



TRIBUNALE DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E.N.21/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.Andrea Bonetti

PROMOSSA DA

EVOLVE SPV S.R.L.

CONTRO



OGGETTO: Valutazione di un bene immobile sito nel Comune di Bauladu (OR)

RELAZIONE PERITALE DI STIMA



STUDIO TECNICO

Arch.Giovanni Francesco Trogu - 




1) INCARICO

All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Architetto Giovanni Francesco Trogu, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Oristano al n.34, [REDACTED] è stato nominato CTU per espletare le operazioni peritali in relazione al R.ES.n.21/2024.

2) PREMESSA

In seguito all'accettazione dell'incarico e relativo giuramento, comunicato al G.E. Andrea Bonetti in data 30/07/2024, il sottoscritto CTU ha provveduto a visionare tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura, di cui al R.Es.sopra citato.

Dalla visione della documentazione si evince che a carico [REDACTED]

[REDACTED] risulta il pignoramento da parte della società Evolve SPV S.R.L., società [REDACTED]

3) INFORMAZIONI SUL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

In base a quanto specificato nell'atto di pignoramento del 15/03/2024, trascritto ai sensi di legge, risulta pignorato un bene immobile descritto come segue:

Fabbricato per civile abitazione con annesso cortile, sito in Comune di Bauladu, via Amsicora n.25, coerente a via Amsicora per più lati, [REDACTED], salvo altri, distinto nel NCEU al foglio 15, mappale 363, categoria A/4, classe U, R.C. vecchie lire 539.500, con tutti gli annessi, pertinenze e dipendenze.

4) SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI SUL BENE IMMOBILE

In seguito all'accettazione dell'incarico e alla visione della documentazione presente nel fascicolo della procedura, lo scrivente ha contattato l'esecutato, e [REDACTED] qualità di Custode Giudiziario incaricato, fissando per il giorno 29/03/2024 alle ore 16.30, il sopralluogo sull'immobile oggetto di stima.

Al sopralluogo era presente [REDACTED] il sig. [REDACTED]

Lo scrivente ha proceduto ad una ricognizione completa conoscitiva sullo stato dei luoghi, ha effettuato tutti i rilievi di rito, fotografie, accertamento sui confini, e quant'altro necessario per poter rappresentare planimetricamente l'immobile principale e tutte le pertinenze nelle dimensioni reali, ai fini valutativi.

Successivamente a quanto sopra riportato, sono stati effettuate indagini catastali e ipotecarie,



accertamenti urbanistici in generale richiesti all'Ufficio Tecnico del comune di Bauladu, indagini anagrafiche e quant'altro necessario per rispondere a tutti i quesiti riportati nel verbale di conferimento dell'incarico ricevuto dal G.E.

In data 03/06/2024 lo scrivente CTU ha inviato al G.E. Il modulo di controllo di cui all'allegato 2.

Quesito n.1

- a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'ufficio;*
- b) verifichi ,prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,comma 2 c.p.c.(estratti catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ,oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento);*
- d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (sole dei terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R.6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale;*
- f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

punto a) è stata richiesta in Cancelleria e consegnata l'informativa per il debitore.

punto b) è stata accertata la completezza della documentazione risultante dalle visure catastali e dei registri immobiliari;

punto c) dalla visione della documentazione acquisita riguardante le trascrizioni e iscrizioni relative al bene da valutare ,si elenca quanto segue:

- 1) **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] ,atto per costituzione di vincolo a favore della Regione Autonoma della Sardegna, rogato dal notaio [REDACTED] in data 27-04-2001 ,repertorio n.426597 trascritto a Oristano in data 03-05-2001 , registro particolare n.2559, registro generale 3167.
- 2) **TRASCRIZIONE A FAVORE** [REDACTED] del 13/06/2001,registro particolare n.3462, registro generale n.4257, riguardante un atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] repertorio n.428316 del 29/05/2001,riguardante l'immobile ubicato nel comune di Bauladu.
- 3) **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] del 30/11/2016, registro particolare n.5418, registro generale n.6841, riguardante l'atto esecutivo cautelare per verbale di pignoramento

