

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 36/2024 R. Es.

Promotore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

Lotto 6 – Appartamento

N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 18

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 6

Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 18 – Cat. A/3)

Il subalterno 18 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 lotto 6 è collocato al terzo piano. Confina a ovest con il mappale 1082. Procedendo da qui e in senso orario, gli ulteriori confini sono a nord con il Corso Vittorio Emanuele II, a est con il mappale 1083 subalterno 17 prima e poi con il bene comune non censibile del medesimo fabbricato cui il lotto 6 appartiene (subalterno 11 del mappale 1083) e infine a sud con il mappale 1083 subalterno 19.

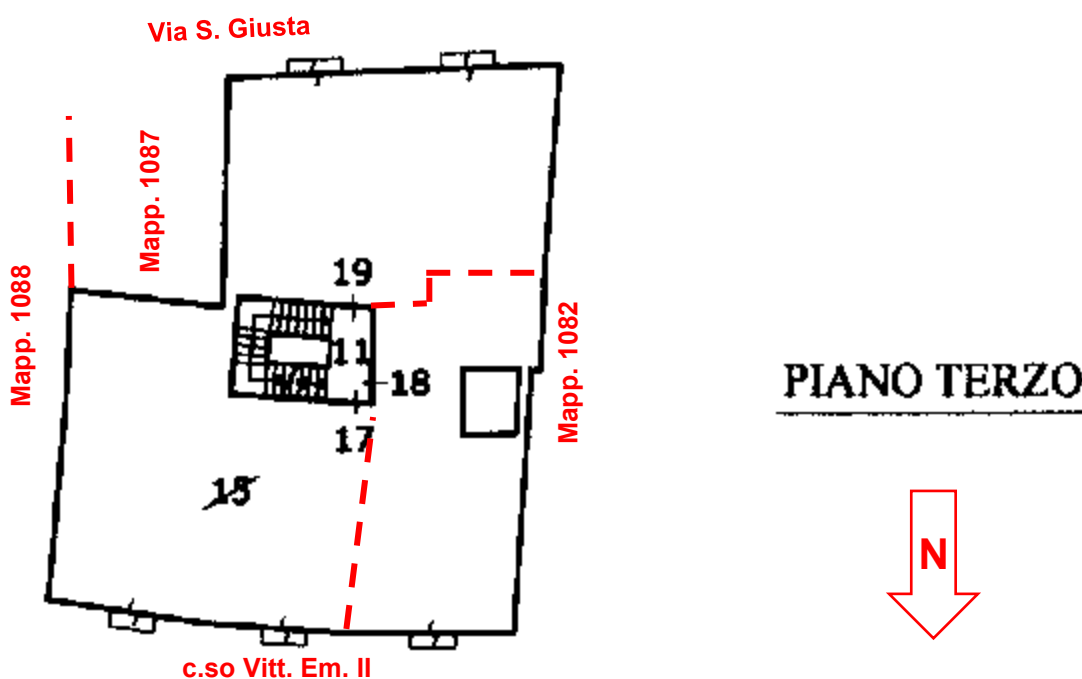


Figura 4 – LOTTO 6. Stralcio elaborato planimetrico (fuori scala). Nord in basso



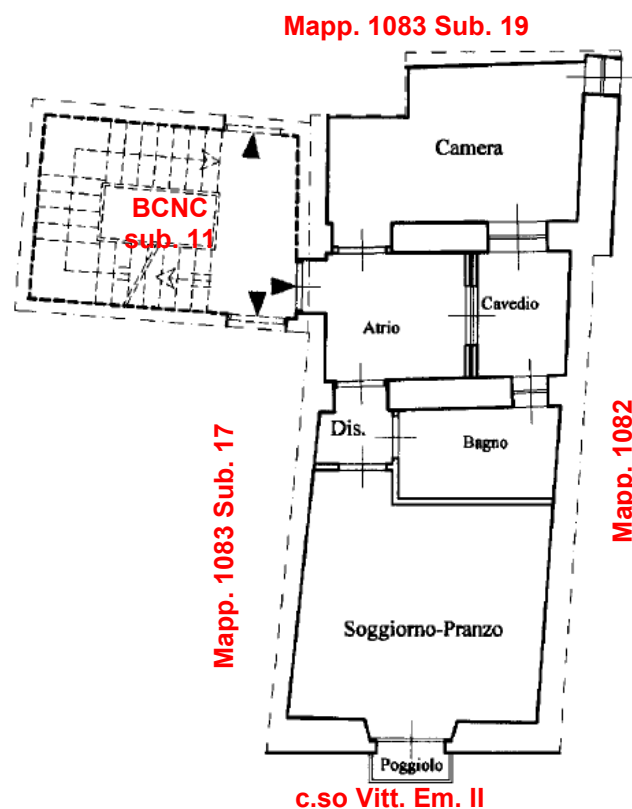


Figura 5 – LOTTO 6. Planimetria catastale (fuori scala). Nord in basso

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 6, 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.

