva dalla conseguenza giuridica dell'inserimento dei beni di proprietà privata, vale a dire la soggezione alla disciplina della inalienabilità. Per la prima volta, quindi, i beni soggetti a diritto di proprietà, pubblica o privata, vengono assimilati ai beni di dominio collettivo, condizionandone la circolazione. A livello costituzionale emerge chiaramente una contraddizione: in violazione della proprietà privata ex art. 42 Cost., viene delineato un sistema che impedisce alla proprietà stessa di circolare liberamente, secondo la volontà del titolare del diritto, limitandone l'assolutezza in ragione della prevalenza del vincolo ambientale imposto dall'uso civico non ancora liquidato. Il bene gravato da uso civico, di conseguenza, non potrà essere ceduto, né potrà essere acquistato a titolo originario tramite usucapione, né potrà essere oggetto di una procedura esecutiva al fine di soddisfare il ceto creditorio.

Non solo, quindi, viene apparentemente violato il diritto di proprietà; anche l'articolo 3 Cost., il principio di eguaglianza, subisce una censura, venendo trattate in modo eguale due situazioni giuridiche differenti. E infine, di riflesso, vengono condizionati anche i terzi creditori, impossibilitati a far valere le proprie ragioni di fronte alla presenza di un diritto di godimento da uso civico.

L'intervento della Corte si fonda sulla interpretazione del diritto di proprietà e delle sue caratteristiche, con particolare riferimento ai diritti reali e alla ratio dell'uso civico.

In particolare, vero è che risulta necessario coordinare l'interesse del proprietario con la presenza di un vincolo paesaggistico volto a salvaguardare l'ambiente, nel senso prima descritto; ma vero anche che la disciplina della proprietà privata e dei diritti reali di godimento detta una specifica serie di caratteristiche proprie dei diritti di



godimento stessi, tali per cui risulta illegittimo, infine, ricondurre qualsiasi proprietà privata al regime della inalienabilità, anche in presenza di usi civici.

Secondo la Corte l'intento del legislatore, attraverso la l. 168/2017 cit., di plasmare la proprietà privata al fine di renderla coerente con la funzione sociale individuata dagli usi civici è comprensibile e corretto, ma non deve sfociare in profili di irragionevolezza, illogicità o incoerenza. Si deve infatti considerare come, nella fase che precede la liquidazione dell'uso civico, il vincolo paesaggistico preserva appieno la destinazione ambientale del territorio e tale circostanza non viene minimamente intaccata dalla possibilità che i beni circolino liberamente secondo le norme relative alla proprietà privata.

Il bene privato, infatti, può circolare anche se gravato da usi civici non ancora liquidati, e questo per due specifiche ragioni insiste nelle caratteristiche del diritto di proprietà stesso e in quelle degli usi civici.

Innanzitutto, i diritti di usi civici in re aliena, pur non riconducibili a nessuno dei diritti reali di godimento come tipizzati dal legislatore, in virtù dei principi di tipicità e di numerus clausus, presentano i tratti propri della realtà, vale a dire l'inerenza, il diritto di sequela, l'immediatezza e l'assolutezza. Se ne ricava un principio fondamentale: seguendo il fondo, gli usi civici saranno opponibili a chiunque ne divenga titolare.

In secondo luogo, la proprietà privata gravata da usi civici reca con sé il vincolo paesaggistico e questo assicura che il proprietario non possa introdurre modificazioni tali da recare pregiudizio al vincolo ambientale e paesaggistico.

La circolazione del bene, quindi, non incide sulla tutela dell'ambiente secondo la ratio degli usi civici. La natura del diritto stesso, gravante sul bene e capace di seguire il bene senza dipendere dal proprietario, impedisce a una alienazione di incidere sulla presenza di usi civici; questi permarranno comunque, seguendo il bene, fino all'eventuale liquidazione. Allo stesso modo, nel caso concreto esaminato dalla Corte, potranno essere sottoposti a procedura esecutiva, soddisfacendo le esigenze del ceto creditorio.

