

TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Numero 10/2025 R. Es.

Promosso da: -----

Contro: -----

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Ing. Francesco Fais

G.E. Dott. Andrea Bonetti

1 – PREMESSA

Con DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA ex ART. 569 c.p.c. del 01.04.2025, 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. 10/2025 R. Es.

Il suddetto incarico è stato accettato con procedimento di Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. in data 03.04.2025.

Il processo di pignoramento veniva promosso da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento trascritto in data 13.03.2025 al numero 1550 di registro generale ed al numero 1330 di registro particolare il seguente immobile:

	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Cons.	Rendita
NCEU	28	2970	1	VIA MANNU, 48, ABBASANTA (OR)	A/2	10,5 vani	€ 677,85

Tabella 1 – Elenco beni pignorati

Intestatario	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Diritto reale	Diritto pignorato
[REDACTED]	Fabbricati	28	2970	1	Proprietà per 1/2	Proprietà per 1/2
[REDACTED]	Fabbricati	28	2970	1	Proprietà per 1/2	Proprietà per 1/2

Tabella 2 – Diritti reali

2 – RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'ESPERTO DEVE PRECISARE QUALI SIANO I DIRITTI REALI (PIENA PROPRIETÀ; NUDA PROPRIETÀ; USUFRUTTO; INTERA PROPRIETÀ; QUOTA DI $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ECC.) ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. IN ORDINE AL PRIMO PROFILO (DIRITTI REALI PIGNORATI), L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDA A QUELLO IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO D'ACQUISTO TRASCRITTO IN SUO FAVORE.

AL RIGUARDO:

QUALORA L'ATTO DI PIGNORAMENTO RECHI L'INDICAZIONE DI UN DIRITTO DI CONTENUTO PIÙ AMPIO RISPETTO A QUELLO IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO (AD ESEMPIO: PIENA PROPRIETÀ IN LUOGO DELLA NUDA PROPRIETÀ O DELL'USUFRUTTO O DELLA

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA; INTERA PROPRIETÀ IN LUOGO DELLA QUOTA DI $\frac{1}{2}$; QUOTA DI $\frac{1}{2}$ IN LUOGO DELLA MINOR QUOTA DI $\frac{1}{4}$; ECC.), L'ESPERTO PROSEGUIRÀ NELLE OPERAZIONI DI STIMA ASSUMENDO COME OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IL DIRITTO QUALE EFFETTIVAMENTE IN TITOLARITÀ DEL SOGGETTO ESECUTATO (ANCHE AI FINI DELLA STIMA);

QUALORA L'ATTO DI PIGNORAMENTO RECHI L'INDICAZIONE DI UN DIRITTO DI CONTENUTO MENO AMPIO RISPETTO A QUELLO IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO (AD ESEMPIO: NUDA PROPRIETÀ IN LUOGO DELLA PIENA PROPRIETÀ CONSEGUENTE AL CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO; QUOTA DI $\frac{1}{2}$ IN LUOGO DELL'INTERA PROPRIETÀ; QUOTA DI $\frac{1}{4}$ IN LUOGO DELLA MAGGIOR QUOTA DI $\frac{1}{2}$; ECC.), L'ESPERTO SOSPENDERÀ LE OPERAZIONI DI STIMA, DANDONE IMMEDIATA COMUNICAZIONE PER ISCRITTO AL G.E. PER LE DETERMINAZIONI SUL PROSIEGUO.

IN ORDINE AL SECONDO PROFILO (BENI PIGNORATI), IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO L'ESPERTO DEVE PRECISARE UNICAMENTE L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ASSUMENDO COME RIFERIMENTO I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (SENZA PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE, DESCRIZIONE ALLA QUALE DOVRÀ INVECE PROCEDERSI SEPARATAMENTE IN RISPOSTA AL QUESITO N. 2).

AL RIGUARDO:

NELL'IPOTESI DI "DIFFORMITÀ FORMALI" DEI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DIVERSI DA QUELLI AGLI ATTI DEL CATASTO ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO MEDESIMO), L'ESPERTO DOVRÀ PRECISARE LA DIFFORMITÀ RISCONTRATA:

NEL CASO IN CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO RECHI L'INDICAZIONE DEL BENE CON DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALI COMPLETAMENTE ERRATI (INDICAZIONE DI FOGLIO CATASTALE INESISTENTE O CORRISPONDENTE AD ALTRA ZONA; INDICAZIONE DI PARTICELLA CATASTALE INESISTENTE O CORRISPONDENTE A BENE NON IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO; INDICAZIONE DI SUB CATASTALE INESISTENTE O CORRISPONDENTE A BENE NON IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO), L'ESPERTO SOSPENDERÀ LE OPERAZIONI DI STIMA, DANDONE IMMEDIATA COMUNICAZIONE PER ISCRITTO AL G.E. PER LE DETERMINAZIONI SUL PROSIEGUO (DEPOSITANDO ALTRESÌ LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA);

NEL CASO IN CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO RECHI L'INDICAZIONE DEL BENE SECONDO IDENTIFICATIVI CATASTALI NON OMOGENEI RISPETTO A QUELLI ESISTENTI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO (SEGNATAMENTE: INDICAZIONE DEL BENE CON I DATI DEL CATASTO TERRENI LADDOVE SUL TERRENO VI ERA GIÀ STATA EDIFICAZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI AUTONOMA INDIVIDUAZIONE AL CATASTO FABBRICATI), L'ESPERTO SOSPENDERÀ LE OPERAZIONI DI STIMA, DANDONE IMMEDIATA COMUNICAZIONE PER ISCRITTO AL G.E. PER LE DETERMINAZIONI SUL PROSIEGUO (DEPOSITANDO ALTRESÌ LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA);

NEL CASO IN CUI L'ATTO DI PIGNORAMENTO RECHI L'INDICAZIONE DEL BENE SECONDO IDENTIFICATIVI CATASTALI OMOGENEI, MA DIFFORMI RISPETTO A QUELLI ESISTENTI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO (INDICAZIONE DI P.LLA DEL C.F. O DEL C.T. GIÀ SOPPRESSA E SOSTITUITA DA ALTRA P.LLA; INDICAZIONE DI SUB DEL C.F. GIÀ SOPPRESSO E SOSTITUITO DA ALTRO SUB), L'ESPERTO PRECISERÀ:

