

TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedimento R. Es. 27/2021

[REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica
d'Ufficio

CTU

Ing. Francesco FAIS

G.E.

Dott.ssa Paola Bussu



1) INCARICO

Con decreto del 20.09.2021 del G.E. Dott.ssa Paola Bussu, il sottoscritto ing. Francesco Fais nato ad Oristano il 24 ottobre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 460, con studio professionale a Bonarcado in Piazza Eleonora n. 22, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 27/20211 R. Es.

Il suddetto incarico è stato formalizzato in data 16.01.2020 con giuramento telematico ai sensi dell'art. 193 c.p.c. [art.366 IIC. Cod.pen. – 19 ss.att.; 373 ss.c.p.].

2) ATTO DI PIGNORAMENTO

Il processo di pignoramento è stato promosso da:

Contro

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento del 29.04.2021 n. rep. 275, trascritto in data 14.06.2021 al numero 3532 di registro generale ed al numero 2794 di registro particolare il seguente immobile:

COMUNE DI GHILARZA (OR)								
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catstale	Rendita
N.C.E.U.	6	4682	1	A4	1	8,5 vani	Totale: 190 m ² Totale escluse aree scoperte**: 180 m ²	€ 241,44

3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha proceduto a compiere tutte le operazioni preliminari utili per dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico.

Si riporta l'iter delle operazioni peritali:

1. In data 05.10.2021 viene inviata una pec all'Avv. Oriana Colomo con la quale si comunica che l'avvio delle operazioni peritali avverrà in data 11.10.2021; nella data precedentemente



comunicata viene effettuato il sopralluogo sull'immobile e viene redatto apposito verbale **(ALLEGATO "A")**;

2. Acquisizione documentazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del territorio di Oristano – Ispezioni ipotecarie **(ALLEGATO "B")**;
3. Ufficio anagrafe Comune di Oristano – Richiesta a mezzo pec del 13.10.2021 dei certificati contestuali di residenza e di stato di famiglia. Il Comune di Oristano, in data 30.10.2021, ha rilasciato i certificati richiesti; Comune di Ghilarza – Richiesta a mezzo pec del 07.01.2022 del certificato di matrimonio **(ALLEGATO "C")**;
4. Comune di Ghilarza (OR) – Con pec del 28.09.2021 veniva presentata formale richiesta di accesso agli atti ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'immobile **(ALLEGATO "D")**;
5. Agenzia delle entrate di Oristano – Con pec del 28.09.2021 è stata presentata una richiesta di copia di eventuali contratti di locazione interessanti l'immobile oggetto di pignoramento **(ALLEGATO "E")**;
6. Archivio notarile di Cagliari – Richiesta copia dell'atto di acquisto dell'immobile **(ALLEGATO "F")**;
7. Comune di Ghilarza – Schede Piano Particolareggiato Centro Matrice - Unità Edilizie 1A e 1B **(ALLEGATO "G")**;

4) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

- a) *Provveda preliminarmente 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 del 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 dichiarative di fallimento);*
- d) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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 (ove non risultanti dalla documentazione in atti);*
- 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.*

RISPOSTA DEL C.T.U

Lettera a)

Preliminarmente all'avvio delle operazioni peritali, in data 28.09.2021, è stata inviata una pec all'avvocato Oriana Colomo, legale della [REDACTED], con allegata l'informativa per il debitore.

Lettera b)

Agli atti risulta depositata ai sensi dell'art. 567, comma 2, del C.P.C., la certificazione ventennale relativa agli immobili pignorati ed i relativi certificati storici catastali.

Il sottoscritto ha comunque provveduto a richiedere i certificati catastali aggiornati (**ALLEGATO "B"**).

Lettera c)

Dalla documentazione in atti è stato possibile predisporre il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 03.02.2009 – Repertorio 1169/690 - Registro Particolare 108 - Registro Generale 763 – presentazione n. 89 del 09.02.2009

Pubblico ufficiale NOTAIO FANCELLO GIANNI

Capitale: € 75.000,00

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCEU – Comune di Ghilarza – Foglio 6 – Mappale 1788;

NCEU – Comune di Ghilarza – Foglio 6 – Mappale 1789;



SOGGETTI A FAVORE:

Creditore ipotecario: Banca 24-7 s.p.a. con sede a Bergamo (BG), Piazza Vittorio Veneto n. 8 – C.F.: 02805490162

SOGGETTI CONTRO:

Debitore ipotecario: [REDACTED]
[REDACTED]

2) TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29.04.2021 - Repertorio 275 - Registro Particolare 2794 - Registro Generale 3532 – presentazione n. 9 del 14.06.2021

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCEU – Comune di Ghilarza – Foglio 6 – Mappale 4682 – Subalterno 1;

SOGGETTI A FAVORE:

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO:

[REDACTED]

Lettera d)

Sono state acquisiti i seguenti documenti catastali:

- Visura storica per immobile n° T144631 in data 28.09.2021 – (Foglio 6 – Mappale 4682 – sub. 1);
- Estratto di mappa catastale prot. n° T145944/2021 del 28.09.2021;
- Elaborato planimetrico prot. n° T147179 del 28.09.2021;
- Elenco subalterni prot. n° T147183 del 28.09.2021;
- Planimetria catastale prot. n° T151663 del 28.09.2021.

Tutta la documentazione viene riportata nell'**ALLEGATO "D"** alla presente relazione.

Lettera e)

Si allega copia dell'atto di acquisto dell'immobile (**ALLEGATO "F"**) dal quale si evince che la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] – con atto di compravendita a



rogito del notaio Gianni Fancello, rep. N. 3725 del 26.01.2001, trascritto il 22.02.2001 al numero 1264 di Registro Generale ed al numero 1029 di Registro Particolare - acquistava la piena proprietà dell'immobile inizialmente censito al foglio 6 mappale 1788 e 1789 e successivamente soppressi catastalmente con variazione catastale del 26/11/2014 protocollo n. OR0082452 in atti dal 26/11/2014 (BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 15061.1/2014).

Dalle note a margine (Sezione D) della Nota di Trascrizione del suddetto atto risulta che "

Lettera f)

L'esecutore ha depositato il certificato di stato civile.

Quando è stato notificato il pignoramento l'esecutata risultava ancora residente nel Comune di Ghilarza. Sentite le parti il sottoscritto ha potuto constatare che attualmente l'esecutata risiede assieme al coniuge nel Comune di Oristano.