L'art. 3, comma terzo, l. 168/2017, in contrasto con gli art. 3 e 42 della Costituzione, è quindi illegittimo nella parte in cui non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà dei privati, sulle quali i residenti esercitano usi civici non ancora liquidati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si presenta in buono stato conservativo, si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive:

Fondazioni: continue

Esposizione: su quattro lati (Nord-Ovest-Sud_EST);

Altezza interna utile: piano terra 2,92 mt piano primo 2,70 mt;

Str. verticali: Muratura portante in blocco di cls dim. cm 30x20x40, tramezzature in laterizio da 8x15x30

Solai: orizzontali ed inclinati del tipo misto in latero-cemento;

Copertura: a padiglione con manto in coppo di laterizio

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: In monocottura e rivestimento ceramico nei servizi igienici;

Infissi esterni ed interni: Porte in legno, finestre ad anta in pvc con anta ribalta e sistema di microventilazione con triplo vetro termoisolante provvisti di persiane in alluminio, sono presenti anche due finestre ad anta scorrevole dotate di sistema oscurante;



Scale: interna all'appartamento per collegare il piano abitabile (piano 1) al piano terra (cantine, cucina rustica e garage);L'accesso al piano primo avviene anche da vano scala esterno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico del tipo tradizionale a 220 v realizzato sottotraccia; impianto idrico fognario realizzato sottotraccia e collegato alla rete pubblica cittadina; impianto di riscaldamento con chiller ed unità split poste in tutti gli ambienti del piano primo oltre pompa di calore monosplit posta nella cucina rustica del piano terra. Impianto solare. Riserva idrica da 1000 lt posta nel giardino.

Terreno esclusivo: giardino ad uso esclusivo

Posto auto: garage privato accessibile da pubblica via e collegato all'unità abitativa;

Soffitta, cantina o simili: sottotetto non abitabile accessibile per mezzo di scala a pioli dalla veranda posta sul prospetto posteriore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato da n 6 persone come abitazione unica e principale e nello specifico dai sigg. **** Omissis **** proprietario per la quota pari ad 1/2, debitore, **** Omissis **** proprietaria per la quota pari ad 1/2, debitore, **** Omissis ****,figlia, **** Omissis ****,figlia, oltre altri due figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel periodo antecedente al ventennio risulta:

1) Atto di Compravendita a rogito Notaio Mazza Antonino Repertorio n. 7794/1673 del 21/08/1987, trascritto in data 10/09/1987 ai nn. Registro Particolare 4338 e Registro Generale 5853.

A Favore: **** Omissis **** e **** Omissis ****

Contro: **** Omissis ****

Nell'atto, di cui si allega copia, viene trasferito un lotto di terreno di mq 398 con insistente fabbricato in corso di costruzione edificato dalla parte acquirente e composto di un piano suddiviso in 20 vani di cui 9 utili ed 11 accessori.

In ordine a quanto in oggetto alla data del 21/10/2024, si rilevano le seguenti formalità:

1) Atto di compravendita a rogito Notaio Goveani Roberto Repertorio n. 96152/26897 del 28/06/2007, trascritto in data 27/07/2007 ai nn. Registro Particolare 6206 e Registro Generale 9261.

A Favore: **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale di beni



Contro:**** Omissis ****

2) Quanto alienato pervenne a **** Omissis ****, in forza delle seguenti successioni devolute per legge, precisamente:

- per il diritto di proprietà per la quota di 3/4, in morte della madre **** Omissis ****, apertasi il 24.04.2006, giusta den. n. 51 vol. 930 presentata presso l'Ufficio del Registro di Nuoro il 08/03/2007, trascritta in data 26/09/2008 ai nn. Registro Particolare 8276 e Registro Generale 11220; segue atto di Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Righi Patrizia Repertorio n. 3170/2610 del 20/06/2019, trascritto in data 01/07/2019 ai nn. Registro Particolare 4862 e Registro Generale 6160;

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, in morte, unitamente a **** Omissis **** proprietà per 1/4, in morte del padre **** Omissis ****, apertasi il 13.02.1989, giusta den. n. 92 vol. 743 presentata presso l'Ufficio del Registro di Nuoro il 16/01/1991, trascritta in data 19/01/1991 ai nn. Registro Particolare 597 e Registro Generale 705; nonché Dichiarazione integrativa, giusta den. n. 50 vol. 930 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro Ufficio Locale il 08/03/2007, trascritta in data 26/09/2008 ai nn. Registro Particolare 8222 e Registro Generale 11154; segue atto di Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Righi Patrizia Repertorio n. 3170/2610 del 20/06/2019, trascritto in data 01/07/2019 ai nn. Registro Particolare 4861 e Registro Generale 6159.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Registro Particolare: 1883 Registro Generale: 9262 del 27/07/2007 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 96153/26898 Data 28/06/2007 - Notaio GOVEANI ROBERTO sede OLBIA (SS) Codice fiscale GVNRR57M14G674D - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 110.000,00 - Durata 20 anni - Totale € 220.000,00

