

TRIBUNALE DI ORISTANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
R. Es. n. 56/2017

GIUDICE: DOTT. GAETANO SAVONA

creditore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA
società cooperativa

debitore:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

data: 02/02/2018

Il C.T.U.:

Ing. Antonio Contini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ANTONIO CONTINI
INGEGNERE

VIA ARIOSTO, 8
08018 BORGRE (NU)
p. Ia 01235430913
c. fac. CNTNTN78M03F978U

studioantoniocontini@gmail.com
antonio.contini@ingpec.eu
tel.-fax +39 0785-66402
mobile +39 348-9712091

Firmato Da: CONTINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71e7e5f9c6d769fc699251 e37852d251



Premessa

Con provvedimento del 09/11/2017, il sottoscritto Contini Antonio, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n° A773, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Gaetano Savona, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura in oggetto.

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito in data 18/11/2017. Con l'atto di nomina veniva fissata l'udienza per il giorno 16/02/2018, e disposto l'invio della relazione alle parti, a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, almeno 30 giorni prima; la suddetta relazione veniva inviata il 16/01/2018. Veniva inoltre assegnato alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per inviare al sottoscritto note alla relazione: non sono pervenute osservazioni. Infine, in data 26/01/2018 il creditore precedente provvedeva a depositare un'integrazione alla certificazione ipocatastale.

Con il decreto di nomina venivano formulati i seguenti quesiti:

QUESITO n. 1

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 imidonei;

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione 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;

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventeruale (ove non risultante dalla dichiarazione in atti);

QUESITO n. 2

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.);



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;

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;

QUESITO n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi altrimenti 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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;

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 del 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;

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;

QUESITO n. 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando 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 e/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.;

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;

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;

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 di 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);

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 risulti edificato da meno di 20 anni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



"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;

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione 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;

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla dichiarazione in atti)"

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore deve allegare al ricorso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Tale documentazione risulta completa dopo l'integrazione documentale depositata dal creditore precedente: si allega la visura aggiornata del fabbricato acquisita dal sottoscritto. (allegato "A")

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Palmas Arborea (OR) in Via Gramsci n. 84 (già Via Corridori), ed è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 8, inappale 1728, sub 7 (ex mappale 384 ed ex mappale 52 sub 2, già parte del mappale 52 graffato mappale 383).

Dai documenti in atti, si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, a partire dal ventennio sino a tutto il 06/10/2017:

- 1) Trascrizione in data 25/09/1969, Registro particolare n. 4022, Registro generale n. 5254, dell'atto di *compravendita* in data 06/09/1969, rep. n. 39.322/9.180, notaio Dott. Carlo Passino, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (fabbricato in Palmas Arborea, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 384);
- 2) Trascrizione in data --/--/1974, Registro particolare n. 1197, dell'atto di *eredità* del *de cuius* [REDACTED] a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (fabbricato in Palmas Arborea, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 52 graffato mappale 383);

I due suddetti documenti costituiscono gli atti di provenienza ultraventennale;

- 3) Trascrizione in data 27/11/2002, Registro particolare n. 9226, Registro generale n. 10807, dell'atto di *compravendita* in data 20/11/2002, rep. 5842, notaio Dott. Luigi Ianni, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (fabbricato in Palmas Arborea, Via Corridori n. 14, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 52 graffato mappale 383);



- 4) Trascrizione in data 27/11/2002, Registro particolare n. 9227, Registro generale n. 10808, dell'atto di *compravendita* in data 20/11/2002, rep. 5842, notaio Dott. Luigi Ianni, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (fabbricato in Palmas Arborea, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 384).
- 5) Trascrizione in data 09/10/2007, Registro particolare n. 4577, Registro generale n. 7227, dell'atto di *compravendita* in data 20/11/2002, rep. 5842, notaio Dott. Luigi Ianni, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (fabbricato in Palmas Arborea, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 52 sub 2, precedentemente distinto ai mappali 52, 383, 384);
- 6) Iscrizione in data 09/10/2007, Registro particolare n. 1553, Registro generale n. 7228, dell'atto di *ipoteca volontaria* in data 26/09/2007, rep. 61595/21195, notaio Dott. Floris Sergio, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Arborea – Società Cooperativa contro [REDACTED] per la somma di € [REDACTED] (fabbricato in Palmas Arborea, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 52 sub 2);
- 7) Trascrizione in data 07/07/2017, Registro particolare n. 2754, Registro generale n. 3704, dell'atto di *pignoramento* in data 03/07/2017, rep.671 (fabbricato in Palmas Arborea, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 1728 sub 7).

