

Studio Tecnico Geom. Fadda Nicola
- PROVINCIA DI ORISTANO-

- UFFICIO DEL GIUDICE Es. di ORISTANO -
CAUSA N. 61 / 2024 R. Es.
Giudice Istruttore Dott.

- Immobile sito in CUGLIERI localita' "SANTA CATERINA DI PITTINURI"
"STRADA STATALE 292- OCCIDENTALE SARDA"
- COMUNE DI CUGLIERI - PROVINCIA DI OR -

Data:

AGOSTO 2025

Elaborato:

Relazione di Perizia

Scala:

Tavola n.:

Tav. n. 1

STUDIO TECNICO : Geom. Nicola Fadda

Via Tuveri 30/a - Ollastra -
cell. 3491031969
e-mail: nicolafadda@libero.it

Giudice Es.:

G.Es. Dott.

Il Tecnico: Geom. Fadda Nicola



**GEOMETRA FADDA NICOLA
STUDIO TECNICO**

Via Tuveri 30/a, 09088 - 37138 – OLLASTRA (OR)
Tel. 3491031969 c.f.FDDNCL83L08G113H
e-mail: nicolafadda@libero.it PEC nicola.fadda@geopec.it

UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO

n. 61/2024 R.Es

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.

PROMOSSA DA:

PARTE ATTRICE:

Avv.

CONTRO:

PARTE CONVENUTA:

Sig.

Avv. _____ -

RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U.

(Relativa all'espletamento dell'incarico del 18/02/2025)

Oristano, lì 20.09.2025

IL C.T.U.

Geom. Nicola Fadda

Premessa introduttiva

Il sottoscritto Geom. Nicola Fadda con studio in Ollastra, Via Tuveri, 30/a, in data 18 febbraio 2025, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. nella causa intestata, per comunicare l'accettazione dell'incarico previo Giuramento avvenuto in data 20 Febbraio 2025.

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

Il quesito

Alla luce delle circostanze sopra sintetizzate e delle richieste formulate in giudizio, il G. Es., nel corso dell'udienza del 18 febbraio 2025, ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai seguenti quesiti:

PARTE PRIMA - CONTROLLI PRELIMINARI

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

Allo stesso modo, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve, dapprima, richiedere al creditore procedente l'immediata trasmissione dell'estratto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NELLA PROCEDURA, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il CTU informerà il Custode nominato il quale evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti - Comune e ente erogatore del finanziamento, per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

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

Passiamo ora ai 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo: 6

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le 6 operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano 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.la 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al

presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

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

- deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

– piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato

dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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, inrisposta 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

La documentazione dimessa e utilizzabile

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

Premessa relativa all'attività svolta nel corso dei lavori

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

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

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

a) andamento dei lavori

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

Preliminarmente all'accesso si è proceduto all'identificazione dell'oggetto di causa per capire l'entità della perizia e poter proseguire al recupero della documentazione utile anche ad effettuare le comunicazioni di rito.

– VERBALE N. 01 - In data 08 Agosto 2025, come da comunicazione del 24.07.2025 inviata alle parti per raccomandata A/R, si è preceduto col primo tentativo di accesso presso il sito oggetto di causa. Nel primo tentativo non essendosi presentato alcuno mi limitai ad effettuare la ricognizione dei luoghi

procedendo all'inquadramento generale dell'immobile dando inizio alle operazioni peritali mediante misurazioni esterne e documentazione fotografica che terminarono alle ore 12:00

- VERBALE N. 02 - In data 26 Agosto 2025, come comunicato per le vie brevi si è preceduto col secondo tentativo di accesso presso il sito oggetto di causa. In questo caso all'appuntamento si presentò il Sig. [] intestatario catastale dell'immobile nonché figlio dell'esecutato. In tale circostanza potei accedere all'interno dell'edificio per procedere alle Verifiche di rito nonché al rilievo in loco.

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

Dall'accesso effettuato si è potuto accertare che: L'oggetto di causa trovasi all'interno della borgata di Saanta Caterina di Pittinuri facente capo al Comune di Cuglieri.

Non si è riscontrata alcuna documentazione nell'abitazione, ma come asserito dal Sig. [] l'immobile è munito dell'Attestato di Prestazione Energetica, e dell'atto di compravendita.