A Favore: **** Omissis ****

Contro: **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONI

1. Registro Particolare: 3371 Registro Generale: 4050 del 12/05/2014 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 236/2014 Data 07/04/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO NUORO (NU)

A Favore: **** Omissis ****

Contro: **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



2. Registro Particolare: 9952 Registro Generale: 11698 del 17/10/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 642 Data 27/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore: **** Omissis ****

Contro: **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene risulta ricadere all'interno della ZTO B sottozona "B7" dell'abitato di Orotelli così come definitivo dallo strumento urbanistico vigente "PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE" con Adozione Definitiva Del. C.C. N. 45 del 27/02/1987, Verifica di Coerenza Decreto Ass. Reg. N. 1557/U del 21/12/1989 BURAS N. 4 del 22/01/1990.

Art 10

ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO EDILIZIO

Comprende le parti di territorio diverse dalle zone "A", totalmente o parzialmente edificate.

Sono state considerate parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile; la verifica della sussistenza del suddetto rapporto è stata attuata per superfici non superiori a mq 5.000 e, nei casi in cui è stata accertata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria già realizzata o di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici, per superfici superiori a 10.000 mq.

DESTINAZIONE D'USO: residenza e servizi

OPERAZIONI EDILIZIE: sono consentiti gli interventi di completamento, nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: in presenza di piano particolareggiato di attuazione, l'indice fondiario massimo è di 5,00 mc/mq; in caso di concessione diretta, l'indice fondiario massimo è quello stabilito nelle diverse sottozone

ALTEZZA DEGLI EDIFICI: l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piano attuativo. In ogni caso non potranno essere superati n. 3 piani fuori terra e l'altezza di mt 9,50.

DISTANZA FRA GLI EDIFICI: la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di mt 4,00 e quella fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8,00.

- E' comunque consentita la costruzione in aderenza e/o sul confine di proprietà per le parti in cui lo sia anche la proprietà confinante e fino a raggiungere la medesima altezza; per le parti in eccedenza a quanto sopra descritto sarà necessario l'accordo fra le parti, formalizzato con una convenzione che dovrà essere esibita contestualmente alla documentazione per l'ottenimento della concessione edilizia.

- Nel caso di fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igieniche e nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche adeguate, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanza dai confini e dagli edifici inferiori a quelle minime previste nel presente articolo, purché nel rispetto delle disposizioni del C.C.

- Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione (lotti interclusi) contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità, per una lunghezza inferiore a mt. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le



pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del C.C.

DISTANZA DELL'ASSE STRADALE: dovrà di norma essere rispettata la distanza minima di mt 4,00 fra l'asse stradale e le nuove costruzioni, eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni. Nel caso si tratti di viabilità facente parte di un tessuto urbano già definito è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.

B7 - MUSSINZUA -ZONA DI COMPLETAMENTO

Individua alcuni isolati di recente formazione del nucleo urbano di Mussinzua

- Superficie totale:	mq 65.050
- Superficie destinata alla residenza:	mq 36.150
- Superficie destinata per servizi S1:	mq 3.250
- Superficie destinata per servizi S2:	mq 10.780
- Superficie destinata per servizi S3:	mq 3.660
- Superficie destinata per servizi S4:	mq 220
- Volumetria massima edificabile:	mc 80.760
- Indice fondiario massimo (conc. dirett):	mc/mq 2.00
- Indice fondiario massimo (Piano Part.):	mc/mq 4.00
- Abitanti residenti:	n. 170
- Abitanti insediabili	n. 350

*Inoltre a seguito di richiesta del **certificato di destinazione urbanistica** sono emersi sull'area i seguenti vincoli:*

ricade interamente in zona Hg_0 - Aree studiate prive di potenziali fenomeni franosi disciplinate dalle NTA del PAI e dal decreto 08 del 31/01/2018;

ricade interamente in zona Rg_0 - Aree studiate prive di potenziali rischi idrogeologici disciplinate dalle NTA del PAI e dal decreto 08 del 31/01/2018;

ricade interamente in zona D_4 - Aree di danno potenziale molto elevato disciplinate dalle NTA del PAI e dal decreto 08 del 31/01/2018;

ricade interamente in zona Hg2 - Aree di pericolosità media da frana, art 33 delle NTA del PAI;

ricade interamente in zona Rg2 _ Aree a rischio da frana medio, disciplinate dalle NTA del PAI.