Il creditore procedente era stato invitato dal Giudice di procedere alla trascrizione, sui beni pignorati, dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED], [REDACTED], in dipendenza dell'atto di compravendita di cui al n° 2; tale formalità è stata trascritta con il seguente atto:

- 8) Trascrizione in data 29/11/2017, Registro particolare n. 5041, Registro generale n. 6658, dell'atto di *accettazione tacita di eredità* in data 20/11/2002, rep. 5842, notaio Dott. Luigi Ianni, (a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (fabbricato in Palmas Arborea, distinto in catasto al Foglio 8 mappale 52 graffato mappale 383);

Si allega l'estratto di in mappa del Catasto Terreni. (*allegato "B"*)

QUESITO n. 2

"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.)"

Il giorno 18/12/2017 alle ore 10:00 mi recavo, previo avviso comunicato alle parti, presso l'immobile pignorato per effettuare il sopralluogo. In tale occasione non mi veniva consentito di accedere al fabbricato. Il sopralluogo veniva rinviato al giorno 22/12/2017, e regolarmente effettuato in tale data. (*allegato "C"*)



L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Palmas Arborea nella Via Gramsci al numero civico 84.

Si tratta di un'abitazione costituita dal solo piano terra.

Internamente l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione; i pavimenti sono piastrellati, le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate; i bagni sono completi di tutti i sanitari e rivestiti con piastrelle.

Gli impianti elettrico e idrico-fognario si presentano in condizioni di normale efficienza; il riscaldamento avviene tramite un camino di tipo tradizionale e una stufa; il raffrescamento avviene con ventilconvettori; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante boiler a gas.

Le condizioni di conservazione dell'esterno dell'edificio si presentano buone. La copertura è a due falde parallele rispetto all'asse stradale, con manto in coppi; la parte verso il cortile è realizzata in pannelli.

Complessivamente la superficie calpestabile è pari a circa mq 76,40, così suddivisa: ingresso (mq 10,30), disimpegno (mq 9,50), cucina-pranzo (mq 27,00), due camere da letto (rispettivamente mq 11,80 e mq 10,80), bagno (mq 7,00); esternamente è presente un cortile (mq 63,50), dove si trovano anche un portico di pertinenza dell'abitazione (mq 11,00) e due tettoie in legno (rispettivamente mq 12,50 e mq 6,80). Si osserva che l'abitazione risulta difettosa di alcuni standard stabiliti dai vigenti regolamenti igienico-sanitari, ad esempio è assente un disimpegno che separi il servizio igienico dal locale adibito a cucina-pranzo. (vedasi planimetria, allegato "D")

Il fabbricato è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 8 mappale 1728 sub 7; confina a sud con la Via Gramsci, a ovest con il mapp. 1728 sub 6 (proprietà [redacted]), a nord con il mapp. 1888 (proprietà [redacted]), a est con il mapp. 54 (proprietà [redacted]), salvo altri.

Per ogni ulteriore particolare, si rimanda alla documentazione fotografica. (allegato "E")

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"