Per questo motivo con pec del 13.10.2021 sono stati richiesti i certificati contestuali di residenza e di stato di famiglia che il Comune di Oristano ha rilasciato in data 30.10.2021 (**ALLEGATO "C"**)

È stato inoltre richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutata (**ALLEGATO "C"**).

QUESITO N° 2

descrive, 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.)

RISPOSTA DEL C.T.U.

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO

Come detto in precedenza il sopralluogo presso l'immobile si è svolto il giorno 11.10.2021 alla presenza del [REDACTED], coniuge dell'esecutata.



Il fabbricato insiste su un lotto di superficie pari a circa 238 mq con affaccio principale sulla Via Cavalier Agus, dove è collocato anche l'ingresso principale all'immobile, la Via Fontana dove è presente un ingresso secondario al cortile interno ed il Vico Il Cavalier Agus dove, sul muro di confine del lotto, è presente un altro ingresso alla parte retrostante dello stesso cortile interno.

Il cortile risulta delimitato dalla strada pubblica da una muratura in basalto di altezza pari a circa due metri.

Il quarto lato della proprietà è in aderenza con altra proprietà privata catastalmente individuata al foglio 6, mappale 4682, subalterno 4.

Il fabbricato potrà essere articolato in almeno due blocchi; il primo blocco, quello che molto probabilmente costituisce l'impianto di fabbrica originario, presumibilmente risalente alla prima metà del novecento, è quello destinato ad abitazione. Si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano, con struttura interamente realizzata con blocchi squadrati di basalto; la copertura è in legno a due falde con manto realizzato in tegole laterizie.



Foto 1 - Prospetto Via Cavalier Agus

Il prospetto principale con affaccio sulla Via Cavalier Agus è caratterizzato dalla simmetria nella disposizione delle aperture; al centro del prospetto è collocata la porta di ingresso realizzata in legno massello sollevata di circa cinquanta centimetri dal piano strada e pertanto accessibile tramite tre gradini rivestiti con lastre di basalto: ai due lati dell'ingresso sono presenti, in posizione perfettamente speculare, due finestre in alluminio con persiane esterne; sopra l'ingresso principale è presente una balcone accessibile da una porta finestra posta nel disimpegno del primo piano; ai lati della porta finestra, in asse con le finestre del piano terra, sono presenti altre due finestre aventi materiali, forma e dimensioni simili a quelle del piano terra; il balcone è protetto frontalmente da un ringhiera in ferro battuto e lateralmente da murature in mattoni.





Foto 2 – Prospetto Via Fontana

Anche il prospetto verso la Via Fontana è interamente realizzato in blocchi di pietra squadrata e su di esso si possono notare l'ingresso al cortile interno e la finestra del ripostiglio al piano terra.

È evidente come questo primo blocco abbia subito nel tempo delle modifiche importanti, modifiche che hanno riguardato un ampliamento dello stesso al solo piano terra, realizzato per ricavare un bagno, un disimpegno e una maggiore superficie del vano cucina. Che quest'ultima porzione sia un corpo aggiunto in epoche successive lo dimostra sia la planimetria catastale allegata alla presente relazione (risalente al 1996) e sia quelle che sono le caratteristiche costruttive dello stesso. Si può notare infatti che questo corpo aggiunto ha la copertura a terrazza, pavimentata con piastrelle in gress e delimitata da un parapetto in ferro battuto ed ha la struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo, quindi totalmente difforme dalle caratteristiche del fabbricato originario (Foto 3 – Foto 4).



Foto 3 – Copertura a terrazza ampliamento blocco 1



Foto 4 – Prospetto ampliamento blocco 1

Il secondo blocco è invece quello formato da tutti i locali accessori presenti nel cortile interno.

È evidente come anche questi locali accessori siano stati realizzati in periodi differenti, presumibilmente in un arco temporale compreso tra la fine degli anni settanta e la prima decade degli anni duemila.



Molto probabilmente sono stati realizzati prima quei locali con copertura in coppi chiaramente visibili nella Foto 5, attualmente destinati in parte a magazzino ed in parte a tettoia che consente anche l'accesso alla porzione di cortile retrostante (Foto 6 – 7 – 8).



Foto 5 - Blocco 2 - prima costruzione



Foto 6



Foto 7



Foto 8

In epoca più recente, come confermato dallo stesso proprietario in sede di sopralluogo e come anche riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale riportata in allegato e la planimetria di rilievo dello stato di fatto, rappresentata nelle successive **Immagini 3 e 4**, sono stati realizzati un locale destinato a servizi igienici, caratterizzato dalla copertura in eternit (Foto 9 -10 -11), ed una seconda piccola tettoia con copertura in fibrocemento (Foto 12).





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Sulla stessa porzione del cortile interno, quella con accesso diretto dal Vico II Cavalier Agus, è stata realizzata anche una seconda tettoia utilizzata come locale di sgombero (Foto 13).



Foto 13

Internamente la porzione residenziale del fabbricato, distribuita su due piani fuori terra, si sviluppa partendo dall'ingresso principale posto nella Via Cavalier Agus e dal quale è possibile accedere tramite un corridoio (Foto 14) direttamente a due camere da letto poste sui due lati dello stesso (Foto 15 - 16 - 17 -18).





Foto 14



Foto 15 - Camera lato sinistro



Foto 16 - Camera lato sinistro



Foto 17 - Camera lato destro

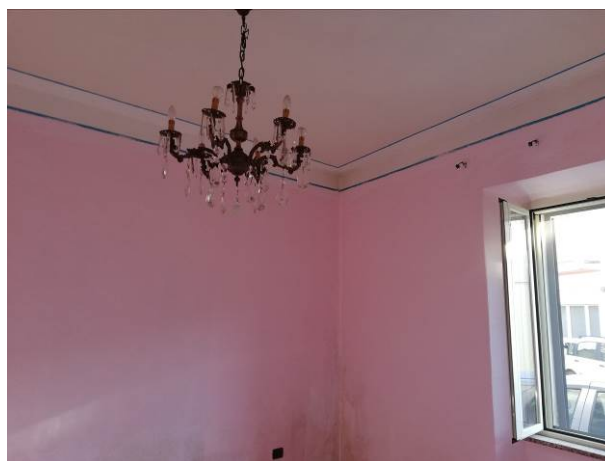


Foto 18 - Camera lato destro

Percorrendo il corridoio troviamo sulla destra la cucina (Foto 19 - 20) e sulla sinistra un vano attualmente destinato a ripostiglio (Foto 21 -22).