Inoltre il bene, allo stato attuale, insiste su terreno gravato da USI CIVICI vista la Determina di Accertamento delle terre gravate da uso civico ai sensi della L.R. 14 marzo 1994 n. 12, art 5 da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 21/07/2020 prot. n 3371



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso atti e verificato che il bene risulta essere stato realizzato a partire da metà degli anni '80, sono stati reperiti i seguenti atti abilitanti:

- Concessione edilizia pratica n 508/3 del 1985, parere della Commissione Edilizia seduta n. 6 del 1/10/1985 per la nuova costruzione di una casa di civile abitazione in via Milano snc nell'area identificata in Catasto con il Foglio 17 mappale 169 su lotto di mq 398. L'inizio lavori era previsto da Concessione entro il 17/02/1987 con fine lavori entro il 17/02/1990.

Il progetto prevedeva, da Concessione, le seguenti caratteristiche:

Superficie utile	122,00 mq
Altezza massima	4,00 mt a monte
Volume	632,70 mc

- Pratica nr. ZDDSDR69M05F979C-14012024-1204.704478 del 14/01/2024 prot. n. 321 del 15/01/2024 relativa ad intervento di manutenzione straordinaria che non interessa le strutture e consistente in lavori di manutenzione straordinaria del solaio di copertura con posa di manto di tegole.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce della documentazione presente c/o l'UTC di Orotelli, verificati i parametri dello strumento urbanistico di riferimento all'epoca delle presentazioni del progetto Adeguamento del Piano di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio vigente al D.P.G.R. del 01/08/1977 (Deliberazione C.C. n. 236 del 31/01/1978) ed attuale (PRG 1987), letta la relazione tecnica allegata al progetto di cui alla Concessione Edilizia (pratica ed. n 508/3), effettuati i rilievi dell'intero fabbricato (vd. elaborato grafico stato di rilievo_schema in allegato) si evidenziano differenze volumetriche superiori al 10% (c.d. variazioni essenziali) che non consentono un accertamento di conformità in via ordinaria del bene.

La differenza risulta sostanziale in quanto lo stato rilevato ha evidenziato, per un'altezza a monte pari a mt 5,28 (prevista 4,00 mt. max), un incremento di volume fuori terra pari a circa 124 mc. Come detto, l'assenza della doppia conformità (anno 1977=IF 1,70 anno 2025=IF 2,00) non consente di procedere con una pratica di accertamento di conformità.

Infatti, ai sensi dell'art 36 del dpr 380/2001 e ss.mm.ii., per ottenere la sanatoria, è essenziale dimostrare la cosiddetta "doppia conformità" ovvero è necessario accertare la conformità dei lavori alle leggi urbanistiche ed



edilizie vigenti sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Sono presenti inoltre difformità nelle dimensioni delle finestre sul prospetto principale lungo la via Milano e sui due prospetti laterali. Un vano tecnico è stato realizzato sul prospetto posteriore riducendo le dimensioni della veranda.

Infine risulta una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo.

Inoltre il bene non risulta correttamente accatastato.

Per quanto sopra, sentito l'UTC, vista la Legge 47/85, il dpr 380/2001 (versione 18 del 27/07/2024) la legge semplificazione 120/2020, la legge di conversione 105/2024 "decreto salva casa 2024", la L.r 9/2023 (piano casa Sardegna) aggiornato a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n 142 del 23 luglio 2024 si ritiene che il fabbricato e dunque il bene oggetto di esecuzione sia da considerarsi realizzato senza titolo (per le modifiche realizzate in fase di costruzione ovvero tra il 1987 ed il 1990) ovvero con variazioni essenziali per le quali non vi è la possibilità di procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria ordinaria ovvero di un accertamento di conformità.

Per quanto sopra il bene in oggetto risulta essere ABUSIVO e NON SANABILE. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, ne è previsto esclusivamente il riporto in pristino (riquotare il piano di campagna come da progetto, ovvero reinterrare parzialmente il fabbricato a monte e lateralmente_da riverificare la fattibilità) in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di villetta unifamiliare, non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il bene è stato infine deprezzato in funzione della difformità urbanistica rilevata che, allo stato attuale, risulta non sanabile in via ordinaria.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orotelli (NU) - Via Milano, 13