Non essendo stata reperita alcuna documentazione, ci si è adoperati per recuperare quella necessaria all'espletamento dell'incarico conferitomi.

Durante il sopralluogo nonché dallo stato di ordine trovato, si è constatato che l'immobile viene utilizzato dai proprietari saltuariamente e, come confermatomi dal presente [], l'edificio, viene utilizzato prevalentemente nel periodo estivo come casa di appoggio, in disponibilità degli stessi intestatari.

L'immobile è di tipo residenziale, edificato su un unico livello e successivamente soppalcato per ricavarne n. 2 stanze da letto. Al Piano terra trovasi la zona giorno con ingresso soggiorno, disimpegno, Tinello, Cucina Bagno di servizio e, tramite il vano disimpegno, si accede al cortile retrostante; Ha unico accesso, dalla strada con un accesso pedonale e si trova a circa 60 metri dalla Battigia.

Dalla planimetrie recuperate sono emerse delle differenze che hanno dato luogo all'indispensabile intero rilievo dell'edificio.

c) Controlli Preliminari – Parte Prima

PARTE PRIMA - CONTROLLI PRELIMINARI

La parte prima, venivano richiesti i seguenti controlli Preliminari :

“a) Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo....al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

Per quanto richiesto si risponde di aver:

- Verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, c. 2, c.p.c.;
- Verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile del 10.02.2025.
- Verificato che l'esecutato, per quanto dichiarato in catasto, risulterebbe intestatario per la quota di $\frac{1}{2}$ per il solo diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni e contestualmente intestatario per la quota di $\frac{1}{2}$ per il solo diritto di usufrutto in regime di separazione dei beni.
 - Verificato che con atto 9 maggio 2015 si stipulava l'atto traslativo in esecuzione di accordi di separazione omologhi tra l'esecutato e la Sig.ra [] a cura del notaio Dott.ssa []; con tale atto il sig. [] cedeva alla sig.ra [], con parziale deviazione in favore dei figli minori (art. 1411), la propria quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita natural durante, la quale col medesimo deviava gli effetti traslativi in favore dei figli [] e []. Pertanto la nuda proprietà sarebbe attribuita rispettivamente $\frac{1}{2}$ ciascuno ai sig.ri [].
- Provveduto all'acquisizione dell'estratto catastale in quanto indispensabile per la corretta identificazione del bene e la risposta ai quesiti;
- Provveduto all'acquisizione dei documenti all'anagrafe che si trovano allegati alla presente;
- Verificato che l'Esecutato trovasi attualmente coniugato con la Sig.ra [] (Vedasi documentazione allegata).

- b) Durante il sopralluogo si sono rese necessarie le verifiche, mediante rilievo dell'edificio in quanto, dalla situazione esistente si sono riscontrate delle incongruenze rispetto sia agli elaborati Edilizi forniti dall'Ufficio tecnico, sia dalla planimetria catastale che identifica solamente il piano Terra.

d) Risposta ai quesiti

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

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

Al quesito:

“ 1) 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'es..... 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 ”

Rispondo:

I diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento, inerente il titolo del Sig. , come descritto negli atti di causa a seguito dell'atto redatto a cura del notaio Dott.ssa del 9 maggio 2015, sono di seguito riportati:

- Diritto di Usufrutto per la quota $\frac{1}{2}$ – in regime di separazione dei beni:

- 1) Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di CUGLIERI al foglio 67, particella n. 816 SUB 2, di 37,00 mq, escluse le aree scoperte 35 mq avente, Classe 1 Consistenza 2,5 vani e Rendita Catastale 121,37€ (indicante solo il Piano Terra);

- Diritto di Usufrutto per la quota $\frac{1}{2}$ – in regime di comunione dei beni - :

- 1) Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di CUGLIERI al foglio 67, particella n. 816 SUB 2, di 37,00 mq, escluse le aree scoperte 35 mq avente, Classe 1 Consistenza 2,5 vani e Rendita Catastale 121,37€ (indicante solo il Piano Terra);

Si precisa che il titolo in Pignoramento corrisponde a quello indicato in visura ossia: Usufrutto, pertanto si rinvia alla risposta n.3

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

Al quesito:

“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 isposizione 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”.