SE LA VARIAZIONE CATASTALE INTERVENUTA PRIMA DEL PIGNORAMENTO ABBAIAVUTO CARATTERE MERAMENTE NOMINALE (NEL SENSO CIOÈ CHE NON ABBAIA COMPORTATO VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE: AD ESEMPIO, VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE), NEL QUAL CASO L'ESPERTO PROSEGUIRÀ NELLE OPERAZIONI DI STIMA;

SE LA VARIAZIONE CATASTALE INTERVENUTA PRIMA DEL PIGNORAMENTO ABBA AVUTO CARATTERE SOSTANZIALE (NEL SENSO CIOÈ CHE ABBA COMPORTATO VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE: AD ESEMPIO, FUSIONE E MODIFICA), L'ESPERTO INFORMERÀ IMMEDIATAMENTE PER ISCRITTO IL G.E. PER LE DETERMINAZIONI SUL PROSIEGUO, PRODUCENDO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA VALUTAZIONE DEL CASO; - NELL'IPOTESI DI "DIFFORMITÀ SOSTANZIALI" DEI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DIFFORMITÀ DELLA SITUAZIONE DI FATTO RISPETTO ALLA PLANIMETRIA DI CUI AI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE: AD ESEMPIO, FABBRICATO INTERAMENTE NON ACCATASTATO AL C.F.; VANI NON INDICATI NELLA PLANIMETRIA; DIVERSA DISTRIBUZIONE DI FATTO DEI VANI, ECC.), L'ESPERTO PROSEGUIRÀ NELLE OPERAZIONI DI STIMA ASSUMENDO COME OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IL BENE QUALE EFFETTIVAMENTE ESISTENTE (RINVIANDO ALLA RISPOSTA AL QUESITO N. 3 PER L'ESATTA DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE).

IN OGNI CASO, L'ESPERTO DEVE ASSUMERE COME DATI DI RIFERIMENTO AI FINI IDENTIFICATIVI UNICAMENTE L'INDICAZIONE DEL COMUNE CENSUARIO, FOGLIO, P.LLA E SUB CATASTALI. I DATI DI ALTRO TIPO (RENDITA CATASTALE; CLASSAMENTO; ECC.) E LE RELATIVE MODIFICHE – CHE PURE DEVONO ESSERE INDICATI PER LA COMPLETA DESCRIZIONE DEL CESPITE – NON RILEVANO AI SUDDETTI FINI IDENTIFICATIVI.

AL FINE DELL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, L'ESPERTO STIMATORE DEVE SEMPRE EFFETTUARE UN RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI, REPERIBILI ANCHE SUL WEB, CON LE MAPPE CATASTALI. L'ESPERTO DEVE DARNE ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO ED INSERIRE L'ESITO GRAFICO DI TALE RAFFRONTO SIA NEL TESTO DELLA RELAZIONE CHE NEGLI ALLEGATI ALLA STESSA. NEL CASO IN CUI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SIANO INTERESSATI (IN TUTTO OD IN PARTE) DA PROCEDURE DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ, RILEVABILI ATTRAVERSO LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI ESPROPRIO O A SEGUITO DI EVIDENTI TRASFORMAZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI, L'ESPERTO ACQUISIRÀ LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI E FORNIRÀ ADEGUATA DESCRIZIONE DELLE PORZIONI INTERESSATE DALLE DETTE PROCEDURE (STRALCIANDOLE DALLA DESCRIZIONE). IN RISPOSTA A TALE QUESITO, L'ESPERTO DEVE POI PROCEDERE ALLA FORMAZIONE – SULLA BASE DELLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA, DELLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI ED IN OGNI CASO IN MODO DA ASSICURARE LA MAGGIORE APPETIBILITÀ SUL MERCATO DEGLI STESSI – DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, INDICANDO PER CIASCUN IMMOBILE COMPRESO NEL LOTTO:

QUALI BENI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LO COSTITUISCONO (CON INDICAZIONE ANCHE DEL NUMERO O DELLA LETTERA), - TRE O PIÙ CONFINI - GLI ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

I CONFINI DEL BENE DEVONO ESSERE MENZIONATI CON PRECISIONE, PREFERIBILMENTE MEDIANTE L'ESATTA INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CONFINANTI (FOGLIO, P.LLA, SUB) OD ALTRI ELEMENTI CERTI (AD ESEMPIO: VIA; STRADA; ECC.). L'ESPERTO NON DEVE LIMITARSI A RIPORTARE GENERICAMENTE LA DIZIONE "IMMOBILE CONFINANTE CON FONDO AGRICOLO, CON PROPRIETÀ ALIENA, ECC."

NELLA FORMAZIONE DEI LOTTI, LADDOVE SIA INDISPENSABILE E COMUNQUE PREVIA ISTANZA SCRITTA DA RIVOLGERSI AL G.E. (IN CUI SIANO SPECIFICAMENTE INDICATE E MOTIVATE LE ESIGENZE DI INDISPENSABILITÀ) ED AUTORIZZAZIONE DELLO STESSO, PROCEDERÀ ALTRESÌ ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO E DELL'ACCATASTAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE. NELLA FORMAZIONE DEI LOTTI (UNICO O PLURIMI)

L'ESPERTO DEVE ASSICURARE LA MAGGIORE APPETIBILITÀ DEI BENI. IN PARTICOLARE, LA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEVE ESSERE EVITATA LADDOVE L'INDIVIDUAZIONE DI UN UNICO LOTTO RENDA PIÙ APPETIBILE IL BENE SUL MERCATO. IN OGNI CASO, L'ESPERTO DEVE EVITARE NEI LIMITI DEL POSSIBILE LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO.

Parte 1 – Immobili e diritti reali pignorati

Col pignoramento di cui alla seguente trascrizione (Allegato 3):

1) TRASCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare n. 1330 - Registro Generale n.1550.