Villetta unifamiliare posta nel comune di Orotelli (NU) in via Milano, 13 in prossimità del campo sportivo in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana. Il fabbricato che insiste su un lotto di mq 398 si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie commerciale complessiva di mq 284 ca oltre verande e giardino e si articola al piano terra in cucina rustica, garage, cantina, bagno, disimpegno e collegamento verticale al piano primo dove è presente, un open space composto da ampio soggiorno/pranzo con cucina a vista, ripostiglio, disimpegno zona notte, con tre camere e due bagni. Al piano sono presenti due verande una che affaccia sulla pubblica via ed un'altra sul prospetto posteriore dove è stato realizzato recentemente un piccolo vano tecnico. Il fabbricato è dotato di un ampio giardino di circa 230 mq ed un locale sottotetto non abitabile accessibile dalla veranda retrostante per mezzo di scala a pioli. Il bene, ultimato in tutte le sue parti, risulta invece distinto al CF al Foglio 17 mappale 169 categoria F3 (corso di costruzione) Il fabbricato, il cui progetto risale ai primi anni degli 80 del '900, risulta essere realmente stato completato tra il 2020 (piano primo) ed il 2023 (piano terra). Il terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie di 398 mq è posto in zona urbanistica B7 (località Mussinzua) dell'attuale strumento urbanistico (PRG) e risulta essere stato trasferito dal comune di Orotelli ai sigg. **** Omissis **** in regime di comunione di beni il 10 settembre 1987. Il terreno risulta gravato da "usi civici" vista la Determina di accertamento delle terre gravate da usi civici ai sensi della L.R. 14 marzo 1994 n 12 art 5 da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 21/07/2020 prot. 3371. La commerciabilità del bene sembra comunque garantita vista la sentenza n 119 del 2023 in allegato. Il bene risulta inoltre difforme dal titolo abilitativo e, allo stato attuale, non sanabile in via ordinaria ovvero riportando in pristino allo stato autorizzato. Il bene che dal 2007 risulta di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni, si presenta in ottimo stato conservativo, con impianti funzionanti ed a norma anche se privi delle certificazioni e dei relativi libretti d'impianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 169, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 146.255,00



- Criteri di stima Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 31 gennaio 2020.

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Sarule (Nu), nell'ultimo triennio con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le eventuali superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- verande: 60%
- garage 50%
- cantina 50%
- giardino 10%

VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato si è ritenuto di procedere con la valutazione del bene

pignorato avvalendosi di due diversi criteri di stima, analitico e sintetico.

Il bene in oggetto è posto nel comune di Orotelli (NU) ed è distinto al NCEU al Foglio 17 mappale 169, cat. F/3.

Superficie utile	mq 141,31
Superficie accessoria	mq 107,46
Superficie lorda	mq 323,63
Superficie commerciale	mq 324,78

1. Procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi)

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti (ovvero decurtati delle spese di gestione) futuri che l'immobile è in grado di produrre. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato la seguente fonte.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2024.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Milano, 13, ricade in zona B3, Centrale/centro abitato tipologia ville e villini in ottimo stato conservativo, da 1,8 €/mq a 2,2 €/mq (media €/mq 2,00). Per la



tipologia del bene ed il suo ottimo stato conservativo si attribuisce il valore massimo pari ad €/mq 2,2, da cui:

$2,2 \text{ €/mq} \times 323,63 \text{ mq} = 711,98 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Che si arrotonda ad € 712,00

Inoltre il sottoscritto ha effettuato un'ulteriore ricerca di mercato c/o i siti di pubblicità immobiliare e delle agenzie allargando la ricerca anche ai comuni limitrofi non ottenendo alcun risultato relativo ad affitti immobiliari. Considerata l'unicità del bene, al valore ricavato, si ritiene di applicare alcuni coefficienti correttivi che tengano conto dell'esposizione e vista (esterna/panoramica = +10%) e della luminosità (molto luminoso = +10%), escludendo lo stato conservativo in quanto già conteggiato attribuendo il valore locativo massimo OMI, l'età dell'edificio (che risulta pari a zero per immobili d'età compresa tra 0-20 anni) ed il riscaldamento che per la tipologia abitativa specifica risulta chiaramente autonomo.

Pertanto si ha:

$€ 712,00 \times 20\% = € 854,40$ arrotondando € 854,00

Tenendo conto dei valori locativi ricavati è stato dunque possibile stabilire una rendita mensile lorda pari ad € 854,00 ovvero un ipotetico canone lordo annuo € 10.248,00. Da tale cifra, detraendo le spese di gestione a carico del proprietario come le spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali e varie conteggiate percentualmente nel 30%, ne è conseguito un reddito annuo netto pari ad € 7.173,60.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando che il saggio di capitalizzazione per immobili come ville e villini in stato di conservazione ottimo si aggira per l'anno in corso tra il 2,88% ed il 3,07% (dati OMI), pertanto mediando si ottiene un valore pari a 2,97%.