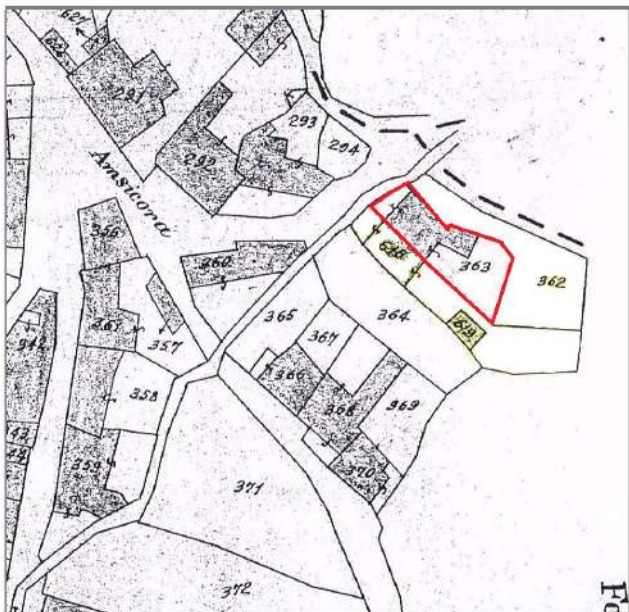


immobile , pubblico ufficiale , *Ufficiale giudiziario del Tribunale di Oristano.*

- 4) **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] del 09/11/2017, registro particolare n.4739, registro generale n.6269, pubblico ufficiale ,*Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano*, repertorio n.1290 del 12/10/2017, riguardante l'atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobile sito nel comune di Bauladu.
- 5) **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] , del 22/04/2021, registro particolare n.219, registro generale n.2315 pubblico ufficiale notaio [REDACTED], repertorio n.426597 del 27/04/2001, riguardante una ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteva volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato riguardante l'immobile ubicato nel comune di Bauladu.
- 6) **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] del 26/04/2024, registro particolare n.2300, registro generale n.2701, pubblico ufficiale, Tribunale di Oristano, repertorio n.217 del 09/04/2024, riguardante l'atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobile sito nel comune di Bauladu.

punto d) è stata acquisita la mappa catastale del Catasto Edilizio Urbano e la mappa del Catasto Terreni , dalla visione dei due stralci di mappe , sotto allegate, si evince che in quella del catasto terreni la particella 363 è individuata globalmente, nel senso che comprende anche le particelle 618 e 619 del catasto urbano, con la variazione catastale per bonifica di identificativo catastale per allineamento mappe n.4139.1/2008 del 13/06/2008, pratica n.OR0114138, alla particella 363 , corrispondente alla mappa del catasto urbano ,è stato attribuito il subalterno 1, e alla porzione che comprende le particelle 618 e 619 è stato attribuito il subalterno 2;

STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE DEL CATASTO EDILIZIO URBANO



STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE DEL CATASTO TERRENI



punto f) relativamente a questo punto si esplicita

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);



5) DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE PIGNORATO

a) ubicazione

Il bene pignorato riguarda un vecchio fabbricato di civile abitazione ubicato in una zona periferica dell'aggregato urbano del comune di Bauladu, che confina con la zona agricola, ricade nella via Mariano IV n.39 (denominata in Sardo S'arruga Marianu IV) ,e non nella via Amsicora n.21 come indicato nella visura catastale e via Amsicora n.25 e nell'atto di pignoramento .

b) piano ,caratteristiche interne ed esterne

Il bene in relazione è rappresentato , come indicato in precedenza, da un vecchio fabbricato ad uso

Prospetto anteriore e laterale del fabbricato



residenziale di tipo tradizionale , edificato negli anni 30, articolato da un piano terra e primo piano, è costituito da una muratura perimetrale esterna in pietrame e muratura portante interna in mattoni crudi (paglia e fango) .

Tutte le murature interne ,allo stato attuale , sono completamente a vista ,stante la rimozione completa degli intonaci, effettuata durante lavori di ristrutturazione, iniziati pochi anni dopo l'acquisto e mai portati a termine da parte dell'esecutato, mentre quelle esterne sono completamente intonacate, come evidenziate nelle foto allegate.

Nei lavori di ristrutturazione sono stati completamente demoliti i solai di calpestio fra piano terra e primo piano ,la scala di comunicazione fra gli stessi, la demolizione completa di due muri portanti



interni che delimitavano quattro vani al piano terra, e il muro portante centrale , ex esterno , relativo al vano del primo piano ricadente su quello del piano terra.

I lavori di ristrutturazione hanno riguardato inoltre la rimozione e il rifacimento completo della copertura, costituita da orditura in legno e manto di tegole laterizie, e la sopraelevazione con muratura portante in blocchetti di calcestruzzo, e in assenza di titolo abilitativo ,dei due vani a piano terra prospettanti sul cortile posteriore.

La sopraelevazione di detti vani ha comportato la realizzazione di un soppalco in legno, fra piano terra e primo piano, senza la realizzazione di una scala di collegamento diretto.

Foto ingresso al vano principale



Foto ingresso e interno del vano
adiacente quello principale



Durante i lavori di ristrutturazione citati , nella parte posteriore del lotto ,è stato realizzato un vano accessorio completamente abusivo che non risulta direttamente collegato col fabbricato principale, al contrario risulta collegato, mediante un vano porta, col fabbricato adiacente nel quale vi risiede l'esecutato.

