

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 36/2024 R. Es.

**Promotore:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Debitore:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## RELAZIONE PERITALE

**Lotto 4 – Appartamento**

**N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 16**

**Corso Vittorio Emanuele II n.6**

**Giudice dell'Esecuzione:**

Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 22/08/2025

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori



## 1. PREMESSE

Il sottoscritto **Ingegnere Stefano Castori**, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A125C954787-LB, con scadenza in data 16/08/2026, a seguito di nomina in data 03/09/2024 accettata in data 09/09/2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

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

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

**QUESITO n. 3:** Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

**QUESITO n. 7:** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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



### 3 - RISPOSTE AI QUESITI

#### QUESITO 1) - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è quello della proprietà per la quota di 1/1, diritto che corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore. Con rimando alle precisazioni che seguono, non si rilevano difformità nei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Non risultano procedure espropriative in corso.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti (i numeri che li indicano coincidono esattamente coi numeri utilizzati per descrivere tutti i beni pignorati all'interno dell'atto di pignoramento):

- 1) Locale commerciale ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6 con ulteriore accesso dalla via Santa Giusta n.10, piano terra, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 94 mq, Rendita € 2.024,41
- 2) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piani primo e secondo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 12 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 10,5 vani, Rendita € 569,39
- 3) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano secondo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 14 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80
- 4) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano secondo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 16 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80
- 5) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 17 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita € 216,91
- 6) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 18 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Rendita € 162,68
- 7) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 19 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80
- 8) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano quarto, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 20 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 135,57
- 9) Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano quarto, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 21 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita € 216,91

Si precisa che, sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistica ed edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed al fine di favorire l'appetibilità dei medesimi sul mercato, sono stati formati nove lotti, vale a dire uno per ogni unità immobiliare staggita, come segue:

- **LOTTO 1:** Locale commerciale al piano terra (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1)
- **LOTTO 2:** Appartamento ai piani primo e secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 12 – Cat. A/3)
- **LOTTO 3:** Appartamento al piano secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 14 – Cat. A/3)
- **LOTTO 4:** Appartamento al piano secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 16 – Cat. A/3)



- **LOTTO 5:** Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 17 – Cat. A/3)
- **LOTTO 6:** Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 18 – Cat. A/3)
- **LOTTO 7:** Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 19 – Cat. A/3)
- **LOTTO 8:** Appartamento al piano quarto (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 20 – Cat. A/3)
- **LOTTO 9:** Appartamento al piano quarto (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 21 – Cat. A/3)

In effetti i lotti descritti sono unità immobiliari autonome sia dal punto di vista funzionale che reddituale e che, nell'insieme, vanno a costituire un più ampio fabbricato già strutturato a guisa di condominio (benché la proprietà sia attualmente in capo ad un unico soggetto) e collegate internamente da un androne e vano scala comune (B.C.N.C. subalterno 11). La suddivisione in lotti, pertanto, non solo è possibile senza la costituzione di servitù di passaggio ma è già di fatto attuata, anche per gli ulteriori dettagli che emergeranno in seguito.

I beni pignorati giacciono, nel loro complesso, sui terreni di cui al foglio 37, mappali 1083, 1084 e 1086.



**Figura 1 - Estratto di mappa (fuori scala) con individuazione dei suoli. Nord in alto.**





**Figura 2 - Ortofoto dei luoghi, perimetro visibile del fabbricato**



**Figura 3 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale, perimetro dei confini catastali. Nord in alto**

## **LOTTO 4**

### **Appartamento al piano secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 16 – Cat. A/3)**

Il subalterno 16 deriva dalla soppressione del subalterno 15 a seguito di variazione del 10/06/2008, pratica n. NU0104239 (ultimazione di fabbricato urbano). Il subalterno 15 deriva dalla soppressione del subalterno 13 a seguito di variazione del 26/02/2008, pratica n. NU0035097 (ultimazione di fabbricato



urbano). Il subalterno 13 deriva dalla soppressione del subalterno 10 a seguito di variazione del 20/09/2007, pratica n. NU0199210 (ultimazione di fabbricato urbano). Il subalterno 10 deriva a propria volta dalla variazione del 28/06/2007, pratica n. NU0161141 (fusione e frazionamento con cambio di destinazione d'uso), che ha soppresso i subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8.

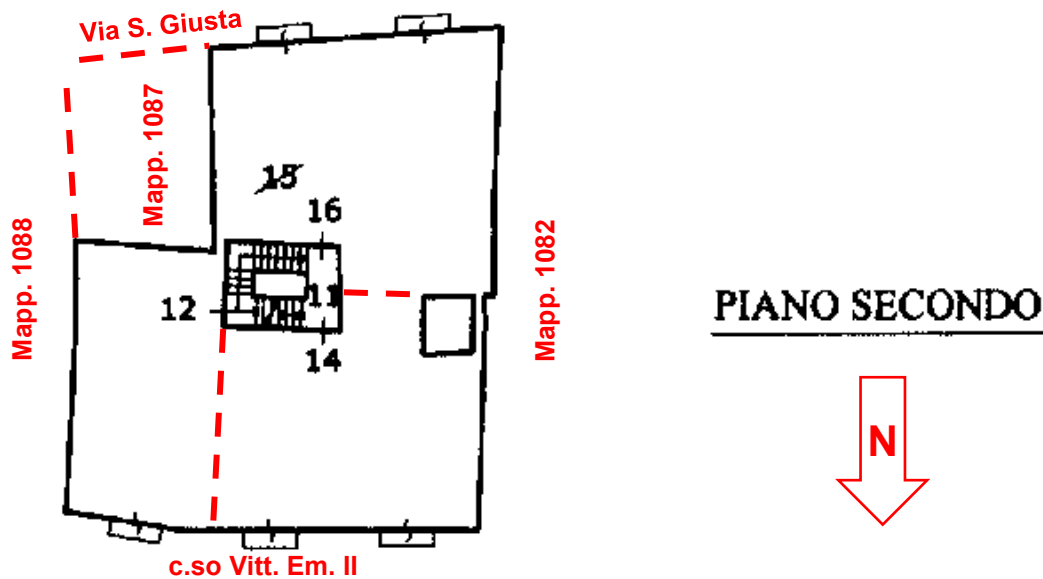


Figura 4 – LOTTO 4. Stralcio elaborato planimetrico (fuori scala). Nord in basso

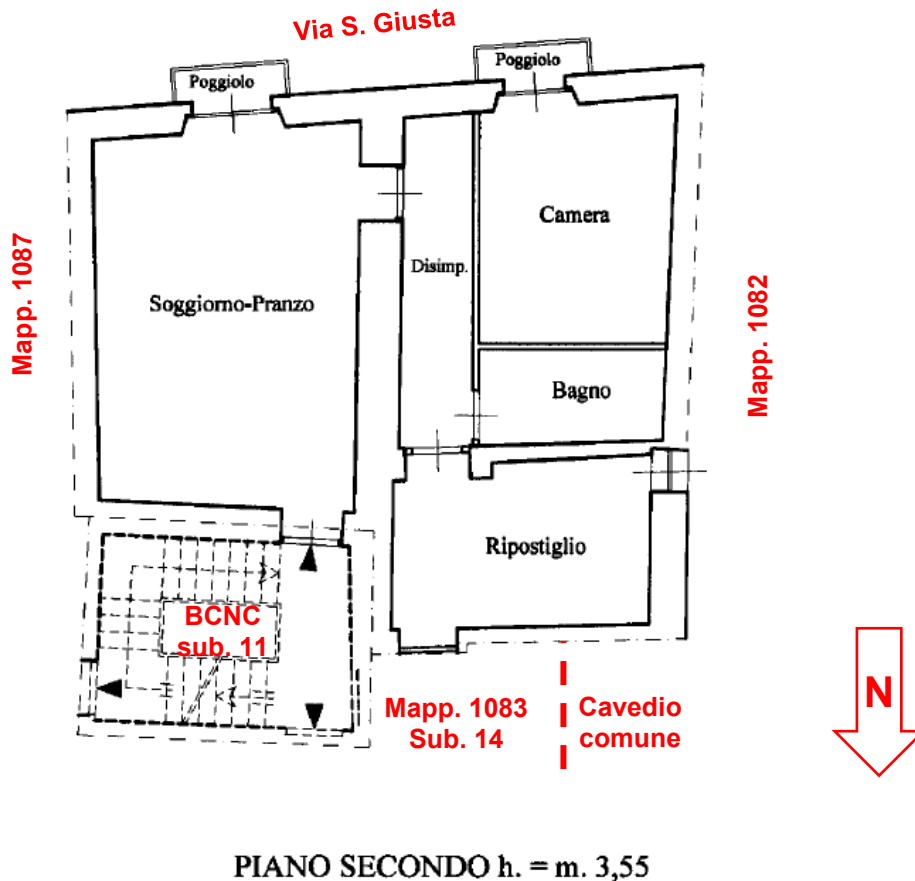


Figura 5 – LOTTO 4. Planimetria catastale (fuori scala). Nord in basso



Il lotto 4 è collocato al secondo piano. Confina a ovest con il mappale 1082. Procedendo da qui e in senso orario, gli ulteriori confini sono a nord con il cavedio comune prima e con il mappale 1083 subalterno 14 poi, a est e nuovamente a nord con il bene comune non censibile del medesimo fabbricato cui il lotto 4 appartiene (subalterno 11 del mappale 1083), a est con il mappale 1087 e infine a sud con la via Santa Giusta.

Dal raffronto delle ortofoto con le mappe catastali emerge una sostanziale coerenza fra stato dei luoghi e, appunto, catasto, a meno di scostamenti fisiologici e non significativi dovuti alle tolleranze proprie delle mappe catastali e delle ortofoto nonché alla sovrapposizione di questi due strumenti. Si dà quindi espressamente atto di aver proceduto con l'attenta individuazione del bene oggetto di pignoramento mediante raffronto tra ortofoto e mappe catastali, riscontrandone la coerenza con quanto contenuto nel pignoramento stesso.

## **QUESITO n. 2) - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Si procede ora con la descrizione materiale del lotto 4, preceduta dall'ulteriore descrizione del più ampio fabbricato del quale il lotto stesso fa parte.

Le nove unità immobiliari pignorate sono situate all'interno della stessa palazzina nel centro storico di Bosa, zona di rinomata bellezza e commercialmente molto appetibile, a pochi passi dal fiume Temo (unico fiume navigabile della Sardegna), dal Duomo e da una moltitudine di locali e servizi, quali ristoranti tipici, negozi di vario genere, attività turistico-ricettive e tanto altro ancora. Molti dei detti immobili hanno vista sul fiume e sul castello, nonché sul limitrofo e caratteristico quartiere denominato "Sa Costa".

La palazzina ha accesso comune dal Corso Vittorio Emanuele II n. 6. Da qui un vano scala ubicato in posizione baricentrica pone in comunicazione tutti i 9 immobili componenti, ciascuno, i nove lotti di cui al precedente quesito. Il vano scala comune, unitamente all'androne accessibile dal numero civico 6 del corso Vittorio Emanuele II, è censito al N.C.E.U. come bene comune non censibile (Foglio 37 Mappale 1083 Subalterno 11).