$V=R/i$ rendita costante

dove

"R" è la rendita ed "i" il saggio di capitalizzazione

$VI = € 7.173,60 / 0,0297 = € 241.535,35$

2. Procedimento sintetico comparativo

Il criterio di stima sintetico-comparativo si basa sulla ricerca di immobili che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili all'immobile in oggetto. L'indagine di mercato è stata effettuata presso le agenzie di settore ed i siti specifici di pubblicità immobiliare (Immobiliare.it, Idealista, subito.it, ecc) ed ampliate ai comuni limitrofi a quello in esame in quanto non sono stati reperiti comparabili sufficienti nel comune specifico. Si è proceduto poi con la verifica dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) I semestre 2024, che per la zona in oggetto (B3/Centrale/CENTRO ABITATO) attribuisce un valore compreso tra €/mq 750 ed €/mq 860 (media €/mq 805,00) per ville e villini in Ottimo stato conservativo. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, villino di recente ultimazione, della sua esposizione, del contesto in cui è inserito, del grado di manutenzione ottimo, si è ritenuto corretto prendere come riferimento il valore massimo fornito dall' OMI (€/mq 860) da cui:



Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 324,78 mq.

$$V2 \text{ € } 860 \times 324,78 \text{ mq} = \text{€ } 279.310,80$$

Mediando i valori ottenuti da i due procedimenti otteniamo:

$$VF = V1 + V2 / 2 \text{ (€ } 241.535,35 + \text{€ } 279.310,80) / 2 = \text{€ } 260.422,68$$

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, viene stimato arrotondando in € 260.422,00 (duecentosessantaquattrocentoventidue/00).

3. Stima del valore d'uso

Nel caso in esame siamo di fronte ad un immobile abusivo per il quale, ad oggi, non vi è la possibilità di conformizzare l'immobile in via ordinaria. Le "nullità degli atti" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può dunque essere trasferito in sede esecutiva purché ciò venga dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile non sanabile risulterà sicuramente inferiore al valore di un immobile regolare come calcolato in precedenza. Il valore di un immobile avente tali caratteristiche (abusivo non sanabile se non con il riporto in pristino) dovrà essere dunque calcolato con il procedimento del valore d'uso.

Tale bene, nonostante le difformità riscontrate, non è comunque gravato da nessun decreto di demolizione, aspetto comunque abbastanza remoto in questi ambienti dove l'abusivismo parziale è abbastanza diffuso e dove un'amministrazione comunale difficilmente potrebbe pensare di procedere a far ripristinare alla conformità o comunque abbattere la maggior parte degli edifici presenti. Si ritiene comunque che questi immobili abbiano un loro commercio ed un apprezzabile valore d'uso, in quanto il rischio che vengano demoliti risulta assai remoto. Pertanto si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa pari a venticinque anni.

Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto di utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venticinque anni. Si è dunque proceduto a calcolare il valore d'uso del bene destinato ad avere una vita limitata utilizzando la seguente formula:

$$Af = a (q^n - 1) / i$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- i il saggio di capitalizzazione.



Utilizzando dunque il valore locativo annuo netto ricavato nella stima analitica e pari ad € 6.426,00 ed un saggio di capitalizzazione pari al 2,97 % si ha:

$$Af = 7.137,60 (1,02^{25} - 1) / 0,0297 = € 153.952,50$$

(centonocinquantatremilanovecentocinquantadue/50).

1) Decurtazioni per vizi occulti non rilevati in fase di perizia – 5 %, da cui:

€ 7.697,62

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 146.254,88 che si arrotonda ad € 146.255,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquantacinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Orotelli (NU) - Via Milano, 13	324,78 mq	450,32 €/mq	€ 146.255,00	100,00%	€ 146.255,00
				Valore di stima:	€ 146.255,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il terreno su cui insiste il bene risulta gravato da usi civici, inoltre il fabbricato risulta difforme dal titolo abilitativo conseguito. Per specifiche ulteriori si rimanda ai relativi paragrafi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 01/04/2025

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Reggiani Leonardo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1. Certificato di destinazione urbanistica F.17 M.169
- ✓ 2. Doc. fotografica esterno/interno
- ✓ 3. Stato di rilievo_schema
- ✓ 4. Catasto (visura CF, visura CT, EDM)
- ✓ 5. Pratiche edilizie (CE 508/3 del 1985 - ZDDSDR69M05F979C-14012024-1204.704478 del 14/01/2024)
- ✓ 6. Regolamento edilizio ed NTA
- ✓ 7. Usi civici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orotelli (NU) - Via Milano, 13