Foto prospetto posteriore con vano abusivo



Passaggio stralciato dalla particella 1923



Sono di pertinenza esclusiva del fabbricato un cortile anteriore e un cortile posteriore.

Quest'ultimo è delimitato da una recinzione in rete metallica per quanto concerne il confine laterale sinistro, mentre i restanti confini sono delimitati da una muratura in pietrame completamente sconnessa.

E' attualmente ad uso esclusivo dell'immobile in relazione, ma privo di titolarità pubblica, un passaggio della larghezza di circa un metro, fra il fabbricato in relazione e la particella 1923.

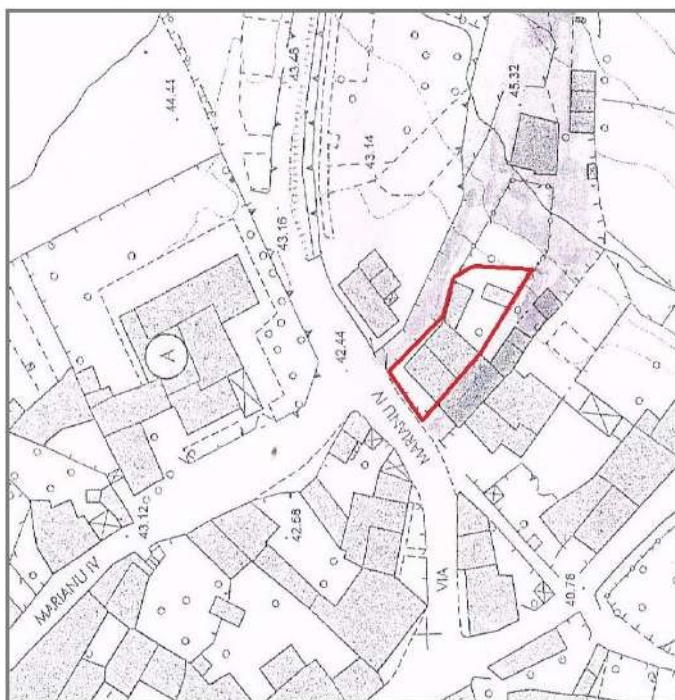
Più specificatamente detto passaggio della larghezza di circa 1 metro , è configurabile come una servitù di passaggio, delimitato da una muratura in blocchetti di cemento e sovrastante rete metallica del confine con la particella 1923, stralciato per consentire un accesso diretto pedonale ad una tettoia, demolita da parte dell'esecuto, e al cortile posteriore di pertinenza del fabbricato del fabbricato in relazione.

Del passaggio-servitù citato non esiste nessun atto o scrittura privata che possa attestare un accordo di cessione e accettazione fra confinanti con relativa data di costituzione del medesimo, e nessuna menzione sull'esistenza stesso è stata fatta nell'atto di acquisto del fabbricato da parte

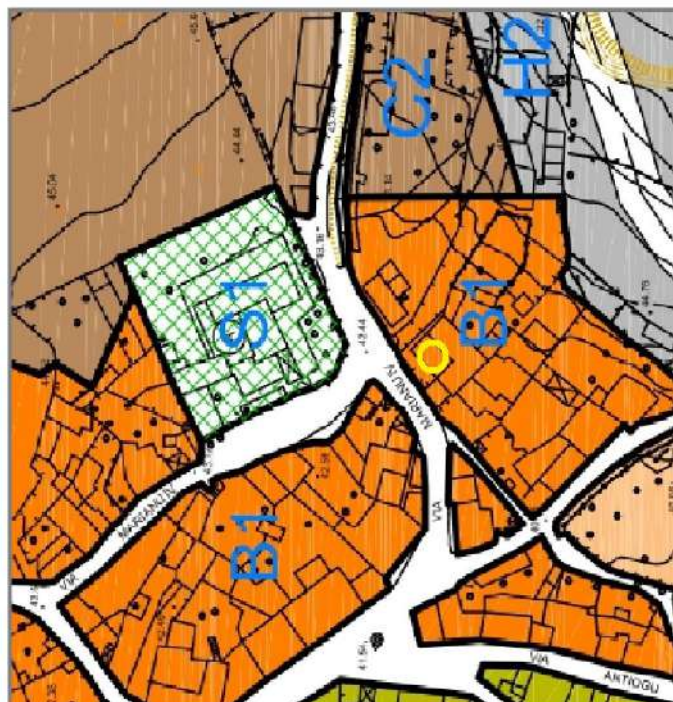


dell'esecutato, e neanche nella relazione peritale del CTU incaricato, in riferimento al R.E. n.24/1997 per la perizia dei beni immobili relativi alle particelle 1923 e 362 sub.2 (ex 618 e 619 del CEU) ,datata 20/01/2001, e nella quale risulta allegato lo stralcio aerofotogrammetrico dov'è chiaramente visibile l'esistenza del medesimo passaggio, com'è visibile anche nello stralcio preliminare del PUC approvato in data 15/02/2001 (vedi stralci sottostanti allegati).