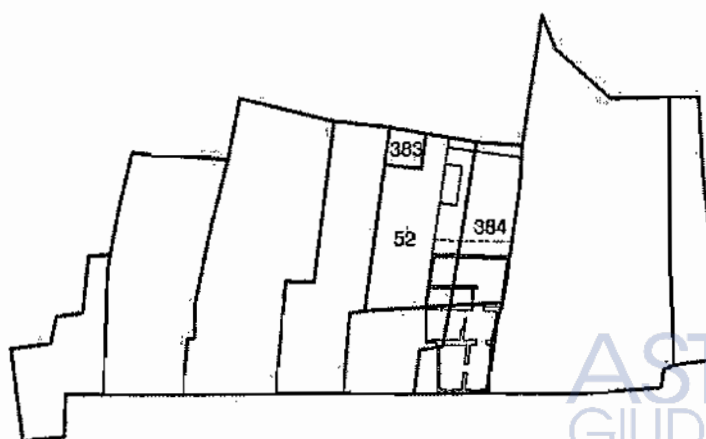
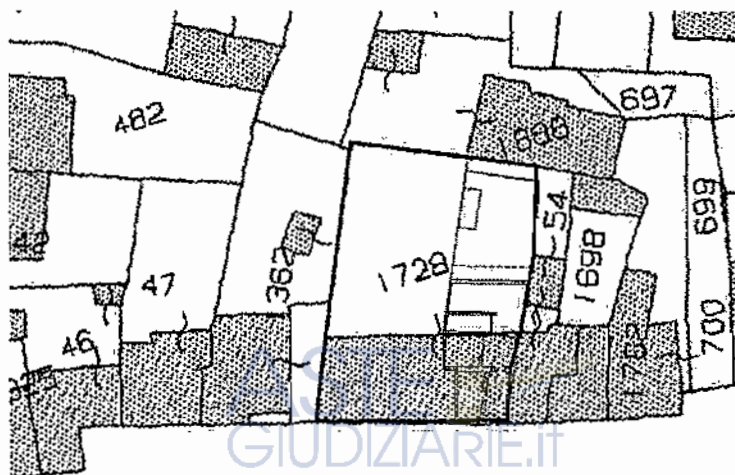
La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è la seguente: *"immobile sito nel comune di Palmas Arborea (OR), alla via Gramsci, 84, già via Corridori, censito al catasto dei fabbricati al F.8, Part. 52, Sub 2, piano T, cat. A/2, classe 1°, vani 4, rendita catastale euro 148,74"*.



Si ritiene che i dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, consentano di identificare univocamente l'immobile in oggetto, avendolo individuato in precedenza.

In particolare la descrizione attuale del bene dovrebbe essere corretta così: "immobile sito nel comune di Palmas Arborea (OR), alla via Gramsci, 84, già via Corridori, censito in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1728, sub 7, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale euro 237,57, superficie catastale 75 m² (escluse aree scoperte 67 m²)". (vedasi la visura catastale, allegato "A")

Per una migliore comprensione dei cambiamenti degli identificativi catastali, segue una rappresentazione grafica in cui la planimetria dell'abitazione oggetto di pignoramento viene rispettivamente sovrapposta alla mappa catastale attuale (in cui ricade su parte del mappale 1728), e della mappa catastale precedente (in cui ricadeva sul mappale 384 e in parte sul mappale 52 graffiato mappale 383, che risultano tutti soppressi).



In particolare gli atti che hanno da ultimo variato i dati catastali sono i seguenti:

- 1) Variazione in data 12/06/2007 per allineamento mappe (n. 8748.4/2007) che ha cambiato il numero di mappale da particella 52 graffata 383 a particella 1728 sub 1 e 2
- 2) Variazione in data 12/06/2007 per allineamento mappe (n. 8750.4/2007), che ha cambiato il numero di mappale da particella 384 a particella 1728 sub 5
- 3) Variazione in data 19/06/2007 per frazionamento e fusione (n. 8994.1/2007), che ha soppresso i numeri di particella 1728 sub 1, 2, 5 e ha originato la particella 52 sub 2;
- 4) Variazione in data 20/12/2007 nel classamento, che ha cambiato la classe da 1 a 4, e la rendita da euro 148,74 a euro 237,57;
- 5) Variazione in data 24/06/2008 per bonifica identificativo catastale (n. 4438.1/2008), che ha infine cambiato il numero di mappale da particella 52 sub 2 a particella 1728 sub 7.

