

COMMITTENTE:

**TRIBUNALE DI ORISTANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura n. 29/2023 R.G.Es.**

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ANDREA BONETTI**

ELABORATO:

**PERIZIA PER PUBBLICITÀ – LOTTO N. 2**

IMMOBILE:

**APPARTAMENTO IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 77 – BOSA (OR)**

CREDITORE PIGNORANTE:

[REDACTED] - PROCURATRICE [REDACTED]  
[REDACTED] - AVV.TI: [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED] - MANDATARIA [REDACTED] - PROCURATRICE  
[REDACTED]  
- [REDACTED]  
- XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) - Avv. [REDACTED]  
- [REDACTED] - Avv. [REDACTED]  
- XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) - Avv. [REDACTED]

DEBITORE:

XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX)  
[REDACTED] DALL'AVV. [REDACTED]

PROSSIMA UDIENZA: 11/10/2024

DATA – 06/09/2024

Il C.T.U.  
(Dott. Ing. Bruno Cau)  
*Bruno Cau*

STUDIO CAGLIARI (CA): VIA O. BACAREDDA N. 146 – CAP. 09127  
STUDIO ORISTANO (OR): VIA LIBECCIO N. 17 – CAP. 09170  
REG. TELEFONICO: +39 3936655578  
POSTA ELETTRONICA: [brunocau@gmail.com](mailto:brunocau@gmail.com)  
POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: [bruno.cau@ingpec.eu](mailto:bruno.cau@ingpec.eu)

DR. ING. BRUNO CAU - STUDIO DI INGEGNERIA PER  
L'AMBIENTE E L'INDUSTRIA  
Cod. Fisc. CAUBRN72A16C351P  
PARTITA IVA: 02904420920

**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b> .....	2
<b>1.1 CONFERIMENTO INCARICO</b> .....	2
<b>1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI</b> .....	2
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO N.2</b> .....	6
<b>2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)</b> .....	6
<b>2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)</b> .....	8
<b>2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)</b> .....	14
<b>2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)</b> .....	16
<b>2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)</b> .....	17
<b>2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)</b> .....	17
<b>2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)</b> .....	19
<b>2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)</b> .....	19
<b>2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)</b> .....	21
<b>2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)</b> .....	21
<b>2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)</b> .....	21
<b>2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)</b> .....	22
<b>2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)</b> .....	26
<b>3. ALLEGATI</b> .....	26



## 1. PREMESSA

### 1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al N. 318, con studio professionale in Oristano, Via Libeccio n. 17, e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Oristano - in data 12/01/2024 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 29/2023 R.G.Es. promossa da [REDACTED], procuratrice [REDACTED], rappresentata dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED], contro XXXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXX), con l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c.

A causa della complessità dell'incarico, in data 15/04/2024, faceva istanza di proroga di 90 giorni per il completamento delle operazioni peritali. L'illustrissimo Giudice Dott. Andrea Bonetti accordava la richiesta differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 11/10/2024.

### 1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Una volta accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha potuto acquisire i documenti contenuti nel fascicolo telematico relativi alla procedura mediante l'accesso autorizzato al portale "REGINDE".

Sulla base del decreto di pignoramento e dei documenti contenuti nel fascicolo di causa, gli immobili in oggetto sono i seguenti:

- Bene 1.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, Rendita Catastale € 209,17.
- Bene 2.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34;
- Bene 3.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano T - 1, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, Natura A6 Classe 2, Consistenza 1 vani, totale 57 mq, Rendita Catastale € 29,95;
- Bene 4.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano 2 - 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 2, Natura A6 Classe 2, Consistenza 3,5 vani, totale 61 mq, Rendita Catastale € 104,84.

In data 09/02/2024, trasmetteva la Check List post Cartabia compilata congiuntamente al custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie IVG, unitamente ad una nota di accompagnamento al fine di evidenziare una incongruenza nella trascrizione dell'atto di compravendita Reg. Gen. 11375, Reg. Part. 9234 del 30/09/2002 relativa all'immobile n. 4 del precedente elenco, dove nella nota di trascrizione veniva identificato erroneamente al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 3 anziché al Subalterno 2.

Mediante la propria utenza autorizzata, il sottoscritto ha effettuato gli accessi al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) al fine di ottenere la documentazione catastale e ipotecaria relativa agli immobili in oggetto e, in particolare, la copia dell'atto di compravendita di cui sopra, da cui ha potuto verificare che nell'atto l'immobile risulta correttamente indicato con il subalterno n. 2 (e non con il sub. 3 come nella trascrizione).

Inoltre, sempre tramite accesso al portale "Sister", ha richiesto copia dell'atto di compravendita di cui alla Trasc. Reg. Gen. 5275, Reg. Part. 3765 del 06/05/2008, relativo all'immobile in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938, Subalterno 17.

In data 07/05/2024, ha inoltrato via mail all'archivio notarile distrettuale di Cagliari la richiesta di copia dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. Angotzi Piero, Trascrizione Reg. Gen. 2798, Reg. Part. 1875 del 23/03/2005 relativo all'immobile in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6. La copia dell'atto è stata trasmessa dall'Archivio Notarile in data 28/05/2024.

Infine, sempre tramite il portale Sister dell'A.d.E. ha acquisito le visure, le planimetrie catastali, gli elaborati planimetrici e ha verificato se risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni sugli immobili in oggetto successive a quelle indicate nel certificato notarile fino alla data attuale.



In data 15/02/2024, mediante Posta Elettronica Certificata inviata al protocollo del Comune di Bosa (protocollo n. 3376 del 16/02/2024), il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi riguardanti gli immobili in oggetto.

In data 14/03/2024, Prot. n. 5217, l'Ufficio Tecnico del comune di Bosa inviava tramite Pec la documentazione in archivio sugli immobili in oggetto.

Analizzata tale documentazione, in data 26/03/2024 il sottoscritto inviava mediante Posta Elettronica Certificata una nuova richiesta di accesso atti, per la verifica e l'integrazione di documenti non trasmessi in risposta alla prima richiesta.

In data 02/07/2024, prot. 12407, l'Ufficio Tecnico del comune di Bosa riscontrava tramite Pec la nuova richiesta di integrazioni.

Il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo in data 14/03/2024, unitamente al custode giudiziale IVG, per visionare gli immobili oggetto di pignoramento. In tale occasione non si è presentata l'esecutrice né persona delegata e, tramite l'amministratore di condominio ed il geom. [REDACTED] (detentore delle chiavi), si è potuto accedere ai due immobili siti nel Corso Vittorio Emanuele II ai numeri 43 e 77.

In relazione all'immobile oggetto della presente perizia, sito nel Corso Vittorio Emanuele II n. 77, è emerso quanto segue:

- L'immobile si presenta in pessime condizioni d'uso e in completo stato di abbandono;
- Gli infissi esterni, non risultano funzionanti e consentono l'ingresso di piccioni, con conseguente criticità delle condizioni sanitarie dell'immobile;
- In alcune stanze la pavimentazione ha ceduto a causa della rottura di alcune travi di legno che la sorreggono;
- Il geom. XXXXXXX, detentore delle chiavi e conoscitore dell'immobile, in occasione del sopralluogo ha riferito che il pavimento che risulta ceduto in alcune stanze è rimasto tale negli ultimi anni senza evidenziare ulteriori cedimenti;
- Il sottoscritto durante il sopralluogo dell'immobile è riuscito ad effettuare il rilievo dimensionale (ad eccezione di alcune misure non rilevate a causa delle condizioni precarie di sicurezza della pavimentazione) e fotografico di tutti gli ambienti interni dell'immobile (ad eccezione del sottotetto non accessibile in condizioni di sicurezza).