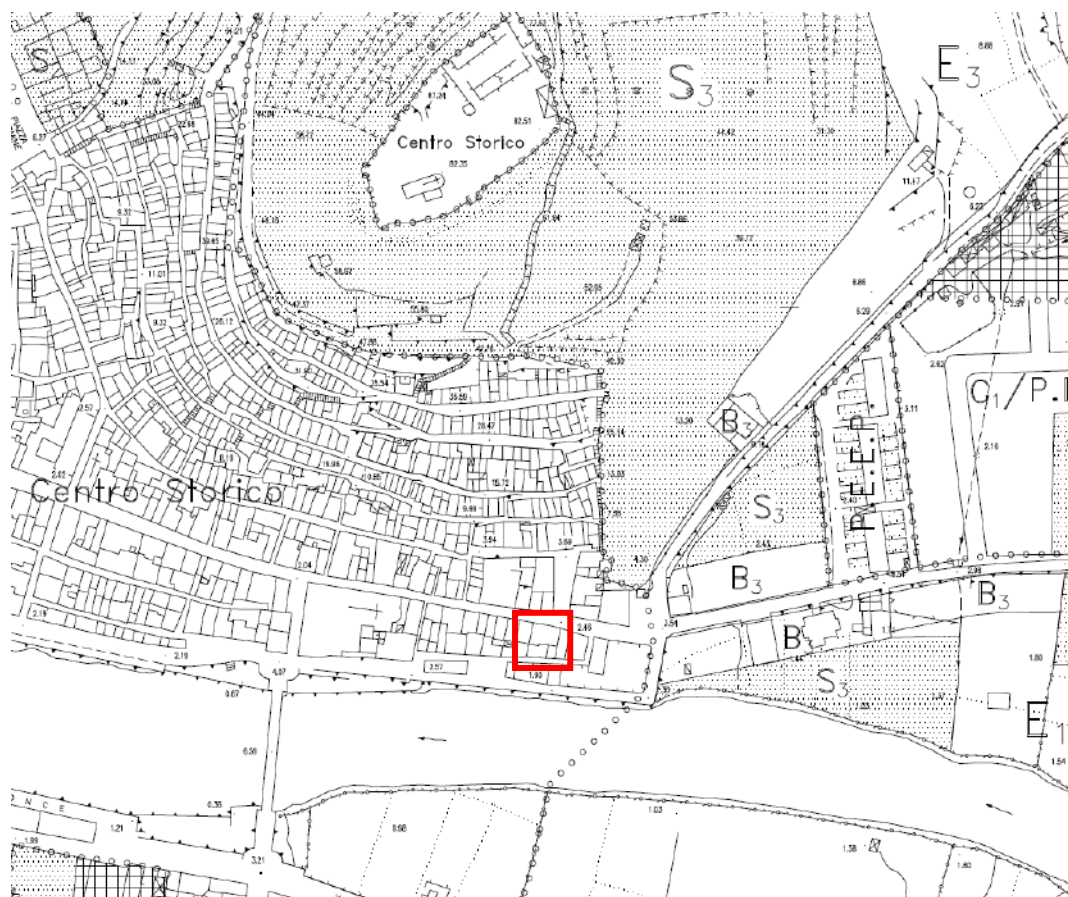


Figura 6 - Stralcio del PUC





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



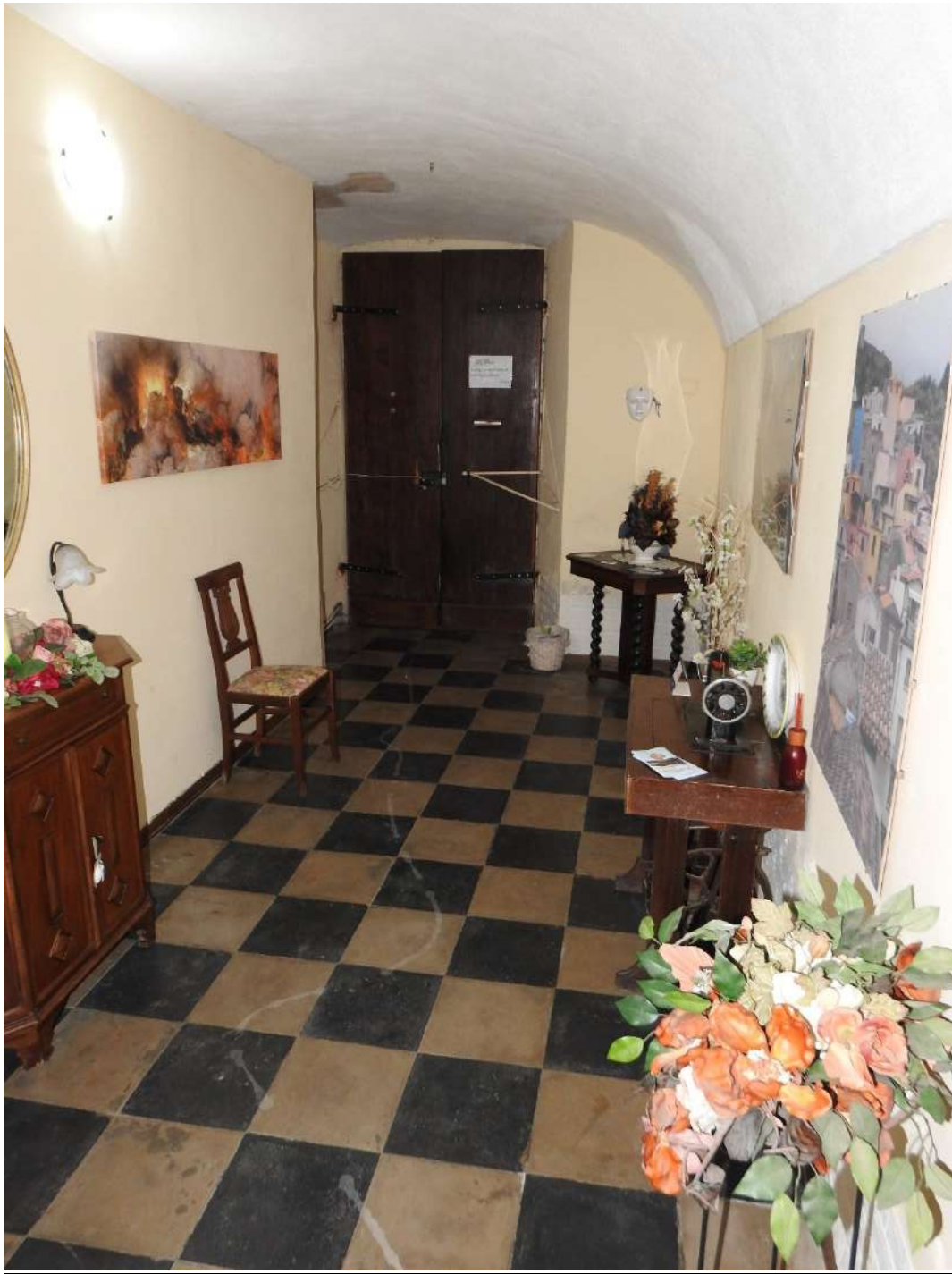


Figura 11 - Piano terra, androne di ingresso (BCNC sub. 11). Visuale verso ingresso





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)