Repertorio 265/2025 del 05/03/2025;

• Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario, Sede di Oristano (OR);

• Soggetto a favore:

[REDACTED]

• Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Veniva sottoposto ad esecuzione forzata per il diritto di PROPRIETÀ' e per la quota pari ad 1/1, il seguente immobile sito nel Comune di Abbasanta:

	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Cons.	Rendita
NCEU	28	2970	1	VIA MANNU, 48, ABBASANTA (OR)	A/2	10,5 vani	€ 677,85

Tabella 1 – Elenco beni pignorati

Intestazione catastale

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritti reali sugli immobili del soggetto contro e diritto pignorato

Intestatario	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Diritto reale	Diritto pignorato
[REDACTED]	Fabbricati	28	2970	1	Proprietà per 1/2	Proprietà per 1/2
[REDACTED]	Fabbricati	28	2970	1	Proprietà per 1/2	Proprietà per 1/2

Tabella 2 – Diritti reali

Il diritto reale sull'immobile dell'unità negoziale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità attuale dell'esecutato.

Parte 2 – Riscontro “difformità formali” tra i dati indicati nell’atto di pignoramento ed i dati catastali

Non sono presenti difformità formali.

Parte 3 – Riscontro difformità tra i dati catastali ed i dati reali alla data del pignoramento

Non sono presenti difformità formali.

Parte 4 – Esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento - raffronto delle ortofoto con le mappe catastali



Immagine 1 - Sovrapposizione planimetria catastale su ortofoto

Dalla sovrapposizione della mappa catastale sulla foto aerea si riscontra la corrispondenza tra i limiti reali ed i limiti catastali dell'immobile.

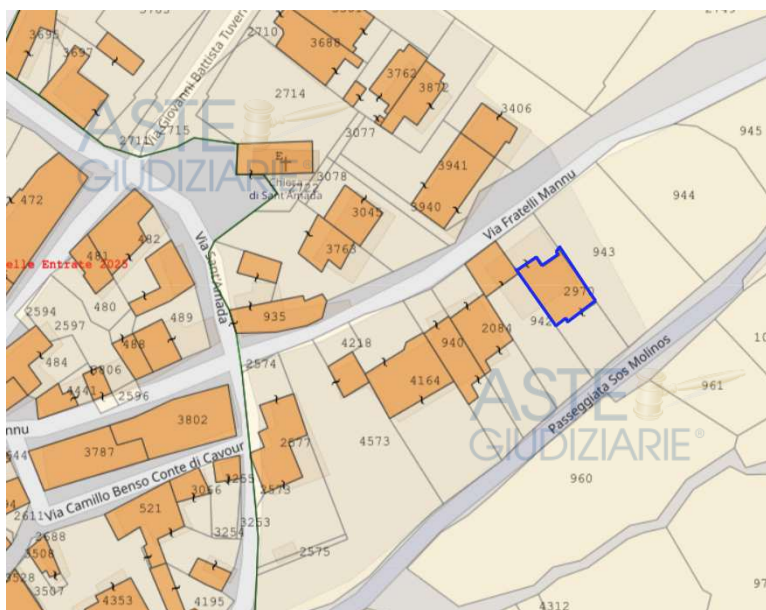


Immagine 2 - Stralcio planimetria catastale

Parte 5 – Procedure di espropriazione per pubblica utilità

Sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano attualmente in corso procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Parte 6 – Formazione dei lotti di vendita

Sarà individuato un unico lotto di vendita.

Lotto di vendita

	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Cons.	Rendita
NCEU	28	2970	1	VIA MANNU, 48, ABBASANTA (OR)	A/2	10,5 vani	€ 677,85

Tabella 3 – Lotto di vendita

Mappali confinanti

Orientamento	Immobile confinante	Intestati catastali
Nord - Est	Foglio 28 - Mappale 943	[REDACTED]
Sud - Ovest	Foglio 28 - Mappale 942	[REDACTED]
Sud - est	Strada Comunale	[REDACTED]
Nord - Ovest	Via Mannu	[REDACTED]

Tabella 4– Mappali confinanti

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO, MEDIANTE L'ESATTA INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO D'INTERNO), DEGLI ACCESSI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE (PREVIO ACCERTAMENTO DEL VINCOLO PERTINENZIALE SULLA BASE DELLE PLANIMETRIE ALLEGATE ALLA DENUNCIA DI COSTRUZIONE PRESENTATA IN CATASTO, DELLA SCHEDA CATASTALE, DELLE INDICAZIONI CONTENUTE NELL'ATTO DI ACQUISTO NONCHÉ NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE E DEI CRITERI OGGETTIVI E SOGGETTIVI DI CUI ALL'ART. 817 C.C.), DEGLI ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, SPECIFICANDO ANCHE IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI NONCHÉ LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. CON RIGUARDO ALLE PERTINENZE ED IN LINEA DI PRINCIPIO, L'ESPERTO NON PROCEDERÀ ALLA DESCRIZIONE DI BENI DOTATI DI AUTONOMO IDENTIFICATIVO CATASTALE CHE NON SIANO STATI OGGETTO DI ESPRESSA INDICAZIONE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (SALVO CHE SI TRATTI DI BENI CENSITI COME

“BENI COMUNI NON CENSIBILI”).

CON RIFERIMENTO AL SINGOLO BENE DEVONO ESSERE INDICATE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI; GIARDINO; ECC.), LA TIPOLOGIA, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI, NONCHÉ LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E – PER GLI IMPIANTI – LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO.

IN PARTICOLARE, L'ESPERTO DEVE VERIFICARE SE L'IMMOBILE SIA DOTATO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. PER I TERRENI PIGNORATI DEVE ESSERE EVIDENZIATA LA LORO EVENTUALE SITUAZIONE DI FONDI INTERCLUSI (LADDOVE CIRCONDATI DA FONDI ALTRUI E SENZA USCITA SULLA VIA PUBBLICA) DA TERRENI LIMITROFI APPARTENENTI A TERZI O COMUNQUE NON OGGETTO DELLA ESPROPRIAZIONE IN CORSO, ANCHE SE DI PROPRIETÀ DELLO STESSO ESECUTATO. LA MEDESIMA CIRCOSTANZA DEVE ESSERE EVIDENZIATA IN RELAZIONE, AD ESEMPIO, A FABBRICATI PER I QUALI L'ACCESSO CON MEZZI ROTABILI SIA POSSIBILE SOLAMENTE ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SU CORTILE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI UN TERZO O DELL'ESECUTATO MEDESIMO E CHE NON SIA STATO PIGNORATO.

NELLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO, L'ESPERTO DEVE SEMPRE INSERIRE GIÀ NEL CORPO DELLA RELAZIONE (E NON SOLAMENTE TRA GLI ALLEGATI) UN NUMERO SUFFICIENTE DI FOTOGRAFIE. L'INSERIMENTO DELLE FOTOGRAFIE NEL CORPO DELLA RELAZIONE MIRA, INFATTI, A RENDERE AGEVOLE LA COMPrensIONE DELLA DESCRIZIONE FORNITA. LE FOTOGRAFIE SARANNO ALTRESÌ INSERITE TRA GLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE. IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO, L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALTRESÌ ALLA PREDISPOSIZIONE DI PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI. ANCHE LA PLANIMETRIA DEVE ESSERE INSERITA SIA IN FORMATO RIDOTTO NEL TESTO DELLA RELAZIONE (IN MODO DA RENDERE AGEVOLE LA COMPrensIONE DELLA DESCRIZIONE FORNITA), SIA IN FORMATO ORDINARIO IN ALLEGATO ALLA RELAZIONE MEDESIMA.

Descrizione del lotto di vendita

Il lotto di vendita è costituito da un unico fabbricato di civile abitazione sito ad Abbasanta (OR) in Via Mannu n° 48, e risulta univocamente individuato al Foglio 28, Mappale 2970, Subalterno 1 del nuovo catasto edilizio urbano.

L'immobile risulta in una zona periferica del centro abitato, a Sud-est, poco distante dal cimitero comunale.





Immagine 3 – Ortofoto generale edificato Abbasanta



Immagine 4 – Ortofoto dettaglio fabbricato

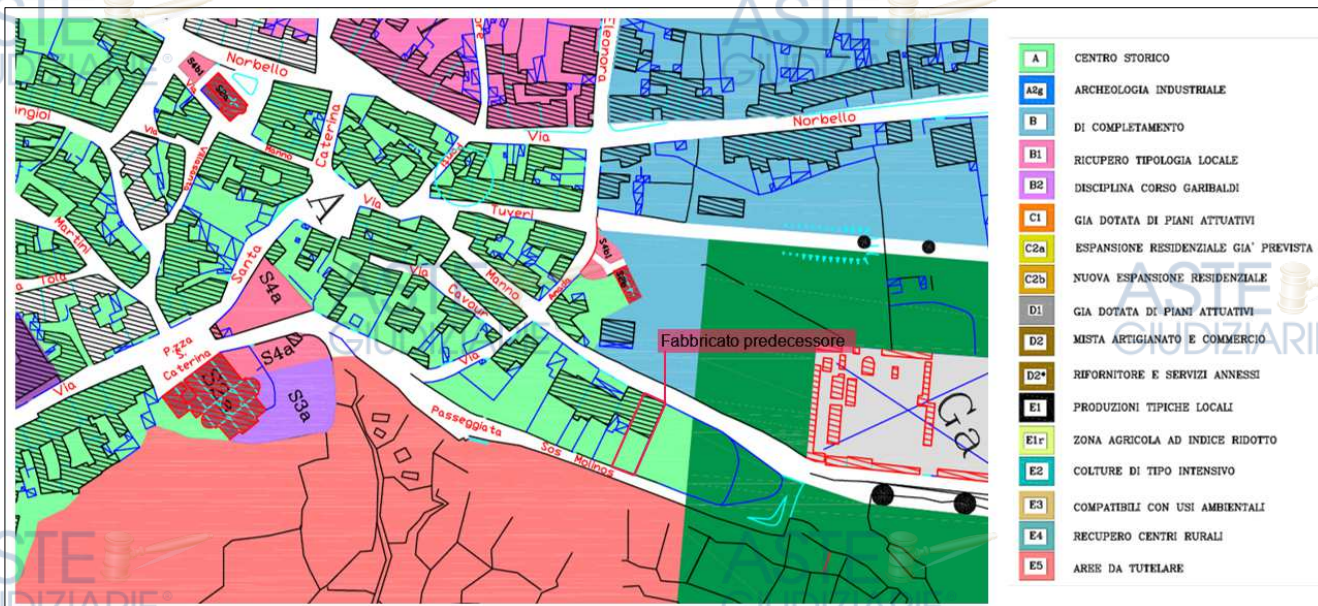


Immagine 5 – Stralcio del Piano Urbanistico Comunale di Abbasanta

Il PUC, redatto nel 2001, mostra solo l'immobile predecessore di quello attuale, che è stato demolito per procedere con la nuova costruzione.

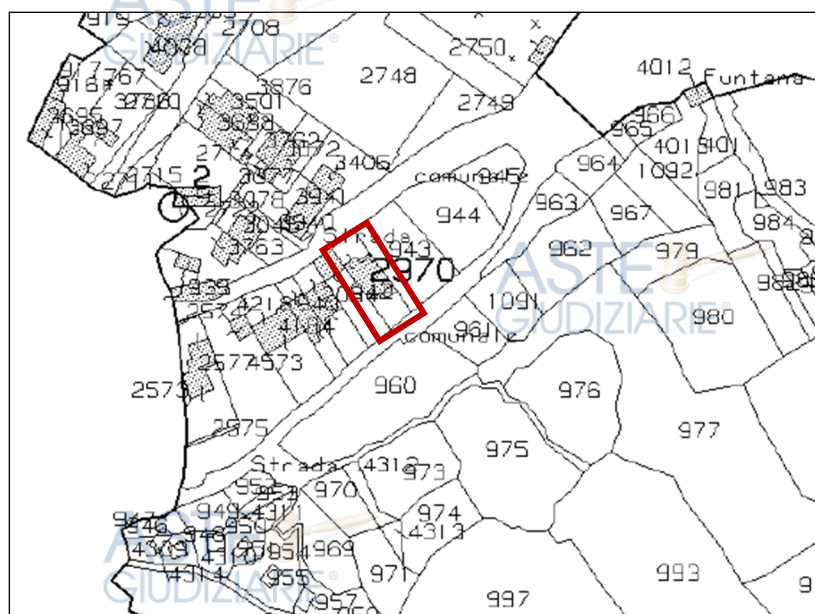


Immagine 6 – Estratto di mappa catastale

Il fabbricato, situato all'interno del centro storico, in una zona periferica del centro abitato, risulta facilmente raggiungibile. Nelle vicinanze sono presenti il cimitero comunale e due chiese, la Parrocchia di Santa Caterina d'Alessandria e la Chiesa d Sant'Amada. A circa 750 m si trova il municipio. Alcuni servizi come negozi di alimentari, farmacie e abbigliamento distano circa 1 km/1,5 km.