A seguito delle criticità evidenziate durante il sopralluogo, l'IVG ha richiesto ai Vigili del Fuoco la verifica delle condizioni di sicurezza dell'immobile, i quali hanno diffidato dall'utilizzare l'immobile, senza riscontrare condizioni di criticità statiche delle strutture. Sempre l'I.V.G. nella persona del Sig. [REDACTED], ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento sottostante quello in oggetto, durante il quale non si sono evidenziate criticità statiche e lesioni/cedimenti. Dei sopralluoghi effettuati e sopra descritti, l'IVG ha redatto appositi verbali contenenti anche i rilievi fotografici.

Il sottoscritto ha inoltrato una richiesta all'amministratore del Condominio di cui fa parte l'immobile - il dott. ██████████ - affinché riferisse (tra le altre cose) di eventuali criticità e condizioni di pericolo create dall'appartamento in oggetto verso quelli confinanti e quello sottostante. L'amministratore ha riscontrato la richiesta riferendo che non sono state segnalate criticità da parte dei proprietari degli appartamenti confinanti, e che l'unica criticità è legata all'ingresso di piccioni e di acqua piovana durante gli eventi meteorici attraverso gli infissi rimasti aperti.

Pertanto, sulla base di quanto sopra riportato, in data 14/05/2024 il sottoscritto ha trasmesso all'Iss.mo Giudice una nota descrittiva dello stato dell'immobile dove ha riferito che allo stato attuale non si evidenziano condizioni di criticità e pericoli imminenti verso terzi causati dal presente immobile oggetto di procedura, ad eccezione della necessità di chiudere gli infissi rimasti aperti in modo da impedire l'ingresso dei piccioni e delle acque piovane, il tutto con la massima cautela da adoperarsi nell'ingresso ai vani dell'immobile. Nella stessa nota, evidenziava che altrettanta cautela dovrà esser utilizzata nelle eventuali visite future che potranno essere svolte per la vendita dell'immobile.

Un secondo accesso agli atti negli immobili di cui sopra, effettuato in presenza dell'attuale amministratore condominiale il dott. ██████████ in data 22/05/2024, è stato necessario per la verifica delle parti condominiali comuni alle varie unità immobiliari e degli allacci/contatori degli appartamenti oggetto di pignoramento.

L'accesso agli immobili in via Bonaria n. 13 è stato effettuato in data 21/05/2024, unitamente al custode giudiziale IVG, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice all'accesso forzato. In tale occasione il sottoscritto ha proceduto alle seguenti attività:

- rilievo fotografico di tutti gli ambienti interni ed esterni;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico.

In relazione ai due appartamenti siti nel Corso Vittorio Emanuele II ai civici 43 e 77, il sottoscritto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore dei due condomini la documentazione relativa ai regolamenti, tabelle millesimali, oneri relativi alla gestione ordinaria, eventuali oneri di gestione straordinaria e tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico. L'amministratore riscontrava le richieste con diverse e-mail e consegnando copia della documentazione in formato cartaceo durante gli incontri svolti nei luoghi di causa.

Durante i sopralluoghi, il sottoscritto ha preso atto che gli immobili risultano liberi, disabitati da lungo tempo e in uno stato di abbandono.



## **2. RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO N.2**

Di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti oggetto di incarico e, ove richiesto nel quesito, specificatamente del LOTTO 2 costituito dall'appartamento di civile abitazione sito in comune di Bosa, nel Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, e censito al C.F. al Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6.

### **2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)**

*identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

#### PREMESSA

Come descritto in premessa nel precedente paragrafo 1.2, sulla base dei documenti contenuti nel fascicolo di causa, l'oggetto di pignoramento è la piena proprietà dei seguenti immobili:

- Bene 1.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2.
- Bene 2.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3;
- Bene 3.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano T - 1, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, Natura A6;
- Bene 4.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano 2 - 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 2, Natura A6.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili verificate durante i sopralluoghi, si individuano i seguenti lotti così come di seguito meglio descritti:

- Lotto 1.** Appartamento di civile abitazione in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17 (**Bene 1**).
- Lotto 2.** Appartamento di civile abitazione in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6 (**Bene 2**);
- Lotto 3.** Intero fabbricato di civile abitazione in Bosa, via Bonaria n. 13, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, per i piani T - 1, e al Foglio 37, Particella 778, Subalterno 2 per i piani 2 - 3 (**Beni 3 e 4**).

#### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO N. 2

Oggetto della presente relazione è il **LOTTO n. 2** composto dal seguente immobile (Bene 2):

**Appartamento di civile abitazione in Bosa, in Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34, per la piena proprietà di XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX.**



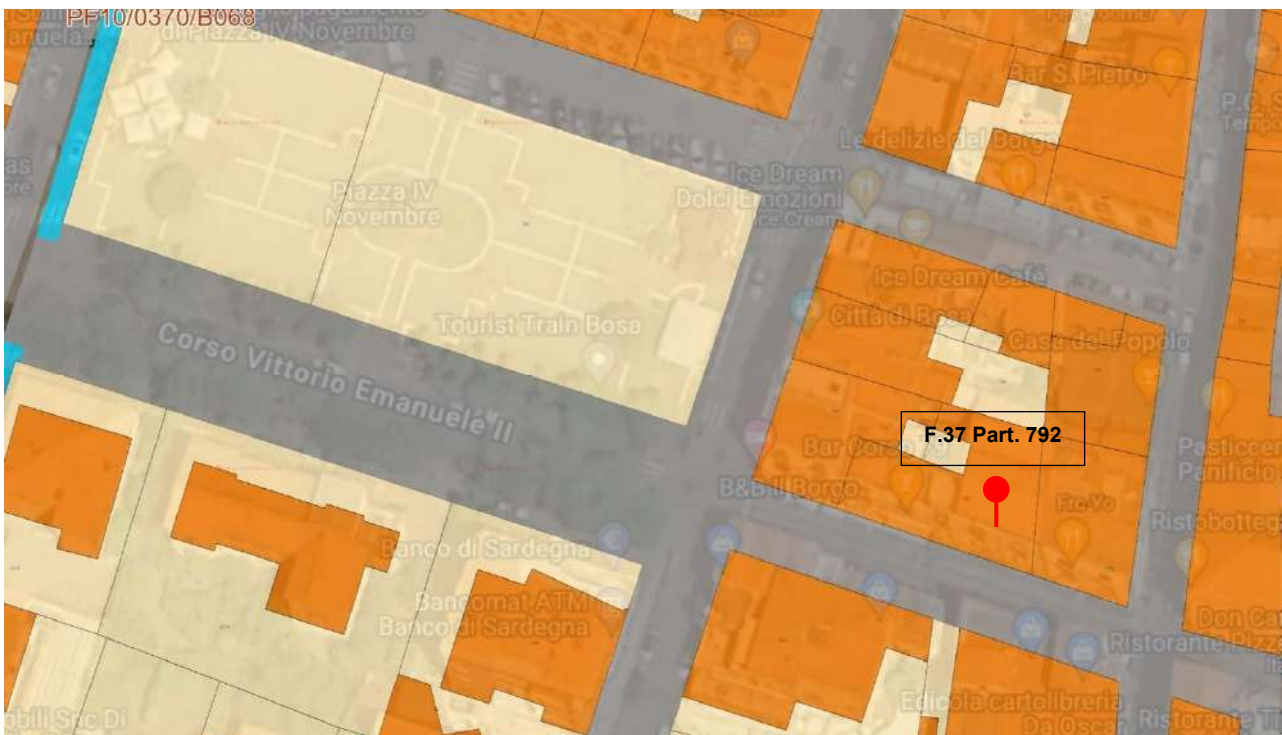
La descrizione attuale del bene così come verificato durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile confina con Corso Vittorio Emanuele II a sud, con appartamento di altra proprietà censito al Foglio 37, particella 792, sub. 17 e con vano scala bene comune all'intero fabbricato sui lati sud-ovest così come indicato nell'elaborato planimetrico del maggior fabbricato, e sul lato nord con area scoperta censita al Catasto Terreni al Foglio 37, particella 789.