Foto 19 - Ingresso Cucina Pranzo



Foto 20 - Interno Cucina Pranzo



Foto 21 - Ripostiglio



Foto 22 - Ripostiglio

In fondo al corridoio è presente un piccolo disimpegno (Foto 23) dal quale è possibile accedere al cortile interno ed al bagno (Foto 24).

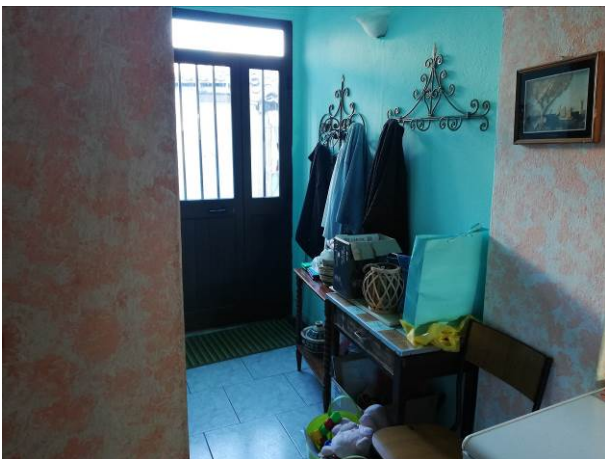


Foto 23 - Disimpegno

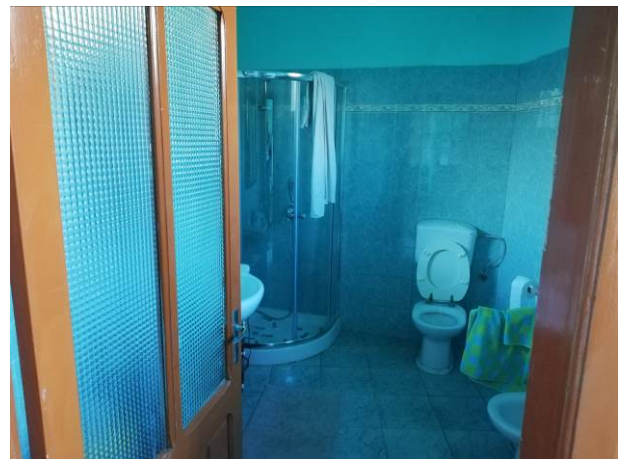


Foto 24 - Bagno

Dalla scala in muratura presente nel corridoio di ingresso si raggiunge il primo piano dove è subito presente un corridoio che percorrendolo consente di raggiungere la porta finestra con accesso sul balcone verso Via Cavalier Agus.

La prima camera sulla sinistra del pianerottolo di arrivo è la camera matrimoniale (Foto 25) dalla quale è anche possibile accedere alla terrazza con affaccio sul cortile interno.





Foto 25 - Camera matrimoniale



Foto 26 - Corridoio

Percorrendo il corridoio (Foto 26) troviamo sulla sinistra (Foto 27 - 28) e sulla destra (Foto 29 - 30) altre due camere da letto entrambe con affaccio verso la Via Cavalier Agus.