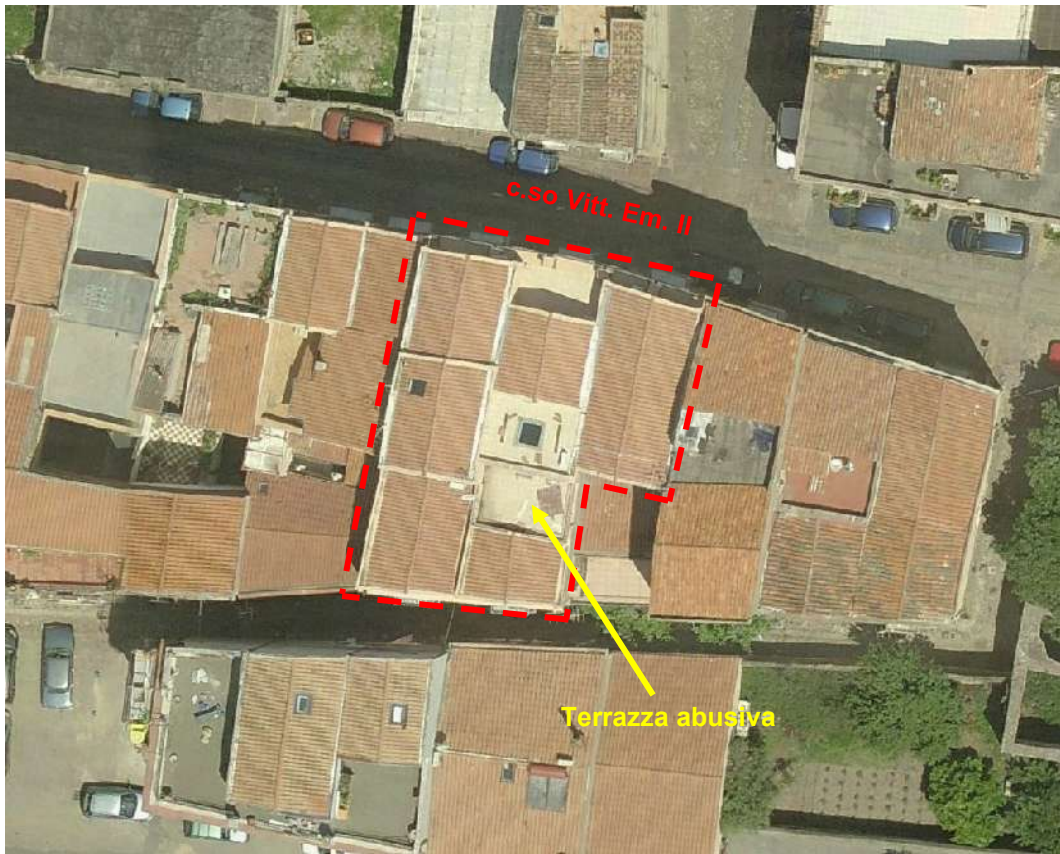


Figura 25 - Ortofoto delle coperture (nord in alto)



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.