Stralcio aerofotogrammetrico allegato alla perizia di cui al R.E.n.24/1997 datata 20/01/2021.



Stralcio dal P.U.C. preliminare approvato in data 15/02/2001



Tenuto conto di quanto esposto risulta evidente che il passaggio o servitù citato ,è stato stralciato dalla particella 1923 ,per essere attribuito in godimento esclusivo all'immobile in perizia .

Tale godimento è stato mantenuto ininterrottamente e senza rivendicazione alcuna da più di di 24 anni, pertanto vi è la possibilità concreta di acquisirlo in proprietà con la procedura di usucapione da parte di chi acquista il bene immobile pignorato.

Ai fini conoscitivi si precisa che la particella 1923 risulta censita nel NCEU con la categoria F/1 e la seguente intestazione:

	, propr. per 2/6; , propr. per 1/6; , propr. per 1/6; , propr. Per 1/6; , propr. per 1/6.	
--	---	--

c) Superfici

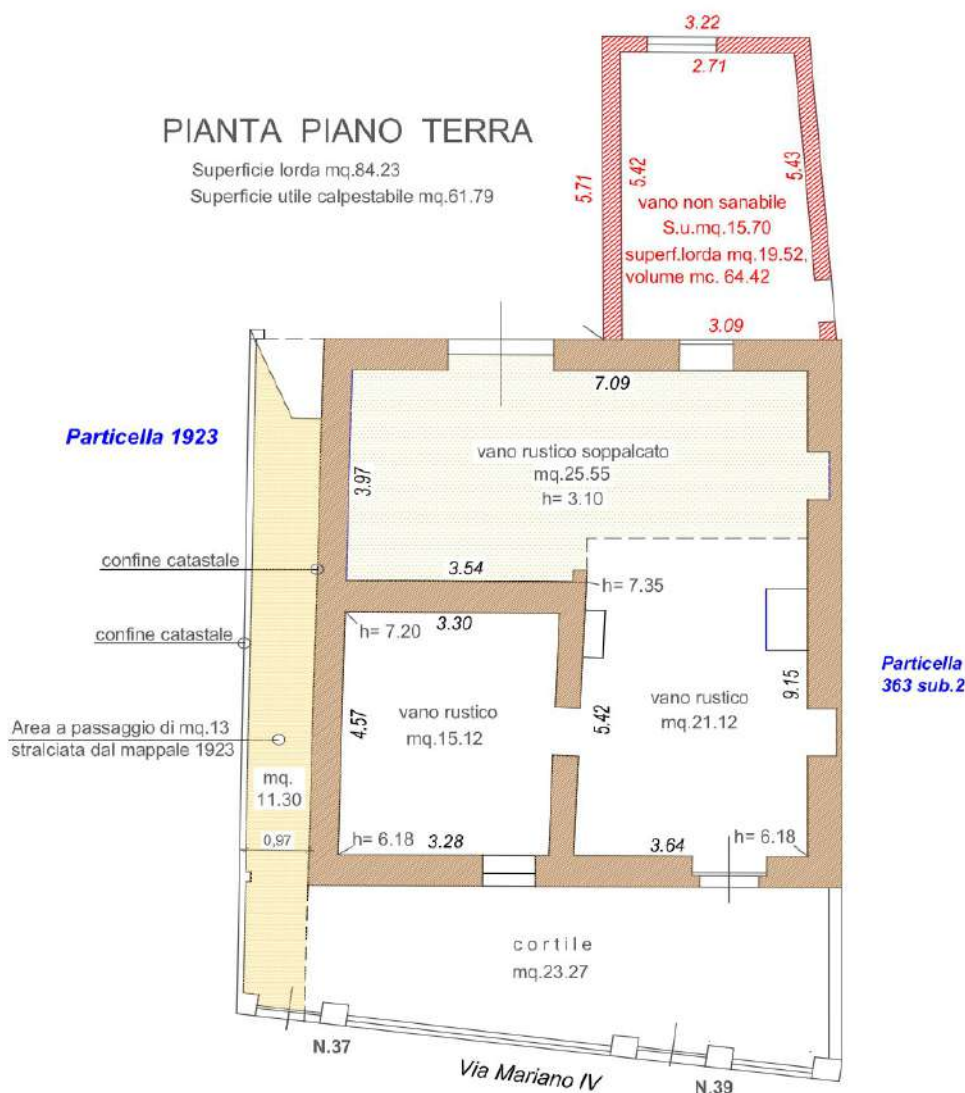
Il vecchio fabbricato oggetto di valutazione, prima dei lavori di ristrutturazione menzionati in precedenza, era costituito da un piano terra avente una superfie coperta lorda di mq.84.23 e un primo piano di mq.47.17, i quali erano direttamente collegati tra loro per mezzo di una scala interna.