Nell'immagine seguente tratta dal sito *Google Earth*, viene indicato l'immobile in oggetto:



Nell'immagine seguente viene sovrapposta l'immagine di *Google Earth* con la mappa catastale, con l'indicazione dell'immobile in oggetto:



## **2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)**

*elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Come detto, l'immobile oggetto del presente Lotto n.2 è sito in Bosa, in Corso Vittorio Emanuele II al n. 77, ed è censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34.

L'immobile è un appartamento di civile abitazione situato al piano secondo (oltre a un sottotetto indicato catastalmente al piano terzo), facente parte di un maggior fabbricato di 4 piani complessivi fuori terra.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato edificato nel 1864, così come indicato nella targa ceramica applicata sopra il portone di ingresso al palazzo.

Nell'immagine seguente, tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna, è riportata l'indicazione dell'immobile nella foto storica del 1954-1955 (la più antica contenuta nel portale) dove l'intero centro storico risulta già completamente edificato:



All'appartamento si accede tramite l'ingresso e le scale interne condominiali, il palazzo è privo di ascensore. Nell'elaborato planimetrico, l'ingresso e le scale interne condominiali sono censite al subalterno 14 e indicate come bene comune non censibile alle diverse unità immobiliari del palazzo (si veda l'allegato n. 2.2). Inoltre, risulta bene comune non censibile alle diverse unità immobiliari del palazzo la terrazza scoperta posta al piano terzo indicata nell'elaborato planimetrico con il sub. 15. Nell'ingresso condominiale al piano terra sono installati i contatori dell'energia elettrica, compreso quello di alimentazione dell'appartamento dell'esecutante, mentre il contatore ABBANOA risulta installato in una parete del cavedio interno censito al sub. 17, di altra proprietà.

Sulla base del sopralluogo, l'appartamento è composto dai seguenti ambienti: ingresso, disimpegno, due camere da letto di cui una con affaccio sul Corso Vittorio Emanuele II e l'altra



sull'area scoperta censita al C.T. al Foglio 37, particella 789, sala da pranzo sempre con affaccio sull'area scoperta, cucinino e bagno con affacci verso il cavedio interno. L'appartamento è inoltre dotato di un balconcino rivolto nel cavedio interno a cui si accede dal cucinino e, tramite una porta, direttamente dal pianerottolo del vano scala.

In corrispondenza del disimpegno e della camera da letto rivolta verso il Corso Vittorio Emanuele II, è presente un controsoffitto realizzato con un tavolato e travi di legno che delimita il sottotetto, indicato nella visura catastale e nell'elaborato planimetrico al piano terzo. Tale sottotetto non risulta accessibile e sulla base delle misure delle altezze della copertura rilevate durante il sopralluogo, risulterebbe tale sottotetto ha una altezza massima di circa m 1,50 e minima di m 0,50, pertanto scarsamente utilizzabile.

La suddivisione dei vari ambienti interni è realizzata da muri portanti dello spessore di circa cm 70, e da pareti divisorie dello spessore di cm 10.

La copertura della sala da pranzo e della camera da letto lato nord è a vista, realizzata a due falde con orditura di travi di legno lamellare e tavolato di legno. La copertura della parte relativa all'ingresso, al disimpegno e alla camera da letto lato sud (con affaccio sun Corso Vittorio Emanuele) è realizzata a due falde con orditura di travi di legno lamellare e tavolato di legno, non a vista in quanto, come detto, presente un controsoffitto realizzato con travi e tavolato di legno verniciato. La copertura della parte relativa al cucinino e servizio igienico è realizzata ad una falda con orditura di travi di legno lamellare e tavolato di legno a vista. Esternamente la copertura è in coppo sardo. Sulla base delle informazioni acquisite la copertura relativa all'appartamento in oggetto e a quella del resto dello stabile è stata rifatta o manutenzionata tra il 2011 e 2016.

La pavimentazione è in piastrelle risalenti alla realizzazione dell'appartamento, posate su travi di legno di solaio. L'appartamento è intonacato e tinteggiato in tutti i suoi ambienti, ad eccezione della parte alta in prossimità della copertura che, a seguito del rifacimento sopra descritto, è rimasta con mattoni a vista o intonaco al grezzo.