Villetta unifamiliare posta nel comune di Orotelli (NU) in via Milano, 13 in prossimità del campo sportivo in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana. Il fabbricato che insiste su un lotto di mq 398 si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie commerciale complessiva di mq 284 ca oltre verande e giardino e si articola al piano terra in cucina rustica, garage, cantina, bagno, disimpegno e collegamento verticale al piano primo dove è presente, un open space composto da ampio soggiorno/pranzo con cucina a vista, ripostiglio, disimpegno zona notte, con tre camere e due bagni. Al piano sono presenti due verande una che affaccia sulla pubblica via ed un'altra sul prospetto posteriore dove è stato realizzato recentemente un piccolo vano tecnico. Il fabbricato è dotato di un ampio giardino di circa 230 mq ed un locale sottotetto non abitabile accessibile dalla veranda retrostante per mezzo di scala a pioli. Il bene, ultimato in tutte le sue parti, risulta invece distinto al CF al Foglio 17 mappale 169 categoria F3 (corso di costruzione) Il fabbricato, il cui progetto risale ai primi anni degli 80 del '900, risulta essere realmente stato completato tra il 2020 (piano primo) ed il 2023 (piano terra). Il terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie di 398 mq è posto in zona urbanistica B7 (località Mussinzua) dell'attuale strumento urbanistico (PRG) e risulta essere stato trasferito dal comune di Orotelli ai sigg.ri **** Omissis **** in regime di comunione di beni il 10 settembre 1987. Il terreno risulta gravato da "usi civici" vista la Determina di accertamento delle terre gravate da usi civici ai sensi della L.R. 14 marzo 1994 n 12 art 5 da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 21/07/2020 prot. 3371. La commerciabilità del bene sembra comunque garantita vista la sentenza n 119 del 2023 in allegato. Il bene risulta inoltre difforme dal titolo abilitativo e, allo stato attuale, non sanabile in via ordinaria ovvero riportando in pristino allo stato autorizzato. Il bene che dal 2007 è di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni, si presenta in ottimo stato conservativo, con impianti funzionanti ed a norma anche se privi delle certificazioni e dei relativi libretti d'impianto.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 169, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene risulta ricadere all'interno della ZTO B sottozona "B7" dell'abitato di Orotelli così come definitivo dallo strumento urbanistico vigente "PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE" con Adozione Definitiva Del. C.C. N. 45 del 27/02/1987, Verifica di Coerenza Decreto Ass. Reg. N. 1557/U del 21/12/1989 BURAS N. 4 del 22/01/1990. Art 10 ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO EDILIZIO Comprende le parti di territorio diverse dalle zone "A", totalmente o parzialmente edificate. Sono state considerate parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile; la verifica della sussistenza del suddetto rapporto è stata attuata per superfici non superiori a mq 5.000 e, nei casi in cui è stata accertata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria già realizzata o di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici, per superfici superiori a 10.000 mq. DESTINAZIONE D'USO: residenza e servizi OPERAZIONI EDILIZIE: sono consentiti gli interventi di completamento, nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: in presenza di piano particolareggiato di attuazione, l'indice fondiario massimo è di 5,00 mc/mq; in caso di concessione diretta, l'indice fondiario massimo è quello stabilito nelle diverse sottozone ALTEZZA DEGLI EDIFICI: l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piano attuativo. In ogni caso non potranno essere superati n. 3 piani fuori terra e l'altezza di



mt 9,50. DISTANZA FRA GLI EDIFICI: la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di mt 4,00 e quella fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8,00. - E' comunque consentita la costruzione in aderenza e/o sul confine di proprietà per le parti in cui lo sia anche la proprietà confinante e fino a raggiungere la medesima altezza; per le parti in eccedenza a quanto sopra descritto sarà necessario l'accordo fra le parti, formalizzato con una convenzione che dovrà essere esibita contestualmente alla documentazione per l'ottenimento della concessione edilizia. - Nel caso di fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igieniche e nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche adeguate, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanza dai confini e dagli edifici inferiori a quelle minime previste nel presente articolo, purché nel rispetto delle disposizioni del C.C. - Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione (lotti interclusi) contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità, per una lunghezza inferiore a mt. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del C.C. DISTANZA DELL'ASSE STRADALE: dovrà di norma essere rispettata la distanza minima di mt 4,00 fra l'asse stradale e le nuove costruzioni, eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni. Nel caso si tratti di viabilità facente parte di un tessuto urbano già definito è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.