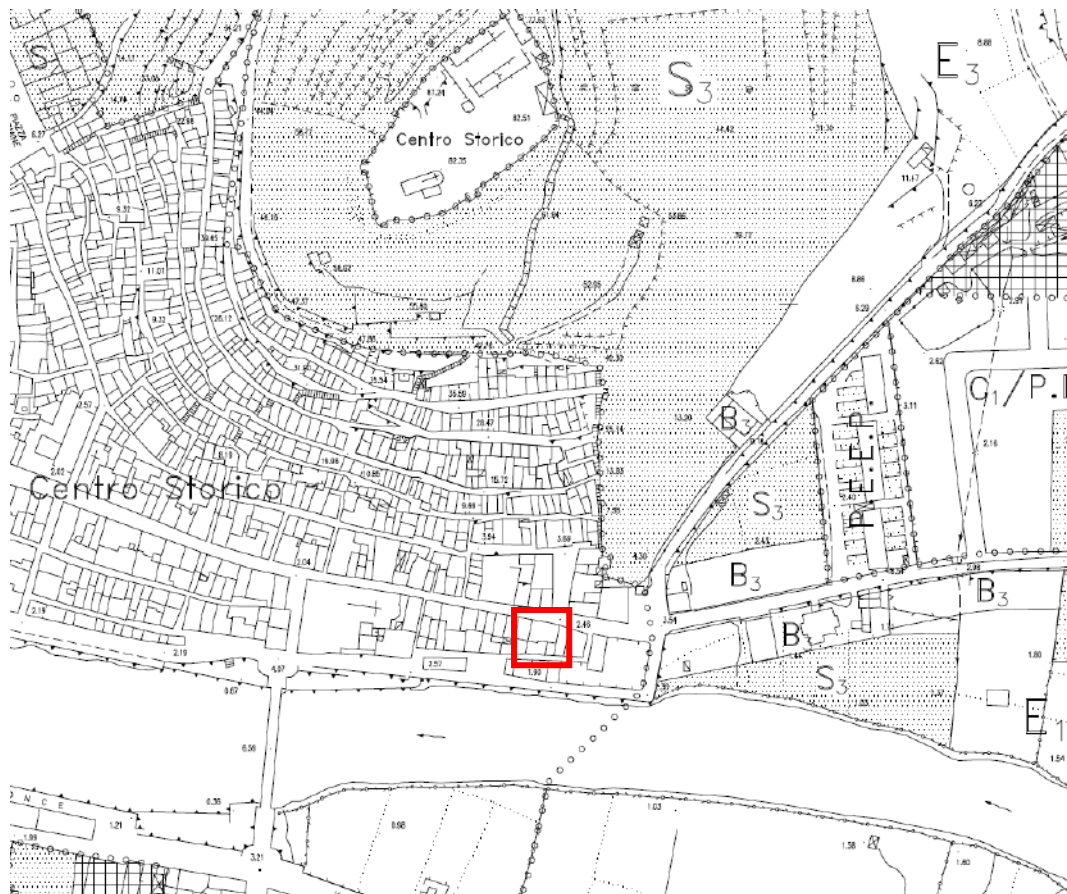
L'edificio è della tipologia in muratura portante di pietrame con orizzontamenti di varia natura (volte a botte lunettate, voltine, putrelle e tavelloni, laterocemento). I tetti sono principalmente del tipo a capanna (da struttura tipica locale) con copertura in manto di tegole tipo coppo sardo, tranne la copertura piana del vano scala ed una piccola terrazza adiacente all'ultimo pianerottolo. La struttura dei tetti è in capriate lignee con soprastante tavolato, coibentazione termica e manto impermeabile. I pluviali sono in rame e i canali di gronda in pietra rivestita di lamina in rame. Le murature, consolidate durante l'intervento di restauro di cui alle autorizzazioni edilizie che saranno di seguito menzionate, sono intonacate e tinteggiate con colori tenui che ripropongono l'aspetto storico dell'edificio. Le facciate sono impreziosite da elementi decorativi in trachite rossa, quali stipiti ed architravi di porte e finestre e cornicioni. I serramenti esterni sono del tipo in legno douglas e vetrocamera.

Le opere edilizie attuate per il restauro del fabbricato sono associate all'autorizzazione edilizia n. 93 del 27/06/2005 (rilasciata dal Responsabile del Servizio Ufficio Edilizia Privata) con successiva ed ulteriore autorizzazione in variante n. 105 del 14/06/2007. Le dette opere hanno riguardato sia gli esterni che gli interni. Il fabbricato nel suo insieme si presenta in uno stato di manutenzione molto buono e rifinito in ogni sua parte.

Il fabbricato è ubicato in zona urbanistica A (centro antico di particolare pregio ambientale) del PUC adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 19/01/1999 e successive varianti. All'interno della



Zona A sono consentite destinazioni d'uso per residenze, uffici e studi professionali, attività culturali e ricreative, sale di spettacolo e riunione, attività ricettive e di ristoro, commerciali al minuto ed artigianali, servizi pubblici e privati di interesse pubblico. Vigè un piano particolareggiato approvato con decreto assessoriale n. 1524/U del 21/12/1989. Il fabbricato ricade altresì entro il perimetro del centro di antica e prima formazione del PPR. Più precisamente, lo stabile è ubicato nel comparto n.32 del PP, sottozona A2, schede 1480, 1481, 1494, 1495, 1496.



**Figura 6 - Stralcio del PUC**





***Figura 7 - Ingresso principale, corso Vittorio Emanuele II n.6***





**Figura 8 - Visuale principale dal Corso Vittorio Emanuele II**





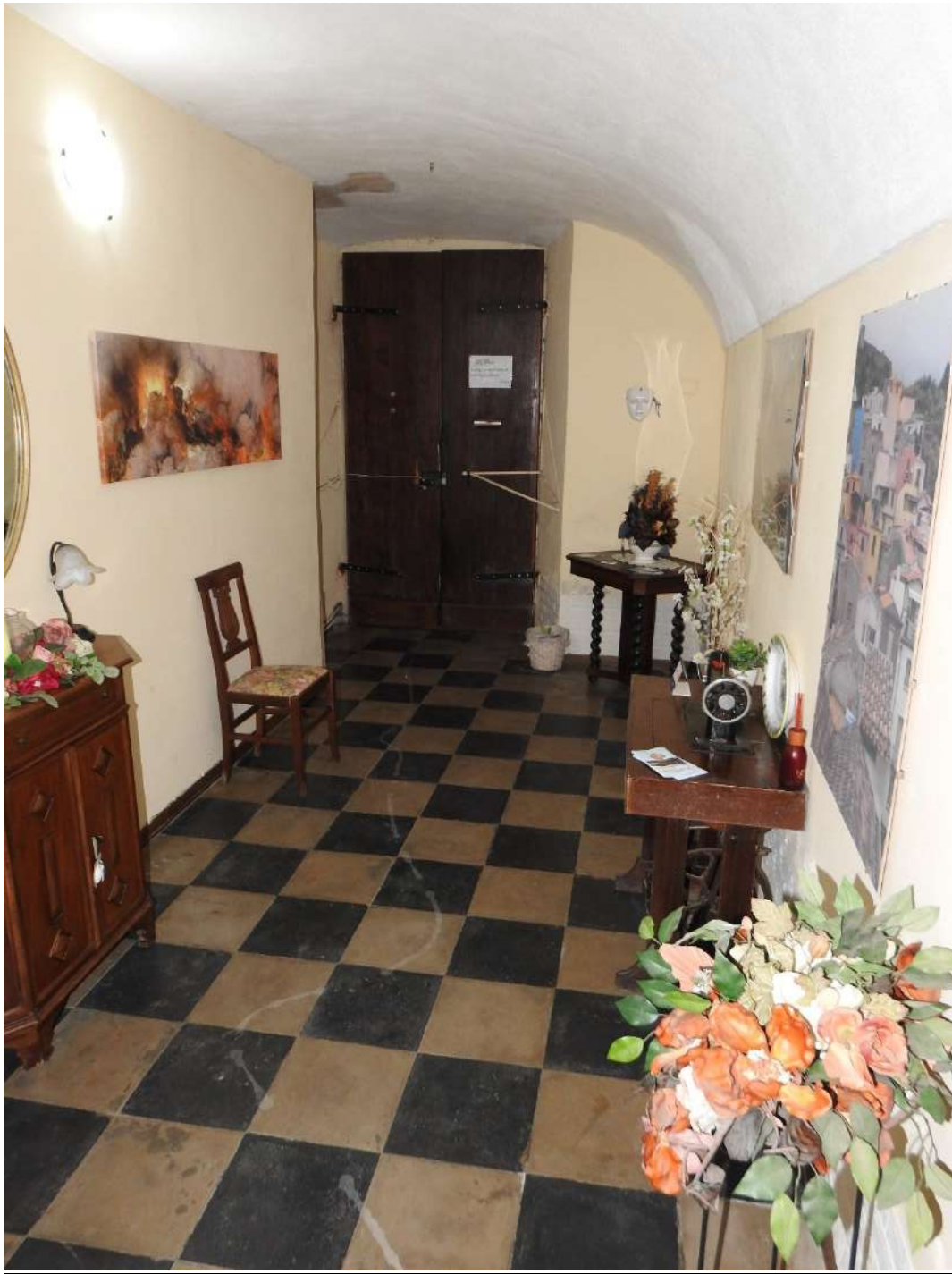
**Figura 9 - Visuale secondaria dalla retrostante via Santa Giusta**





**Figura 10 - Piano terra, androne di ingresso (BCNC sub. 11). Visuale verso rampe scala**





**Figura 11 - Piano terra, androne di ingresso (BCNC sub. 11). Visuale verso ingresso**





**Figura 12 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale dal primo pianerottolo verso l'androne di ingresso**





**Figura 13 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del primo piano**



**Figura 14 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del secondo piano**





**Figura 15 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del secondo piano (ammezzato)**





**Figura 16 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del terzo piano**



**Figura 17 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del quarto piano**





*Figura 18 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del quarto piano*