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



2. PLANIMETRIE RILIEVO STATO DI FATTO

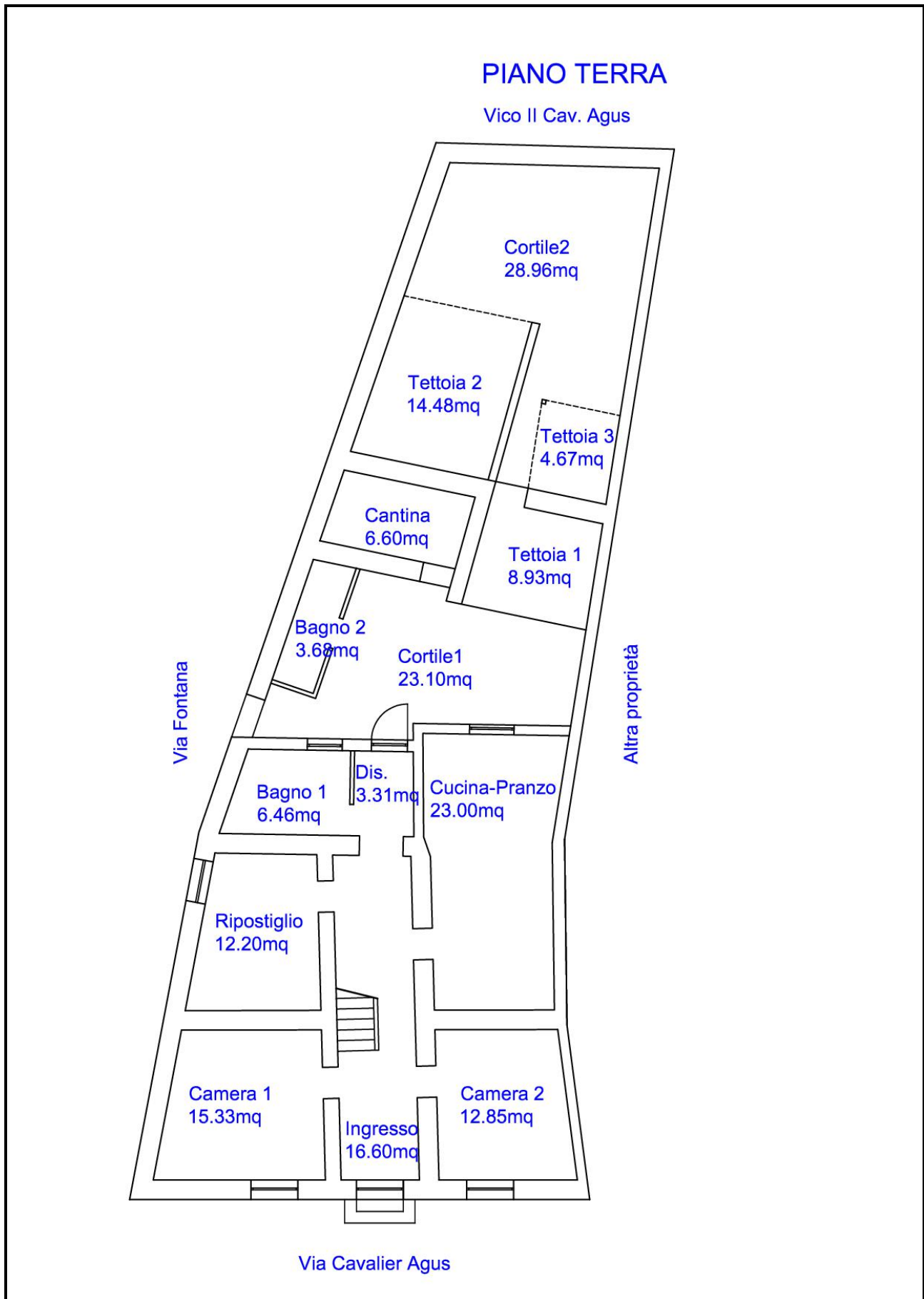


Immagine 3 - Stato di fatto Piano Terra



PRIMO PIANO

Vico Il Cav. Agus

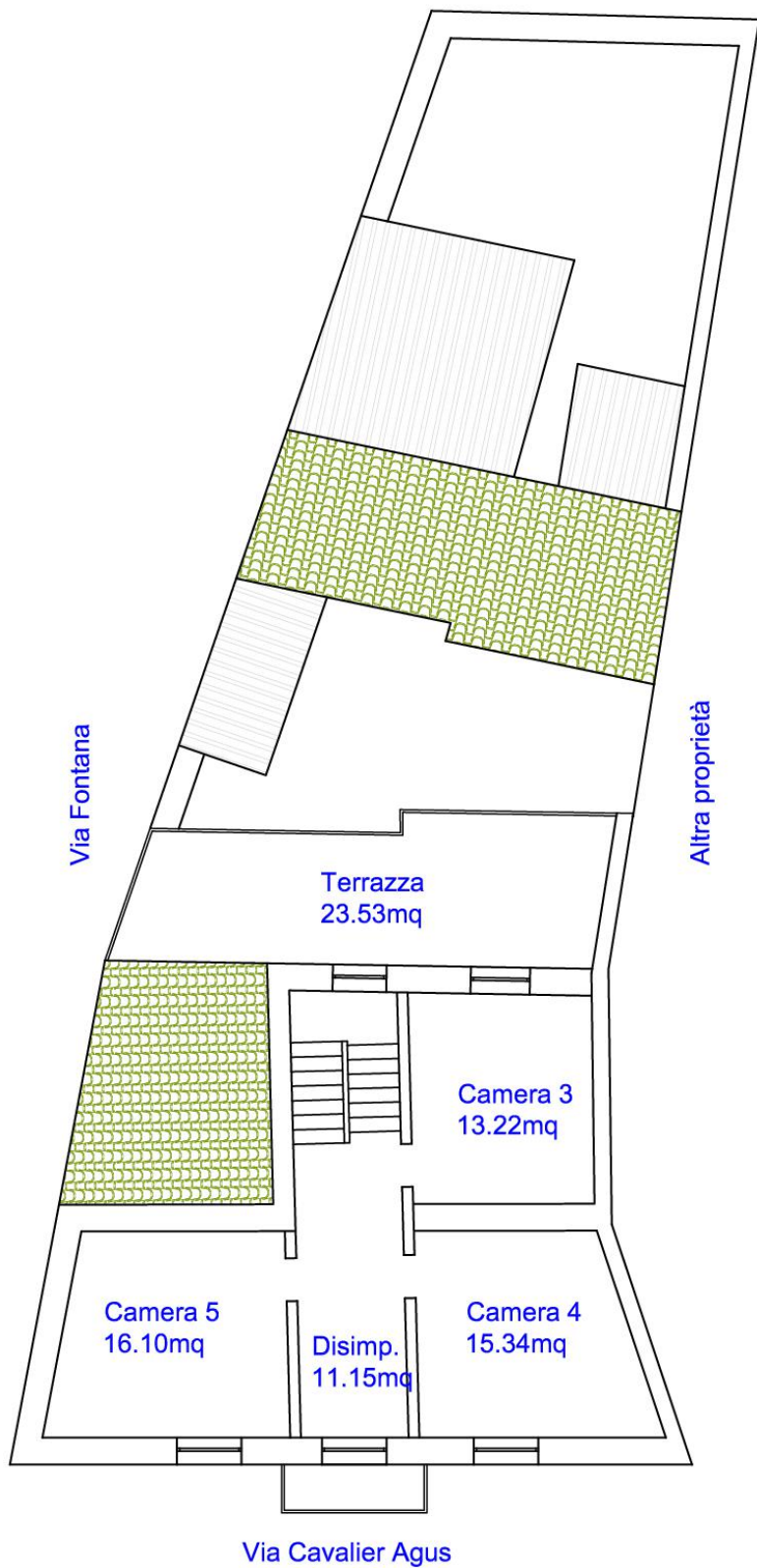


Immagine 4 - Stato di fatto Primo Piano



3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

1. Fondazioni: non rilevabili;
2. Murature portanti e/o di tamponamento: il corpo originario del fabbricato è stato realizzato con murature in pietra; la parte in ampliamento (della cucina, del bagno e del disimpegno al piano terra) è stata realizzata con blocchi di calcestruzzo;
3. Solaio di copertura: quello del blocco principale è in legno con manto in coppi laterizi; i solai di copertura della parte in ampliamento verso il cortile interno (la terrazza che copre il bagno, l'andito e l'ampliamento della cucina) è in laterocemento a terrazza; le coperture degli altri corpi di fabbrica presenti nel cortile interno sono in parte in legno con manto in coppi ed in parte realizzati con pannelli o in fibrocemento o in eternit;
4. Intonaci e tinteggiature: i prospetti verso strada pubblica ed il prospetto del corpo principale verso il cortile interno sono in pietra a vista; i prospetti delle parti in ampliamento, tutte verso il cortile interno, sono intonacati al civile; le superficie interne della parte residenziale e del nuovo bagno realizzato nel cortile interno sono intonacate al civile e tinteggiate;
5. Partizioni interne: sono realizzate in mattoni laterizi intonacati e tinteggiati;
6. Pavimentazioni e rivestimenti: le pavimentazioni ed i rivestimenti murari sono in gres porcellanato;
7. Infissi esterni: gli infissi del corpo principale sono tutti in alluminio con vetro camera, zanzariere e persiane esterne; il portone di ingresso principale è in legno massello;
8. Porte interne: sono tutte in legno con parte delle ante in vetro;
9. Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico di tipo civile; i cavi elettrici sono sotto traccia, gli interruttori e prese del tipo commerciale;
10. Impianti di approvvigionamento idrico e fognario: l'immobile è dotato di impianto idrico e fognario entrambi collegati alla rete cittadina;
11. Apparecchi igienico sanitari: il bagno principale al piano terra è stato recentemente ristrutturato come si evince anche dalla precedente Foto 24;
12. Impianto di riscaldamento: è presente una stufa a pellet installata nella cucina al piano terra
13. Acqua calda sanitaria: scaldino a gas;
14. Stato di manutenzione generale: lo stato di manutenzione del blocco principale, quello destinato a residenza, è discreto avendo subito recenti interventi di manutenzione (copertura, infissi, servizi igienici); lo stato di manutenzione del blocco 2, l'insieme di tutte le porzioni di fabbricato realizzate nel cortile interno, si trova in uno stato di manutenzione mediocre.