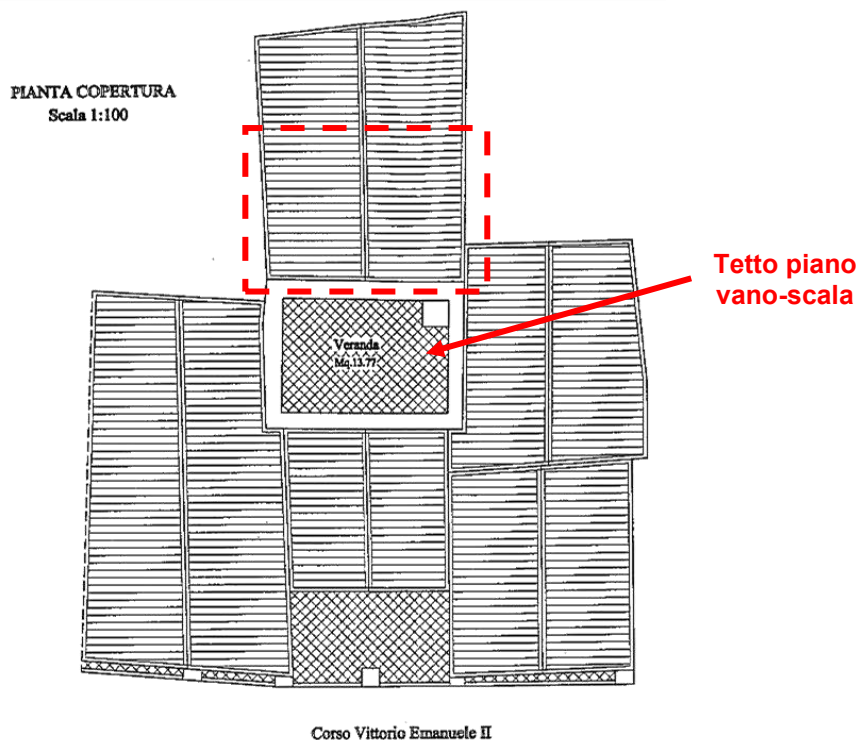


Figura 28 - Stralcio dell'autorizzazione edilizia 93/2005. Nord in basso

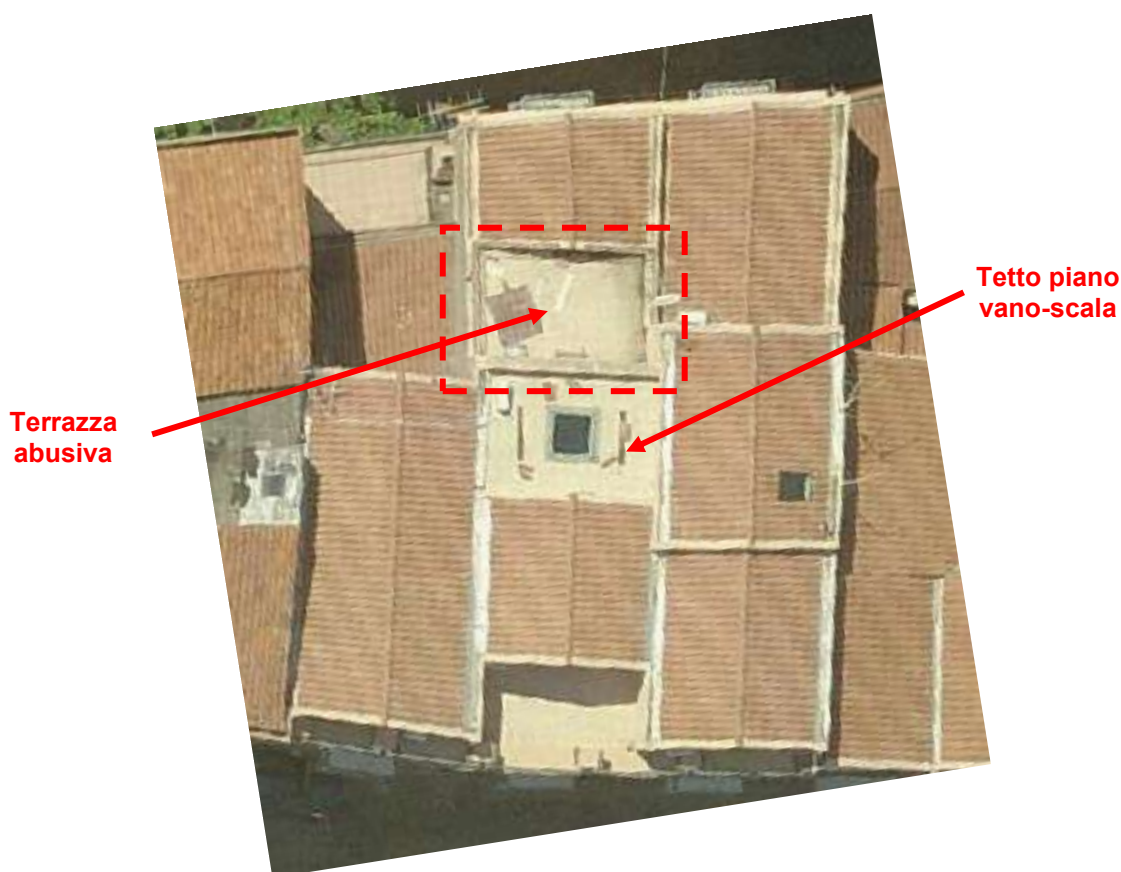


Figura 29 - Zoom ortofoto su coperture con opportuna rotazione. Nord in basso



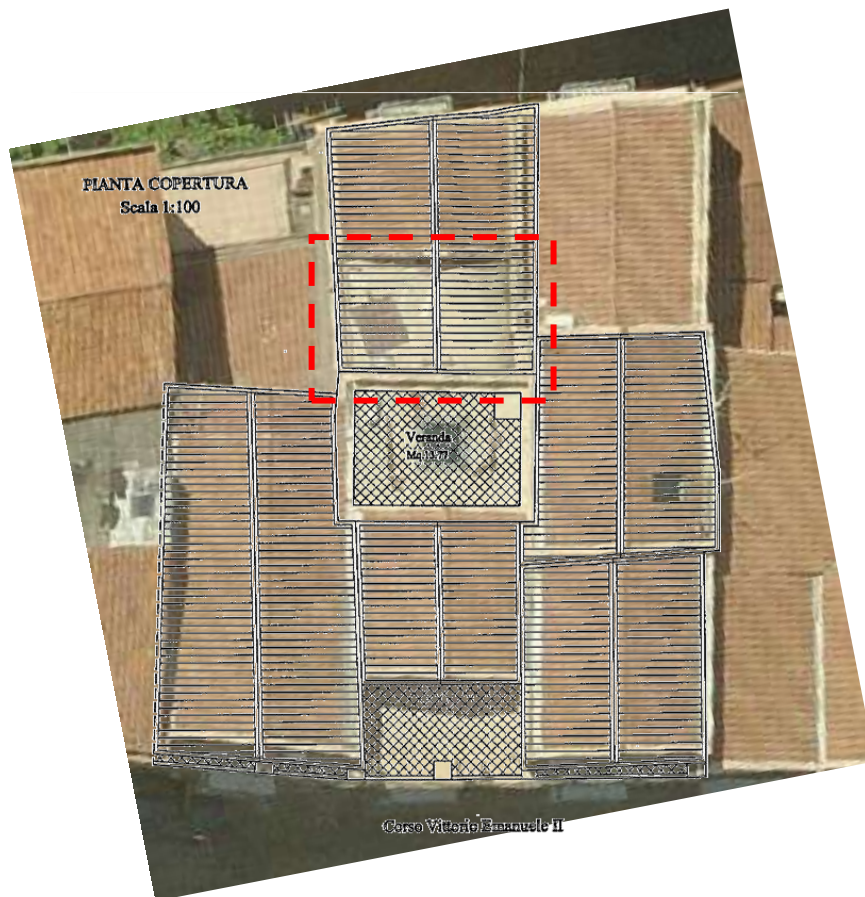


Figura 30 - Sovrapposizione ortofoto/progetto approvato. Nord in basso

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.