Rispondo:

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'oggetto di causa si trova ubicato nella circoscrizione del Comune di Cuglieri, ossia nella Borgata Marina di Santa Caterina di Pittinuri, prospiciente la nominata Via del Boschetto senza numero civico. Detta via si trova parallela alla Via Principale denominata “Strada Statale 292 Nord Occidentale Sarda”, attualmente indicata come Corso Alagon e precedentemente corrispondente al nome Via/Corso Nazionale.

Dall'accertamento effettuato si confermano i seguenti dati:

- L'immobile confina col mappale 922, (ossia la strada prospiciente la predetta Via del Boschetto snc,) e rispettivamente in senso orario con i subalterni dello stesso 816, e per i restanti due lati con le Particelle 817 e 308.
- Le schede planimetriche allegate ai mappali in pignoramento risultano simili alla situazione rilevata ma incomplete e da sistemare con l'aggiornamento Catastale sia al NCT sia al NCEU. Fermo restando la fattibilità Urbanistica di poter Accertare le opere eseguite in difformità.

L'immobile, è stato edificato con fondazioni e muratura con blocchi di cls, il solai di copertura sono in misto latero-cemento, mentre il internamente è soppalcata con travi in legno e tavolato, avente

altezza utile al piano terra di 2,70m circa mentre nel soppalco le altezze sono ridotte come descritto nella Tavola 3. Gli intonaci sono al civile, con sistema di riscaldamento/raffrescamento del tipo a Pompa di Calore/Condizionatore. La pavimentazione e i placcaggi del bagno al Piano terra sono in Gres, al piano primo sono in Tipo Parquet.

Descrizione degli ambienti:

-

- L'immobile è di TIPO RESIDENZIALE e trovasi censito al NCEU: FOGLIO 67 PARTICELLA 816 SUBALTERNO 2 edificato su due livelli Piano Terra e Piano Primo
- PIANO TERRA: composto da: INGRESSO SOGGIORNO di 13,05 (prospiciente la Via DEL BOSCHETTO), Vano TINELLO di 3,36 mq, DISIMPEGNO di 5,40 mq, BAGNO di 3,86 mq e CORTILE INTERNO RETROSTANTE di 17,40 mq.
- PIANO PRIMO: composto da: CAMERA 1 di 10,80 mq, CAMERA2 di 10,41 mq e DISIMPEGNO di 0,90 mq Considerando la posizione dell'immobile che si trova a 60 mt dal mare, si presenta con uno stato di logorio medio nonostante l'alta percentuale di umidità e salinità dell'aria.
- Superficie commerciale del Locale Artigianale SUB 2
- VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = TOT. A 47,78 mq = SC 47,78 mq
PERTINENZE DI ORNAMENTO = TOT. B 17,40 mq = SC 1,74 mq
- TOTALE IMMOBILE= A+B TOT. 65,18 mq = SC 48,22 mq

Dall'esito delle ricerche effettuate è stato possibile reperire il documento inerente la Certificazione Energetica esistente e la si trova allegata nella tavola 6. La cosiddetta A.P.E., è stata prodotta in data 03/02/2014 e, come di consueto nonché come indicato nella stessa, avendo la validità di 10 anni, si trova alla data odierna si trova priva di efficacia; a tal proposito in qualità di Certificatore, si significa la disponibilità di poterla produrre, in tempi brevi, se espressamente richiesta dell'III. G.Es..

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

Al quesito:

“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.....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”.

Rispondo:

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Oristano – Sezione Territorio

(Catasto) – in riferimento agli immobili in causa siti nel territorio di CUGLIERI “Località Santa

Caterina di Pittinuri”, è stato possibile recuperare le schede al NCEU come seguono:

F.67 mappale 816 sub 2 COSTITUZIONE del 05/05/2006 Pratica n. OR0051689 in atti dal 05/05/2006 COSTITUZIONE (n.470,1/2006) per i raffronti planimetrici si vedano gli elaborati grafici.

Storia dei passaggi intermedi

Come rappresentato negli elaborati Grafici e planimetrici nell'allegata TAV 3, l'Attuale mappale 816 è stato originato dalla soppressione del vecchio mappale 122, originario da impianto meccanografico del 03/10/1985, e successivamente oggetto di riordino fondiario del 05/08/2005 pratica n. OR0081815 in atti dal 05/07/2005 tab. COGI n. 9277.1/2005,; lo stesso 122 venne soppresso per dare origine ai mappali 779 e 800 con Tipo Mappale del 24/04/2006, pratica n. OR0046994, in atti dal 24/04/2006 – (n.46994.1/2006).