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"

Il fabbricato risulta accatastato; si allega la planimetria catastale. (allegato "F")

Dal confronto con lo stato attuale dell'edificio, risulta che la planimetria catastale non è aggiornata allo stato di fatto. Per ulteriori particolari si rimanda al Quesito n. 6.

QUESITO n. 5

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zonia B1 ("di ristrutturazione") del vigente Piano Urbanistico Comunale, e in particolare è distinto dal vigente "Piano Particolareggiato del Centro Storico" all'isolato n° 8, unità edilizia n° 6. (allegato "G").

La destinazione d'uso della zona è prettamente residenziale; sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali purché non pericolose, nocive o moleste, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi e simili, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali.



Il suddetto Piano Particolareggiato classifica l'edificio come tipologia A1, ovvero "fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali rilevanti". Per tale tipologia, le Norme Tecniche di Attuazione ammettono i seguenti interventi edilizi: "Restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria".

Per quanto riguarda la situazione attuale, il Piano Particolareggiato riporta i seguenti dati urbanistici (desunti dal rilievo aerofotogrammetrico, e che pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta della concessione e/o autorizzazione edilizia):

- rapporto di copertura: 60,58%;

- indice di fabbricabilità: 1,44 mc/mq,

che in caso di ampliamento, tali indici possono essere portati fino ai seguenti valori:

- rapporto di copertura: 70%;

- indice di fabbricabilità: 2,60 mc/mq.

Secondo la scheda del Piano Particolareggiato, il lotto sul quale insiste il fabbricato ha una superficie di 108,59 mq, una volumetria di 156,71 mq, e una superficie coperta di 65,78 mq. Consente una volumetria massima realizzabile pari a mc 282,33 mc, e una superficie edificabile massima pari a 76,01 mq.

Tali indici possono ulteriormente essere incrementati in quanto il Piano Particolareggiato ammette, nel rispetto del precedente impianto geometrico, lievi incrementi dimensionali in pianta (contenuti entro il 20%) ed in altezza al fine di adeguare la stessa alla minima consentita dalle norme igienico-sanitarie. È inoltre ammessa la costruzione di corpi di fabbrica aggiuntivi rispetto all'esistente, a condizione che siano accorpati al fabbricato originario e siano inseriti armonicamente nel contesto dello stesso.

Per quanto riguarda l'incremento volumetrico realizzabile consentito dal Piano Particolareggiato, tale previsione deve essere combinata con le limitazioni unpartite dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di cui al verbale n° 19 del 27/06/2011, con cui è stata data attuazione a quanto disposto dalla determinazione n° 2415 del 28/10/2010 del Direttore del Servizio Tutela del Paesaggio per le provincie di Oristano e Medio Campidano: ovvero che ai fini della conservazione dei fabbricati classificati A1 (ovvero come quello in oggetto), "le eventuali sopraelevazioni dovranno essere finalizzate esclusivamente all'adeguamento igienico-sanitario e al conseguimento dell'altezza utile minima", e che "la realizzazione di nuovi volumi dovrà salvaguardare la stratificazione storica, evitando pertanto la sopraelevazione delle preesistenze storiche e di inglobare queste ultime in nuovi corpi di fabbrica".

QUESITO n. 6

"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi altrimenti 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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"

La ricerca di autorizzazioni e/o concessioni edilizie è stata effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea, e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) dell'Unione di Comuni dei Fenici presso il quale dal 16/12/2014 al 31/03/2017 era stato trasferito il Servizio di edilizia privata.

È stata recuperata unicamente la documentazione relativa al Permesso di costruire n° 813 rilasciato in data 17/11/2013 ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], relativa alla "ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato urbano per la realizzazione di due unità abitative". (allegato "H")

Il progetto prevedeva la ristrutturazione e ampliamento di un edificio esistente per la realizzazione di due abitazioni indipendenti, una delle quali corrisponde appunto all'immobile oggetto di pignoramento.

Nel progetto non è indicato il muro divisorio che separa i cortili delle due unità abitative, che risulta esistente. Sono inoltre presenti due tettoie in legno, non riportate negli elaborati progettuali, ma che per caratteristiche costruttive sono da ritenersi facilmente amovibili.