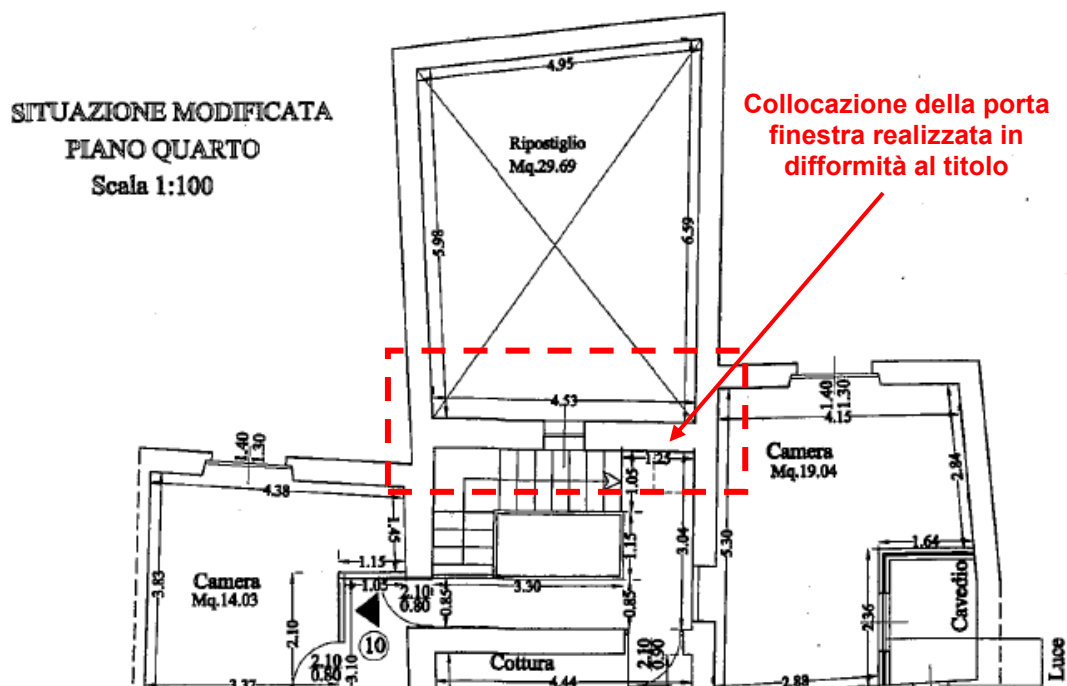


Figura 31 - Stralcio del progetto approvato. A.E. 93/2005



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 6

Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 18 – 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 terzo ed è distinta al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 18 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Rendita € 162,68. L'immobile è accessibile dal vano scala comune del più ampio fabbricato di cui il medesimo lotto 6 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 8 e occupa parte dell'impronta del più ampio fabbricato cui appartiene (più precisamente giace, in proiezione, sulla parte nord del mappale 1083). Si affaccia esclusivamente sul Corso Vittorio Emanuele II con un poggiolo caratteristico. L'orientamento è a nord. Si compone di soggiorno/pranzo all'ingresso, disimpegno, due camere e bagno. I vari ambienti sono caratterizzati da altezza netta interna di 340 cm. Le volte sono 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), 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 6 è dotato di impianto elettrico sottotraccia di tipo sfilabile: appare rispondente alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione ma non è stata riscontrata la presenza di alcuna dichiarazione di conformità. 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 6 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 è stato reperito alcun certificato di agibilità. Dall'analisi viva e documentale si evince comunque il rispetto della normativa degli impianti. Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Struttura, finiture ed impianti appaiono in ottimo stato di manutenzione.



Il Lotto 6 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 18

CALCOLO DELLE SUPERFICI

SUPERFICI NETTE			
<i>Camera</i>		<i>10,09 mq</i>	
<i>Atrio</i>		<i>5,02 mq</i>	
<i>Disimpegno</i>		<i>1,11 mq</i>	
<i>Bagno</i>		<i>4,08 mq</i>	
<i>Soggiorno - Pranzo</i>		<i>15,89 mq</i>	
<u>TOTALE</u>		<u>36,19 MQ</u>	

SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE DI OMOGEINIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGEINIZZATA
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	<i>50,05 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>50,05 mq</i>
<i>Balconi</i>	<i>0,73 mq</i>	<i>0,30</i>	<i>0,22 mq</i>
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 50,27 mq</u>			

Figura 32 - Calcolo delle superfici





Figura 33 - Lotto 6, visuale esterna dal Corso Vittorio Emanuele II





Foto 34 – Ingresso





Foto 35 – Cucina





Foto 36 – Disimpegno





Foto 37 - Bagno





Foto 38 - Camera



Foto 39 - Camera





Foto 40 – Poggiolo camera

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

I beni oggetto di pignoramento componenti il lotto 6 sono i seguenti:

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

N.C.E.U.

- **Foglio 37, particella 1083, sub. 18**, cat. A/3, classe 6, Consistenza 3 vani, rendita € 162,68

STORIA CATASTALE

Il subalterno 18 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. 18 del mappale 1083 foglio 37 del catasto fabbricati si trova, in proiezione, sulla parte nord del mappale 1083 (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 41 - 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 difformi dalla planimetria catastale in atti (dichiarazione n. NU0104239 del 10/06/2008) ma regolarizzabili. Segue stralcio della planimetria catastale in atti con l'indicazione delle difformità riscontrate e che, peraltro, sono le medesime che attengono alla situazione edilizia, già che la planimetria catastale è equipollente allo stato legittimo.

Si stimano i seguenti oneri per la regolarizzazione:

- Onorari tecnici € 750,00 oltre cassa professionale e IVA, per un totale di € 951,60
- Tassa di € 70,00 per i servizi ipotecari e catastali, nella misura definita dal decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 e successive modifiche e integrazioni

Il totale dei costi necessari per l'eliminazione delle riscontrate difformità catastali, da detrarre dal valore di stima, ammonta dunque a complessivi € 1.021,60.