Con variazione di identificativo per allineamento mappe del 17/11/2006 pratica n. OR0140021 in atti dal 17/11/2006 – (n. 27789.1/2006) veniva originato il mappale 816 dal predecessore 800.

Visto l' estratto planimetrico esistente e prodotto nell'allegata Tav_5, attualmente risulta rappresentata nella scheda planimetrica del N.C.E.U., con l'identificazione del nord non corretta e con la sola planimetria del Piano Terra con la situazione appartenente alla scheda del vecchio mappale 800 e non allineata con i vani e la destinazione d'utilizzo di alcuni di essi; pertanto, avendo riscontrato alcune difformità di destinazione degli ambienti e la mancata rappresentazione del Piano Primo rispetto alla situazione trovata durante il sopralluogo, si ritiene indispensabile dover procedere preliminarmente all'Aggiornamento Catastale per la corretta rappresentazione di Vani, l'inserimento del Piano Primo (non rappresentato) e pertanto anche l'aggiornamento del mappale della scheda, il quale identificato ancora col vecchio mappale 800 ma, come si vede a margine, correttamente collegato al mappale attuale che troviamo in visura.

Per detto aggiornamento, si prevedono i seguenti importi:

Prospetto per aggiornamento Catastale:

IMPORTI SPESE CATASTALI:

1'500,00 € Prestazione pratiche Pre.Geo

1'500,00 € Prestazione pratiche Do.C.Fa

3'000,00 € Sommano

150,00 € Cassa Previdenziale 5%

660,00 € I.V.A. 22%

3'810,00 € Sommano

58,00 € richiesta Mappa Wegis

98,00 € Prestazione pratiche Pre.Geo

75,00 € Prestazione pratica Do.C.Fa

4'041,00€ Totale Spese Catastali (incl. oneri I.V.A., cassa prev.)

Per quanto riguarda le sovrapposizioni di raffronto si veda la TAV_03 allegata.

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

Al quesito:

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..... 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.

Rispondo:

Per quanto richiesto al Punto 4, si RIASSUME :

- **LOTTO UNICO** (Vendita imminente alla situazione attuale)
 - a) **DIRITTO DI USUFRUTTO** (quota di ½ in SEPARAZIONE dei beni, quota di ½ in comunione dei beni) di appartamento ubicato in CUGLIERI - Borgata di "SANTA CATERINA DI PITTINURI" alla via DEL BOSCHETTO (pressi della S.S. Occidentale sarda 292 – corso Alagon) n.snc , edificato su N2 LIBELLI:
PIANO TERRA: composto da INGRESSO-SOGGIORNO, TINELLO, DISIMPEGNO, BAGNO, CORTILE-
PIANO PRIMO: composto da: N.2 CAMERE DA LETTO E DISIMPEGNO. Confina a NORD-OVEST con con la particella 922 (prospiciente la via del boschetto), a NORD-EST con la particella 816 sub. 3, 4, 5, a SUD-EST con la particella 817 e a SUD-OVEST con la particella 308. E' riportato nel C.F. del Comune di CUGLIERI – Borgata di "SANTA CATERINA DI PITTINURI" al FOGLIO 67 Particella 816 Subalterno 2; il descritto stato dei luoghi NON è conforme in ordine alla rappresentazione dei vani esistenti e della destinazione d'utilizzo degli stessi, oltre alla errata indicazione del Nord ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. 09/2014 del 12.02.2014, cui , non è conforme in ordine al respingimento della pratica di cui al Prot. 1526 del 19-02.2014 per l'aumento di volume nella parte cortilizia come

rappresentato nella Concessione edilizia n. 22 del 11.04.1991; l'immobile possiede alcune difformità presumibilmente non sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e a parere dell'esperto stimatore potrebbe ottenersi la sola sanatoria per la messa in pristino alla situazione del 1991 (salvo potenziali pratiche esistenti e non riscontrate nei documenti richiesti e trovati dall'U.T.) PREVIA PROCEDURA DI CUI ALL'ART 36 37 DEL DPR 380/2001 e s.m.i.;