*Figura 19 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale dall'alto*





**Figura 20 - Terrazza condominiale (abusiva). Visuale dalla porta finestra**



**Figura 21 - Terrazza abusiva. Visuale verso porta finestra dell'ultimo pianerottolo**





**Figura 22 - Visuale assonometrica del fabbricato da nord verso sud**

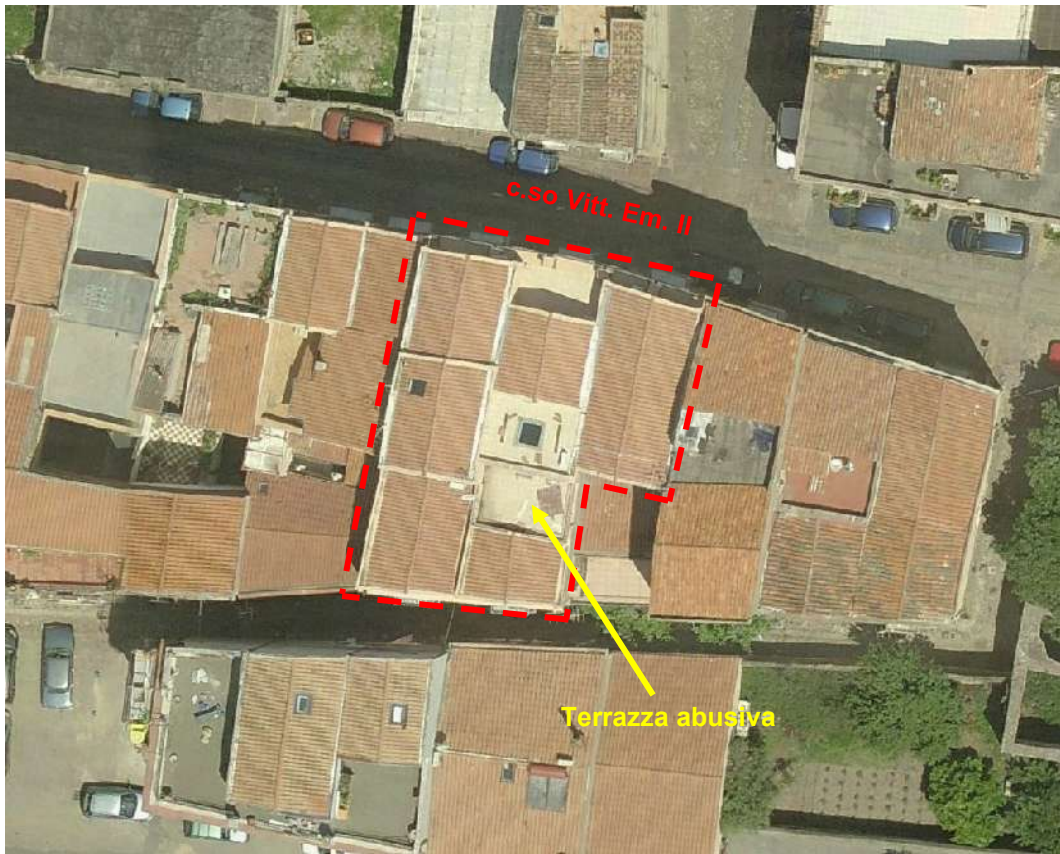


**Figura 23 - Visuale assonometrica del fabbricato da sud verso nord**





**Figura 24 - Ortofoto generale. E' ben visibile il ponte vecchio (nord in alto)**



**Figura 25 - Ortofoto delle coperture (nord in alto)**



L'androne di ingresso è pavimentato con le marmette originariamente presenti nel fabbricato. Analogamente, alcuni pianerottoli (altri hanno nuova pavimentazione in cotto). Le prime rampe di scale sono caratterizzate dalle pedate originariamente presenti nell'edificio: dal pianerottolo del terzo piano in su sono state installate nuove pedate in marmo. Le scalinate sono protette da un parapetto in ferro verniciato di colore nero. Pareti e volte sono intonacate al civile e tinteggiate con colore bianco (volte) e giallo paglierino (pareti). La zoccolatura è realizzata con smalto murale lavabile di colore marron scuro. Dal civico numero 6 del corso Vittorio Emanuele II si accede dunque al descritto androne dove, immediatamente sulla destra per chi entra dalla predetta pubblica via, è ubicato il vano contatori, il quadro elettrico generale delle linee agli appartamenti e degli impianti comuni nonché il quadro citofono/suonerie. In questa zona è altresì presente la riserva idrica con relativa autoclave.



**Figura 26 - Androne di ingresso, zona contatore e quadri elettrici/paraelettrici**





**Figura 27 - Riserva idrica**

Poco più avanti e sempre sulla destra per chi entra dalla pubblica via è ubicato un varco di collegamento con il locale commerciale del piano terra (sub. 9). Proseguendo si imbecca la scala, che conduce ai vari pianerottoli. Dal pianerottolo del primo piano si ha accesso, attraverso tre distinti portoncini, all'unità immobiliare di cui al sub. 12. Dal pianerottolo del secondo piano trovano accesso le unità immobiliari di cui ai sub. 14 (ingresso a destra per chi giunge dalla scala comune) e sub. 16 (ingresso a sinistra per chi giunge dalla scala comune). Tra il secondo e il terzo piano è presente un piano ammezzato dove è ubicata un'ulteriore porzione del sub. 12. Dal pianerottolo del terzo piano si accede poi ai sub. 17 (ingresso a destra per chi giunge dalla scala comune), sub. 18 (ingresso frontale per chi giunge dalla scala comune) e sub. 19 (ingresso a sinistra per chi giunge dalla scala comune). Infine, dal pianerottolo del quarto piano si accede ai sub. 20 (ingresso a destra "in fondo" per chi giunge dalla scala comune) e sub. 21 (ingresso a destra per chi giunge dalla scala comune). Da quest'ultimo pianerottolo si accede altresì, attraverso una



porta finestra posta immediatamente sulla sinistra per chi giunge dalla scala, ad una terrazza comune. Come nitidamente evincibile dalle figure che seguono, la detta terrazza non è assentita dal titolo edilizio.

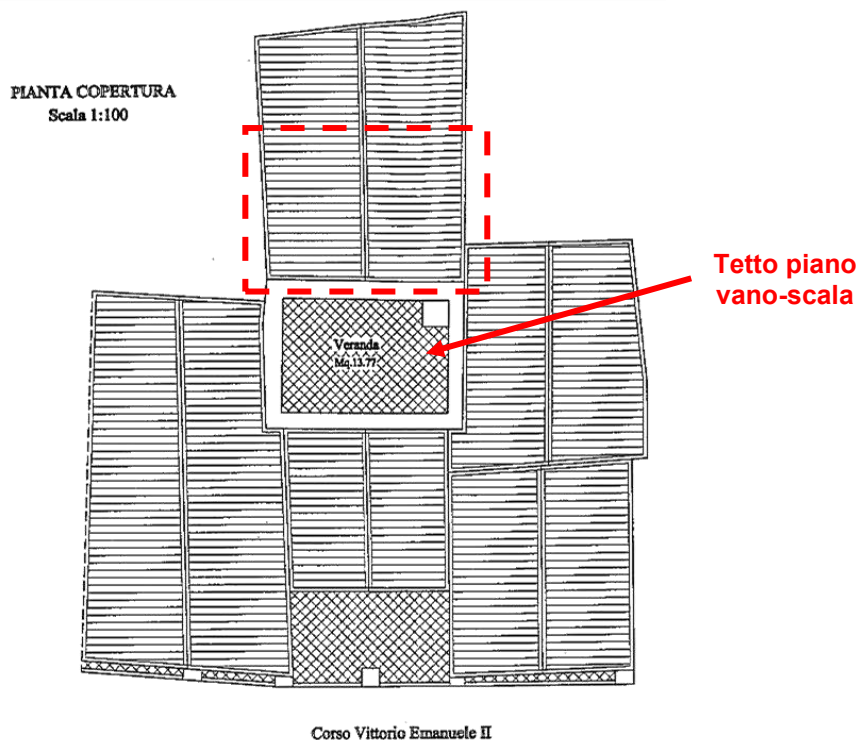


Figura 28 - Stralcio dell'autorizzazione edilizia 93/2005. Nord in basso

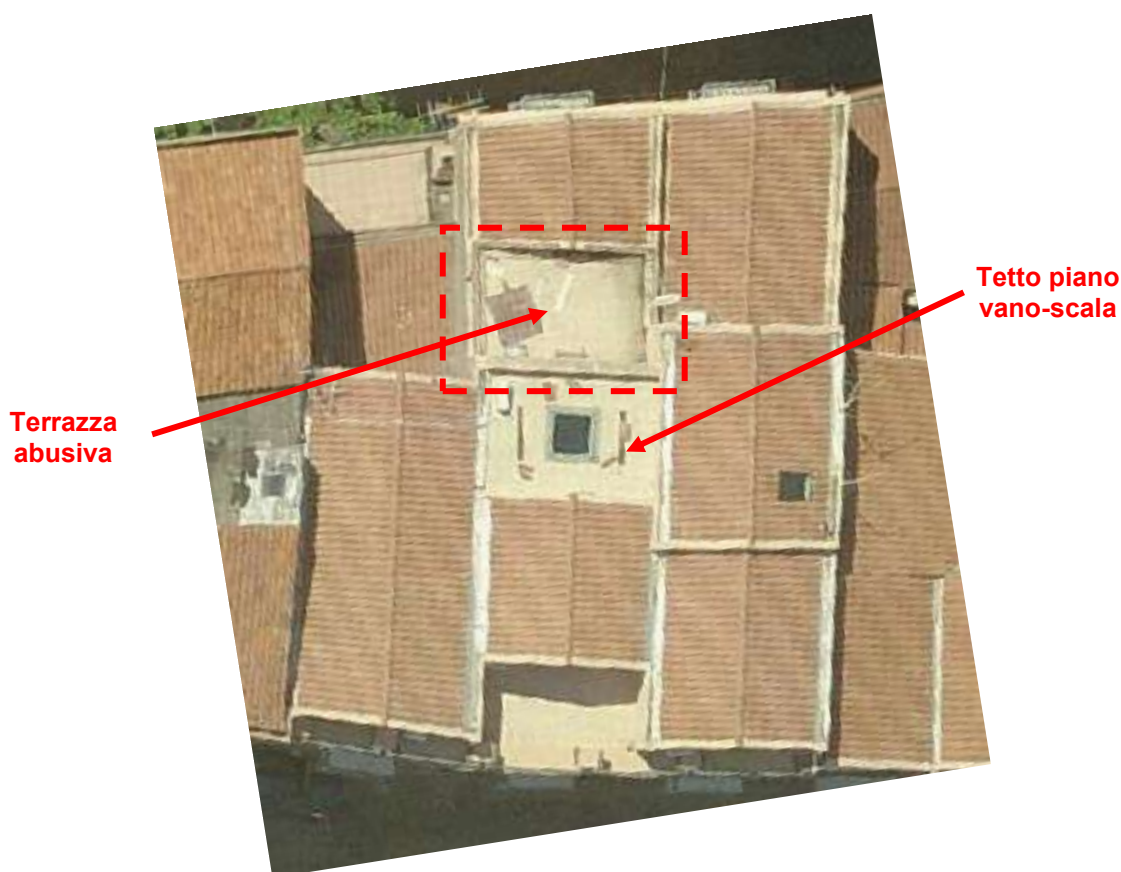
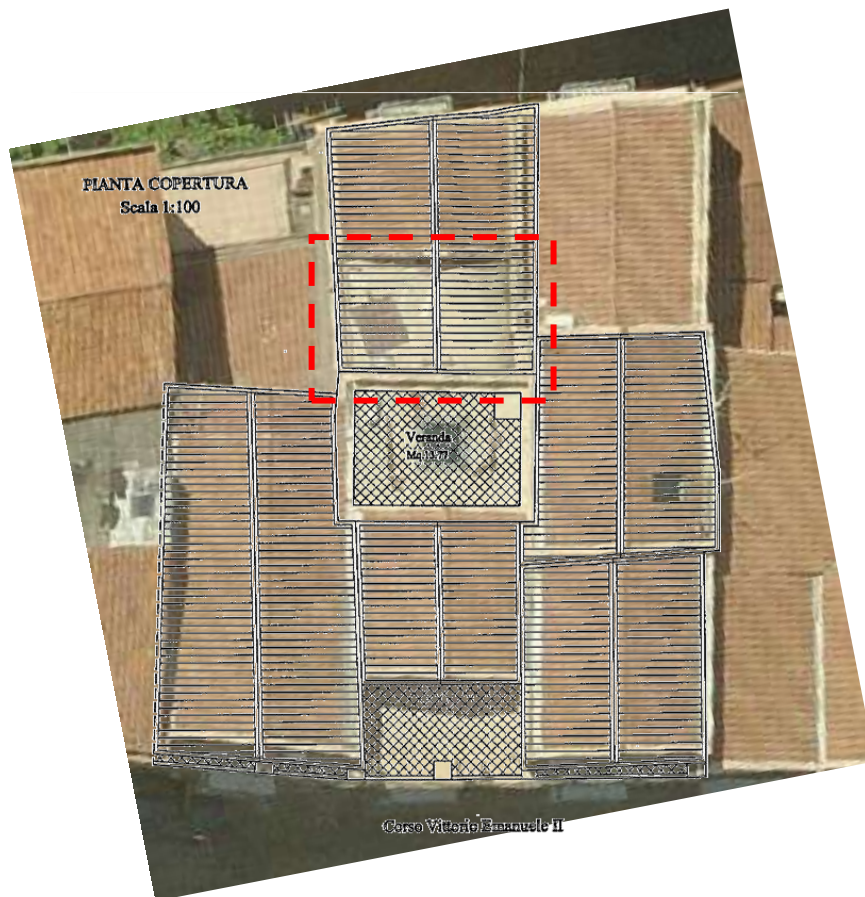