Dopo i lavori di ristrutturazione, interrotti per mancanza di disponibilità finanziaria ,la superficie del



del piano terra attuale del vecchio fabbricato è rimasta immutata a mq.84.23 , la superficie utile netta attuale calpestabile è di mq.61.79, non si considerano le superfici del vano abusivo da demolire.

Nel primo piano la superficie coperta lorda ,prima dei lavori di ristrutturazione ,era di mq.47.17



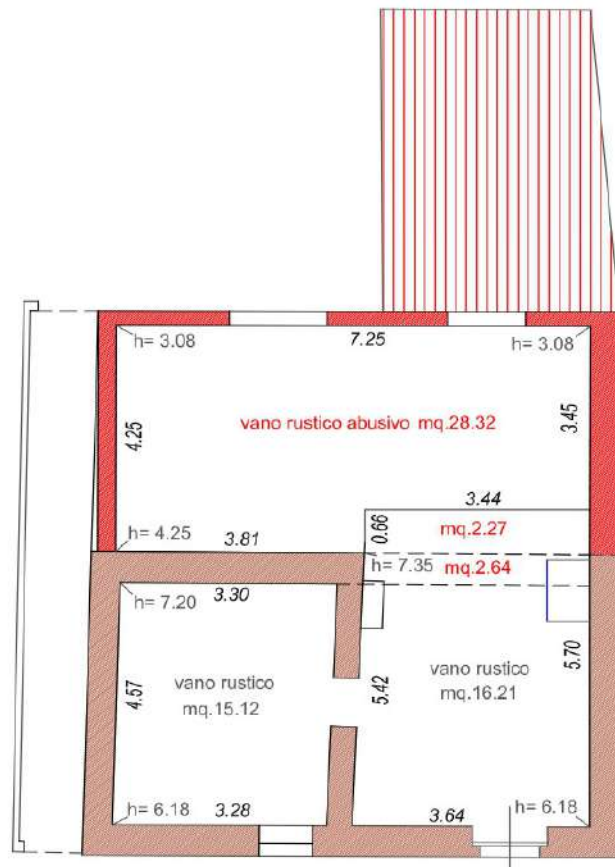
dopo l'esecuzione degli stessi ,detta superficie è stata ampliata di mq.36.83 ,sopraelevando il piano terra della parte posteriore del fabbricato prospettante sul cortile posteriore, determinando una superficie complessiva coperta lorda di mq.84.00.

La superficie utile netta attualmente calpestabile del primo piano, pari a mq. 28.32 è stata ricavata nella parte in sopraelevazione mediante soppalcatura in legno, sono comunque soppalcabili sempre



in legno o con solaio in laterocemento, per una superficie di mq.36.24, gli altri due vani che prospettano sulla via pubblica, in modo da ottenere una superficie utile netta complessiva di mq.64.56.

La superficie complessiva lorda del fabbricato considerando quella del piano terra e primo piano è di mq. (84.23+84.00) 168.23, come indicate nella pianta del 1° piano sottostante.



PIANTA PIANO 1°

Superficie utile calpestabile attuale mq.28.32

Superficie utile soppalcabile $15.12+16.21+2.64+2.27=$ mq.36.24

Superficie utile complessiva (calpestabile e soppalcabile) = mq.64.56

Superficie coperta regolare = mq.47.17

Superficie complessiva lorda $(47.17+ 36.83)$ Mq.84.00

**Parte abusiva sanabile :superficie coperta mq.36.83
superficie utile sanabile $(28.32+2.27+2.64) =$ Mq.33.23
volume sanabile mc.124.49**