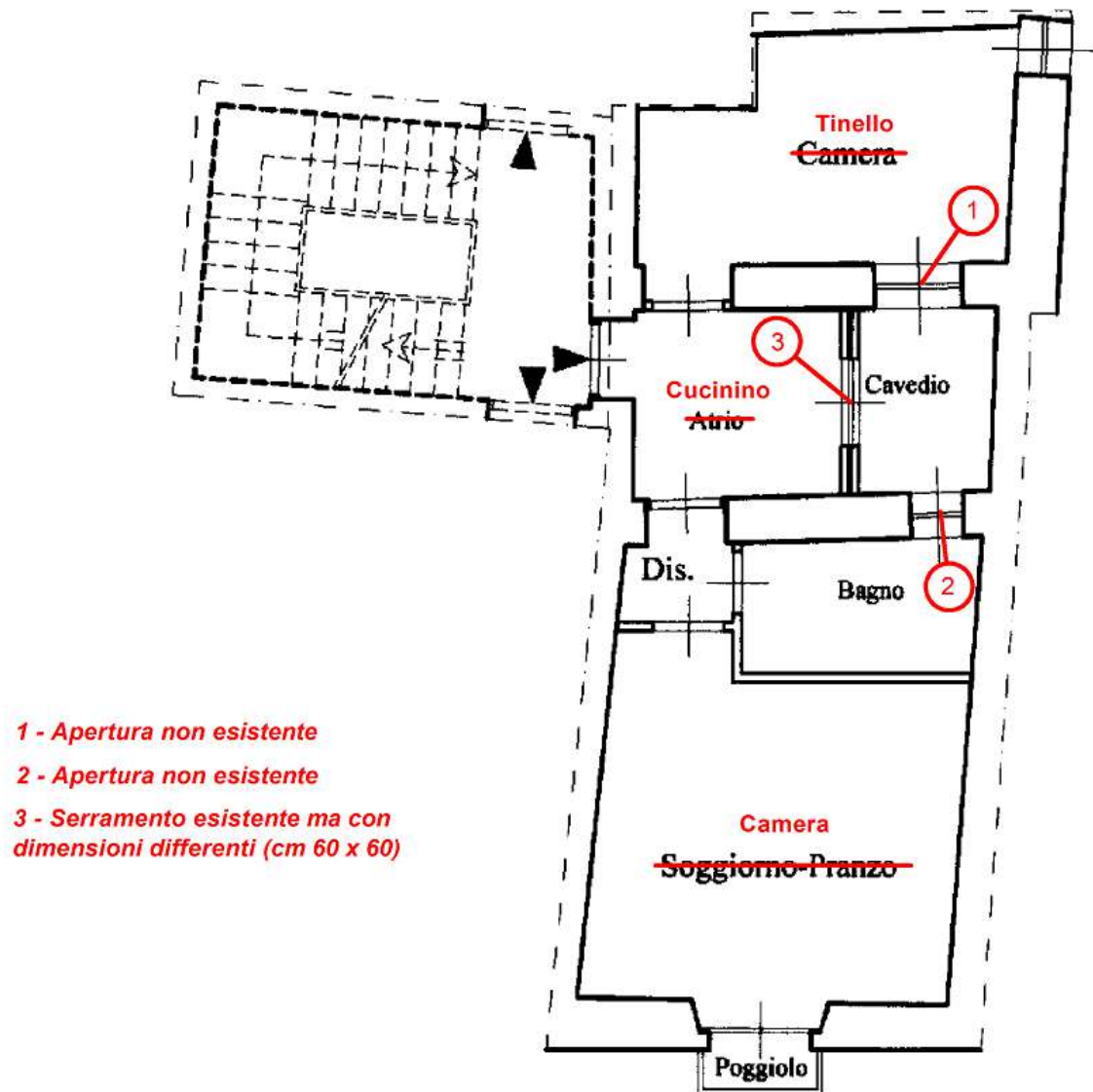




Scala originale 1:500
32281,68 x 32927,56 metri

COMUNE: BOGA (NU)
Firmato Da: CASTORI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a022e2d6b2534c9d8e362d088b1116d

N: 32850



PIANO TERZO h. = m. 3,40

Figura 42 - Stralcio della planimetria catastale in atti (fuori scala) con indicazione delle difformità

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

Lotto 6

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. 18 (appartamento monolocale per civile abitazione al piano terzo).

È contraddistinto dall'interno 8 e si compone di soggiorno/pranzo all'ingresso, disimpegno, due camere e bagno, un poggiolo. Altezza netta interna cm 340. Superficie commerciale mq 50,27.

Confina a ovest con il mappale 1082. Procedendo da qui e in senso orario, gli ulteriori confini sono a nord con il Corso Vittorio Emanuele II, a est con il mappale 1083 subalterno 17 prima e poi con il bene comune



non censibile del medesimo fabbricato cui il lotto 6 appartiene (subalterno 11 del mappale 1083) e infine a sud con il mappale 1083 subalterno 19.

Vi è la seguente cronistoria edilizia:

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

Lo stato dei luoghi è conforme sotto il profilo urbanistico. Sussistono lievi difformità sotto i profili edilizio e catastale che sono ritenute sanabili dall'esperto stimatore. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione. L'immobile non risulta dotato di agibilità. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

PREZZO BASE € 45.317,99

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

Il bene di cui al lotto 6, Comune di Bosa (OR) – Civile abitazione al piano terzo ubicata al Corso Vittorio Emanuele II n.6, N.C.E.U. Foglio 37, particella 1083, sub. 18, cat. A/3, classe 6, Consistenza 3 vani, rendita € 162,68, 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 6 – Appartamento (Foglio 37 Mappale 1083 Subalterno 18)

Segue la storia edilizia del lotto 6 (ved. allegati):

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

Il lotto 6 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.

Relativamente al lotto 6 non è stato reperito alcun APE. Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione. Non si rilevano difformità sotto il profilo urbanistico.

Sotto il profilo edilizio si nota invece quanto segue:

- l'atrio indicato in progetto è, allo stato dei fatti, un cucinino e la finestra ivi presente ha dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate in progetto;
- l'ambiente indicato in progetto come soggiorno/pranzo è, allo stato di fatto, una camera;
- l'ambiente indicato in progetto come camera è da intendersi in realtà un ripostiglio;
- la finestra del bagno verso il cavedio indicata in progetto non esiste;
- la finestra della camera verso il cavedio non esiste.

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.

Lo scrivente stimatore ritiene che le descritte difformità siano regolarizzabili mediante redazione ed invio telematico di pratica in mancata SCIA a firma di tecnico abilitato. Il rilevato stato di fatto è sanabile indicando la situazione di cui alla planimetria che segue e che rappresenta sostanzialmente quello che è il reale stato dei luoghi. In effetti, si rappresenta quanto segue.