- *b) DIRITTO DI USUFRUTTO (quota di ½ in COMUNIONE dei beni, quota di ½ in comunione dei beni) di appartamento ubicato in CUGLIERI - Borgata di "SANTA CATERINA DI PITTINURI" alla via DEL BOSCHETTO (pressi della S.S. Occidentale sarda 292 - corso Alagon) n.snc , edificato su N2 LIBELLI: - PIANO TERRA: composto da INGRESSO-SOGGIORNO, TINELLO, DISIMPEGNO, BAGNO, CORTILE*
- *PIANO PRIMO: composto da: N.2 CAMERE DA LETTO E DISIMPEGNO. Confina a NORD-OVEST con con la particella 922 (prospiciente la via del boschetto), a NORD-EST con la particella 816 sub. 3, 4, 5, a SUD-EST con la particella 817 e a SUD-OVEST con la particella 308. E' riportato nel C.F. del Comune di CUGLIERI - Borgata di "SANTA CATERINA DI PITTINURI" al FOGLIO 67 Particella 816 Subalterno 2; il descritto stato dei luoghi NON è conforme in ordine alla rappresentazione dei vani esistenti e della destinazione d'utilizzo degli stessi, oltre alla errata indicazione del Nord ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. 09/2014 del 12.02.2014, cui , non è conforme in ordine al respingimento della pratica di cui al Prot. 1526 del 19-02.2014 per l'aumento di volume nella parte cortilizia come rappresentato nella Concessione edilizia n. 22 del 11.04.1991; l'immobile possiede alcune difformità presumibilmente non sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e a parere dell'esperto stimatore potrebbe ottenersi la sola sanatoria per la messa in pristino alla situazione del 1991 (salvo potenziali pratiche esistenti e non riscontrate nei documenti richiesti e trovati dall'U.T.) PREVIA PROCEDURA DI CUI ALL'ART 36 37 DEL DPR 380/2001 e s.m.i.;*
- *(a + b) = **PREZZO BASE € 25'580,00€**;*

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

Al quesito:

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e..... altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Rispondo:

Dalla documentazione recuperata sono emerse le seguenti risultanze:

- Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale [] Sede MACOMER (NU) Repertorio n. 23902 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4797.1/2006 Reparto PI di NUORO in atti dal 12/07/2006.
- Atto traslativo del 9 maggio 2015 in esecuzione di accordi di separazione omologhi tra l'esecutato e la Sig.ra [] a cura del notaio Dott.ssa []; con tale atto il sig. [] cedeva alla sig.ra [], con parziale deviazione in favore dei figli minori (art. 1411), la propria quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita natural durante, la quale col medesimo deviava gli effetti traslativi in favore dei figli [] e []. Pertanto la nuda proprietà sarebbe attribuita rispettivamente $\frac{1}{2}$ ciascuno ai sig.ri [] e [].

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

Al quesito:

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando..... tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Rispondo:

Da un' accurata ricerca effettuata nell'archivio U. T. del Comune di CUGLIERI sono state visionate le Concessioni Edilizie e alcune Autorizzazioni che interesserebbero l'immobile. Purtroppo dall'archivio sono emerse solo le seguenti pratiche Edilizie per il quale non si è potuto risalire all'autorizzazione del progetto principale che ha originato l'immobile in Oggetto.

Le pratiche trovate sono le seguenti

- Concessione Edilizia - prat. n. 4/1958 - si è reperita solamente la richiesta allegata inerente la richiesta per sopraelevazione, senza elaborati grafici.
- Concessione Edilizia - prat. n. 53/1966 Reperita solamente la richiesta di ampliamento pratica senza elaborati grafici;
- Autorizzazione Edilizia - prat. n. 69/1980 - Si è trovato solamente l'Autorizzazione per l'esecuzione di un muro in tufo da effettuare nella parte retrostante a confine. Non è stato trovato alcun elaborato che indicasse l'Ubicazione e i confini interessati all'intervento ;
- Autorizzazione Edilizia - prat. n. 79/1984 interventi di Manutenzione Straordinaria ove si richiedeva il permesso per poter edificare un muro di confine Vedasi allegato TAV. 3 BIS. Dal fascicolo è emersa una planimetria che non identifica l'ubicazione dell'intervento ma rappresenta una porzione di immobile che avrebbe simili misure rispetto alla struttura oggetto di contenzioso, Vedasi allegato TAV_3 ;
- Autorizzazione Edilizia - prat. n. 195/1987 - per rifacimento intonaco esterno;
- Concessione Edilizia - prat. n. 22/1991 - di cui si è trovato nel fascicolo senza alcun elaborato;
- Accertamento di Conformità - prat. n. 09/2014 pratica allegata nella tavola 3 bis con parere NEGATIVO da parte dell'Ufficio Tecnico. In riferimento alla stessa viene dato parere negativo in virtù

dello stato di fatto rappresentato nella Concessione Edilizia n. 22 del 11/04/1991 di cui non si trova il fascicolo.