Il fabbricato ha struttura portante mista, si articola su 3 piani, di cui uno seminterrato. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchi di cemento di presunto spessore di 25 cm isolate verso l'esterno tramite un'intercapedine recuperata con la posa di mattoni forati di spessore pari a 8 cm; nell'intercapedine è stato

posizionato l'isolante termico. Da informazioni fornite dal proprietario risulta che la copertura è stata realizzata con lastre prefabbricate tipo Predalles. Il solaio di copertura è realizzato con lastre prefabbricate del tipo Termodalle con l'aggiunta di un sistema di ventilazione e con manto di copertura con tegole di tipo portoghese. Tutti gli infissi sono realizzati in pvc con vetrocamera.

I due prospetti principali risultano intonacati e tinteggiati; lo stesso non è stato fatto sui due prospetti laterali. Internamente, ad eccezione del piano seminterrato, tutte le superfici sono intonacate e tinteggiate; le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pannelli radianti a pavimento con acqua riscaldata da una stufa a pellet. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un unico scaldacqua elettrico.



Foto 1 – Prospetto Via Mannu – Vista generale



Foto 2 – Prospetto Via Mannu – Ingresso piano seminterrato



Foto 3 – Prospetto Via Mannu – Vista interno cortile



Foto 4 – Prospetto Via Mannu – Vista interno cortile



Foto 5 – Prospetto lato passeggiata Sos Molinos



Foto 6 – Lato passeggiata Sos Molinos – Interno cortile

Dalla Via Mannu, dopo aver attraversato il cortile interno (Foto 3 – 4) si accede ad un ampio ingresso – soggiorno (Foto 7–8-9–10).



Foto 7 – Piano Terra – Ingresso soggiorno



Foto 8 – Piano Terra – Ingresso soggiorno



Foto 9 – Piano Terra – Soggiorno

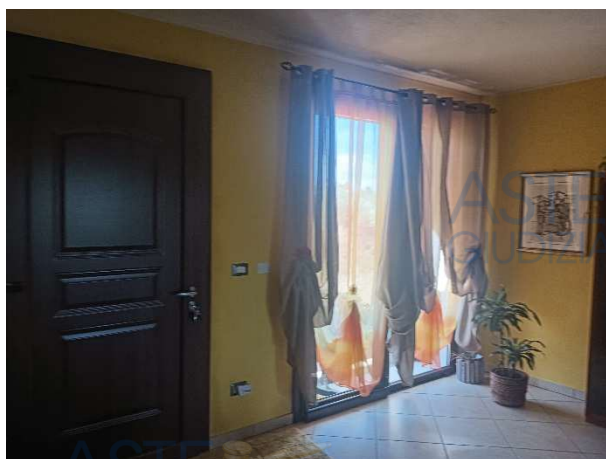


Foto 10 – Piano Terra – Soggiorno

Dal soggiorno si può direttamente accedere al locale cucina – sala da pranzo (Foto 11) e ad un disimpegno (Foto 12) dove sono presenti gli accessi al bagno (Foto 13-14-15) ed alla lavanderia (Foto 16).



Foto 11 – Piano Terra – Cucina, sala da pranzo



Foto 12 – Piano Terra – Disimpegno ingresso bagno e lavanderia

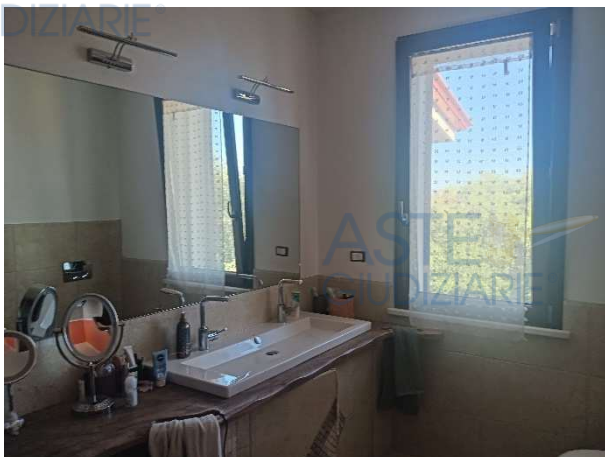


Foto 13 – Piano Terra – bagno



Foto 14 – Piano Terra –bagno



Foto 15 – Piano Terra – bagno



Foto 16 – Piano Terra – lavanderia

Tramite una scala coi gradini rivestiti in pietra (Foto 17-18) si raggiunge il primo piano dove sono presenti numero tre (3) camere da letto rispettivamente nominate nella planimetria di cui alla successiva Immagine 9 come Camera 1 (Foto 19-20), Camera 2 (Foto 21-22) e Camera 3 (Foto 23-24) ed un secondo bagno (Foto 25-26).



Foto 17 – Scale collegamento piano terra e primo piano



Foto 18 – Scale collegamento piano terra e primo piano



Foto 19 – Camera 1



Foto 20 – Camera 1



Foto 21 – Camera 2



Foto 22 – Camera 2

Le foto relative alla Camera 2 evidenziano come la stessa risulti interessata dalla presenza di vistose macchie di muffa e segni di umidità.



Foto 23 – Camera 3



Foto 24 – Camera 3



Foto 25 – Bagno primo piano

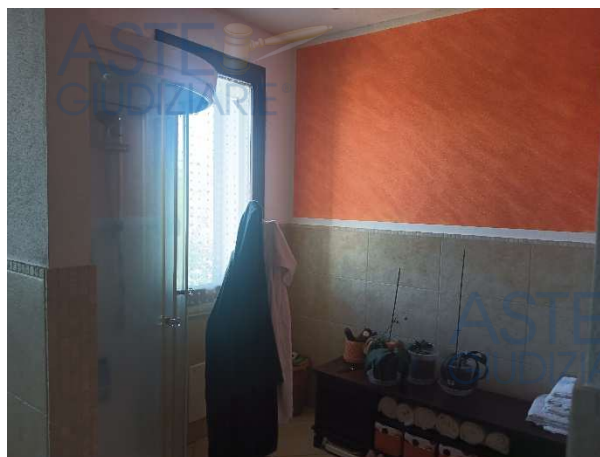


Foto 26 – Bagno primo piano

Sempre dal piano terra e sempre da una scala interna si può raggiungere il piano seminterrato che si presenta ancora in uno stato “grezzo” mancando sia l’intonacatura e la tinteggiatura delle superfici e sia la pavimentazione (Foto 27-28-29).