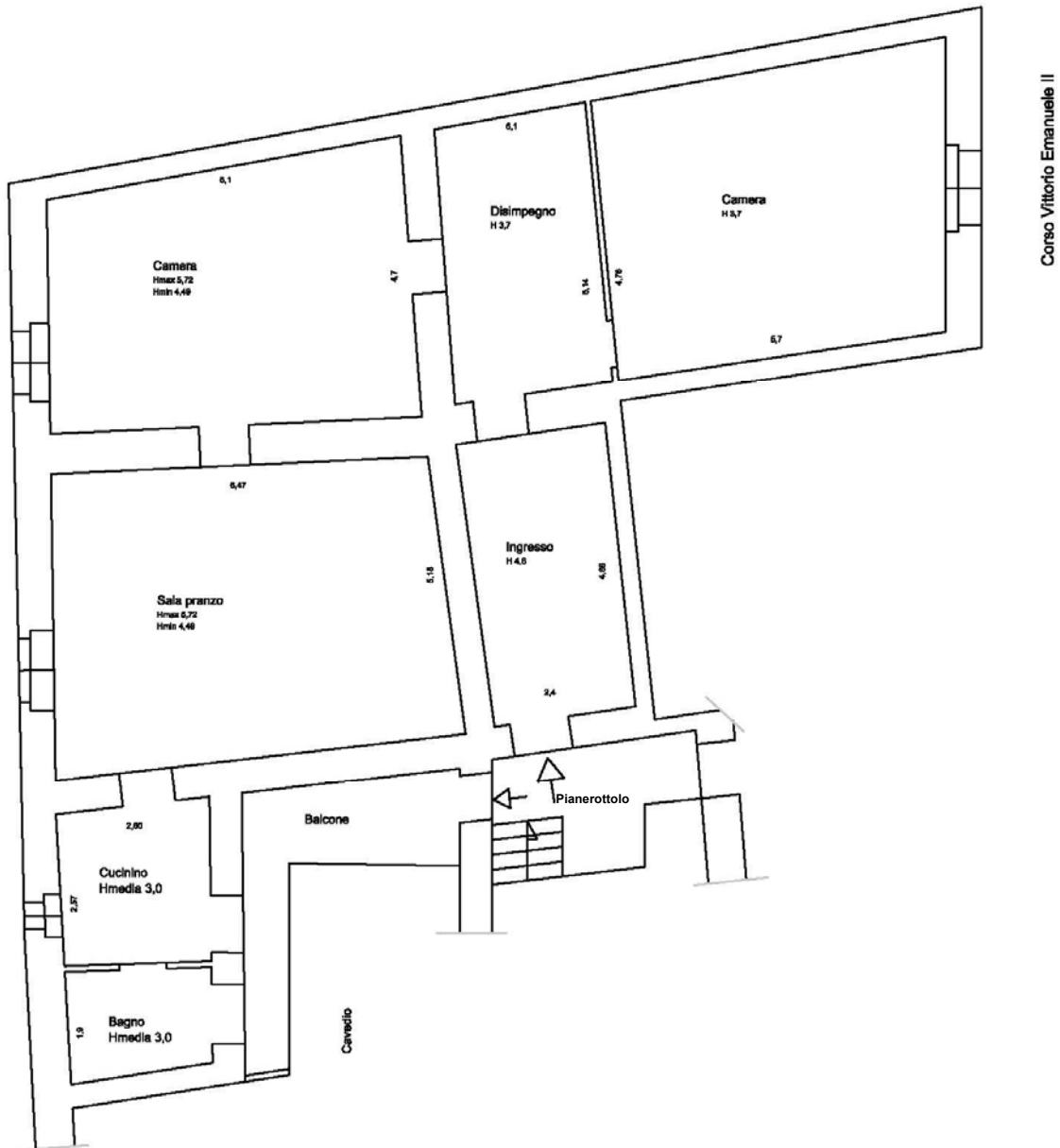
Le camere sono illuminate tramite finestre e porta finestra di accesso al balconcino.

Il servizio igienico, con accesso dal cucinino, è completamente rifinito con placcaggi verticali di colore chiaro e pavimentazione di piastrelle di gres.

L'immobile è privo di impianti di condizionamento e riscaldamento, ad eccezione di un camino a legna posto nella sala da pranzo, l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico a resistenza installato nel bagno.



**PIANTA DELLO STATO DI FATTO** (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 4.2):



### CONSISTENZA

Sulla base dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, nella tabella che segue sono riportate le superfici dell'immobile descritto:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m <sup>2</sup> ]
1	Ingresso	12,00
2	Sala da pranzo	33,32
3	Cucinino	6,83
4	Bagno	4,31
5	Disimpegno	12,49
6	Camera 1	28,37
7	Camera 2	27,11
8	Balcone	8,00
<b>Totale</b>		<b>132,43</b>



La superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero e valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25) risulta pari a mq 43,71.

Pertanto, la superficie lorda complessiva effettiva è pari a mq 176,14.

La superficie commerciale viceversa deve tenere conto dei coefficienti di ragguaglio degli accessori:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m <sup>2</sup> ]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m <sup>2</sup> ]
1	Ingresso	12,00	1,00	12,00
2	Sala da pranzo	33,32	1,00	33,32
3	Cucinino	6,83	1,00	6,83
4	Bagno	4,31	1,00	4,31
5	Disimpegno	12,49	1,00	12,49
6	Camera 1	28,37	1,00	28,37
7	Camera 2	27,11	1,00	27,11
8	Balcone	8,00	0,25	2,00
Totale		132,43		126,43

**La superficie commerciale complessiva dell'immobile, considerando la superficie delle murature precedentemente indicata, risulta pari a mq 170,14.**

### **STATO D'USO E CONFORMITÀ IMPIANTI**

Come dettagliatamente descritto nel precedente paragrafo 1.2, durante il sopralluogo congiunto con l'I.V.G. svolto in data 14/03/2024, il sottoscritto ha rilevato le seguenti criticità:

- L'immobile si presenta in pessime condizioni d'uso e in completo stato di abbandono;
- Gli infissi esterni non risultano funzionanti, consentendo l'ingresso di piccioni e, in taluni casi, di acqua piovana;
- In alcune stanze parte della pavimentazione ha ceduto a causa della rottura di alcune travi di legno che la sorreggono.

Sulla base delle informazioni acquisite dall'amministratore attuale del condominio, del sopralluogo effettuato nell'appartamento sottostante, il sottoscritto ha potuto riferire all'Ill.mo Giudice (in una nota descrittiva dello stato dell'immobile trasmessa in data 14/05/2024) che allo stato attuale non si evidenziano condizioni di criticità e pericoli imminenti verso terzi causati dal presente immobile, ad eccezione della necessità di chiudere gli infissi rimasti aperti in modo da impedire l'ingresso dei piccioni e delle acque piovane, il tutto con la massima cautela da adoperarsi nell'ingresso ai vani dell'immobile. Altrettanta cautela dovrà esser utilizzata nelle eventuali visite future che potranno essere svolte per la vendita dell'immobile. In relazione al cedimento delle travi di supporto della pavimentazione, dalle informazioni acquisite sembrerebbe che la causa di tale cedimento sia dovuto al sovraccarico subito dalle stesse durante i lavori di rifacimento del tetto.



La funzionalità dell'impianto elettrico non è stata verificata in quanto l'impianto è privo di alimentazione, ma sulla base delle verifiche qualitative effettuate risulta obsoleto e deve essere completamente rifatto. Come detto, il contatore dell'Enel risulta installato nell'ingresso condominiale al piano terra.

Anche l'impianto idrico sanitario è completamente obsoleto e anch'esso deve essere oggetto di manutenzione straordinaria.

Come descritto in precedenza, l'appartamento è dotato di contatore Abbanoa situato al piano terra nel cavedio di altra proprietà.

L'appartamento è privo di impianto di condizionamento e di riscaldamento.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica e di agibilità.

La palazzina di cui fa parte l'appartamento risulta nel suo complesso in buone condizioni, le facciate non presentano segni di deterioramento o lesioni significative.

### **IMMAGINI:**

Di seguito alcune immagini dell'immobile, per il rilievo fotografico di dettaglio si rimanda all'allegato n. 1.2:



**Sala da pranzo**





**Copertura sala da pranzo**



**Camera con affaccio sul Corso Vittorio Emanuele II**





**Cucininno e bagno**

### **2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)**

*procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

L'immobile è un appartamento di civile abitazione in Bosa, in Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34, per la piena proprietà 1/1 di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX.

I dati catastali attuali sono derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2016 Pratica n. NU0052673 in atti dal 23/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17442.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- VARIAZIONE del 20/08/2014 Pratica n. NU0073719 in atti dal 20/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 11851.1/2014);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.