- Per quanto attiene al cucinino, il regolamento edilizio del Comune di Bosa ammette, all'art. 83 - lettera A - punto 1 - comma 2, cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Si nota altresì che, all'art. 86 - punto 2;
- Per quanto attiene alla finestra del bagno (presente in progetto ma non nella realtà), il regolamento vigente non prevede l'obbligo di aerazione e illuminazione naturale di detti ambienti ai sensi dell'art. 86 – punto 1 – comma 2. Il punto 3 dello stesso articolo precisa poi che è ammessa l'aspirazione meccanica, come effettivamente è stato rilevato esistere (anche in caso di unico servizio igienico);
- Per quanto attiene alla finestra dell'ambiente indicato in progetto come "camera", verso il cavedio, posto che questa finestra nella realtà non esiste, occorre far riferimento all'art. 86 del regolamento edilizio che, al punto 1, precisa che le stanze da letto debbano essere provviste di finestre apribili, per una superficie netta di illuminazione ed aerazione di almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato. L'ambiente in trattazione ha una superficie di mq 10,07 per la qual cosa occorrerebbe, al fine di mantenere la destinazione "camera", una superficie finestrata di almeno 1,26 mq, requisito non soddisfatto dalla finestra realmente presente. Per questi motivi e a seguito della lettura combinata degli artt. 82, 83 e 86 del regolamento edilizio, l'ambiente indicato come "camera" in progetto deve essere declassato a tinello. Quest'ultimo articolo al punto 2 ammette, infatti, che "per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare". L'art. 83, lettera A, punto 1 prescrive, appunto, che tinello e cabina cottura debbano avere una superficie minima di mq 14, situazione soddisfatta dal reale stato dei luoghi.



**SITUAZIONE MODIFICATA
PIANO TERZO
Scala 1:100**

- 1 - Apertura non esistente
- 2 - Apertura non esistente
- 3 - Serramento esistente ma con dimensioni differenti (cm 60 x 60)

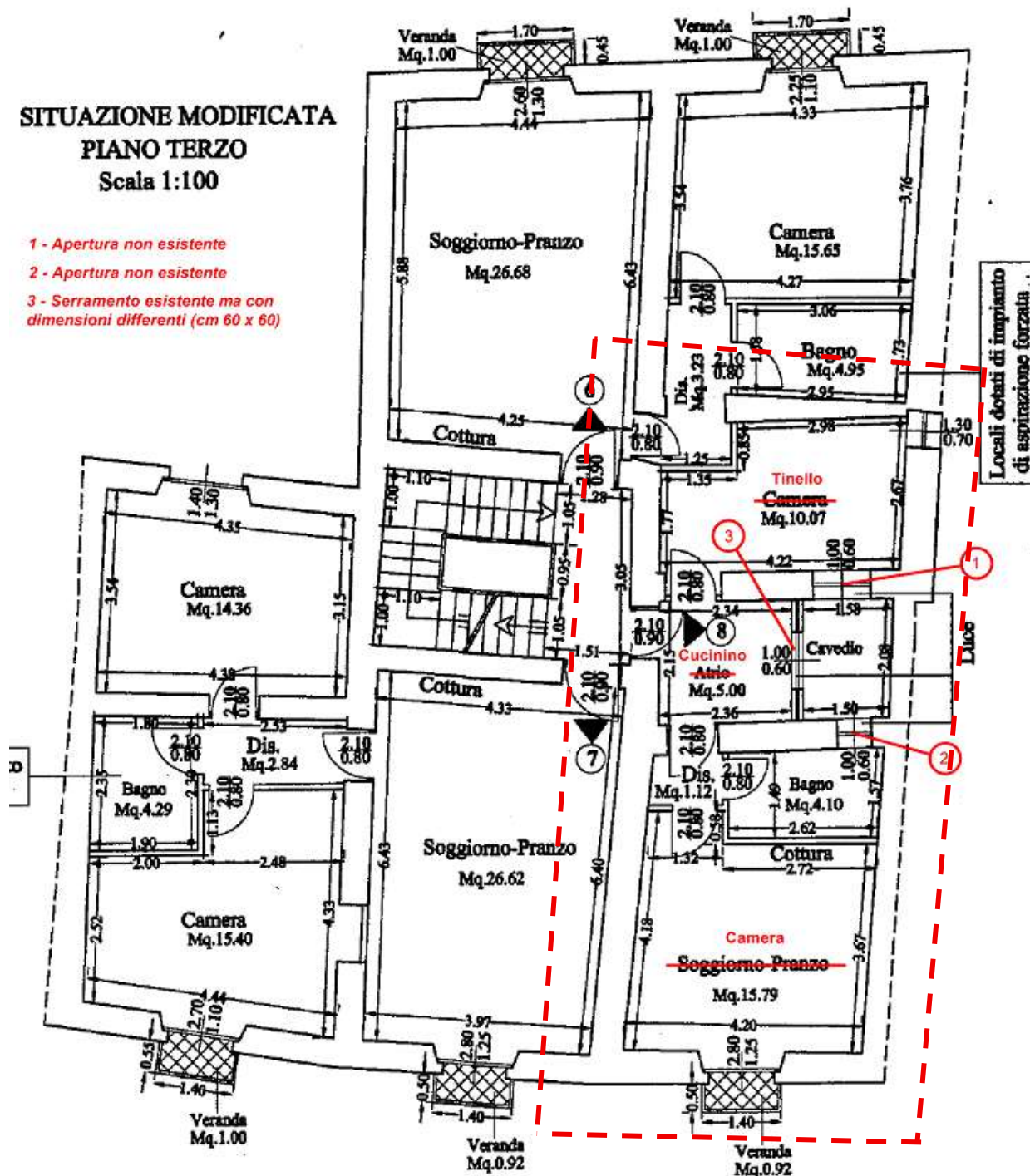


Figura 43 - Stralcio dello stato legittimo (fuori scala, A.E. N. 93/2005) con indicazione delle difformità

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

A seguito della pratica edilizia per mancata SCIA sarà altresì necessario dichiarare l'agibilità dell'immobile, anche questa ritenuta 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 esecutata 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 XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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.

DETERMINAZIONE DEI CANONI

Il lotto 6 risulta detenuto dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dei sopra elencati contratti, 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 punti 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.

Le precedenti considerazioni conducono a decidere di valutare il canone locativo di mercato basandosi sui canoni di cui ai contratti analoghi in essere presso il medesimo stabile (specificatamente quello di cui al 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 XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, relativo al **sub. 16 del medesimo fabbricato**). Detto contratto 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. Non solo, ma il canone di 5,50 €/mq per mese è anche rappresentativo della realtà dei valori unitari applicabili nella specifica e contestualizzata realtà del fabbricato staggito, in quanto tutti gli appartamenti (poiché di questo si tratta) posseggono caratteristiche analoghe e sono perfettamente comparabili fra loro.