Dalla visione dei voli del 1968 si intravede una sagoma riconducibile alla posizione dell'edificio in oggetto, pertanto anche in questa verifica parrebbe edificato in parte prima del 1967.

Alla data odierna l'edificio potrebbe ricevere solamente un restauro o un intervento conservativo per mantenerlo in uno stato decoroso in quanto è inserito in un'area con particolari vincoli che verranno elencati di seguito:

VINCOLI DI RIFERIMENTO:

- Programma di Fabbricazione di Cuglieri Vigente · Comunale · Urbanistico Allegati Piano · 2

H · Zone di particolare pregio

- Piano Urbanistico Comunale di Cuglieri (adottato) Adottato · Comunale · Urbanistico

F.2.4 · Lotti non pianificati da attuare per compensazioni perequative ai sensi dell'art. 90 N.T.A. del P.P.R.

- Aree Idonee e Zone di Accelerazione – GSE Vigente · Nazionale · Altro Tavola Vincoli

Vincoli EX Art. 136 · Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico – ISPRA Vigente · Nazionale · Normativa Sovraordinata

Tavola Dissesto idrogeologico P1 · Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010

- SITAP Vigente · Nazionale · Normativa Sovraordinata Tavola Vincoli Decreti

L.1497_1939 · Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Tavola Vincoli Opere AR · Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice

- Aree Tutelate Regione Sardegna Vigente · Regionale · Normativa Sovraordinata

150 m dai Fiumi · D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini

300 m dal Mare • Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)

- PAI Sardegna - Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) - Rev. 2023 Vigente · Regionale · Normativa Sovraordinata D4 • Danno potenziale molto elevato
- PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2023 Vigente · Regionale · Normativa Sovraordinata Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali All. Piano · 1 Hi1 • Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)
- FC • Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
- SR_parchi • Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89

Per l'immobile in pignoramento non sono state trovate pratiche di Agibilità.

Per quanto attiene le verifiche delle difformità sono state schematizzate con le relative misure nella TAV_3.

In merito alla situazione rilevata e con riferimento all'Accertamento di conformità NON APPROVATO, si valuta in questo caso la soluzione per la sola messa in pristino della situazione indicata nella C. E. n. 22 del 11.04.1991. Pur non avendo trovato gli elaborati di riferimento resta chiara la conformazione dell'edificio per quanto precisato dall'Ufficio in merito al vano disimpegno e motivazioni edotte per esso. Pertanto nella pratica 09.2014, nella tavola rappresentante la situazione ante 67, viene identificato dal tecnico istruttore, il vano disimpegno che a riscontro dell'Ufficio Tecnico sarebbe inesistente nelle tavole della richiesta presentata dal predecessore proprietario per il rifacimento della copertura (CE 22/91). In considerazione di quanto detto, nella posizione del contestato vano Disimpegno, c'è attualmente, un bagno di servizio, sopra il quale c'è una porzione di stanza che andrebbe demolita. Pur precludendo la remota possibilità di poter presentare un ulteriore accertamento di conformità in deroga, con la relativa documentazione, alla situazione attuale, la soluzione rimarrebbe senza dubbio la messa in pristino, Si procederà pertanto in tal senso, al solo scopo di arrivare al valore effettivo del bene considerando i costi relativi all'intervento mediante la stima dei lavori occorrenti alla demolizione del bagno e

della parte soprastante.

SOLUZIONE 1 – opere accertabili con il pagamento della sanzione pecuniaria **CON ESECUZIONE**

DI OPERE di demolizione per la messa in pristino.