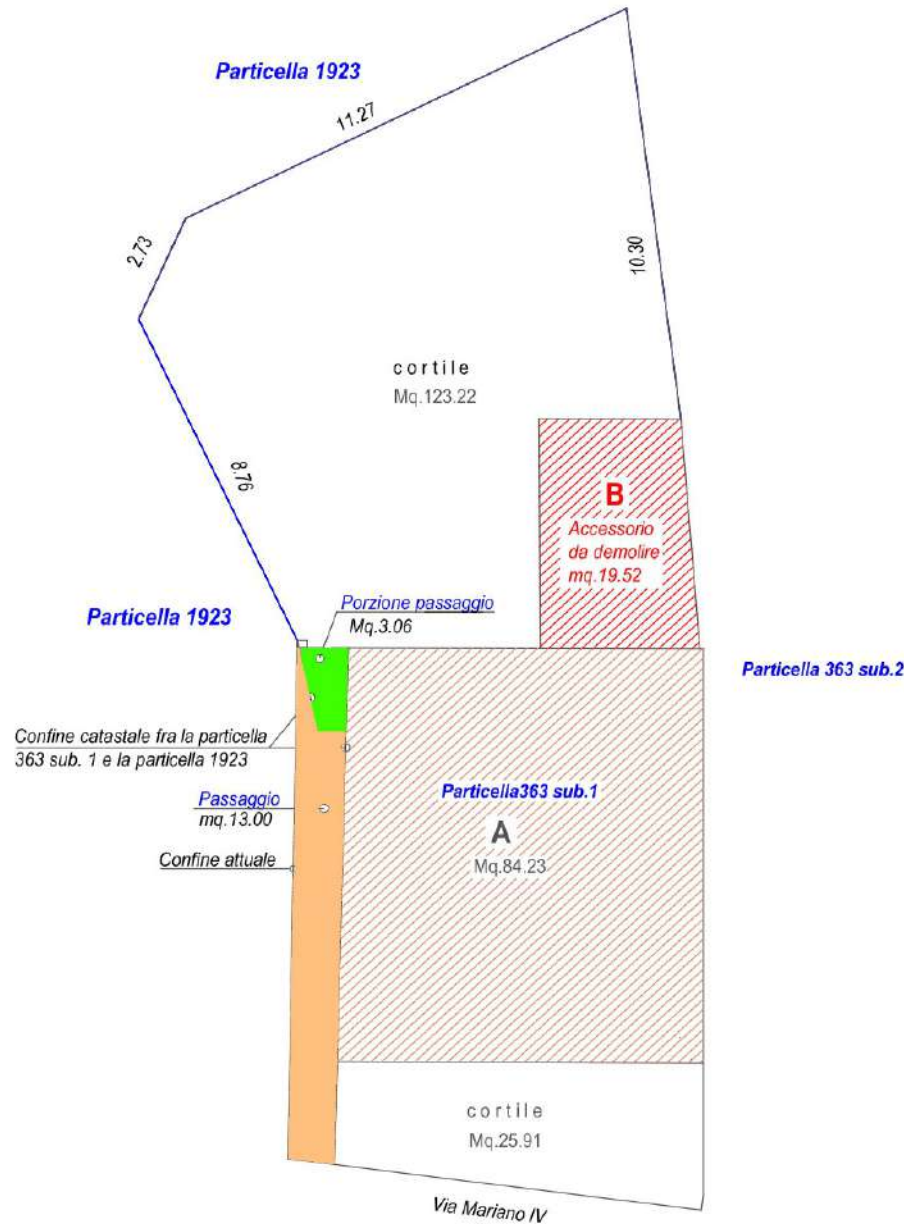
Le superfici scoperte lorde di pertinenza esclusiva del fabbricato sono rappresentate da un cortile anteriore di mq.25.91 e un cortile posteriore di mq.145.80.

Non si considera il passaggio-servitù in quanto risulta catastalmente intestato ad altra ditta.



Le superfici lorde con relativi parametri di incidenza da utilizzare per determinare il valore dell'immobile vengono riassunte nella seguente tabella.:

	Descrizione	Superficie lorda commerciale	Incidenza	Superficie ponderata
1	<i>Fabbricato</i>	<i>Mq.168.23</i>	<i>100,00%</i>	<i>Mq.168.23</i>
2	<i>Cortile anteriore</i>	<i>Mq.25.91</i>	<i>10,00%</i>	<i>Mq.2.59</i>
3	<i>Cortile posteriore</i>	<i>Mq.145.80</i>	<i>5,00%</i>	<i>Mq.7.29</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA				Mq.178.11



PLANIMETRIA DEL LOTTO

superficie complessiva cortile posteriore (3.06+123.22+19.52) = Mq.145.80

d) confini

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con la via Mariano IV e , proseguendo in senso orario, confina per due lati con la particella 1923 , e per l'ultimo lato con la particella 363 subalterno 2, come evidenziati nella planimetria del lotto riportata nella pagina precedente.

e) dati catastali

Nella visura rilasciata dall'ufficio del Territorio di Oristano, l'unità abitativa in perizia risulta censita nel NCEU come segue :foglio 15 particella 363 subalterno 1, rendita catastale euro 278,63, categoria A/4, Classe U, consistenza 6,5 vani, indirizzo via Amsicora n.21, piano T-1, [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1, in catasto non esiste nessuna planimetria dell'immobile.