Pertanto, posto che il canone di cui al contratto relativo al 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), si procede ora con le valutazioni del caso in merito al subalterno 18. Trattandosi di un immobile della superficie lorda di 50,27 mq ne conseguirebbe un canone di mercato pari a 3.317,82 €/anno (si noti che detto importo è frutto della diretta applicazione dei valori unitari dedotti dal contratto di locazione del sub. 16 dove il locatore è proprio la soc. eseguita).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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 44 - Valori OMI oggi disponibili

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

- Non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.
- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- Non sussiste il caso.
- Non sussiste il caso. Si segnala che l'immobile ricade interamente su aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (allegato).
- Non sussiste il caso.
- 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 XXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX.*
- *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 XXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata.*

Il lotto 6 risulta conforme dal punto di vista urbanistico ma gravato dalle già descritte difformità dal punto di vista edilizio e catastale, tutte ritenute regolarizzabili. Dovrà inoltre esserne dichiarata l'agibilità, anche questa ottenibile. I costi per detta regolarizzazione sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione stessa graverà 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 6 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 6, 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:

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

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata 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:

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

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.

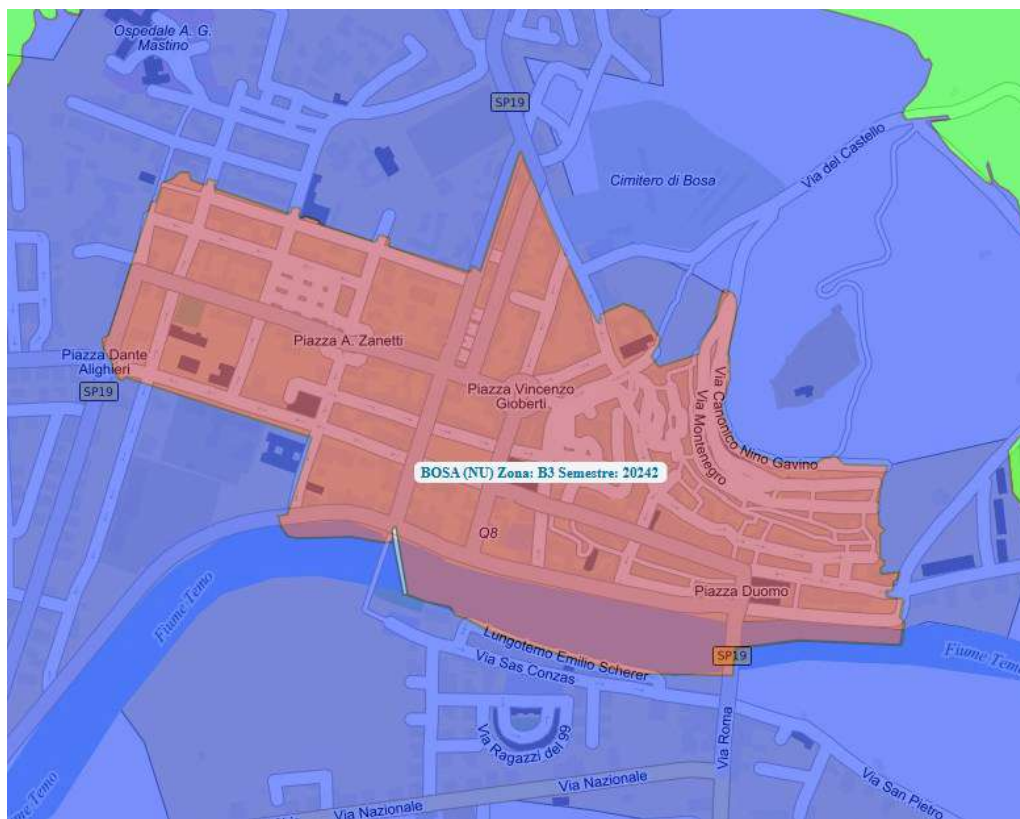


Figura 45 - Zona OMI di riferimento



Comune: BOSA (OR)
 Frazione:
 Dati catastali: Fg. 37, num. 1083, sub. 18

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	50,05	100%	50,05
Balconi	0,73	30%	0,22
Superficie commerciale totale, m²			50,27

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 terzo	0,90
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,90
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
Coefficiente globale	0,96

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
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.154,80

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.154,80
---------------------------------------	-------------------

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:

$$V_{m, imm} = 50,27 \text{ mq} \times 0,96 \times 1.154,80 \text{ €/mq} = 55.729,72 \text{ €}$$

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}). Le riduzioni riguardano la regolarizzazione catastale, quella edilizia e la dichiarazione di agibilità:



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

Dove $R_{v, m}$ è stato precedentemente determinato ed è pari a 5.376,40 €.

Da cui:

$$V_{imm} = 55.729,72 \text{ €} - 5.376,40 \text{ €} = 50.353,32 \text{ €}$$

VALORE STIMATO € 50.353,32
(euro cinquantamilatrecentocinquantatre//32)

VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE: € 50.353,32

RIDUZIONE DEL 10% = 5.035,33

PREZZO A BASE D'ASTA: € 45.317,99

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: € 45.317,99
(euro quarantacinquemilatrecentodiciassette//99)

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_H9	ACCESSO AGLI ATTI
Allegati H10	PRATICA DUA AFFITTACAMERE
Allegati H11	STRALCIO PP
Allegati H12	STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO
Allegati H13	STRALCIO PAI
Allegati H14	CENTRO ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
Allegati H15_H17	VISURE CAMERALI
Allegati H18	STRALCIO CTR
Allegati H19	PUC
Allegati H20	FOTO AEREE
Allegati H21	SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-MAPPE CATASTALI
Allegati H22	CALCOLO DELLE SUPERFICI
Allegati H23	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 18
Allegati H24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FACCIATE
Allegati H25	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VANO SCALA E TERRAZZA
Allegati H26 E H27	ELABORATI GRAFICI E COMPUTO METRICO TERRAZZA
Allegati H28	ATTO VENDITA COMPARABILE 1
Allegati H29	ATTO VENDITA COMPARABILE 2
Allegati H30	ATTO VENDITA COMPARABILE 3
Allegati H31	QUOTAZIONI OMI
Allegati H32_H33	ELABORATI GRAFICI INDICANTI LE DIFFORMITA' CATASTALI E EDILIZIE