Dal piano seminterrato si può accedere direttamente al cortile sul retro del fabbricato (verso la Passeggiata Sos Molinos) (Foto 30).



Foto 27 – Piano Seminterrato

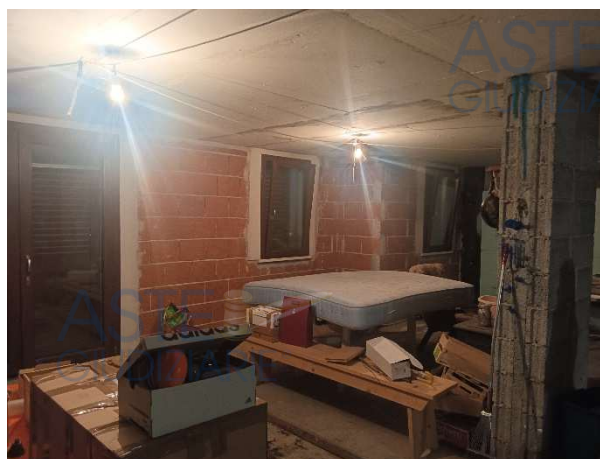


Foto 28 – Piano Seminterrato



Foto 29 – Piano Seminterrato



Foto 30 – Cortile

Superficie ed altezza netta – Superficie commerciale

Lo stato di fatto è rappresentato nelle seguenti planimetrie riportata in scala corretta anche nell'Allegato 6 alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



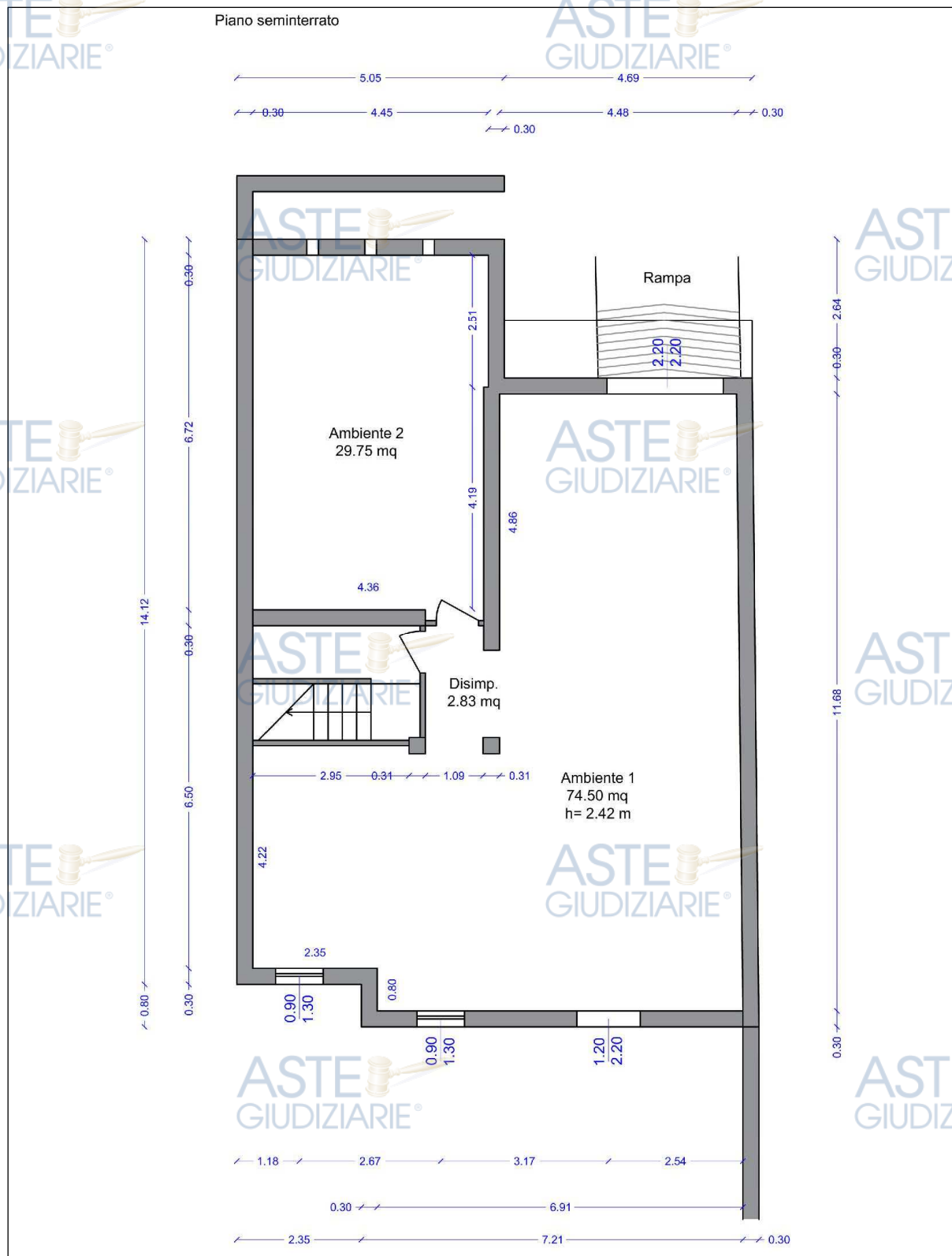
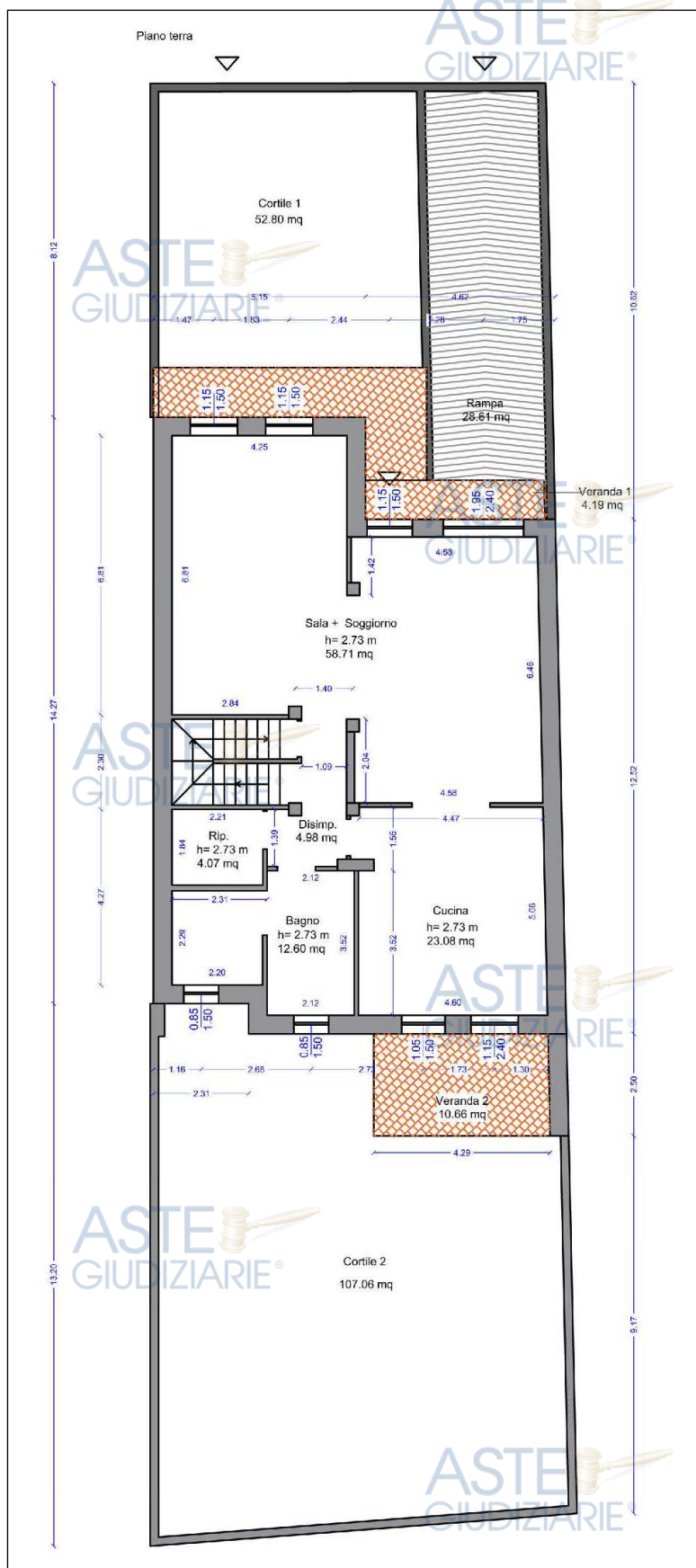