SPESE TECNICHE STIMATE DA SOSTENERE

SPESE TECNICHE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

- ACCERTAMENTO CONFORMITA'	2'000,00€
- DIREZIONE DEI LAVORI	800,00€
- AGIBILITA'	600,00€
- ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA =	2'000,00€
- PERIZIA GIURATA	<u>800,00€</u>
SOMMANO	6'200,00€
- CASSA PREVIDENZIALE 5% =	310,00€
- I.V.A. (22%) =	<u>1364,00€</u>
sommano =	7'874,00€

Spesa stimata per la messa in pristino

- <u>Demolizione del Solaio di copertura per la sagoma del bagno e conferimento a discarica</u>	2'000,00€
- <u>Demolizione del bagno e rimozione parte di soppalco ligneo al Piano Primo con relativo conferimento a discarica del materiale di risulta.</u>	3'000,00€
- <u>Demolizione della muratura lato cortile limitatamente al bagno</u>	500,00€
- Rimozione Impianti	400,00€
- <u>Oneri della sicurezza</u>	1,300,00€
- <u>viaggio con Autocarro</u>	<u>300,00€</u>
SOMMANO	7'500,00€

	I.V.A. (22%)	=1'650,00€
	sommano	= 9'150,00€
–	<u>Sanzione Pecuniaria stimata per accertare le opere costru in difformità</u>	= 516,00€
–	<u>Oneri di istruttoria e marche da bollo</u>	200,00€
–	<u>Sanzione Pecuniaria stimata per accertare le opere in difformità</u>	1000,00€
<u>Per un Ammontare Complessivo di spese presunte di =</u>		<u>10'866,00€</u>

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

Al quesito:

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi..... uali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Rispondo:

Da quanto riscontrato e quanto dichiaratomi, il bene in pignoramento è risultato occupato nonché nella disponibilità dell'esecutato ed occupato saltuariamente per causa di lavoro.

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

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

Al quesito:

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 eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

Rispondo:

a) di aver verificato l'assenza di trascrizioni oltre quelle originate dalla presente procedura e che viene allegata alla presente nella Tav_6.

b) di aver verificato l'assenza di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai suddetti beni

χ) di non aver riscontrato alcun provvedimento giudiziale di separazione o simile.

χι) Di non aver riscontrato alcun provvedimento impositivo di vincolo storico artistico se non l'accertamento su citato n.09/2014.

e) di aver verificato che l'immobile in pignoramento non è equiparato a condominio

f) di aver verificato nei registri immobiliari l'assenza di servitù, e di provvedimenti esterni di sequestro sui beni in perizia.

Per gli immobili in perizia non sono stati riscontrati oneri e vincoli se non quelli citati ed inseriti in allegato.

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

Al quesito:

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

Rispondo:

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

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

Al quesito:

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.....dente 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.

Rispondo:

Il bene pignorato come già precedentemente detto (si veda Punto 5 della presente perizia) Non risulta gravato da vincolo di Usi Civici

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

Al quesito:

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.*

Rispondo:

Da quanto appurato non si è riscontrato alcun vincolo o oneri di natura condominiale in quanto, l'oggetto del pignoramento, non trattasi di condominio.

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

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Al quesito:

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.... la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Rispondo:

Quanto disposto dal G.Es, sarà determinato seguendo dei criteri validi, oggettivi, e cautelativi. Il valore di mercato dell'immobile è determinato dall'insieme delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ovvero quelle proprie, a cui appartengono le numerose variabili tra cui indubbia

prevalenza potrebbe riconoscersi tra: Tipologia Costruttiva, Ubicazione, la natura catastale, l'esposizione, consistenza,ecc.;

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

Il Valore verrà stimato in vista all'andamento del mercato immobiliare considerato la possibilità di dare avvio a libere trattative di compravendita per il libero incontro tra domanda e offerta, su immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Altra valutazione potrebbe essere effettuata tramite il recupero di dati oggettivi e ritenuti validi come, per esempio i valori dell'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dettati dall'Agenzia delle Entrate, e da considerare validi in quanto aggiornati semestralmente e per tipologia.

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

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

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

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

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

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

Al quesito:

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, allati comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Rispondo:

Calcolo dei valori di mercato O.M.I. Per singola tipologia

Prima di procedere nel calcolo è doveroso identificare il valore per singola tipologia, prendendo come dati oggettivi i parametri OMI riferiti in questo caso al secondo semestre del 2024:

A*) FOGLIO 24 PARTICELLA 2572 SUB 1

- Tipologia ABITAZIONI CIVILI;
- Anno 2024 - Semestre 2-
- Provincia ORISTANO
- Comune CUGLIERI
- Fascia/Zona SUBURBANA / BORGATE A MARE
- Codice Zona E1
- Tipologia Prevalente ABITAZIONI CIVILI
- Destinazione RESIDENZIALE
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 1'700.00 €/m² - Max 2'250€/m²