Risultano in ogni caso visibili le conseguenze del fatto che da qualche tempo l'edificio è ormai disabitato.



4. CALCOLO SUPERFICIE CALPESTABILE

Destinazione d'uso vano	Superficie misurata (mq)
Piano Terra	
Vani principali ed accessori diretti	
Camera 1	15.33
Camera 2	12.85
Ingresso	16.60
Cucina - Pranzo	23.00
Bagno 1	6.46
Ripostiglio	12.20
Disimpegno	3.31
Pertinenze esclusive di ornamento	
Bagno 2	3.68
Cantina	6.60
Tettoia 1	8.93
Tettoia 2	14.48
Tettoia 3	4.67
Cortile 1 -2	52.00
Primo Piano	
Vani principali ed accessori diretti	
Disimpegno	11.15
Camera 3	13.22
Camera 4	15.34
Camera 5	16.10
Pertinenze esclusive di ornamento	
Terrazza	23.53

Il bagno 1, il disimpegno e l'ampliamento della cucina, per le motivazioni che verranno spiegate nella risposta al Quesito 5, dovranno essere demolite; conseguentemente non esisterà più neanche la terrazza al primo piano; per gli stessi motivi dovranno anche essere demoliti sia il bagno realizzato nel cortile interno (bagno 2) e sia una porzione della Tettoia 2.

Di queste superfici non si terrà conto nel calcolo delle superfici commerciali.

Totale Vani principali ed accessori diretti: 145.56 mq;

Totale Pertinenze esclusive di ornamento: 113.89 mq.

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 non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*



c. 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.

RISPOSTA DEL C.T.U.

I dati riportati nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale del bene e ne consentono l'univoca identificazione.

QUESITO N° 4

proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – a 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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato risulta accatastato; l'ultima planimetria catastale disponibile, allegata alla presente, è quella risalente all'accatastamento del 1996.

Sebbene vi siano alcune differenze tra la situazione rappresentata nella planimetria catastale e la situazione effettivamente realizzata, tale circostanza non impedisce la corretta individuazione dell'immobile.

QUESITO N° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

RISPOSTA DEL C.T.U

La Tavola 3.1a (Variante N° 4 bis) del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ghilarza, risalente al 2017, colloca l'immobile pignorato all'interno della zona omogenea B (di ristrutturazione e completamento) sotto zona B.1 (tessuto urbano consolidato).



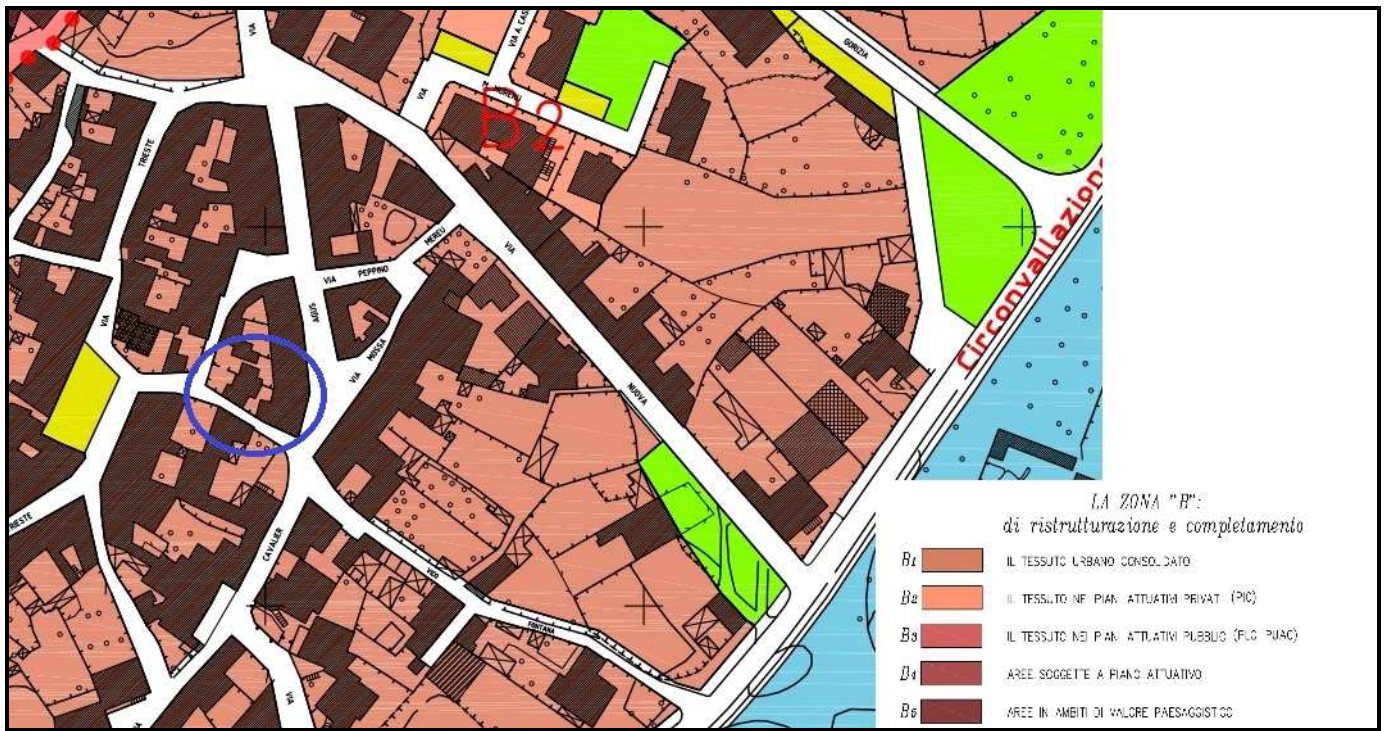


Immagine 5 - Stralcio Tavola 3.1a

Il Comune di Ghilarza è provvisto di Piano Particolareggiato che colloca il fabbricato in oggetto all'interno del perimetro del Centro Matrice esterno alla zona A.