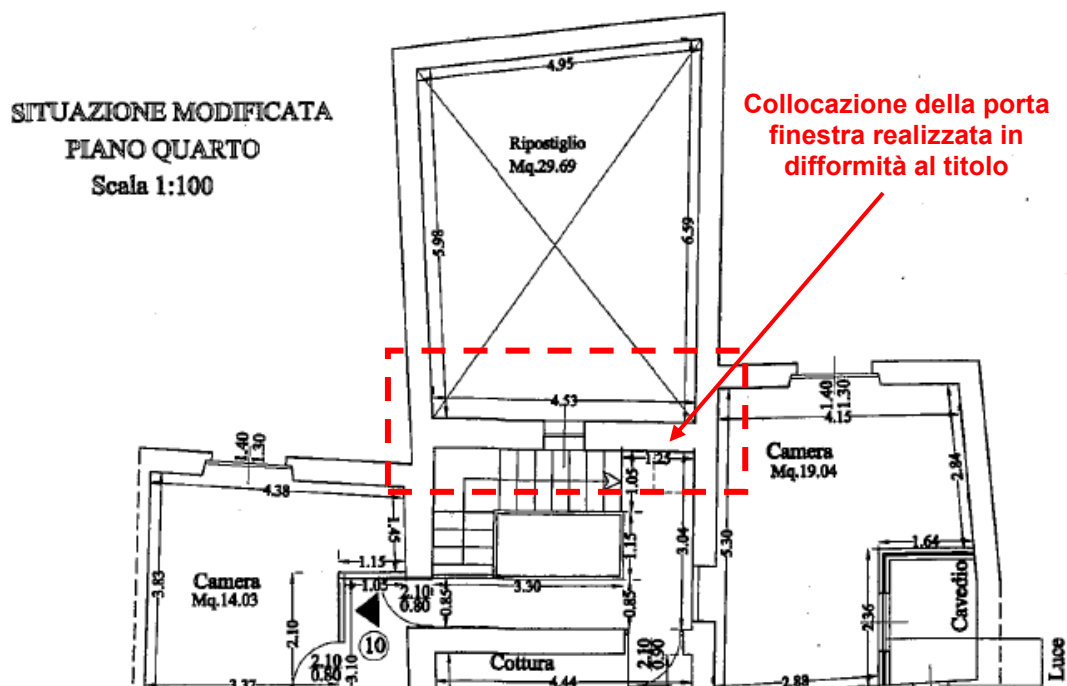
Figura 29 - Zoom ortofoto su coperture con opportuna rotazione. Nord in basso





**Figura 30 - Sovrapposizione ortofoto/progetto approvato. Nord in basso**

Nella sovrapposizione di cui alla figura precedente tra la pianta delle coperture del progetto approvato e l'ortofoto delle coperture emerge la difformità di cui detto e che, è bene precisarlo, riguarda un bene comune. Emerge inoltre la perfetta rispondenza della sagoma dell'edificio al medesimo progetto. In effetti, anche a giudicare dalla planimetria approvata per quanto attiene all'ultimo piano, la porta finestra esistente non è indicata ed è invece disegnato un varco verso l'adiacente ripostiglio (sottotetto). In buona sostanza, in luogo di un tetto a capanna è stata edificata una terrazza praticabile di 16,52 mq.



**Figura 31 - Stralcio del progetto approvato. A.E. 93/2005**



Giova precisare, a questo punto, che il fabbricato è ubicato in centro storico, dove vige un piano particolareggiato che prescrive il rispetto della tipologia edilizia tradizionale. La difformità, che riguarda l'involucro edilizio, è altresì ubicata nei seguenti contesti:

#### *Centri di antica e prima formazione*

##### *Fascia costiera - PPR Assetto Ambientale - Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod.*

Elemento lineare rappresentante il "bene paesaggistico d'insieme" caratterizzato dai territori costieri maggiormente ricchi in biodiversità e in habitat ed ecosistemi. I territori che ricadono tra la fascia costiera e la linea di costa sono un bene paesaggistico (Art. 17 comma 3 lettera a delle N.T.A. PPR).

##### *Perimetri delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 e 157 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

##### *Art. 142 - Fascia di 150 m dai fiumi*

Fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775 (fiume Temo).

##### *Danno Potenziale Rev. Dic\_23 (D4)*

Zona esposta a condizioni omogenee di Danno Potenziale, predisposta coerentemente alla Direttiva Comunitaria 2007/60/CE e al D.Lgs. 49/2010, integrata a seguito delle procedure di variante al PAI approvate alla data del 31/12/2023.

##### *Pericolo Idraulico Rev. Dic\_23 (Hi4 – P3, aree a pericolosità idraulica molto elevata)*

##### *Rischio Idraulico Rev. Dic\_23 (Ri4, aree a rischio molto elevato)*

Le opere attuate presso il fabbricato che contiene i beni staggiti non sono state assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto questa non era necessaria (ma lo sarebbe stata inserendo in progetto la terrazza de quo). Stanti le particolarità esposte ed a seguito di interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa lo scrivente ritiene la difformità non sanabile: conseguentemente trovasi in allegato il computo metrico estimativo relativo alle opere di ripristino dei luoghi allo stato indicato nel progetto approvato, consistenti sostanzialmente nell'ultimazione del tetto a capanna così come previsto nell'ambito dell'autorizzazione edilizia n.93/2005 (tetto in legno con soprastante manto di tegole), previa demolizione, rimozione e smaltimento di porta finestra, ringhiere in ferro e cordoli perimetrali della terrazza. Nell'ambito del medesimo computo è stata altresì prevista la chiusura del varco porta-finestra e l'apertura della bucatina in progetto (con relativi architravi) come collegamento con la zona sottotetto, con fornitura e posa in opera del previsto serramento. Il tutto completo di intonacatura e tinteggiatura finale. Sono inoltre stati computati opportuni oneri aggiuntivi per lavori in economia e per tener debitamente conto della limitata accessibilità dei luoghi (quarto piano senza ascensore, scalinate disagiati, centro storico). Il costo complessivo di siffatte opere di ripristino dei luoghi alle condizioni di progetto ammonta a stimati € 16.222,21. Detto costo non è stato detratto dalla stima dei singoli beni (né le descritte difformità incidono sullo stato legittimo di questi), costituenti ognuno un lotto, in quanto attiene a parti comuni. Ciò in virtù della conversione in Legge n.105/2024 del D.L. 69/2024 a seguito della quale è stato inserito, nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01, il comma 1-ter all'art. 9-bis, che recita: "Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso".



La realizzazione della terrazza in argomento ricade nell'ambito delle parziali difformità dal permesso di costruire. Astrattamente, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario potrebbero ottenere permesso in sanatoria in caso di intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda in sanatoria nonché alle prescrizioni della disciplina edilizia vigenti al momento della realizzazione dell'opera da sanare (comma 1 dell'art.36-bis T.U.E., sempre come modificato dal c.d. "Decreto Salva Casa"). Più che un problema edilizio è, in effetti, un problema urbanistico per ciò che attiene alle norme del piano particolareggiato così come precedentemente indicate, per la qual cosa il permesso in sanatoria non è ritenuto ottenibile. Inoltre sussiste il problema dell'intervento realizzato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica: anche su questo tema è intervenuto di Salva-Casa, in particolare con l'introduzione nel DPR 380/01 del comma 4 dell'art. 36-bis: *"Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione"*. La norma di Legge parrebbe aprire uno spiraglio rispetto a un caso storicamente insanabile, pur sussistendo enormi incertezze circa l'esito della pratica anche in virtù dei prescritti e vincolanti pareri. Rispetto a questo quadro di incertezze lo scrivente ritiene quindi, anche per i ragionamenti di stampo prettamente urbanistico condotti, di dover optare per la certezza data dalla esecuzione delle opere già indicate.

Per quanto attiene il resto degli spazi comuni se ne attesta invece la conformità catastale, edilizia ed urbanistica, pur con riferimento al novellato TUE (Art. 34-bis, Tolleranze costruttive). Ci si riferisce, nello specifico, ai commi 1-bis, 2, 2-bis, 3. L'edificio oggetto di analisi è una costruzione risalente a ben oltre cent'anni addietro e realizzato, almeno nel suo impianto originario, con tecniche costruttive tradizionali. Anche considerando, in ogni modo, l'ultimo intervento edilizio, valgono le tolleranze in trattazione in quanto attuato in data ben antecedente al 24/05/2024 (spartiacque, appunto, per l'applicazione – prima – o meno – dopo – delle maggiori tolleranze di recente introduzione).

In effetti sono state rilevate lievi e fisiologiche discrepanze tra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione progettuale e catastale. Tuttavia ciò non è considerabile come violazione edilizia in quanto costituiscono tolleranze esecutive non solo le percentuali di cui al comma 1-bis (rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo e relativamente al mancato rispetto di altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta ed altri parametri), ma anche le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Ancora, si precisa che gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali (2%) valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. Alla luce di tutto ciò, anche con riferimento agli spessori incostanti delle murature portanti nonché dei relativi fuori-piombo e richiamate le particolari geometrie fuor di squadra del fabbricato in generale e dei singoli ambienti in particolare, si attesta lo stato legittimo



delle parti comuni (a meno di quanto già espresso circa la terrazza dell'ultimo piano) nonché la loro conformità catastale.

## **LOTTO 4**

### **Appartamento al piano secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 16 – Cat. A/3)**

Trattasi di civile abitazione ubicata in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6. È collocata al piano secondo ed è distinta al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 16 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80. L'immobile è accessibile dal vano scala comune del più ampio fabbricato di cui il medesimo lotto 4 fa parte. Non risultano posti auto condominiali o di pertinenza esclusiva. Circa le parti comuni, il contesto, le caratteristiche della zona si rimanda al paragrafo precedente. Lo stesso dicasi per ulteriori informazioni quali la tipologia costruttiva e le caratteristiche strutturali, tutto descritto nella sezione riguardante i beni comuni non censibili ed il fabbricato nella sua interezza.

E' contraddistinto dall'interno 4 e occupa parte dell'impronta del più ampio fabbricato cui appartiene (più precisamente giace, in proiezione, sulla parte sud dei mappali 1083 e 1084). Si affaccia dunque solo sulla via Santa Giusta con due poggiali caratteristici e con orientamento esclusivo, appunto, a sud. Si compone di soggiorno/pranzo all'ingresso, corridoio/disimpegno baricentrico, camera, bagno e ripostiglio. I vari ambienti sono caratterizzati da altezze nette interne di 355 cm circa. Le volte sono in parte a botte intonacate e in parte di tipologia classica in laterocemento.