Non esiste la Dichiarazione di abitabilità.

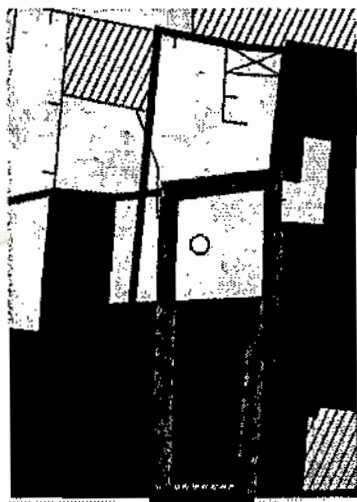
La planimetria catastale e quella del progetto presentato in Comune coincidono tra di loro a parte per il fatto che il progetto in Comune non riporta la linea di divisione del cortile tra le due abitazioni. Tali planimetrie risultano però differenti rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare, che in particolare si rileva sia stata ampliata verso il cortile. Tale ampliamento ha incrementato la superficie coperta dell'abitazione a 95,03 mq, che rappresenta un valore superiore rispetto a quello teoricamente realizzabile secondo le previsioni dello strumento urbanistico di cui al Quesito n. 5, e quindi rappresenterebbe un abuso. È però da rilevare che la scheda del Piano Particolareggiato che si riferisce all'edificio, ha considerato solo una parte e non l'intero terreno su cui insiste il fabbricato, che ha una superficie di circa 188,09 mq, e non di 108,59 mq come riportato dallo strumento urbanistico. Applicando all'intero lotto il rapporto di copertura pari al 70% stabilito dal Piano Particolareggiato, si ottiene che la superficie coperta potrebbe raggiungere i 131,60 mq, e pertanto l'ampliamento risulterebbe inferiore e sarebbe pertanto sanabile.

Il condizionale è d'obbligo in quanto l'iter procedurale di sanatoria non si limita alla predisposizione di una richiesta in accertamento di conformità, ma richiede anche la presentazione di una richiesta di aggiornamento della scheda dell'edificio al Consiglio Comunale, e/o la richiesta alla Regione di revisione della perimetrazione del "centro di antica e prima formazione", approvato dalla Regione in sede di co-pianificazione con il Comune.

I relativi oneri dovranno essere detratti al valore dell'immobile.



Si riporta una planimetria in cui si sovrappone il contorno dell'unità immobiliare (come esistente e identificata in catasto), colorato in rosso, e il contorno dell'unità immobiliare come individuata dal Piano Particolareggiato, colorato in blu:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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.

Il bene in oggetto è rappresentato da un'unica abitazione, di piccole dimensioni. Non sono individuabili parti dotate di autonomia funzionale e facilmente divisibili in modo da costituire due o più lotti.

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.

Il bene in oggetto è stato pignorato per l'intero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO n. 9

"Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando 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 e/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."

Dalla richiesta di eventuali contratti di locazione, effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Oristano, è emerso che a nome della Sig.ra [REDACTED] risulta registrato un contratto di locazione di fabbricato (registrato in data 28/12/2007, serie 3, al n° 3473), tuttavia nel suddetto contratto non sono indicati i dati catastali dell'immobile per cui non si può stabilire che si tratti dell'immobile in oggetto. (allegato "I")

Si fa presente che durante il sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra [REDACTED]. La stessa risulta ivi residente, come da certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Palmas Arborea. (allegato "L")

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 ricorre 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 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"



Sulla base delle informazioni ottenute presso gli uffici Comunali e dalla consultazione del Piano Urbanistico Comunale, sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Trattasi di abitazione singola, pertanto non soggetta ad oneri condominiali.

Sono inoltre esclusi diritti demaniali, censi, livelli o usi civici, come verificato presso gli uffici Comunali e di Argea - Servizio Territoriale dell'Oristanese. (allegato "M")

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 di 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)"

Il più probabile Valore di mercato degli immobili oggetto di stima verrà stimato con il *metodo sintetico comparativo*. Tale procedimento consiste nel prodotto tra la superficie commerciale dei beni da stimare, ed il Valore medio a metro quadrato, riscontrato in immobili ubicati nella medesima zona e delle stesse caratteristiche.