Nello specifico risulta ricompreso all'interno dell'Isolato n° 31 e risulta costituito da numero due unità edilizie (1A e 1B) come meglio rappresentate nello successivo stralcio della Tavola 18.31 (**ALLEGATO "G"**).



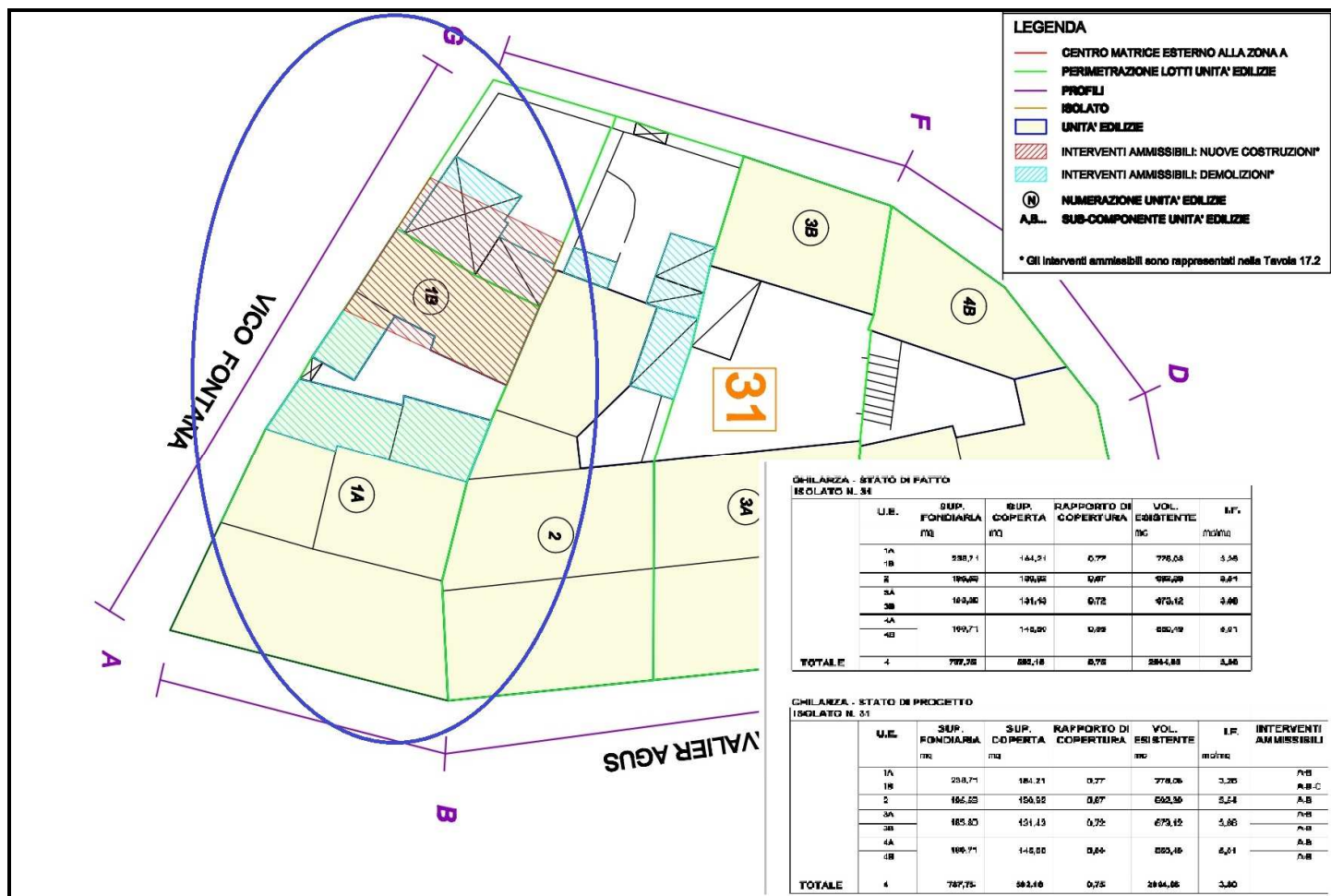


Immagine 6 - Stralcio Tavola 18.31 - PP Centro Matrice

Si allegano anche le schede delle unità edilizie 1A e 1B dalle quali si evince che per entrambe sono previsti sia interventi di sola demolizione di alcune volumetrie aggiunte e sia interventi di demolizione con possibile ricostruzione di alcune pozioni in base a quanto indicato della precedente Immagine 6.

Nello specifico, per quel che riguarda l'unità edilizia 1A sono poste in demolizione le porzioni in ampliamento con copertura a terrazza laddove allo stato attuale risultano presenti un bagno, un andito e l'ampliamento della cucina al piano terra (Foto 3 - 4 - 20 - 23 - 24); per quel che riguarda invece l'unità edilizia 1B è stata prevista la demolizione della maggiore volumetria dove attualmente risulta presente il bagno (Foto 9 - 10 - 11), di una porzione della Tettoia 2 (Foto 13) nonché la demolizione e successiva ricostruzione della Tettoia 3 (Foto 12).

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 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 in 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;

RISPOSTA DEL C.T.U

Il sottoscritto, con lettera inviata a mezzo pec in data 28.09.2021 e protocollata nella stessa data al numero 10658, richiedeva al Comune di Ghilarza la presa visione con eventuale estrazione di copia di tutti gli atti edilizi relativi all'immobile in oggetto.

Soltanto in data 29.12.2021 e dopo diversi contatti con gli uffici di competenza, veniva inviata formale risposta nella quale si attestava che le ricerche effettuate per l'immobile in oggetto avevano dato esito negativo (risposta prot. 14644 del 29.12.2021).

Il tutto è riportato nell'**ALLEGATO "D"** alla presente.

Da un confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le planimetrie allegate al Piano Particolareggiato del Centro Matrice, nello specifico le schede delle unità edilizie 1A ed 1B dell'Isolato 31 (tutte riportate nell'**ALLEGATO "G"** alla presente), è possibile affermare che il primo impianto dell'intero fabbricato, quello cioè destinato a residenza e che costituisce l'unità edilizia 1A, è stato realizzato in epoca antecedente l'obbligo di richiesta di titolo abilitativo (le schede dell'unità edilizia lo fanno risalire al periodo di edificazione 1904 - 1954); tutte le altre porzioni, compresa la parte in ampliamento dell'unità edilizia di cui si è appena parlato, sono state realizzate senza aver presentato nessuna richiesta agli uffici competenti.