Le volte sono sorrette da murature portanti in pietra calcarea o trachitica, spesse e intonacate. Le pareti ed i relativi intonaci sono talvolta caratterizzate dalle imprecisioni costruttive tipiche delle realizzazioni manuali, sia per quanto attiene all'andamento planimetrico che per ciò che riguarda lo sviluppo verticale, con notevoli fuori-squadro e fuori-piombo. Le murature sono in parte intonacate (disimpegno, soggiorno/pranzo, camera, ripostiglio), in parte rivestite con ceramiche parietali (zone servizio igienico e zona cucina). Le partizioni interne sono realizzate in parte mediante gli originari muri portanti e in parte mediante laterizi forati dello spessore complessivo di cm 10, intonacate al civile. Ove non rivestite, le pareti sono rifinite al frattazzo e tinteggiate con due mani di idropittura lavabile. Le volte sono tinteggiate con due mani di tempera. Le pavimentazioni sono principalmente in gres porcellanato effetto cotto o anticato, a posa regolare con fuga sottile. I rivestimenti di bagni e cucine sono realizzati in piastrelle ceramiche e si estendono per parte dell'altezza. Il "battiscopa" è realizzato mediante apposite pitture come già descritto per il vano scala comune. Anche i serramenti interni sono del tipo in legno, a battente. I serramenti esterni, in legno douglas, sono dotati di vetrocamera isolante. Non sono presenti chiusure oscuranti.

Il Lotto 4 è dotato di impianto elettrico sottotraccia di tipo sfilabile. Il quadro elettrico generale è ubicato in prossimità dell'ingresso dal vano scala comune ed è opportunamente strutturato in un congruo numero di linee, con un interruttore differenziale a protezione delle linee generali ed ulteriori interruttori sempre di tipo automatico per la protezione contro le sovracorrenti. Risulta installato impianto di messa a terra cui il lotto 4 è collegato. Sono altresì presenti gli impianti idrico-fognario, ACS con boiler elettrico ad accumulo, aerazione forzata (servizio igienico), luci emergenza, TV-SAT, telefonico, citofono. Climatizzazione estiva ed invernale a PdC aria-aria con Mod. Unico senza unità esterna, Olimpia Splendid UNICO STAR 8.5 HP HE, 2,1 kW in riscaldamento con COP 2,66 – 1,9 kW in raffrescamento con EER 2,64. Non risulta presente il certificato di agibilità. Dall'analisi condotta si evince tuttavia il rispetto della normativa degli impianti al momento dell'installazione (ante DM 37/2008). Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Struttura, finiture ed impianti appaiono in ottimo stato di manutenzione.



Il Lotto 4 è comodamente accessibile dal vano scala comune. Non è dotato di parcheggi privati ma nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti ampi spazi pubblici nei quali poter parcheggiare.

## FOGLIO 37, PARTICELLA 1083, SUBALTERNO 16

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

<b>SUPERFICI NETTE</b>			
<i>Soggiorno - Pranzo</i>		<i>25,86 mq</i>	
<i>Ripostiglio</i>		<i>10,76 mq</i>	
<i>Disimpegno</i>		<i>6,21 mq</i>	
<i>Bagno</i>		<i>4,51 mq</i>	
<i>Camera</i>		<i>12,06 mq</i>	
<b><u>TOTALE</u></b>		<b><u>59,40 MQ</u></b>	

<b>SUPERFICI LORDE</b>		<b>COEFFICIENTE DI OMOGEINIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGEINIZZATA</b>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	<i>81,16 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>81,16 mq</i>
<i>Balconi</i>	<i>2,22 mq</i>	<i>0,30</i>	<i>0,67 mq</i>
<b><u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 81,83 mq</u></b>			

*Figura 32 - Calcolo delle superfici*





**Figura 33 - Lotto 4, visuale esterna da via Santa Giusta**





*Figura 34 - Ingresso*



*Foto 35 – Soggiorno Pranzo*





**Foto 36 – Soggiorno Pranzo**



**Foto 37 – Poggiolo soggiorno/pranzo**





**Foto 38 - Poggiolo soggiorno/pranzo**





**Foto 39 – Corridoio/Disimpegno**





**Figura 40 - Corridoio/Disimpegno**



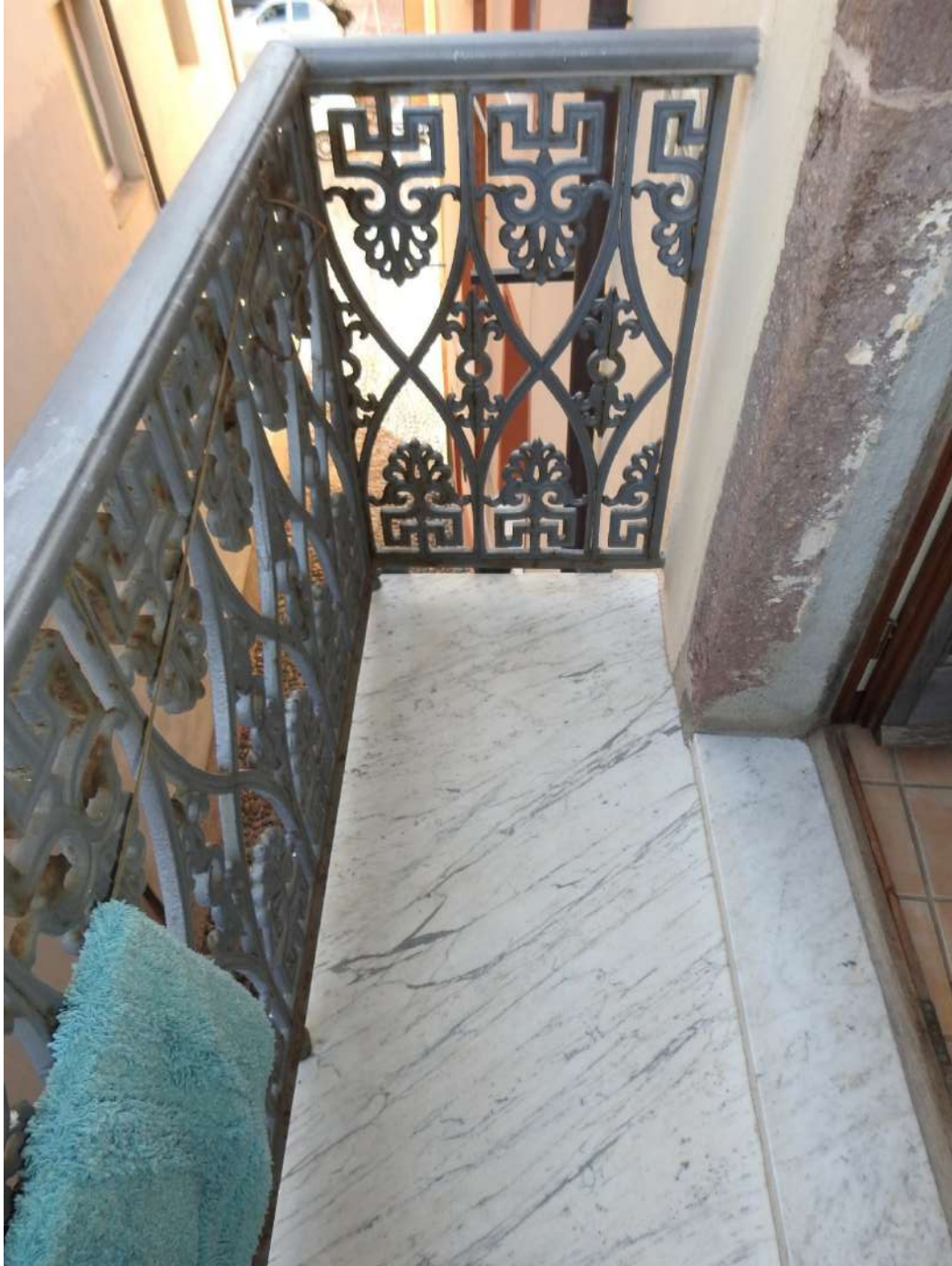


**Figura 41 - Camera**



**Figura 42 - Camera**





**Figura 43 - Poggiolo camera**





**Figura 44 - Bagno**





**Figura 45 - Bagno**





*Figura 46 - Ripostiglio/camera*

### **QUESITO n. 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I beni oggetto di pignoramento componenti il lotto 4 sono i seguenti:

**Comune di Bosa (OR) – Civile abitazione al piano secondo ubicata al Corso Vittorio Emanuele II n.6.**

**N.C.E.U.**

- **Foglio 37, particella 1083, sub. 16**, cat. A/3, classe 6, Consistenza 3,5 vani, rendita € 189,80

#### **STORIA CATASTALE**

Il subalterno 16 deriva dalla soppressione del subalterno 15 a seguito di variazione del 10/06/2008, pratica n. NU0104239 (ultimazione di fabbricato urbano). Il subalterno 15 deriva dalla soppressione del subalterno 13 a seguito di variazione del 26/02/2008, pratica n. NU0035097 (ultimazione di fabbricato urbano). Il subalterno 13 deriva dalla soppressione del subalterno 10 a seguito di variazione del 20/09/2007, pratica n. NU0199210 (ultimazione di fabbricato urbano). Il subalterno 10 deriva a propria volta dalla variazione del 28/06/2007, pratica n. NU0161141 (fusione e frazionamento con cambio di destinazione d'uso), che ha soppresso i subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8.

Il sub. 16 del mappale 1083 foglio 37 del catasto fabbricati si trova, in proiezione, sulla parte sud dei mappali 1083 e 1084 (foglio 37 del catasto terreni). Si allegano visure storiche di detti mappali. Trattasi di enti urbani invariati dal momento di stipula dall'atto di provenienza sino alla data del pignoramento. Più in generale si attesta che le citate particelle al catasto terreni sono tali sin dall'impianto.