Visti:

- lo stato attuale dell'immobile rilevato, considerando il posizionamento dell'edificio, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, battigia, sito balneare ecc.,
- la situazione di destinazione d'utilizzo dei vani
- quanto rilevato nel piano soppalco in particolare a quelli riconducibili per superfici e arredo, valutati considerandoli facenti parte degli ambienti abitabili, pur non avendo le caratteristiche di altezza utile e superficie finestrata minima da poter essere considerati tali, si attribuisce anche in questo particolare caso il valore medio dettato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a
= 1'975,00 €/m²

FOGLIO 67 PARTICELLA 816 SUB 2

TIPOLOGIA A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

a) VANI PRINCIPALI ACCESSORI DIRETTI	47,78 mq	<u>47,78mq</u>
b) Pertinenze di Ornamento	17,40 mq	<u>1,74 mq</u>
Totale superficie commerciale (a + b +c)	432,12mq	<u>49,52mq</u>

$$\text{VALORE} = 49,52\text{m}^2 \times 1'975,00 \text{ €/m}^2 = \underline{97'802,00 \text{ €}}$$

$$\text{a detrarre vetustà per 35 anni} = \text{coeff. } 0,75 = \underline{24'350,50 \text{ €}}$$

$$\underline{\text{TOTALE VALORE COMMERCIALE (A* + B*)}} \quad \underline{73'351,50\text{€}}$$

Considerando che il valore Catastale si discosta dal mercato, attualmente conosciuto nella zona e che il valore commerciale invece si accosta molto alle compravendite similari avvenute nella zona, si prenderà in considerazione il:

Valore Commerciale (VC) di 73'351,50€

$$\text{A DEDURRE: } 10\% \text{ COME DA QUESITO n. 12 (su VC)} = \text{-7'335,15 €}$$

$$\text{SPESE TECNICHE URBANISTICHE} = \text{- 7'874,00 €}$$

SPESE SANATORIA URBANISTICA = - 10'866,00 €

SPESE TECNICHE CATASTALI = - 4'041,00 €

Valore Commerciale 43'235,35€

A dedurre: spese : A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica = - 600,00 €

Totale = 42'635,35 €

A DETRARRE

CALCOLO DELL'USUFRUTTO:

- ETA' DELL'USUFRUTTUARIO 59 ANNI

- TASSO LEGALE VIGENTE 2,50%

- COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE 24

TOTALE USUFRUTTO 25'581,21,43 €

Totale Arrotondato = 25' 580,00 €

RIASSUMENDO:

<u>VANI COMMERCIALI</u>	<u>49,52 mq</u>
<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>1'975,00 €</u>
<u>VETUSTA'</u>	<u>24'450,50 €</u>
<u>-10% QUESITO ART 12</u>	<u>7'335,15 €</u>
<u>SPESE TECNICHE ACCERT. URBANO</u>	<u>7'874,00 €</u>
<u>SPESE SANATORIA URBANISTICA</u>	<u>10'886,00 €</u>
<u>SPESE TECNICHE CATASTALI</u>	<u>4'041,00 €</u>
<u>SPESE A. P. E.</u>	<u>€ 600,00</u>

<u>VALORE DELL' IMMOBILE</u>	<u>42'5635,35€</u>
<u>VALORE DELL' USUFRUTTO</u>	<u>25'581,21€</u>
<u>VALORE DELL' USUFRUTTO</u>	<u>25'580,00€</u>

e) [Conclusioni](#)

In conclusione al quesito posto, per quanto sopra specificato, considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio, i costi da sostenere per la sanatoria, si ritiene congruo attribuire il valore di mercato pari a **25' 580,00 €**

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

Con osservanza

Oristano, lì 13 Maggio 2026

- IL CTU Geom. Nicola Fadda -

[Allegati:](#)

Allegato n.1 - Relazione Tecnica -

Allegato n.2 - Verbali_di_Sopralluogo - Operazioni_Peritali -

Allegato n.3 . 3A - Elaborati_Grafici_Planimetrici -

Allegato n.4 - Elaborati_Fotografici -

Allegato n.5 – Situazione_Catastale -

Allegato n.6 – Situazione_Ipotecaria -

Allegato n.7 – Estratti_Anagrafe -