Quesito n.3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,piano , interno ,dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- b) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

Dalle indagini effettuate si attesta che la descrizione attuale del bene oggetto di stima è parzialmente difforme ,sia per quanto concerne la non corretta indicazione della via e numero civico, nella visura catastale e nell'atto di pignoramento il fabbricato da valutare risulta ubicato nella via Amsicora (n.21 e 25), mentre nella realtà ricade nella via Arruga Marianu IV n.39, sia per la non corretta indicazione nel verbale di pignoramento ,dove il bene da valutare è indicato con la particella 363 e non con la particella 363 subalterno 1.

In riferimento alla particella 363 corrispondente al catasto terreni,si precisa che è stata oggetto di bonifica di identificativo catastale con variazione del 13-06-2008 (n.4139.1/2008) ,pratica n.OR0114138 ,per l'attribuzione a due distinte unità immobiliari in essa ricadenti, della particella 363 subalterno 1 , per quella posta a sinistra sul fronte del lotto,e particella 363 subalterno 2 , per quella posta a destra , già menzionate nel punto d) del quesito n.1.

In base a quanto citato ,pur essendoci le difformità sopra elencate ,il bene da valutare risulta positivamente individuato e non viene preclusa la vendita.

Quesito n.4

proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;



Non sussiste il caso

Quesito n.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene immobile in perizia ricade nella zona B1 del Piano Urbanistico del comune di Bauladu, questa zona si identifica con la parte del centro urbano pressochè compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzato da preesistenze tradizionali che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano consolidato sviluppatosi dalla seconda metà dell'800, e caratterizzato da costruzioni a uno o due piani fuori terra a schiera, per le quali è necessaria l'adozione di particolari norme di salvaguardia.

Nella zona B1 si può operare col rilascio di concessioni dirette applicando la norma generale della zona B.

Per essa si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc./ mq. (3.75 con Piano Attuativo) di utilizzazione fondiaria:

Il massimo rapporto di copertura edificabile non deve superare i 3/5 per le nuove costruzioni o ricostruzioni e sempre di 3/5 negli altri casi salvo preesistenze.

Quesito n.6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità: In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che , tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Bauladu non risulta rilasciata nessuna autorizzazione, licenza o concessione edilizia riguardante il bene da valutare ..

Dalla copia richiesta e rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Oristano riguardante l'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risulta che in data 09/10/1939 era stata presentata



all'ente preposto da un comproprietario, la dichiarazione dell'unità immobiliare riguardante l'immobile in relazione, il quale veniva censito al foglio 15 con la particella n.363 , e in data 26/02/1946 è stato eseguito il relativo classamento con attribuzione di 6 vani utili e mezzo vano (0.50) per pertinenze.

Da quanto riportato nell'atto di compravendita e confermato dall'acquirente esecutato , si conferma che il fabbricato pignorato era composto da quattro vani nel piano terra e due vani nel primo piano, più aree scoperte di pertinenza.

Qualche anno dopo l'acquisto dell'immobile , l'esecutato aveva iniziato i lavori di ristrutturazione con le demolizioni già menzionate, aveva proceduto alla realizzazione sul confine con la proprietà confinante, e senza alcun titolo abilitativo, di un vano completamente rifinito avente una superficie coperta di mq.19.52 e volume pari a mc.64.42, e alla sopraelevazione dei due vani al piano terra per realizzare ulteriore superficie coperta lorda nel 1° piano per mq.36.83, superficie utile netta di mq.33.23 e volume di mc.124.49 , come evidenziati nelle planimetrie riportate nelle pagine precedenti.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica delle opere in ampliamento e sopraelevazione sopracitate ,ai sensi della legge del 28/02/1985 n.47, occorre fare le seguenti precisazioni:

a) il vano a piano terra della superficie coperta di mq. 19.52 e volume di mc.64.42 (in ampliamento) non è sanabile in quanto non rispetta le distanze fra pareti finestrate con l'altro fabbricato confinante,e pertanto dovrà procedersi alla demolizione che comporta una spesa complessiva di € 1.000,00 che verrà detratta dal valore di stima dell'immobile ;

b) la parte edificata in sopraelevazione ,in assenza di titolo abilitativo ,per una superficie di mq.36.83 e volume di mc.124,49, può essere sanata ,ai sensi della legge sopra citata, mediante la presentazione di una pratica edilizia completa per accertata conformità ,con pagamento degli oneri concessori dovuti e le spese tecniche necessarie , aventi un costo complessivo di € 2.000.00, che verranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

Quesito n.7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art.577 c.p.c.,dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso ,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
Trattasi di una unità immobiliare da vendere in unico lotto.

Quesito n.8

dica , se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda – in questo



caso – alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato per intero e non è divisibile.

Quesito n.9

accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (i questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in legge 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art.2923, comma 3, c.c.:

L'immobile oggetto di pignoramento non è occupato .