## **2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)**

*procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

### **LOTTO n. 2:**

Piena ed intera proprietà di un appartamento di civile abitazione in Comune di Bosa, al Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3; composto da: ingresso, disimpegno, numero 2 camere da letto, sala da pranzo, cucinino e bagno. L'appartamento è inoltre dotato di un balconcino rivolto nel cavedio interno a cui si accede dal cucinino e, tramite una porta, direttamente dal pianerottolo del vano scala.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Confina con Corso Vittorio Emanuele II a sud, con appartamento di altra proprietà censito al Foglio 37, particella 792, sub. 17 e con vano scala bene comune all'intero fabbricato sui lati sud-ovest così come indicato nell'elaborato planimetrico del maggior fabbricato, e sul lato nord con area scoperta censita al C.T. al Foglio 37, particella 789.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato edificato alla fine dell'800, più esattamente nel 1864, così come indicato nella targa ceramica applicata sopra il portone di ingresso al palazzo. L'immobile ricade nell'area Hi4 – P3 *di pericolosità idraulica molto elevata* e in area Ri4 *di rischio idraulico molto elevato*, così come indicato nel Piano Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Sulla base dell'accesso agli atti presso il comune di Bosa e sulla base di quanto verificato durante i sopralluoghi, l'immobile è stato legittimamente edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 senza necessità di titoli abilitativi, e successivamente non ha subito modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio.

Viceversa, dovrà essere presentata una pratica di regolarizzazione catastale, da effettuare con procedura Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi sono pari a € 950,00 comprensivi di spese di presentazione.

Tali costi di regolarizzazione catastale, oltre a quelli di natura condominiale, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Il prezzo base del presente lotto è pari a € 115.000,00.



## 2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)

*procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa e di quanto verificato dal sottoscritto attraverso l'accesso autorizzato al portale SISTER dell'A.d.E., risulta quanto segue.

La proprietà dell'immobile censito al **C.F. del comune di BOSA al Foglio 37, particella 792, sub. 6** è pervenuta all'esecutata per atto di **COMPRAVENDITA del 07/03/2005 Numero di repertorio 149460/19135** Notaio ANGOTZI PIERO Sede ORISTANO, **trascritto il 23/03/2005 nn. 2798/1875**, da potere di XXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXX, per la quota dell'intero della piena proprietà.

A XXXXXX, la quota intera della piena proprietà dell'immobile p.lla 792/6 era pervenuta per **SUCCESSIONE**, in morte di XXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXX deceduta il 10/05/1978, registrata il 12/03/1980 al Numero di repertorio 21/102 UFFICIO DEL REGISTRO, **trascritta il 21/06/1980 ai NN. 2999/2523** devoluta per legge.

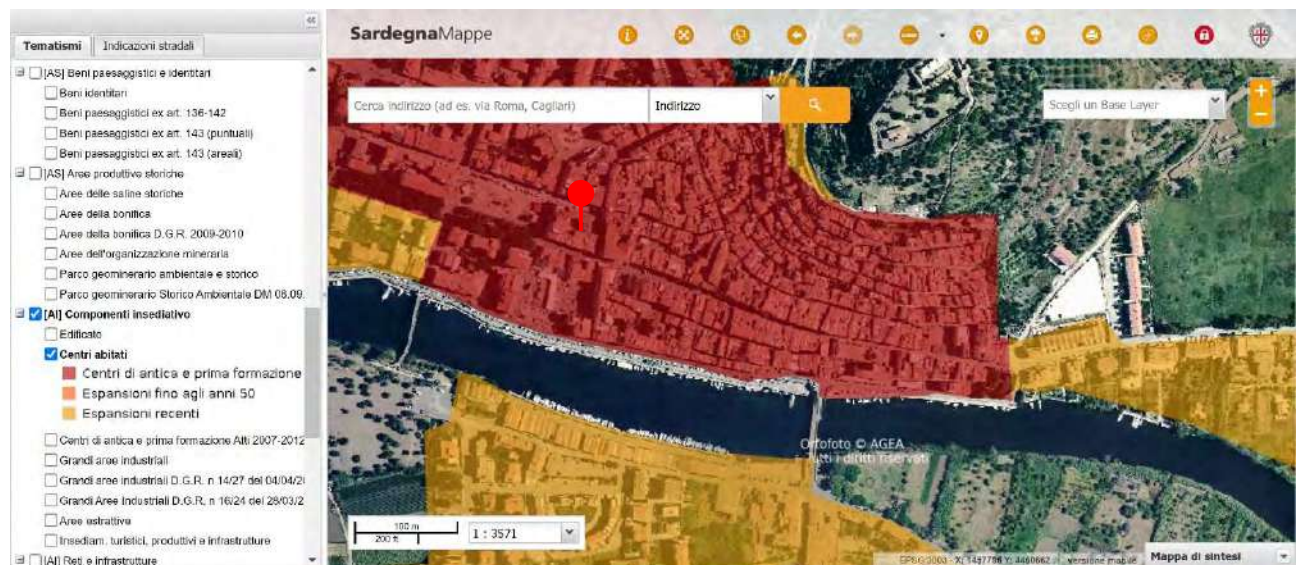
Risulta **trascritta in data 19/04/2010 ai nn. 4444/2932 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ** in morte di XXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXX, da parte dell'erede sig. XXXXXX nascente da atto Notaio Fancello Gianni Sede MACOMER (NU) del 20/03/2010.

## 2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

*verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

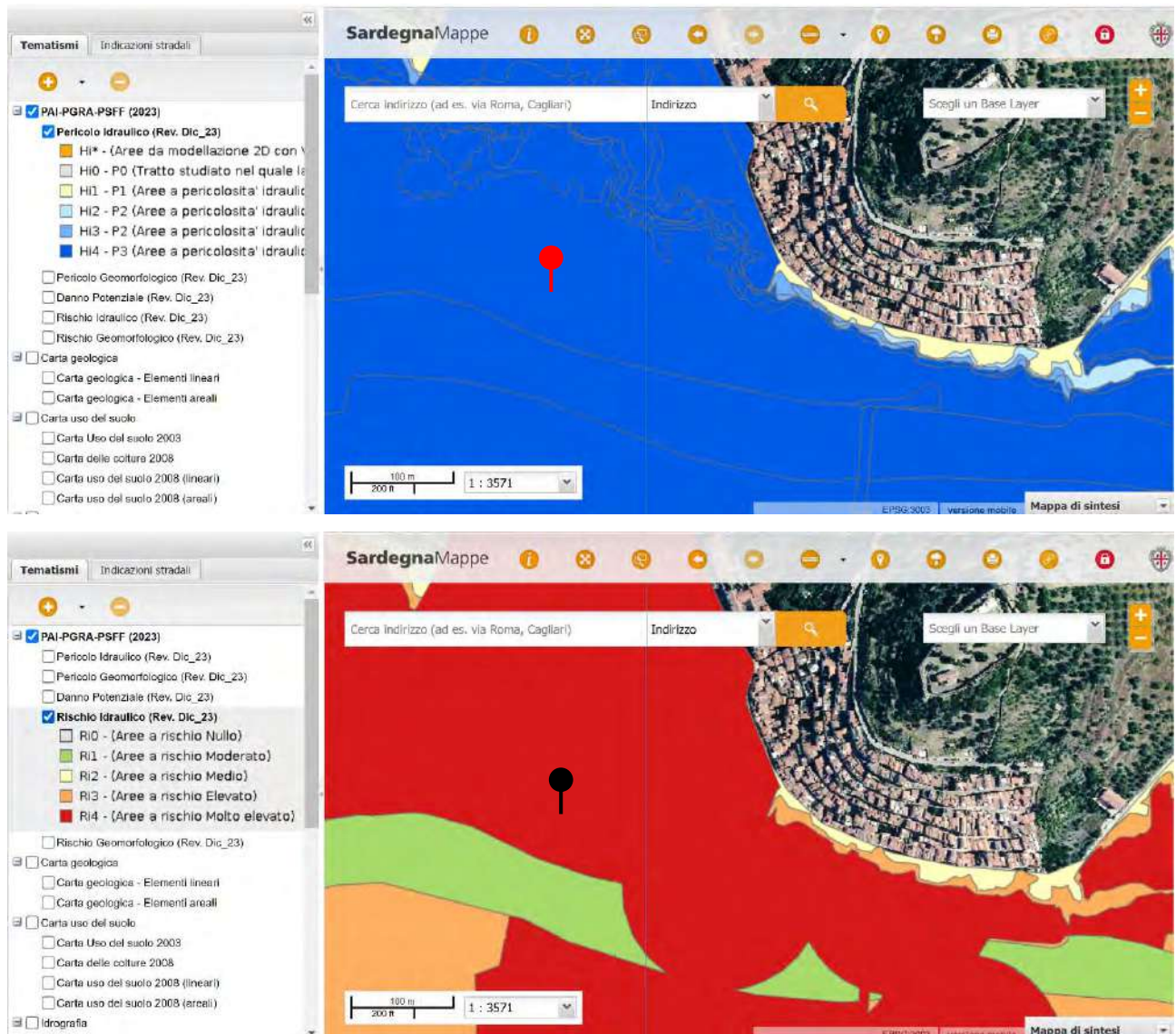
Il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato edificato nel 1864 così come indicato nella targa ceramica applicata sopra il portone di ingresso al palazzo.