Si è scelto di adottare un procedimento per "punti di merito", in cui il Valore medio a metro quadrato è corretto mediante coefficienti K che considerano la vetustà e altre caratteristiche dell'immobile.

Preliminarmente si procederà al computo della Superficie commerciale dell'immobile, determinata secondo quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, e dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani"¹.

Per unità immobiliari a destinazione residenziale, edifici di tipo unifamiliare ("intero edificio"), la superficie commerciale deve essere arrotondata al metro quadro, ed è pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. La superficie si determina misurando la superficie di

¹ Allegato 2 del Manuale della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio



ogni piano al lordo delle murature esterne (comutate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm). La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

- B) della superficie "omogeneizzata" delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (balconi, giardini ecc.); per i balconi la superficie si determina fino al contorno esterno; per i giardini si misura fino al confine di proprietà. Ai fini del calcolo della superficie omogeneizzata, per i balconi, nel caso di pertinenze comunicanti, va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, 10 % per la quota eccedente; per giardini e simili la superficie va computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% per la quota eccedente tale limite;
 - di servizio (cantine, posti auto coperti ecc.); la superficie si determina al lordo dei muri perimetrali. Ai fini del calcolo della superficie omogeneizzata, ove non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie va computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori, al 25% qualora non comunicanti.

Dalle planimetrie (allegato "D") si ricava la seguente superficie commerciale:

mq 95,03 (piano terra) + 10% di mq 93,06 (cortile), arrotondando il totale all'unità,

- superficie totale = 104 mq.

Per la determinazione del Valore medio a metro quadrato, si utilizzeranno le quotazioni che risultano dall'andamento del mercato immobiliare, delle quali la principale fonte è costituita dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio. In particolare, la zona OMI in cui sono inserite le unità immobiliari è denominata "Centro edificato", codice di zona BI, e le quotazioni relative alla tipologia in oggetto, riferite al 1° semestre 2017 (ultimo semestre pubblicato), sono le seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie	Valore Locazione (€/mq)		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
abitazioni civili	normale	400	620	lorda	1,7	3	lorda

Si osserva che rispetto al 2° semestre 2016 i valori sono rimasti invariati. Pertanto ai fini del calcolo si ritiene congruo assumere come Valore di partenza quello indicato dall'Agenzia del Territorio, pari a 620 € a metro quadrato per le abitazioni.

Il coefficiente di merito K verrà calcolato come prodotto di n. 13 coefficienti K_i , che considerano la tipologia del fabbricato, il livello di finiture, lo stato di manutenzione, l'eventuale presenza dell'ascensore, la presenza o meno di doppi servizi, di impianto di riscaldamento e/o di condizionamento, il tipo di infissi esterni e di finestrate, gli spazi comuni, l'eventuale parcheggio, e l'esposizione dell'immobile.

Per l'attribuzione dei coefficienti si farà riferimento alla seguente tabella, tratta dal volume "Il tecnico estimatore nell'esecuzione immobiliare e nelle procedure concorsuali", di Massimo Moncelli, ed. Maggioli, 2014:



Caratteristica		Variabile	Coefficiente
K ₁	Tipologia	plurifamiliare	1,00
		casa a schiera	1,02
		casa singola	1,04
K ₂	Vetustà	meno di 5 anni	1,10
		da 5 a 10 anni	1,05
		da 10 a 20 anni	1,00
		da 20 a 40 anni	0,90
		oltre 40 anni	0,80
K ₃	Finiture	storiche	1,10
		signorili	1,05
		civili	1,00
		economiche	0,90
K ₄	Manutenzione	ottima	1,05
		buona	1,03
		normale	1,00
		scadente	0,95
K ₅	Ascensore	presente o inutile	1,00
		assente 2° piano	0,95
		assente 3° piano	0,88
		assente 4° piano	0,80
		assente 5° piano	0,70
K ₆	Servizi igienici	doppio	1,00
		singolo	0,95
K ₇	Riscaldamento	autonomo	1,05
		centrale	1,00
K ₈	Condizionatore	centrale	1,04
		autonomo totale	1,02
		autonomo parziale	1,01
		assente	1,00
K ₉	Infissi esterni	persiane o scuri	1,03
		tapparelle	1,00
		assenti	0,96
K ₁₀	Finestrature	termo-acustiche	1,03
		doppi vetri	1,00
		vetro singolo	0,98