- **B7 - MUSSINZUA -ZONA DI COMPLETAMENTO**

Individua alcuni isolati di recente formazione del nucleo urbano di Mussinzua

- Superficie totale: mq 65.050
- Superficie destinata alla residenza: mq 36.150
- Superficie destinata per servizi S1: mq 3.250
- Superficie destinata per servizi S2: mq 10.780
- Superficie destinata per servizi S3: mq 3.660
- Superficie destinata per servizi S4: mq 220
- Volumetria massima edificabile: mc 80.760
- Indice fondiario massimo (conc. dirett): mc/mq 2.00
- Indice fondiario massimo (Piano Part.): mc/mq 4.00
- Abitanti residenti: n. 170
- Abitanti insediabili n. 350

- Inoltre a seguito di richiesta del certificato di destinazione urbanistica sono emersi sull'area i seguenti vincoli: ricade interamente in zona Hg_0 - Aree studiate prive di potenziali fenomeni franosi disciplinate dalle NTA del PAI e dal decreto 08 del 31/01/2018; ricade interamente in zona Rg_0 - Aree studiate prive di potenziali rischi idrogeologici disciplinate dalle NTA del PAI e dal decreto 08 del 31/01/2018; ricade interamente in zona D_4 - Aree di danno potenziale molto elevato disciplinate dalle NTA del PAI e dal decreto 08 del 31/01/2018; ricade interamente in zona Hg2 - Aree di pericolosità media da frana, art 33 delle NTA del PAI; ricade interamente in zona Rg2 _ Aree a rischio da frana medio, disciplinate dalle NTA del PAI. Inoltre il bene, allo stato attuale, insiste su terreno gravato da USI CIVICI vista la Determina di Accertamento delle terre gravate da uso civico ai sensi della L.R. 14 marzo 1994 n. 12, art 5 da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 21/07/2020 prot. n 3371 .



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta	
Ubicazione:	Orotelli (NU) - Via Milano, 13
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villetta
	Identificato al catasto Fabbricati - Superficie 324,78 mq Fg. 17, Part. 169, Categoria F3
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo sia negli interni che negli esterni.
Descrizione:	Villetta unifamiliare posta nel comune di Orotelli (NU) in via Milano, 13 in prossimità del campo sportivo in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana. Il fabbricato che insiste su un lotto di mq 398 si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie commerciale complessiva di mq 284 e oltre verande e giardino e si articola al piano terra in cucina rustica, garage, cantina, bagno, disimpegno e collegamento verticale al piano primo dove è presente, un open space composto da ampio soggiorno/pranzo con cucina a vista, ripostiglio, disimpegno zona notte, con tre camere e due bagni. Al piano sono presenti due verande una che affaccia sulla pubblica via ed un'altra sul prospetto posteriore dove è stato realizzato recentemente un piccolo vano tecnico. Il fabbricato è dotato di un ampio giardino di circa 230 mq ed un locale sottotetto non abitabile accessibile dalla veranda retrostante per mezzo di scala a pioli. Il bene, ultimato in tutte le sue parti, risulta invece distinto al CF al Foglio 17 mappale 169 categoria F3 (corso di costruzione) Il fabbricato, il cui progetto risale ai primi anni degli 80 del '900, risulta essere realmente stato completato tra il 2020 (piano primo) ed il 2023 (piano terra). Il terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie di 398 mq è posto in zona urbanistica B7 (località Mussinzua) dell'attuale strumento urbanistico (PRG) e risulta essere stato trasferito dal comune di Orotelli ai sigg. **** Omissis **** in regime di comunione di beni il 10 settembre 1987. Il terreno risulta gravato da "usi civici" vista la Determina di accertamento delle terre gravate da usi civici ai sensi della L.R. 14 marzo 1994 n 12 art 5 da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 21/07/2020 prot. 3371. La commerciabilità del bene sembra comunque garantita vista la sentenza n 119 del 2023 in allegato. Il bene risulta inoltre difforme dal titolo abilitativo e, allo stato attuale, non sanabile in via ordinaria ovvero riportando in pristino allo stato autorizzato. Il bene che dal 2007 risulta di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni, si presenta in ottimo stato conservativo, con impianti funzionanti ed a norma anche se privi delle certificazioni e dei relativi libretti d'impianto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato da n 6 persone come abitazione unica e principale e nello specifico dai sigg. **** Omissis **** proprietario per la quota pari ad 1/2, debitore, **** Omissis **** proprietaria per la quota pari ad 1/2, debitore, **** Omissis ****,figlia, **** Omissis ****,figlia, oltre altri due figli minorenni.