Nell'immagine seguente - tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna - viene indicato l'immobile in oggetto ricadente nel "centro di antica e prima formazione" del Piano Paesaggistico Regionale:



L'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa ha trasmesso in risposta alla richiesta di accesso agli atti il Piano Particolareggiato del Centro Storico, di cui alla delibera del C.C. n. 182 del 16/10/1989 (si veda l'allegato n. 5.2).

L'immobile ricade nell'area Hi4 – P3 di pericolosità idraulica molto elevata e in area Ri4 di rischio idraulico molto elevato, così come indicato nelle seguenti immagini del Piano Assetto Idrogeologico tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna:



Sulla base di quanto attestato dall'ufficio tecnico del Comune di Bosa, non risultano pratiche edilizie riferite alla realizzazione del palazzo (come detto essendo di fine '800) e a modifiche/manutenzioni dell'appartamento in oggetto. Lo stesso ufficio tecnico ha fornito alcune pratiche per la manutenzione straordinaria della copertura del palazzo, attività svolta in due fasi tra il 2010 e 2016, e una pratica di manutenzione ordinaria della facciata nel 2022-2023 (si veda l'allegato n. 5.2).



Sulla base dei documenti catastali, non risulta che l'appartamento in oggetto derivi da un frazionamento o fusione di unità immobiliari.

Pertanto alla luce della documentazione agli atti e sulla base di quanto verificato durante i sopralluoghi, l'immobile è stato legittimamente edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 senza necessità di titoli abilitativi, e successivamente non ha subito modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio.

## 2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)

*indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

Sulla base delle verifiche svolte e dei sopralluoghi effettuati, l'immobile non risulta occupato dal debitore esecutato o da altri soggetti terzi. Le condizioni dell'immobile indicano che lo stesso risulta disabitato da diverso tempo.

All'interno dell'immobile sono presenti mobili e arredi in cattivo stato di conservazione.

## 2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)

*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Tra i documenti facenti parte del fascicolo di causa richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c. è contenuto il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale, che è stato oggetto di verifica preliminare congiunta con l'IVG al fine di poter compilare la Check List Post Cartabia. Pertanto, sulla base della documentazione agli atti e delle verifiche svolte, di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da cancellare nel contesto della procedura esecutiva:

- TRASCRIZIONE NN. 3317/2607 del 22/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 11/04/2016 Numero di repertorio 3627/2016 emesso da CORTE DEI CONTI SEZ. GIURISDIZIONALE EMILIA R. Sede BOLOGNA.

A favore di [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale 80415740580 (Richiedente: [REDACTED] BOLOGNA CODICE FISCALE [REDACTED] BOLOGNA).

Contro XXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Gravante su immobili in comune di Bosa, censiti al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 792 Sub. 6 e al Foglio 37 Particella 938 Sub. 17.

Si riporta che secondo quanto precisato dal creditore procedente, "il sequestro è stato convertito nel pignoramento R.G.E. 74/2017 ( a cui era stata riunita la procedura 38/2020) in seguito alle sentenze 104/2017 e 20/2020 della Corte dei Conti, è da considerarsi

inefficace e andrà cancellata poiché il suddetto pignoramento immobiliare, nel quale si è automaticamente convertito, è stato dichiarato estinto con provvedimento del Tribunale di Oristano del 09/08/2022".

- ISCRIZIONE NN. 7451/759 del 11/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/05/2016 Numero di repertorio 3031/2016 emesso da TRIBUNALE DI BOLOGNA Sede BOLOGNA.

A favore di [REDACTED]. Sede SONDRIO Codice fiscale [REDACTED]

Contro XXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXX.

Capitale € 288.497,43 – Ipoteca € 200.000,00

Gravante su immobili in comune di Bosa, censiti al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 778 Sub. 1 e Sub. 2, al Foglio 37 Particella 792 Sub. 6 e al Foglio 37 Particella 938 Sub. 17.

- TRASCRIZIONE NN. 8120/6363 del 07/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/06/2023 Numero di repertorio 497 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORISTANO Sede ORISTANO

A favore di [REDACTED]. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED]

(Richiedente: [REDACTED] MILANO),

Contro XXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXX.

Gravante su immobili in comune di Bosa, censiti al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 778 Sub. 1 e Sub. 2, al Foglio 37 Particella 792 Sub. 6 e al Foglio 37 Particella 938 Sub. 17.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto sull'immobile in oggetto, non risultano iscrizioni e trascrizioni successive a quelle precedentemente indicate fino alla data attuale (si veda l'ispezione ipotecaria del 26/08/2024 contenuta nell'allegato 3.2).

Relativamente agli eventuali oneri e vincoli che rimangono a carico dell'acquirente, sulla base delle verifiche congiunte con il custode giudiziario l'IVG, non risultano ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti (oltre a quelli già rilevati sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo di causa) e, in particolare:

- 1) non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

Il bene fa parte di un condominio, di cui amministratore in carica da diversi anni, il dott. [REDACTED]

[REDACTED], ha riferito via mail e durante gli incontri effettuati in loco, quanto segue:

- non è dotato di Regolamento Condominiale, in quanto non tenuto ad averlo essendo costituito da un numero di condomini inferiore a 10;

- è presente la tabella dei valori millesimali con relativa relazione tecnica, dove la quota millesimale riferita all'appartamento in oggetto è pari a: Tab. A (proprietà generali) 162.05 millesimi; Tab. B (vano scala) 285.09 millesimi, Tab D (androne ingresso) 253.33.