Immagine 7 – Pianta Piano Seminterrato (Fuori scala)



Piano primo

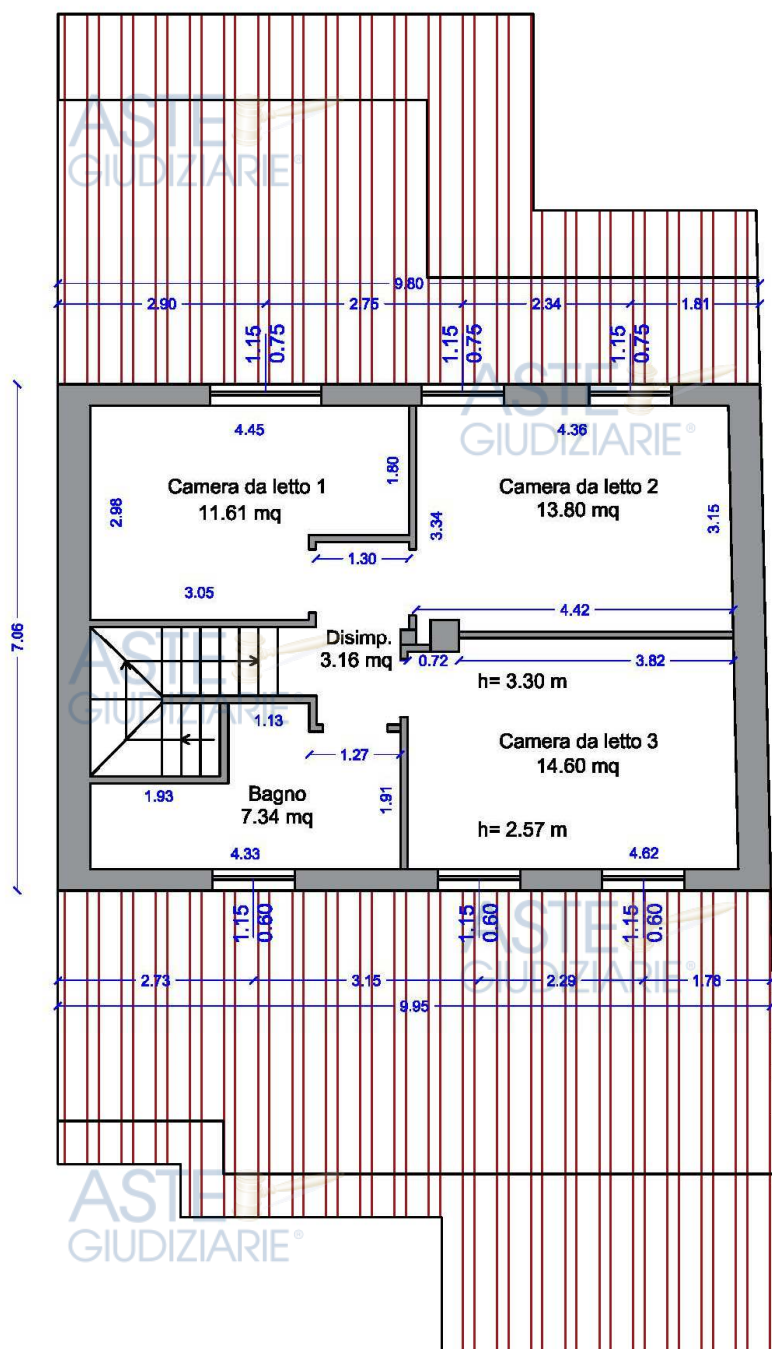


Immagine 9 – Pianta Piano Primo (Fuori scala)