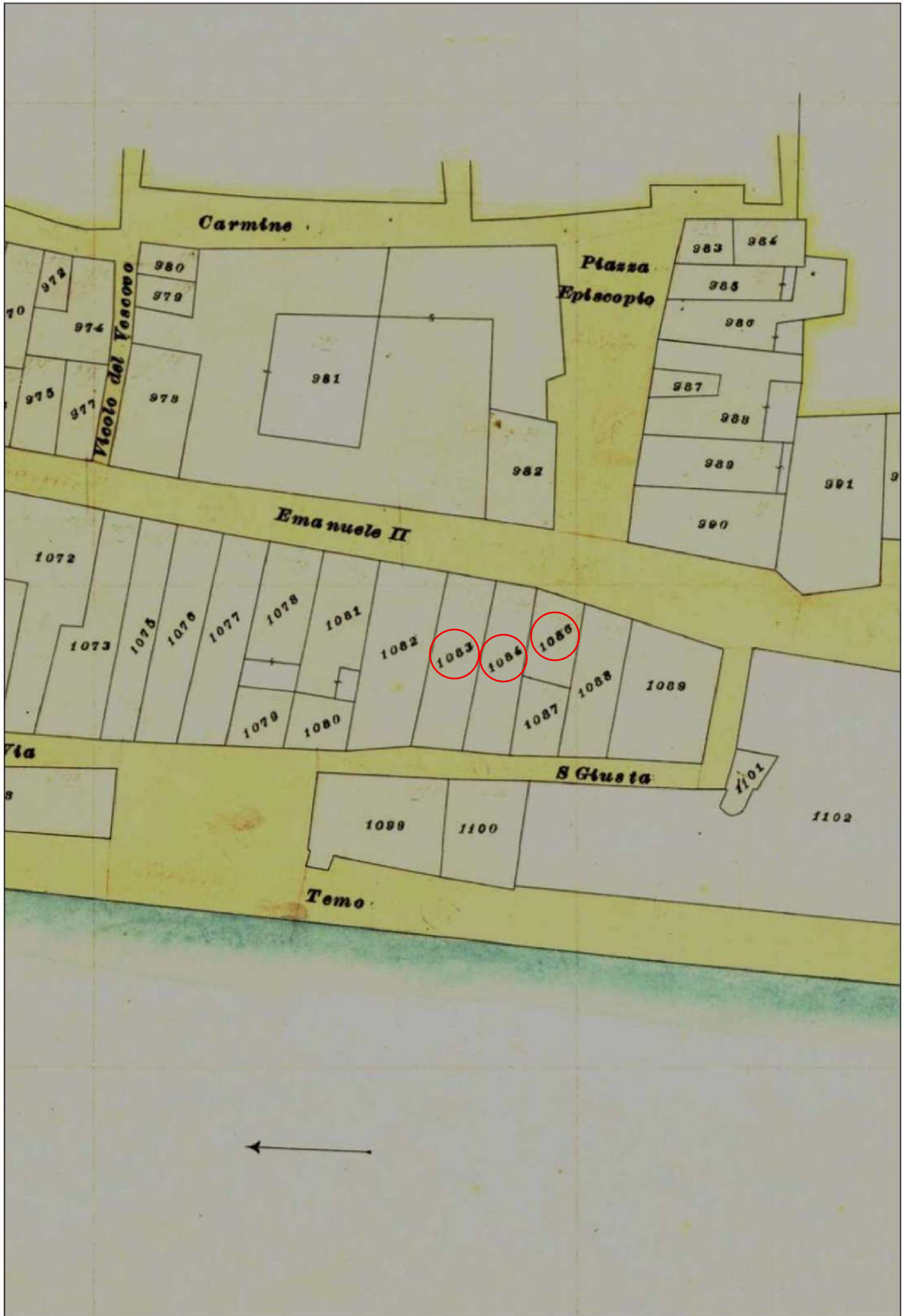




**Figura 47 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catasto terreni**

Si rileva 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. In allegato le visure, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali. I luoghi risultano conformi alla planimetria catastale in atti (dichiarazione n. NU0104239 del 10/06/2008).

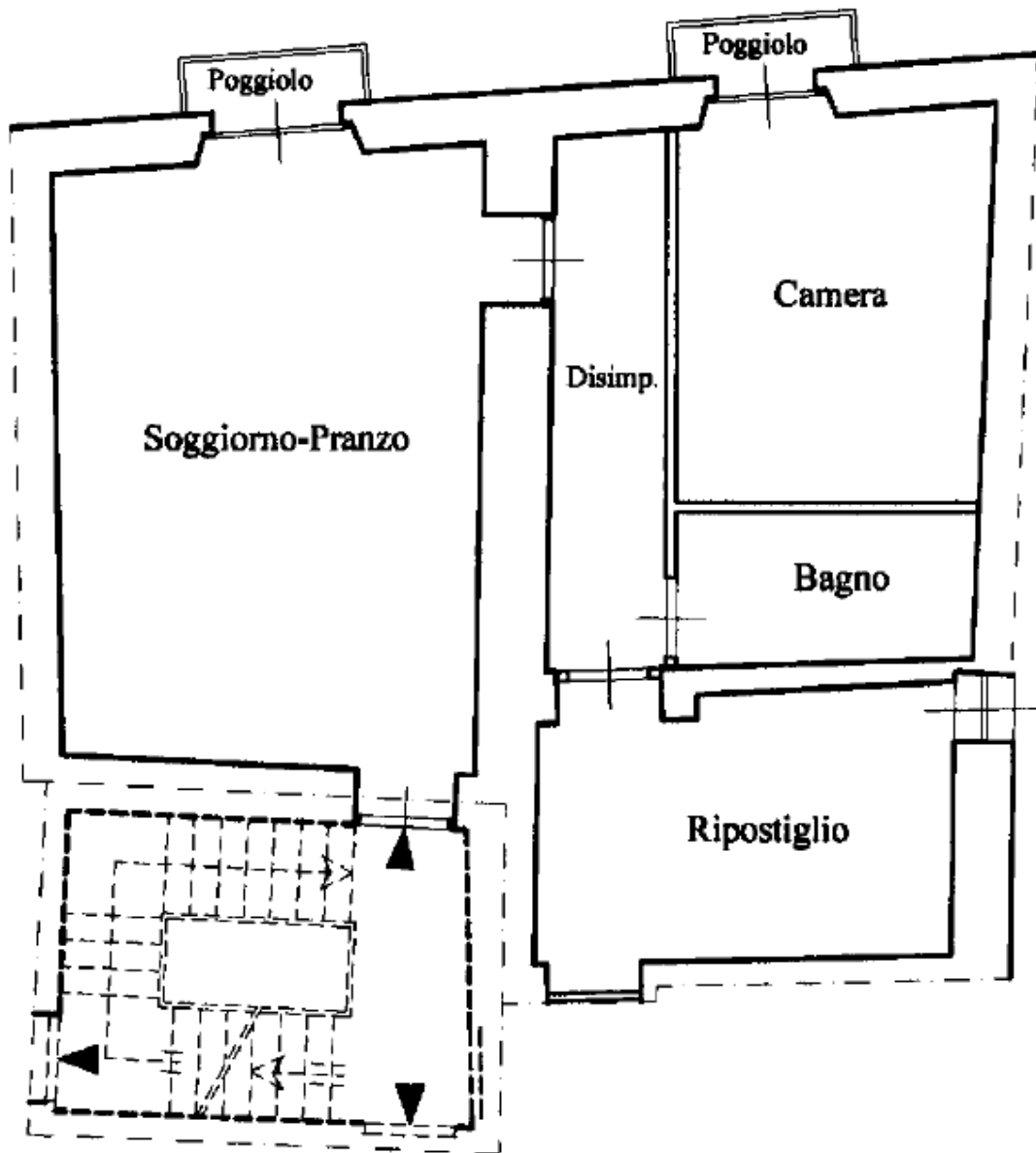




Scala originale 1:500  
 Dimensione foglio: 32281,68 x 32927,56 metri  
 Firmato Da: CASTORI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a022e2d6b2534c9d8e362d088b1116d

N: 32850





## PIANO SECONDO h. = m. 3,55

*Figura 48 - Planimetria catastale in atti (fuori scala)*

**QUESITO n. 4 -Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

### **Lotto 4**

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni, in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6:

- Catasto Fabbricati Foglio 37, particella 1083 sub. 16 (appartamento per civile abitazione al piano secondo).



È contraddistinto dall'interno 4 e si compone di soggiorno/pranzo all'ingresso, corridoio, camera, bagno, camera/ripostiglio e due poggiali. Altezze nette interne di 355 cm circa. Superficie commerciale mq 81,83. Confina a ovest con il mappale 1082. Procedendo da qui e in senso orario, gli ulteriori confini sono a nord con il cavedio comune prima e con il mappale 1083 subalterno 14 poi, a est e nuovamente a nord con il bene comune non censibile del medesimo fabbricato cui il lotto 4 appartiene (subalterno 11 del mappale 1083), a est con il mappale 1087 e infine a sud con la via Santa Giusta.

Vi è la seguente cronistoria edilizia:

- *autorizzazione edilizia n. 93 del 27/06/2005*

Lo stato dei luoghi non è conforme sotto il profilo edilizio ma è comodamente sanabile ex art. 14, comma 2, LR 23/85 (mancata SCIA). È invece conforme dal punto di vista urbanistico e catastale. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è privo di agibilità.

**PREZZO BASE € 91.333,94**

## **QUESITO n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il bene di cui al lotto 4, Comune di Bosa (OR) – Civile abitazione al piano secondo ubicata al Corso Vittorio Emanuele II n.6, N.C.E.U. Foglio 37, particella 1083, sub. 16, cat. A/3, classe 6, Consistenza 3,5 vani, rendita € 189,80, risulta in proprietà della soc. eseguita per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita del 29/05/2003 ricevuto dal Notaio Angotzi Piero in Oristano (OR), numero 133583/17567 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro in data 18/06/2003 ai numeri 5691/4403.

*Con rimando alle precisazioni catastali già contenute in risposta al quesito n. 3.*

## **QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

### **Lotto 4 – Appartamento (Foglio 37 Mappale 1083 Subalterno 16)**

Segue la storia edilizia del lotto 4 (ved. allegati):

- *autorizzazione edilizia n. 93 del 27/06/2005*

Il lotto 4 risulta annoverato in alcune pratiche edilizie (allegate) tra le unità immobiliari adibite all'esercizio di struttura ricettiva extra-alberghiera di affittacamere, con autorizzazione rilasciata dal Comune di Bosa alla soc. eseguita (Prot. 6257 del 16/06/2008). Dalla lettura integrata del complesso dell'accesso agli atti si evince tuttavia che la detta autorizzazione riguardi il solo sub. 12.



SITUAZIONE MODIFICATA  
 PIANO SECONDO  
 Scala 1:100

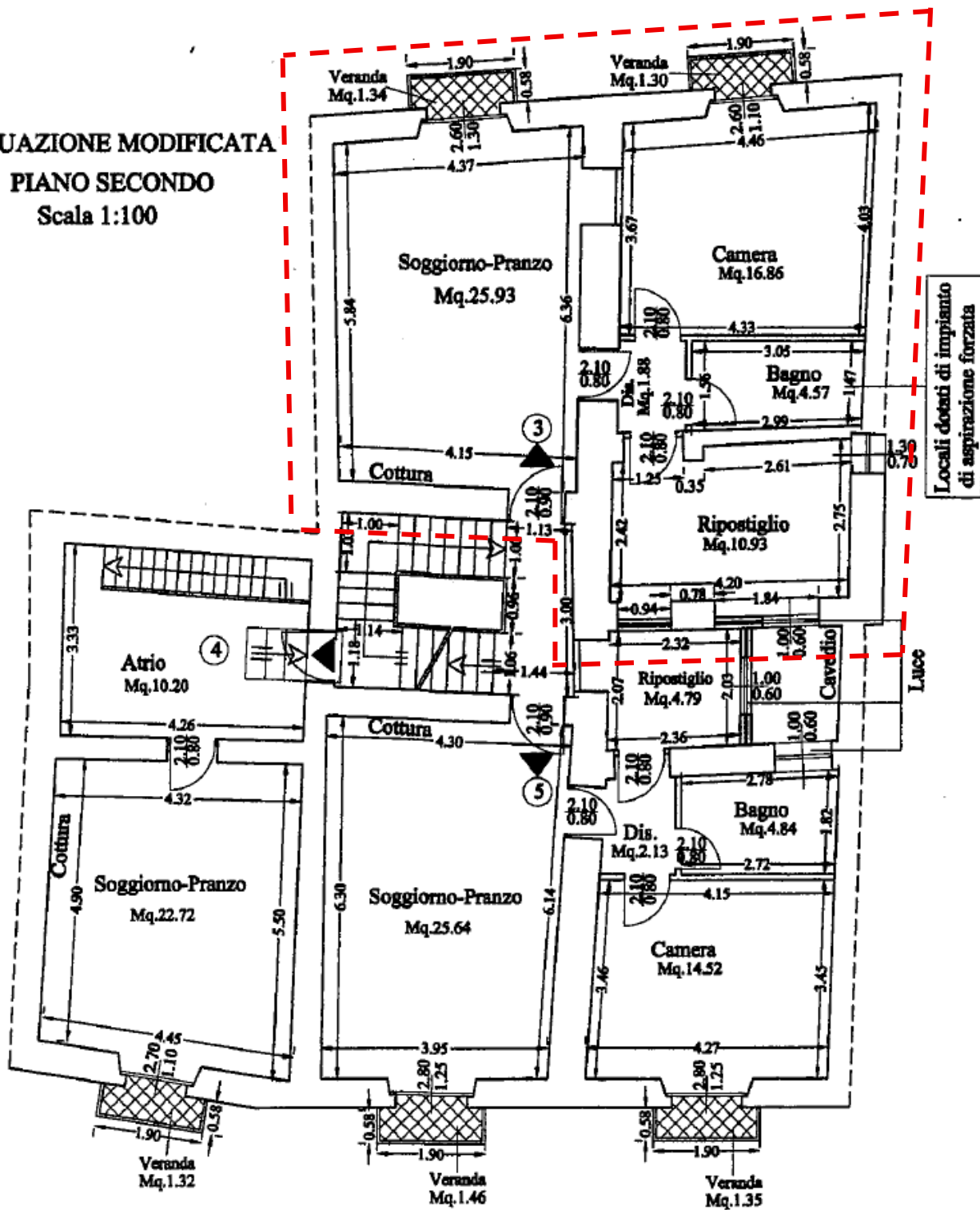


Figura 49 - Ultimo progetto approvato (A.E. N. 93/2005, fuori scala)