Nel successivo paragrafo 2.11 sono indicate le spese condominiali gravanti sull'immobile che, essendo a carico dei futuri acquirenti, saranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Nel precedente paragrafo 2.3 sono indicati i costi di regolarizzazione catastale che, non provvedendo in corso di procedura, risulteranno a carico dei futuri acquirenti e, pertanto, saranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

## 2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)

*verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

L'immobile in oggetto non ricade in area demaniale.

## 2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)

*verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Come indicato nei paragrafi precedenti, il diritto del debitore sul bene pignorato è la proprietà derivante da atto di compravendita.

## 2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)

*fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Come detto in risposta al precedente paragrafo 2.8, il bene fa parte di un condominio "Sa Piatta", di cui amministratore in carica, il dott. ██████████, ha riferito via mail e durante gli incontri effettuati in loco, quanto segue:

- Il condominio non è dotato di Regolamento, in quanto non tenuto ad averlo essendo costituito da un numero di condomini inferiore a 10;
- è presente la tabella dei valori millesimali con relativa relazione tecnica, dove la quota millesimale riferita all'appartamento in oggetto risulta alla Tab. A (proprietà generali) 162,05 millesimi; Tab. B1 (vano scala) 285.09 millesimi; Tab. D (androne) 253.33 millesimi;
- Le spese di gestione ordinaria non sono fisse, variando di anno in anno; per l'anno 2022 a consuntivo (approvato) l'esecutario ha un debito di euro 366,29 mentre per il 2023 di euro 359,00;



- Nel 2023 è stato realizzato un intervento straordinario urgente al canale di gronda nella facciata principale, di cui di competenza dell'esecutato € 508,83;
- Nel 2024 dovrà essere realizzato un intervento straordinario urgente su colonna e scarico pluviale tetto 5, deliberato nell'assemblea di condominio del 02 luglio u.s., di cui di competenza dell'esecutato € 720,58;
- Nessun procedimento giudiziario è stato avviato di recente.

Inoltre, l'amministratore di condominio ha riferito che, a seguito di un contenzioso tra il condominio e l'esecutato di cui alla Causa Civile RG 1712/2017, è stato emesso il Decreto Ingiuntivo n. 10 del 2018. Il contenzioso è stato chiuso con un accordo di mediazione civile presso l'organismo di mediazione della Camera di Commercio di Oristano, con il quale l'esecutato si era impegnato a pagare il debito con rate mensili di € 200,00 per un tot. di 59 rate oltre l'ultima rata di € 188,35, fino alla copertura del debito di € 11.788,35 (risultante dallo sconto di 6.000,00 per danno al pavimento fatto durante la realizzazione della nuova copertura). L'esecutato dell'originario debito mediato e transato di € 11.788,35 ha versato soltanto € 600,00, pertanto risulta ancora debitore di € 11.188,35.

La documentazione condominiale fornita dall'amministratore è contenuta nell'allegato n. 6.2.

Pertanto, sulla base delle informazioni ricevute relativamente agli ultimi due anni, risulta che le spese condominiali annue ordinarie, sono pari a € 725,29; mentre quelle straordinarie deliberate o oggetto di prossima assemblea condominiale, sono pari a € 1.229,41.

I futuri acquirenti dovranno pertanto corrispondere le spese arretrate nei termini e modi di legge, tenuto conto delle eventuali spese che si dovessero accumulare fino alla data dell'acquisto ed eventuali spese di conguaglio in base alle risultanze delle verifiche da parte dell'Amministratore del Condominio, che allo stato ha fornito dati provvisori e potenzialmente incompleti.

Per l'aggiornamento delle spese condominiali si invitano pertanto i futuri acquirenti ad informarsi presso l'Amministratore del Condominio.

## **2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)**

*procedere alla valutazione dei beni*

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione è in accordo con quella riportata



- Nel 2023 è stato realizzato un intervento straordinario urgente al canale di gronda nella facciata principale, di cui di competenza dell'esecutata € 508,83;
- Nel 2024 dovrà essere realizzato un intervento straordinario urgente su colonna e scarico pluviale tetto 5, deliberato nell'assemblea di condominio del 02 luglio u.s., di cui di competenza dell'esecutata € 720,58;
- Nessun procedimento giudiziario è stato avviato di recente.

Inoltre, l'amministratore di condominio ha riferito che, a seguito di un contenzioso tra il condominio e l'esecutata di cui alla Causa Civile RG 1712/2017, è stato emesso il Decreto Ingiuntivo n. 10 del 2018. Il contenzioso è stato chiuso con un accordo di mediazione civile presso l'organismo di mediazione della Camera di Commercio di Oristano, con il quale l'esecutata si era impegnata a pagare il debito con rate mensili di € 200,00 per un tot. di 59 rate oltre l'ultima rata di € 188,35, fino alla copertura del debito di € 11.788,35 (risultante dallo sconto di 6.000,00 per danno al pavimento fatto durante la realizzazione della nuova copertura). L'esecutata dell'originario debito mediato e transato di € 11.788,35 ha versato soltanto € 600,00, pertanto risulta ancora debitrice di € 11.188,35.

La documentazione condominiale fornita dall'amministratore è contenuta nell'allegato n. 6.2.

Pertanto, sulla base delle informazioni ricevute relativamente agli ultimi due anni, risulta che le spese condominiali annue ordinarie, sono pari a € 725,29; mentre quelle straordinarie deliberate o oggetto di prossima assemblea condominiale, sono pari a € 1.229,41.

I futuri acquirenti dovranno pertanto corrispondere le spese arretrate nei termini e modi di legge, tenuto conto delle eventuali spese che si dovessero accumulare fino alla data dell'acquisto ed eventuali spese di conguaglio in base alle risultanze delle verifiche da parte dell'Amministratore del Condominio, che allo stato ha fornito dati provvisori e potenzialmente incompleti.

Per l'aggiornamento delle spese condominiali si invitano pertanto i futuri acquirenti ad informarsi presso l'Amministratore del Condominio.

## **2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)**

*procedere alla valutazione dei beni*

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La definizione è in accordo con quella riportata



negli Standard internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) secondo cui: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

I valori venali più probabili dei fabbricati ad uso residenziale possono essere determinati secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull’individuazione del valore di mercato - di beni confrontabili con quello in oggetto – relativo all’unità di superficie commerciale (cfr.: - capp. 3 e 5 del manuale *“Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare”* Dario Flaccovio Editore - II Edizione 2002 – autore Arch. Graziano Castello, libero docente presso la Scuola di pubblica amministrazione di Verona, nonché Giudice arbitro presso la Camera arbitrale per i lavori pubblici di Roma e Giudice conciliatore per la Provincia di Imperia; – cap. 2.2.1.1 del *“Manuale pratico di estimo – Guida alle stime immobiliari”* edito dalla Sistemi Editoriali – I Edizione 2002 – autore Ing. Antonio Iovine, Dirigente della Agenzia del Territorio e membro della Commissione censuaria centrale).

Nel caso dei fabbricati residenziali (nello specifico si tratta di un appartamento ad uso civile abitazione) è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive.