Le prescrizioni di piano, secondo quanto riportato in risposta al precedente Quesito 5, consentono comunque la regolarizzazione urbanistica dell'immobile che potrà avvenire soltanto dopo una serie di interventi obbligati tra cui quelli di demolizione senza possibilità di ricostruzione delle porzioni evidenziate in giallo nella successiva immagine di sintesi.





Immagine 7 - Planimetria demolizioni (secondo le prescrizioni del Piano Particolareggiato)

Qualunque intervento edilizio risulterà quindi subordinato all'esecuzione degli interventi di cui sopra.



Di questo aspetto si terrà conto nella stima dell'effettivo valore di mercato dell'immobile che andrà stimato senza tener conto delle volumetrie abusive e considerando un deprezzamento dovuto all'esecuzione di tutte le opere necessarie per la regolarizzazione urbanistica.

Il calcolo comprenderà:

- I costi della "Bucalossi" da versare al Comune di Ghilarza, stimati sommariamente in **€ 1.500,00**;
- Tutti gli oneri relativi alle demolizioni secondo le prescrizioni di Piano stimati sommariamente secondo in totali **€ 10.000,00**, il seguente elenco:
 - Demolizioni dei solai di coperture: € 1.500,00;
 - Rimozione e smaltimento porzioni di copertura in eternit: € 2.000,00;
 - Rimozione degli infissi esterni (porta verso cortile interno e finestra della cucina verso il cortile interno: € 300,00;
 - Demolizione delle murature: € 3.000,00;
 - Rimozione degli apparecchi igienico sanitari dei servizi igienici: € 300,00;
 - Rifacimento della muratura di tamponamento della cucina al piano terra precedentemente demolito per la realizzazione dell'ampliamento (si ipotizza la realizzazione di una muratura con blocchi pesanti in laterizio e si considera compresa la realizzazione degli intonaci e delle tinteggiature): € 1.800,00;
 - Riposizionamento degli infissi precedentemente rimossi € 500,00;
 - Trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta: € 600,00.
- Spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori dell'intervento: **€ 2.500,00**.

Per un totale dei costi che risulta così pari ad € 14.000,00 che dovranno essere detratti dal valore calcolato dell'immobile.

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità.

QUESITO N° 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione dei Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

RISPOSTA DEL C.T.U.

Considerate le caratteristiche dell'intero fabbricato, prestando particolare attenzione anche alla situazione edificatoria dello stesso che, come meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti richiederebbe importanti ed onerosi interventi di sanatoria e considerando inoltre anche l'ipotesi remota di un'eventuale suddivisione in lotti gli stessi non manterrebbero caratteristiche tali da poter ipotizzare la vendita separata.



Per le ragioni sopra esposte si ritiene che il bene pignorato possa essere venduto in un 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."

RISPOSTA DEL C.T.U.

L'immobile risulta pignorato per intero.

Allo stato attuale, in relazione alle sue caratteristiche costruttive ed alla situazione urbanistica non risulta divisibile in natura.

QUESITO N° 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati 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 1, 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.;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Nel fascicolo di causa è stato depositato il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia della [REDACTED], unica proprietaria dell'immobile e del [REDACTED], coniuge della prima.

All'epoca risultava che i coniugi [REDACTED] risiedevano entrambi presso l'immobile pignorato.

Attualmente i coniugi, come da certificati contestuali di residenza e di stato di famiglia rilasciati al sottoscritto dal Comune di Oristano, risultano residenti presso lo stesso comune in Via Luigi Einaudi n° 14 interno 13 (ALLEGATO "C").

Attualmente l'immobile risulta essere libero.



L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] [REDACTED] – con atto di compravendita a rogito del notaio Gianni Fancello, rep. N. 3725 del 26.01.2001, trascritto il 22.02.2001 al numero 1264 di Registro Generale ed al numero 1029 di Registro Particolare – la quale acquistava la piena proprietà dell'immobile inizialmente censito al foglio 6 mappale 1788 e 1789 e successivamente soppressi catastalmente con variazione catastale del 26/11/2014 protocollo n. OR0082452 in atti dal 26/11/2014 (BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 15061.1/2014).

L'atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Al fine di verificare la presenza di eventuali atti privati o contratti di locazione regolarmente registrati, relativi all'immobile pignorato, il sottoscritto in data 28.09.2021 inviava una pec all'Agenzia delle Entrate. La risposta pervenuta attesta che non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato relativo all'immobile pignorato (**ALLEGATO "E"**).

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.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli immobili non risultano occupati né dal coniuge separato e né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 demaniali (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;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il bene pignorato ricade all'interno del centro matrice (esterno alla zona A) del Comune di Ghilarza come individuato dall'art. 52 comma 2 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.



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 della 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale 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 trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

RISPOSTA DEL C.T.U.

12.1) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva per il fabbricato, si farà riferimento ai valori dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al primo semestre 2021 e sia ai valori di immobili con caratteristiche simili eventualmente oggetto di compravendita nella zona di riferimento.

I valori di mercato al metro quadrato di immobili a destinazione residenziale siti in Ghilarza, zona "centrale/centro edificato" codice di zona "B1" si hanno, aventi uno stato di conservazione NORMALE, sono i seguenti:

Tipologia	Stato di conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	580	950	L	2,5	3,9	L

Tramite indagini di mercato effettuate dal sottoscritto si è potuto individuare un prezzo di vendita per immobili simili, nella stessa zona, compreso tra 400,00 €/mq e 700,00 €/mq.

È importante però considerare l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde, la viabilità ed ogni quant'altro possa influire



sul presente giudizio di stima (cfr. 2.2 – 2.2.1) in maniera tale da poter eseguire una comparazione con altri rapporti di compravendita nella zona in oggetto.

I suddetti valori sono riferiti alla **Superficie Lorda Commerciale (Sc)**.

La **Superficie Commerciale (Sc)** è ottenuta come somma delle superfici dei vani che costituiscono l'immobile, ciascuna delle quali ragguagliata secondo dei coefficienti, detti **Coefficienti di Ragguaglio (Cr)**, che tengono conto della destinazione ed utilizzo di ciascuno dei vani e accessori.

La superficie dei vani principali ed accessori diretti

Nel caso in questione trattasi di edificio adibito a civile abitazione, verrà considerato come (R/1) fabbricati residenziali e promiscui (come da D.P.R. 138/98), considerando le superfici secondo lo schema previsto all'allegato C dello stesso decreto.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b. *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*
 - *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c. *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*
 - *del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*
- d. *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.*

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).