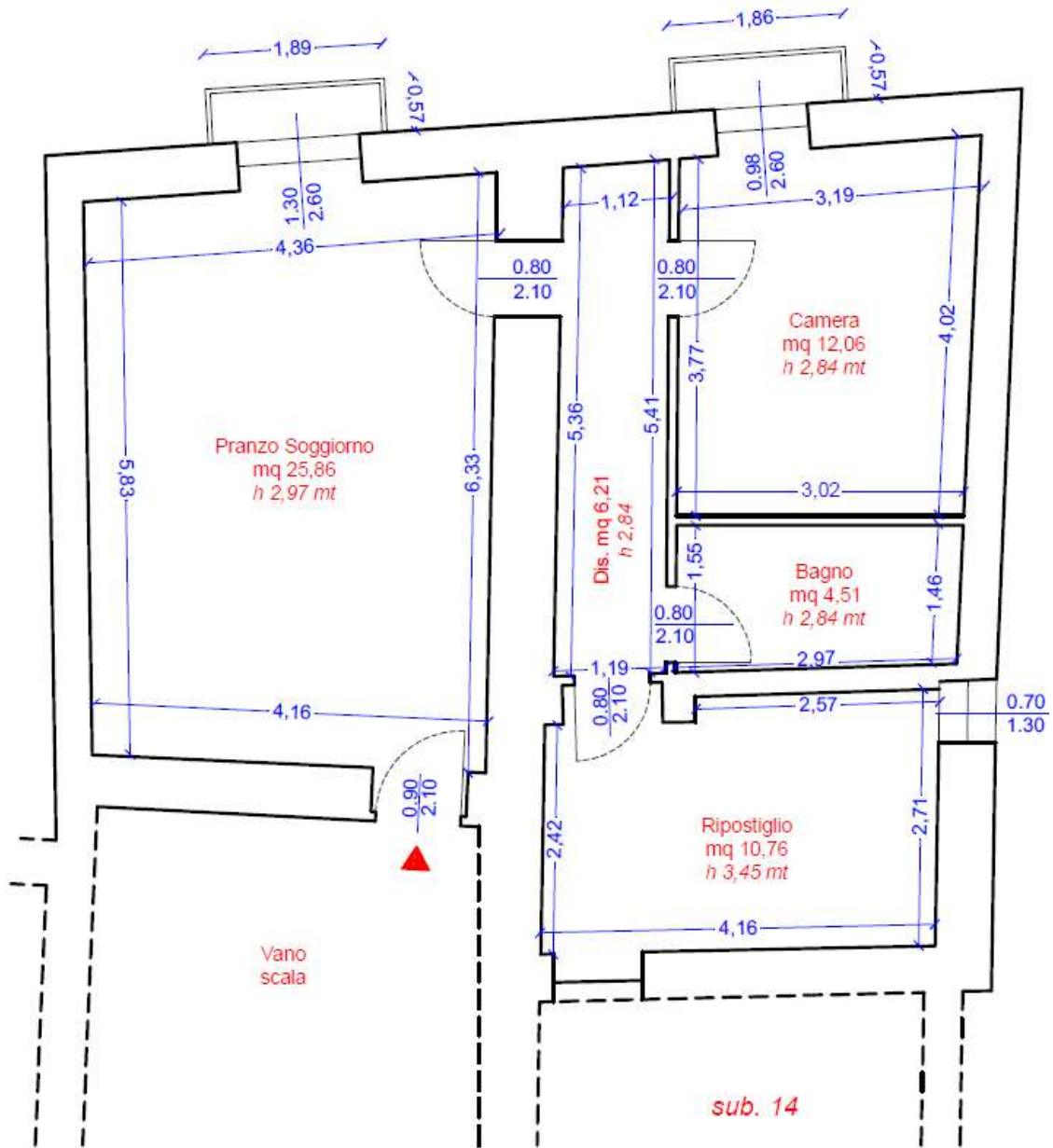


Figura 50 - Rilievo dello stato di fatto (fuori scala)



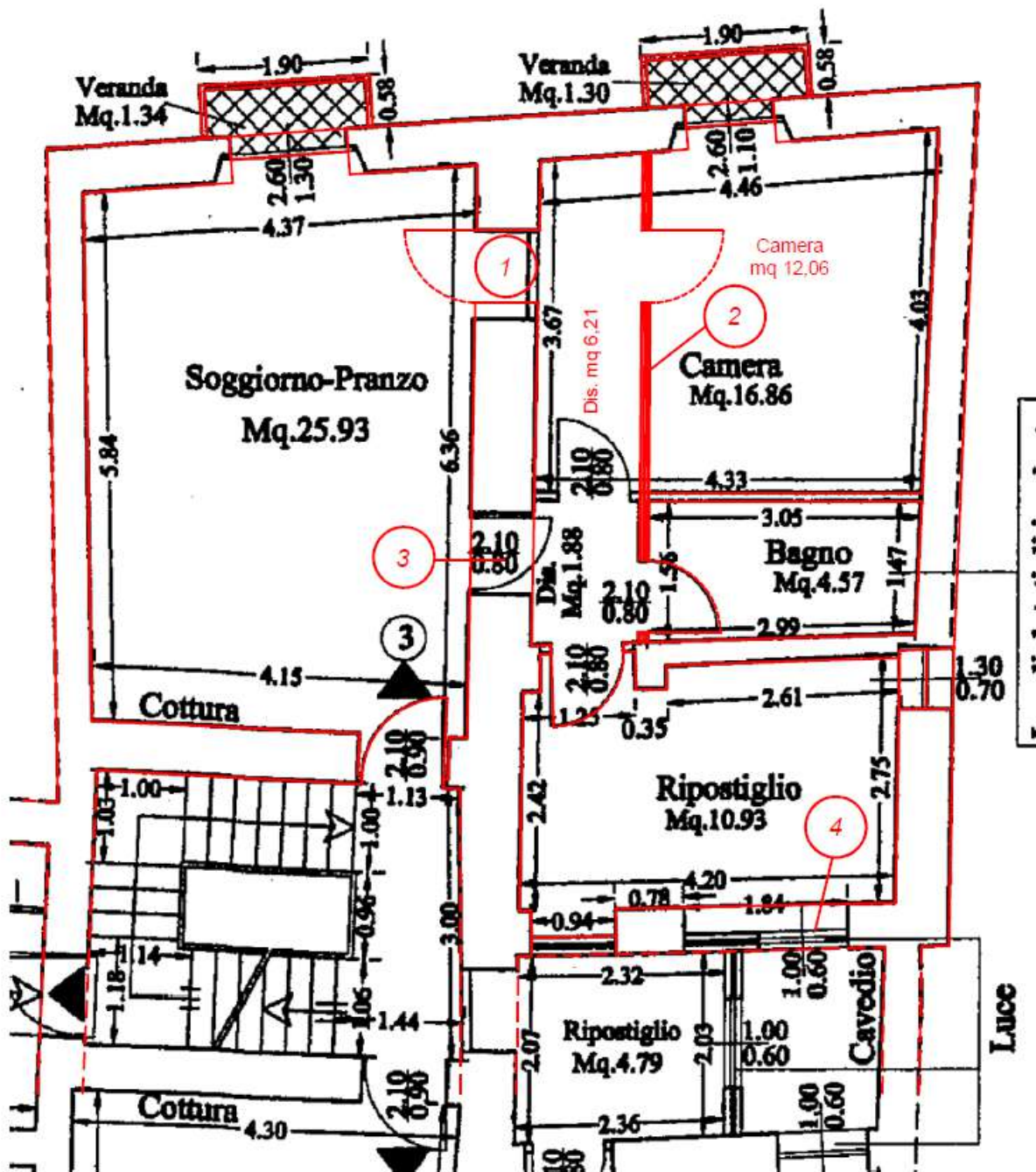
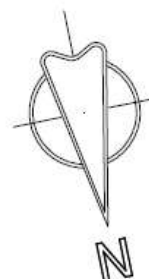


Figura 51 - Sovrapposizione dello stato di fatto su quello legittimo (fuori scala)

- 1 - Apertura porta non presente in progetto
- 2 - Tramezzo non presente in progetto
- 3 - Varco non esistente
- 4 - Apertura non esistente



Relativamente al lotto 4 non è stato reperito alcun APE. Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione. Non si rilevano difformità sotto il profilo urbanistico. Si rilevano invece difformità sotto il profilo edilizio: più nel dettaglio, il disimpegno è stato realizzato a guisa di corridoio che si estende dal ripostiglio sino alla muratura su via Santa Giusta, pur mantenendo la medesima larghezza di progetto. Conseguentemente la camera ha una superficie inferiore rispetto a quanto indicato in progetto ed il corridoio ha la propria superficie maggiorata della medesima metratura. La modifica, che non rientra nelle “nuove tolleranze”, è stata attuata in quanto il varco di collegamento tra disimpegno e soggiorno/pranzo non è, nella realtà, quello più prossimo all’ingresso bensì l’altro e più distante (si noti come la differente ubicazione di detto varco non è, invece, considerabile difformità, per quanto si dirà nel seguito).

Non si rilevano ulteriori difformità, pur con riferimento al novellato TUE (Art. 34-bis, Tolleranze costruttive). Ci si riferisce, nello specifico, ai commi 1-bis, 2, 2-bis, 3. L’edificio oggetto di analisi è una costruzione risalente a ben oltre cent’anni addietro e realizzato, almeno nel suo impianto originario, con tecniche costruttive tradizionali. Anche considerando, in ogni modo, l’ultimo intervento edilizio, valgono le tolleranze in trattazione in quanto attuato in data ben antecedente al 24/05/2024 (spartiacque, appunto, per l’applicazione – prima – o meno – dopo – delle maggiori tolleranze di recente introduzione). In effetti sono state rilevate lievi e fisiologiche discrepanze tra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione progettuale e catastale. Tuttavia ciò non è considerabile come violazione edilizia in quanto costituiscono tolleranze esecutive non solo le percentuali di cui al comma 1-bis (rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo e relativamente al mancato rispetto di altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta ed altri parametri), ma anche le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell’edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Ancora, si precisa che gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali (2%) valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Le descritte difformità sono facilmente regolarizzabili mediante redazione ed invio telematico di pratica in mancata SCIA a firma di tecnico abilitato. Si stimano i seguenti oneri per la regolarizzazione:

- Onorari tecnici per pratica in mancata SCIA € 1.000,00 oltre cassa professionale e IVA, per un totale di € 1.268,80
- Sanzioni, diritti e spese varie € 750

Al seguito della pratica edilizia per mancata SCIA sarà altresì necessario dichiarare l’agibilità dell’immobile, anche questa ottenibile. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti che, tuttavia e stante l’epoca di realizzazione, anche in virtù delle specifiche modalità costruttive possono essere dichiarati rispondenti.