K ₁₁	Spazi comuni	assenti	1,00
		cortile	1,02
		giardino	1,04
		parco	1,06
K ₁₂	Parcheggio comune	assente	1,00
		posto auto per U.I.	1,04
K ₁₃	Esposizione	panoramica/attico	1,05
		doppia/ordinaria	1,00
		strada pubblica	0,95
		cortile interno	0,90

In particolare per ai fini del calcolo si utilizzeranno i seguenti coefficienti:
 K₁ = 1,02; K₂ = 0,80; K₃ = 1,00; K₄ = 1,03; K₅ = 1,00; K₆ = 0,95; K₇ = 1,05; K₈ = 1,01;
 K₉ = 1,00; K₁₀ = 0,98; K₁₁ = 1,02; K₁₂ = 1,00; K₁₃ = 1,00

Moltiplicando i coefficienti, si ottiene:

$$K = 1,02 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 = 0,846$$

Pertanto il Valore medio a metro quadrato sarà pari a:

$$620 \text{ €/mq} \times 0,846 = 524,52 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore ottenuto per la superficie commerciale, risulta il seguente valore:

<i>Metodo sintetico comparativo</i>			
Unità	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (mq)	Valore Mercato (unità immobiliari)
intero edificio	€ 524,52	95,03	€ 49.845,14

Da tale cifra vanno detratti gli onorari dell'eventuale tecnico incaricato per la redazione della pratica di sanatoria edilizia (stimati in € 3.000,00).

Infine si ritiene di valutare in detrazione le spese necessarie per adeguare l'abitazione agli standard dei vigenti regolamenti igienico-sanitari, ad esempio per quanto riguarda la realizzazione di un disimpegno che separi il servizio igienico dal locale adibito a cucinapranzo. Tali lavori si stimano in circa € 5.000,00.

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima si possa arrotondare ad **€uro 42.000,00**.



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 risulti edificato da meno di 20 anni"

Non ricorre il caso.

Allegati

- A. Visura catastale
- B. Estratto di mappa Catasto Terreni
- C. Verbale di accesso
- D. Planimetrie stato di fatto
- E. Documentazione fotografica
- F. Planimetria Catasto Fabbricati
- G. Stralcio strumento urbanistico
- H. Permesso di costruire
- I. Verifica contratti di locazione
- L. Certificato di residenza
- M. Verifica assenza usi civici

Ritenendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la procedura in oggetto, composta di 19 facciate compresa la copertina, e n° 11 Allegati.

Borore, li 02/02/2018

Il C.T.U.
Ing. Antonio Contini



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: Tribunale di Oristano - R.Es. n° 56/2017

Il giorno ²² 28/12/2017 il sottoscritto Ing. Contini Antonio, nominato C.T.U. in relazione alla causa in oggetto, si è recato sul luogo di causa, sito a Palmas Arborea in Via Gramsci n° 84;

Alle ore 16:30 sono presenti:

L'immobile è occupato da:

à titolo PROPRIETÀ

L'amministratore del condominio è il Sig: _____

Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad effettuare il completo rilievo metrico e fotografico degli immobili, e verificare le condizioni generali di tutti gli ambienti e delle finiture degli immobili,

ad eccezione dei seguenti ambienti: NESSUNO

L'energia elettrica è prodotta mediante: DI RETE

L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante: SCALDINO A GAS

L'impianto di riscaldamento è costituito da: CAMINETTO / STUFA A GAS

L'impianto di raffrescamento è costituito da: VENTILCONVETTORI

È presente una riserva idrica: /

Le parti osservano rispettivamente: _____

Alle ore 17:00 si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S.

Antonio Contini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