Quesito n.10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non sussiste il caso

Quesito n.11

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniale (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sull'immobile pignorato non sussistono vincoli e spese di alcun genere.

Quesito n.12

*determini il valore dell'immobile ,indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*



l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

6) CALCOLO VALORE DEL BENE IMMOBILE

Per determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si ricorre al metodo sintetico comparativo, cioè alla comparazione di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato.

Per l'individuazione di beni simili o assimilabili al bene da valutare , di valore noto , è stata condotta una ricerca presso siti specializzati , rilevando diverse offerte di immobili abitativi in vendita nel comune di Bauladu, vecchi e abisognevoli di onerosi lavori di ristrutturazione per renderli abitabili ,e tramite il contatto diretto col titolare dell'agenzia immobiliare [REDACTED]

Sono stati inoltre visionati i prezzi minimi e massimi, allo stato normale, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al il comune di Bauladu.

Dalla ricerche sopracitate per fabbricati coerenti con quello in perizia con relative superfici, valore complessivo e prezzo a mq. si espone quanto segue:

- 1) Casa indipendente in via Zuddas n.13 di mq.201, valore € 55.000 ,prezzo al mq. € 273.63 (Ala Immob.);
- 2) Casa in via Antioco Casula di mq.104, valore € 17.000, prezzo al mq.€ 163,46 (Privato));
- 3) Casa in via Giovanni XXIII n.11 di mq.11, valore € 60.000, prezzo al mq.€ 168,06 (Privato);
- 4) Casa in via Giorgio Asproni n.18 di mq.153, valore € 37.000, prezzo al mq. € 241,83 (Immobiliare .IT);
- 5) Prezzo minimo a mq. nello stato normale ricavato dall'O.M.I. € 360,00 e relativo al comune di Bauladu;

Si procede alla determinazione del prezzo applicabile al bene in relazione facendo una media ponderale dei prezzi sopra elencati ,tenendo conto che tutti questi fabbricati abbisognano di lavori di ristrutturazione che comprendono demolizioni varie (tramezzi ,intonaci, pavimenti ecc.) rimozioni varie, rifacimenti di coperture e altri lavori di completamento, mentre nel fabbricato in relazione sono stati già eseguiti i lavori di demolizione principali e lavori di rifacimento della copertura.

Prendendo come media ponderale dei prezzi al mq. quella dei quattro immobili sopra elencati ,si ottiene come prezzo medio applicabile al mq. di superficie commerciale del fabbricato in questione, il



valore di € 211.75 che viene arrotondato a € 210.00 , valore che si avvicina al prezzo di € 216.00 determinato svalutando del 40% il prezzo minimo a mq. dello stato normale riportato nell'OMI.

Il valore complessivo del bene in perizia viene determinato moltiplicando i mq. della superficie commerciale per il prezzo medio a mq. sopra determinato pari a € 210.00, e detraendo dal valore complessivo il costo per la demolizione del locale abusivo non sanabile e i costi per sanare la parte abusiva in sopraelevazione.

Per la situazione attuale in cui si trova l'immobile pignorato ,già descritta in precedenza ,si ritiene di applicare per l'assenza di garanzia per vizi, una riduzione del 5% .

Gli elementi da considerare per determinare il valore dell'immobile sono quelli sotto elencati:

a) superficie commerciale del bene immobile calcolata al punto 5 lettera c.....	mq.178.11
b) prezzo medio determinato per mq. di superficie.....	€. 210,00
c) spesa per demolizione vano abusivo.....	€ 1.000,00
c) spesa per regolarizzazione urbanistica.....	€ 2.000,00
e) percentuale di riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia per vizi.....	5%

Valore superficie principale , mq.178.11 x 210.00 =.**€ 37.403,10**

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà)	€ 37.403,10
- detrazione spesa per demolizione vano abusivo.....	€ 1.000,00
- detrazione spesa per regolarizzazione urbanistica.....	€ 2.000,00
- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.....	€ 34.403,10
quota per riduzione forfettaria del 5% per l'assenza di garanzia per vizi.....	€ 1.720.16
VALORE IMMOBILE A BASE D'ASTA	€ 32.682,94

(Diconsi euro trentaduemilaseicentottantadue/94).

Quesito n.13

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulta edificato da meno di 20 anni;

Non sussiste il caso.

Ciò è quanto ,in mia buona fede e serena coscienza ,ho determinato nell'espletamento dell'incarico di CTU affidatomi , rimango a disposizione del Giudice dell'Esecuzione e delle parti in causa per qualsiasi chiarimento che ritengano necessario.

Oristano , li 25/09/2025

Il CTU
Dott. Arch.Giovanni Francesco Trogu



ELENCO ALLEGATI

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