Le superfici lorde comprendono le murature interne computate per intero e quelle esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 o alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

I suddetti coefficienti di ragguaglio sono stati determinati come riportato nel **“Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”** edito dall’Agenzia del Territorio e riportante le *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”.*

Nel concreto, ciò significa che, nel caso di immobile a destinazione residenziale, la superficie commerciale risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti e indiretti di uso esclusivo (coefficienti inferiori all’unità):
  - di ornamento (verande, terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (depositi, locali tecnici, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



Quindi, nel caso in esame, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato, che dipende dai seguenti aspetti intrinseci ed estrinseci all'immobile:

- Caratteristiche dell'area urbana in cui è inserito, in termini di qualità dei servizi offerti e accessibilità rispetto alle principali arterie di transito;
- Tipologia costruttiva, materiali da costruzione utilizzati, grado di rifinitura, dotazioni impiantistiche;
- Stato d'uso e manutenzione;
- Conformità degli impianti e agibilità.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte (si veda l'allegato n. 7.2).

**A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare** - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "B3 centro" di Bosa, riferiti al secondo semestre del 2023:

- Residenziale - case di civile abitazione di tipo economico in stato conservativo "scadente" - valore di mercato **740,00 – 900,00 €/mq** (superficie lorda);

**B. Il borsino immobiliare**, relativamente alla zona centro storico in Comune di Bosa, indica i seguenti valori unitari riferiti a marzo 2024:

Descrizione	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia inferiore	€/mq <b>700,00</b>	€/mq 760,00	€/mq <b>821,00</b>

Inoltre, il sottoscritto ha effettuato una indagine di mercato tra i principali siti di vendita di immobili residenziali e tra gli operatori del settore, grazie alla quale ha potuto verificare l'adeguatezza dei prezzi unitari sopra indicati.

Pertanto, preso come riferimento un immobile in uno stato conservativo "scadente", situato nel centro storico di Bosa nel Corso Vittorio Emanuele II (una delle principali vie pedonali del centro dalle notevoli qualità architettoniche dei palazzi), in considerazione della qualità del prospetto principale del palazzo di cui fa parte l'immobile in oggetto e considerando le qualità intrinseche dello stesso, il sottoscritto ritiene di considerare il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale pari a 900,00 €/mq.

A partire da tale valore unitario, nella determinazione del valore venale dell'immobile si devono però tenere in conto i diversi termini di deprezzamento derivanti dalle carenze e difformità descritte nei precedenti paragrafi e di seguito sintetizzate.



In primo luogo, è necessario tenere in conto i seguenti aspetti:

- a. gli impianti di servizio (elettrico e idrico-sanitario) non sono a norma e dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria;
- b. deve essere verificato lo stato delle travi di supporto della pavimentazione e intervenire con la sostituzione di quelle ormai deteriorate ed il ripristino della pavimentazione;
- c. l'immobile è privo di agibilità.

Le carenze sopra indicate vengono considerate utilizzando un deprezzamento del valore unitario dell'immobile pari al 15%, in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per il rifacimento degli impianti e il ripristino della pavimentazione.

Inoltre, come descritto nel paragrafo 2.2, è necessaria la regolarizzazione catastale, da effettuare con procedura Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi sono stati stimati pari a € 900,00 oltre € 50,00 di spese di presentazione.

L'acquirente dell'immobile, inoltre, dovrà sostenere le spese condominiali non pagate relative agli ultimi due esercizi che, come descritto nel precedente paragrafo 2.11, sono state quantificate dall'attuale amministratore di condominio pari a € 725,29 relativamente a quelle ordinarie e pari a € 1.229,41 a quelle straordinarie (deliberate o oggetto di prossima assemblea condominiale).

Infine, nella valutazione del valore commerciale del bene in oggetto, si dovrà considerare un ulteriore deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, pari al 10% del valore di stima calcolato.

In base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, i valori adottati e tutti gli oneri sopra indicati, si ottiene che il valore venale più probabile dell'appartamento risulta come di seguito indicato:

LOTTO N. 2 - Appartamento di civile abitazione in Corso Vittorio Emanuele II n. 77 - Bosa						
VALORE COMMERCIALE UNITARIO	Vu		Euro/m <sup>2</sup>	900,00		(libero mercato)
descrizione	cod.	Sup. utile	u.m.	Sup. ragg.	coeff	formula
1 Ingresso		12,00	m <sup>2</sup>	12,00	1,00	
2 Sala da pranzo		33,32	m <sup>2</sup>	33,32	1,00	
3 Cucinino		6,83	m <sup>2</sup>	6,83	1,00	
4 Bagno		4,31	m <sup>2</sup>	4,31	1,00	
5 Disimpegno		12,49	m <sup>2</sup>	12,49	1,00	
6 Camera 1		28,37	m <sup>2</sup>	28,37	1,00	
7 Camera 2		27,11	m <sup>2</sup>	27,11	1,00	
8 Balcone		8,00	m <sup>2</sup>	2,00	0,25	
<b>Superficie utile calpestabile</b>	<b>Su</b>	<b>132,43</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>Su=1+2+...+8</b>
<b>Superficie utile ragguagliata</b>	<b>Sur</b>			<b>126,43</b>		<b>Sur=1+2+...+8</b>
<b>Murature</b>	<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>43,71</b>	1,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>	<b>Sc</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>170,14</b>		<b>Sc=Sur+m</b>
<b>Valore commerciale</b>	<b>Vc</b>		<b>€</b>	<b>153.126,00</b>		<b>Vc=VuxSC</b>
<b>Deprezzamento per interventi di manutenzione straordinaria edili/impiantistici e assenza di agibilità</b>	<b>Dms</b>		<b>15%</b>	<b>22.968,90</b>		<b>Dms=15%*Vc</b>
<b>Oneri per l'aggiornamento catastale</b>	<b>Oac</b>		<b>€</b>	<b>950,00</b>		
<b>Spese ordinarie condominiali</b>	<b>Ooc</b>		<b>€</b>	<b>725,29</b>		
<b>Spese straordinarie condominiali</b>	<b>Osc</b>		<b>€</b>	<b>1.229,41</b>		
<b>Valore commerciale netto</b>	<b>Vcn</b>		<b>€</b>	<b>127.252,40</b>		<b>Vcn=Vc-Dms-Oac-Ooc-Osc</b>
<b>Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi</b>	<b>Dgv</b>		<b>10%</b>	<b>12.725,24</b>		<b>Dgv=10%*Vcn</b>
<b>VALORE VENALE LOTTO N. 2</b>	<b>VvL2</b>		<b>€</b>	<b>114.527,16</b>		<b>VvL2 = Vcn - Dgv</b>



**Il valore venale più probabile dell'appartamento di civile abitazione in Bosa, in Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34, per la piena proprietà di XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, costituente il Lotto n. 2 è pari a (arrotondato):** **€ 115.000,00**

### **2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)**

*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero.

### **3. ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati relativi al Lotto n. 2:

- **Allegato n. 1.2): Rilievo fotografico.**
- **Allegato n. 2.2): Documentazione Catastale**
- **Allegato n. 3.2): Documentazione Conservatoria RRII**
- **Allegato n. 4.2): Pianta rilievo stato di fatto**
- **Allegato n. 5.2): Documentazione Edilizia Urbanistica**
- **Allegato n. 6.2): Documentazione condominio**
- **Allegato n. 7.2): Valori di mercato**

Oristano, 06/09/2024

Il C.T.U.  
(Dott. Ing. Bruno Cau)  