- Onorari tecnici per dichiarazione di agibilità € 1.250,00 oltre cassa professionale e IVA, per un totale di € 1.586,00
- Dichiarazioni di rispondenza degli impianti, diritti e spese varie € 750,00

Il totale dei costi necessari per l’eliminazione delle riscontrate difformità edilizie, da detrarre dal valore di stima, ammonta dunque a complessivi € 4.354,80.



## QUESITO N. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dagli atti trasmessi dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accesso e da quanto altresì trasmesso dalla medesima società eseguita risultano registrati i seguenti (in ordine cronologico):

1. Contratto di locazione ad uso commerciale in data 01/03/2020, registrato in data 30/04/2020 al n. 2019 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo ai **sub. 9+12+14+16+17+18+19**, canone variabile - attualmente 9.680 euro/anno oltre iva (durata 6+6).
2. Contratto di locazione ad uso commerciale in data 31/03/2021, registrato in data 09/04/2021 al n. 2247 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo ai **sub. 9+12+14+16+17+18+19+20+21**, canone variabile - attualmente 8.800 euro/anno oltre iva (durata 6+6). Si evidenzia una discrepanza tra i subalterni indicati nel riassunto della registrazione e quelli riportati nel corpo del contratto.
3. Contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/10/2023, registrato in data 31/10/2023 al n. 6334 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, relativo al **sub. 16**, canone 5.400 euro/anno (durata 1+1). Divieto di sublocazione.

### DETERMINAZIONE DEI CANONI

Il lotto 4 risulta detenuto dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dei sopra elencati contratti ai numeri 1 e 2, che hanno per oggetto rispettivamente sette e nove unità immobiliari ed il relativo canone è indicato in maniera cumulativa, rendendo di fatto impossibile stabilire quanta parte di quel canone sia imputabile ad ognuno degli immobili oggetto di contratto. Tenuto altresì conto del fatto che il solo sub. 9 (oggetto anch'esso dell'affitto di cui ai contratti ai nn. 1 e 2) è stato separatamente affittato nel 2022 per un importo pari a 18.000 €/anno, si desume con assoluta evidenza che i canoni di cui ai contratti ai nn. 1 e 2 (rispettivamente 9.680 e 8.800 €/anno) sono entrambi vili, già che il maggiore dei due è complessivamente inferiore al canone di locazione di mercato del solo locale commerciale.

Il contratto di locazione di cui al punto 3, invece, riguarda il solo subalterno 16, della superficie commerciale di mq 81,83 e reca un canone di 5.400 €/anno. Detto canone è in linea con gli attuali valori di mercato, tenendo anche conto delle caratteristiche di pregio dell'unità locata, la qual cosa porta il detto canone ad essere anche lievemente superiore alla media, come ora si vedrà.

Per il sub. 16 si può parlare, in termini unitari, di un canone locativo pari a 5,50 €/mq per mese (5.400 € / 12 mesi / 81,83 mq = 5,50 €/mq per mese). Da un semplice raffronto con i valori OMI di cui alla tabella seguente si evince nitidamente che detto valore è coerente, in quanto le caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia sono in effetti quelle di un'abitazione di tipo civile (al di là della mera identificazione catastale) in stato conservativo buono e con caratteristiche di pregio che lo rendono di fatto superiore alla media. Pertanto, il canone di cui al contratto relativo al solo sub. 16 è valido e ben coerente con lo specifico mercato attuale e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile locato (ben superiori alla media), mentre invece sono vili i canoni di cui ai contratti ai punti 1 e 2.



**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: **NUORO**

Comune: **BOSA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO**

Codice zona: **B3**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	600	850	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	Normale	550	650	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	1750	L	4,5	5,5	L

Figura 52 - Valori OMI oggi disponibili

**QUESITO n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- a) Non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.
- b) Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- c) Non sussiste il caso.
- d) Non sussiste il caso. Si segnala che l'immobile ricade interamente su aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (allegato).
- e) Non sussiste il caso.
- f) Non risultano servitù.

Non risultano sequestri penali.

Dalle indagini condotte non risultano espropri.

Non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, nemmeno di natura condominiale.

Gli oneri e i vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura esecutiva 36/2024 sono:



- *Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro in data 19/12/2006 ai numeri 13413/2377 per Euro 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 600.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX.*
- *Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Nuoro in data 04/07/2024 ai numeri 7551/6378 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede XXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata.*

Il lotto 4 risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale. Non è tuttavia conforme sotto il profilo edilizio e i relativi costi di regolarizzazione sono dunque detratti nella determinazione del valore di stima. Detti oneri, come indicati al quesito 6, graveranno sull'acquirente.

### **QUESITO n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Non risultano beni ricadenti su suolo demaniale.

### **QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici. Il diritto del debitore pignorato sul bene è della piena proprietà e non attiene a nature concessorie.

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

Il lotto 4 fa parte di un più ampio fabbricato strutturato a guisa di condominio ma appartenente, al momento e in ogni sua parte, al solo debitore esecutato. Non vi sono dunque spese condominiali di nessun genere, né regolamento condominiale. Le indagini non hanno evidenziato alcun procedimento giudiziario relativo ai beni pignorati.

### **QUESITO n. 12 - Procedere alla valutazione dei beni.**

Si procede ora con la stima del valore di mercato del lotto 4, per poi dedurre il conseguente prezzo da proporre per la base d'asta. Sul mercato locale sono stati reperiti, mediante ricerca diretta, i seguenti comparabili (ved. allegati) derivanti dagli atti di compravendita allegati:

1. *Compravendita Notaio Gianni Fancello in Macomer del 26/01/2024, Rep. 21924, Racc. 16991, in Corso Vittorio Emanuele II nr. 4, primo piano, valore unitario 1.048 €/mq*
2. *Compravendita Notaio Gianni Fancello in Macomer del 30/05/2024, Rep. 22480, Racc. 17457, in Via Bonaria nr. 12, piani terra-primo-secondo-terzo, valore unitario 1.122 €/mq*
3. *Compravendita Notaio Gianni Fancello in Macomer del 22/09/2023, Rep. 21273, Racc. 16462, in Via Montenegro nr. 41, piani terra-primo-secondo-terzo, valore unitario 1.104 €/mq*

Sono stati altresì inseriti, come riferimento per la stima del valore unitario, i valori unitari minimo e massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia



delle Entrate) per il secondo semestre dell'anno 2024 nella zona omogenea di riferimento (Zona OMI B3). Detti valori, per questa fascia centrale e relativamente alle abitazioni civili, sono rispettivamente pari a 1.050 €/mq e 1.450 €/mq. Si noti che gli immobili di cui al precedente elenco ricadono tutti nella precitata zona OMI omogenea e rappresentano per ubicazione, geometria, destinazione d'uso e architettura un ottimo punto di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità in argomento.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 1.154,80**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{Comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata, ove presente, la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso sussistono, in effetti, le descritte riduzioni.

Posto che il coefficiente globale di differenziazione è dato dal prodotto dei singoli coefficienti, si precisa altresì che, ai fini della presente stima, non è stato attribuito alcun coefficiente di merito specifico connesso alla presenza o all'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Sebbene alcuni lotti risultino dotati di APE, la compresenza di unità immobiliari sprovviste del medesimo documento e la mancanza di uniformità nella documentazione disponibile rendono non omogenea l'applicazione di eventuali correttivi riconducibili alla prestazione energetica.

In tale contesto, al fine di garantire uniformità e coerenza metodologica tra i vari lotti oggetto di valutazione, si è scelto di non tenere conto della classe energetica quale elemento differenziale ai fini estimativi, ritenendo che la sua incidenza sul valore di mercato, in questo specifico caso, non sia determinante rispetto ad altri fattori tecnici, localizzativi e di mercato.





**Figura 53 - Zona OMI di riferimento**

**Comune:** BOSA (OR)  
**Frazione:**  
**Dati catastali:** Fg. 37, num. 1083, sub. 16

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	81,16	100%	81,16
Balconi	2,22	30%	0,67
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>81,83</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - D'epoca	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni - Fabbricato ristrutturato in epoca relativamente recente	0,97
ESPOSIZIONE - Strade centro storico	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	0,95
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Superiore	1,10
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo	1,03
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,12</b>



VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI abitazioni civili II semestre 2024	€ 1.050,00
Compravendita in Corso Vittorio Emanuele II nr. 4 (Comparabile 1)	€ 1.048,00
Compravendita in Via Bonaria nr. 12 (Comparabile 2)	€ 1.122,00
Compravendita in Via Montenegro nr. 41 (Comparabile 3)	€ 1.104,00
Valore massimo OMI abitazioni civili II semestre 2024	€ 1.450,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.154,80</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.154,80</b>
---------------------------------------	-------------------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ( $V_{m, imm}$ ) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 81,83 \text{ mq} \times 1,12 \times 1.154,80 \text{ €/mq} = 105.836,96 \text{ €}$$

Va ora applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ):

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Dove  $R_{v, m}$  è stato precedentemente determinato in tema di regolarizzazione edilizia ed è pari a 4.354,80 €.

Da cui:

$$V_{imm} = 105.836,96 \text{ €} - 4.354,80 \text{ €} = 101.482,16 \text{ €}$$

**VALORE STIMATO € 101.482,16**  
*(euro centounomilaquattrocentoottantadue//16)*

**VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE: € 101.482,16**

RIDUZIONE DEL 10% = 10.148,22

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 91.333,94**

**QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non sussiste il caso.



## 4 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore propone al Giudice dell'Esecuzione il seguente prezzo a base d'asta del cespite, che tiene conto, a norma dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita sul libero mercato e la vendita forzata. A questo riguardo si sottolinea che nel seguente prezzo è stata già applicata, rispetto al valore di mercato, una riduzione del 10%.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 91.333,94**  
***(euro novantunomilatrecentotrentatre//94)***

Il CTU:

Macomer, 22/08/2025

\_\_\_\_\_  
Ingegnere Stefano Castori



## 5. ALLEGATI

Allegati A	Sopralluoghi e rilievi
Allegati B	Contratti di locazione
Allegati C	Iscrizione ipotecaria e pignoramento
Allegati D	Autorizzazioni edilizie e abitabilità
Allegati E	Situazione ipocatastale
Allegati F	Atti di provenienza
Allegati G	Certificazioni
Allegati H1 E H2	RICHIESTA CDU
Allegati H3_H10	ACCESSO AGLI ATTI
Allegati H11	PRATICA DUA AFFITTACAMERE
Allegati H12	STRALCIO PP
Allegati H13	STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO
Allegati H14	STRALCIO PAI
Allegati H15	CENTRO ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
Allegati H16_H18	VISURE CAMERALI
Allegati H19	STRALCIO CTR
Allegati H20	PUC
Allegati H21	FOTO AEREE
Allegati H22	SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-MAPPE CATASTALI
Allegati H23	CALCOLO DELLE SUPERFICI
Allegati H24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 16
Allegati H25	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FACCIATE
Allegati H26	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VANO SCALA E TERRAZZA
Allegati H27 E H28	ELABORATI GRAFICI E COMPUTO METRICO TERRAZZA
Allegati H29	ATTO VENDITA COMPARABILE 1
Allegati H30	ATTO VENDITA COMPARABILE 2
Allegati H31	ATTO VENDITA COMPARABILE 3
Allegati H32	QUOTAZIONI OMI
Allegati H33	RILIEVO STATO DI FATTO LOTTO 4 E SOVRAPPOSIZIONE CON STATO LEGITTIMO