I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

12.2) DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si ribadisce l'esclusione delle volumetrie previste in demolizione che verranno computate come cortile

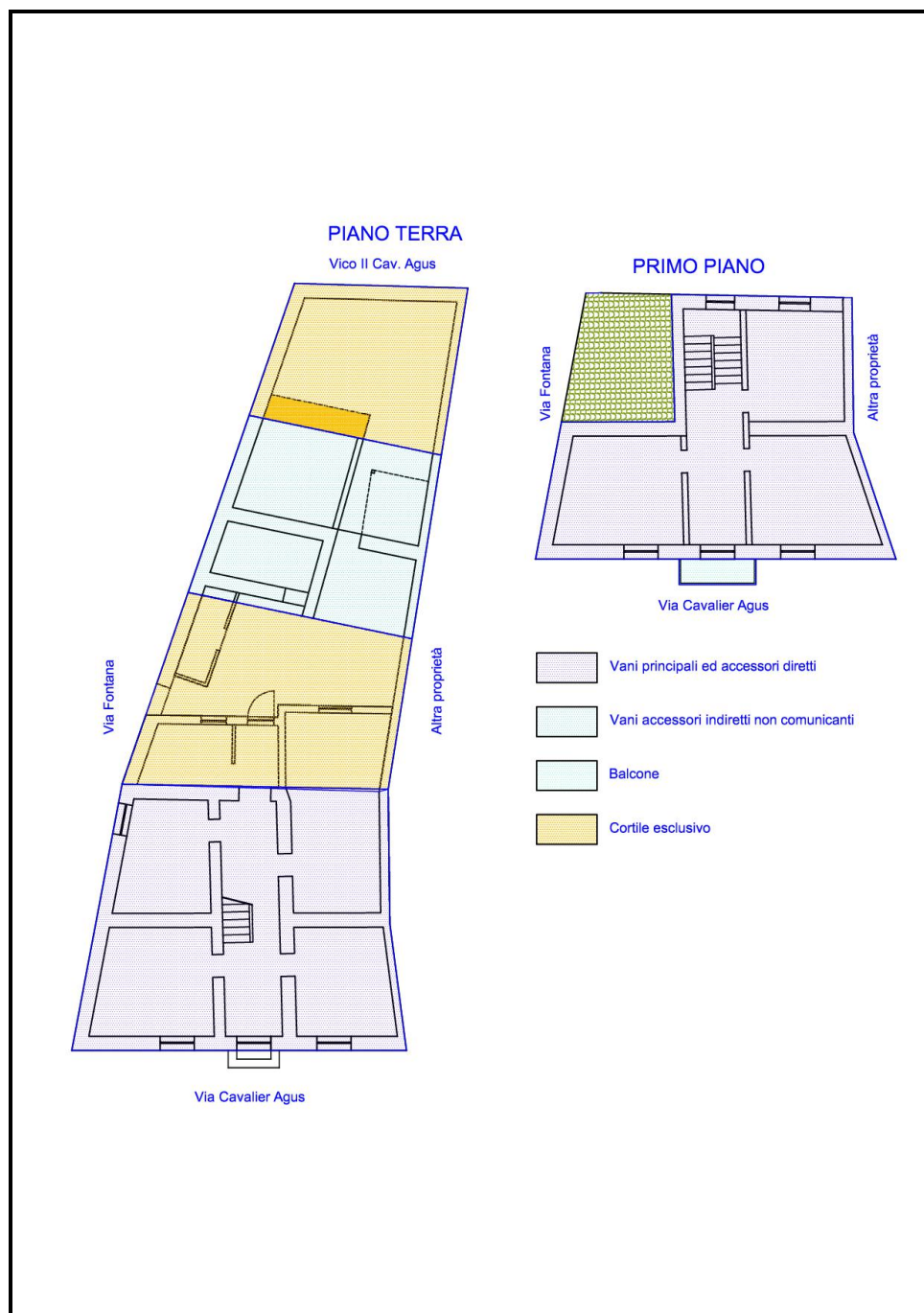


Immagine 8- Schema superfici commerciali



	Lorda mq	Incidenza	Totale mq
Vani principali ed accessori diretti	180.20	100%	180.20
Accessori indiretti non comunicanti	48.87	25%	12.22
Balcone	2.43	30%	0.73
Cortile	88.55	10%	8.85
Commerciale totale			201.98

12.3) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Esaminati i valori OMI ed esaminati i prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche simili situati nella stessa zona, si ritiene di poter attribuire un prezzo unitario di vendita pari a 580,00 €/mq.

Si avrà pertanto:

A) SC= 201.98 mq;

B) Cu = 580,00 €/mq

Valore Ordinario del bene: $V = (201.98 \text{ mq} * 580,00 \text{ €/mq}) = € 117.148,40$

Da questo valore andranno detratti tutti i costi di sanatoria che, in base a quanto riportato in risposta al Quesito 6 sono stati stimati in € 14.000,00.

Il valore finale del bene sarà pari ad € 103.148,40 che potremmo arrotondare ad

€ 103.000,00

QUESITO N° 13

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato è interamente realizzato sul mappale pignorato



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – COMUNICAZIONE AVVIO OPERAZIONI PERITALI - VERBALE DI SOPRALUOGO

ALLEGATO B – DOCUMETAZIONE CATASTALE – ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO C – CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLI E MATRIMONIO

ALLEGATO D – ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICA COMUNE DI GHILARZA

ALLEGATO E – RICHIESTA AG. ENTRATE PRESENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE ...

ALLEGATO F – COPIA ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO G – SCHEDE UNITA' EDILIZIE PIANO PARTICOLAREGGIATO



Sommario

1) INCARICO	1
2) ATTO DI PIGNORAMENTO	1
3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	1
4) RISPOSTE AI QUESITI	2
QUESITO N° 1	2
QUESITO N° 2	5
QUESITO N° 3	17
QUESITO N° 4	18
QUESITO N° 5	18
QUESITO N° 6	20
QUESITO N° 7	23
QUESITO N° 8	24
QUESITO N° 9	24
QUESITO N° 10	25
QUESITO N° 11	25
QUESITO N° 12	26
QUESITO N° 13	29
ELENCO ALLEGATI	30

ORISTANO 20.01.2022

In fede

Dott. Ing. Francesco Fais