Distribuzione interna - Superficie ed altezza netta – Superficie commerciale

Superficie netta residenziale piano terra

Sala + soggiorno	58.71 mq
Ripostiglio	4.07 mq
Disimpegno	4.98 mq
Cucina	23.08 mq
<u>Bagno</u>	<u>12.60 mq</u>
Totale:	103.44 mq
Altezza netta:	2.73 ml

Superficie netta residenziale primo piano

Camera da letto 1	11.61 mq
Camera da letto 2	13.80 mq
Camera da letto 3	14.60 mq
Bagno	7.34 mq
<u>Disimpegno</u>	<u>3.16 mq</u>
Totale:	50.51 mq
Altezza media:	2.935 ml

Superficie netta non residenziale piano seminterrato

Ambiente 1	74.50 mq
Disimpegno	2.83 mq
<u>Ambiente 2</u>	<u>29.75 mq</u>
Totale:	107.08 mq
Altezza netta:	2.42 ml

Superficie netta non residenziale piano terra

Veranda 1	4.19 mq
<u>Veranda 2</u>	<u>10.66 mq</u>
Totale:	14.85 mq

Superficie scoperta piano terra

Cortile 1	52.80 mq
Cortile 2	107.06 mq
<u>Rampa</u>	<u>28.61 mq</u>

Totale: 188.47 mq

Totale generale:

Superficie netta residenziale: 153.95 mq

Superficie netta non residenziale: 121.93 mq

Superficie scoperta: 188.47 mq

Superficie commerciale

Determinata in risposta al Quesito n° 12: Sc= 295.59 mq

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI PER CIASCUN LOTTO. AL RIGUARDO, L'ESPERTO: - DEVE ACQUISIRE ESTRATTO CATASTALE ANCHE STORICO PER CIASCUN BENE AGGIORNATO ALL'ATTUALITÀ, NONCHÉ LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE (PROCEDENDO SEMPRE AL DEPOSITO DELLA STESSA TRA GLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE O PRECISANDO EVENTUALMENTE L'ASSENZA DELLA STESSA AGLI ATTI DEL CATASTO).

IN PARTICOLARE, NELL'IPOTESI IN CUI IL PRIMO ATTO D'ACQUISTO ANTERIORE DI VENTI ANNI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (COME INDICATO NELLA CERTIFICAZIONE EX ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.) DOVESSE RISULTARE ANTECEDENTE ALLA MECCANIZZAZIONE DEL CATASTO, L'ESPERTO DOVRÀ PRODURRE L'ESTRATTO CATASTALE STORICO ANCHE PER IL PERIODO PRECEDENTE LA MECCANIZZAZIONE;

DEVE RICOSTRUIRE LA STORIA CATASTALE DEL BENE INDICANDO LE VARIAZIONI INTERVENUTE NEL TEMPO E PRECISANDO — NEL CASO DI IMMOBILI RIPORTATI IN C.F. — LA P.LLA DEL TERRENO IDENTIFICATO AL C.T. SUL QUALE IL FABBRICATO SIA STATO EDIFICATO. A QUESTO PROPOSITO, È SEMPRE NECESSARIO CHE L'ESPERTO PRECISI TUTTI I PASSAGGI CATASTALI INTERVENUTI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F. (PRODUCENDO SEMPRE LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO);

DEVE PRECISARE L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON LE RISULTANZE CATASTALI, ANALITICAMENTE INDICANDO LE EVENTUALI DIFFORMITÀ (QUANTO A FOGLIO, P.LLA E SUBALTERNO);

DEVE INDICARE LE VARIAZIONI (RIGUARDANTI ESCLUSIVAMENTE I DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI: COMUNE CENSUARIO, FOGLIO, P.LLA E SUBALTERNO) CHE SIANO STATE EVENTUALMENTE RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DI UFFICIO E CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO, PRECISANDO:

SE A TALI VARIAZIONI CORRISPONDA UNA MODIFICA NELLA CONSISTENZA MATERIALE DELL'IMMOBILE (AD ESEMPIO, SCORPORO O FRAZIONAMENTO DI UN VANO O DI UNA PERTINENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE VENGONO ACCORPATI AD UN'ALTRA; FUSIONE DI PIÙ SUBALTERNI), NEL QUAL CASO L'ESPERTO INFORMERÀ IL G.E. PER LE DETERMINAZIONI SUL PROSIEGUO;

SE A TALI VARIAZIONI NON CORRISPONDA UNA MODIFICA NELLA CONSISTENZA MATERIALE DELL'IMMOBILE (AD ESEMPIO, RIALLINEAMENTO DELLE MAPPE).



IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO, L'ESPERTO DEVE PRECISARE ALTRESÌ LE EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE.

AL RIGUARDO, L'ESPERTO:

IN PRIMO LUOGO, DEVE PROCEDERE AL RAFFRONTO DELLA PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI (PREDISPOSTA IN RISPOSTA AL QUESITO N. 2) CON LA PLANIMETRIA CATASTALE;

IN SECONDO LUOGO, NEL CASO DI RISCONTRATE DIFFORMITÀ:

DEVE PREDISPORRE APPOSITA PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON OPPORTUNA INDICAZIONE GRAFICA DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ, INSERENDO LA DETTA PLANIMETRIA SIA IN FORMATO RIDOTTO NEL TESTO DELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO, SIA IN FORMATO ORDINARIO IN ALLEGATO ALLA RELAZIONE MEDESIMA;

DEVE QUANTIFICARE I COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ DA DETRARRE DAL VALORE DI STIMA.

Lotto unico

Identificazione catastale e documentazione catastale acquisita e riportata in allegato (Allegato 2)

Dati catastali: Comune di Abbasanta - Foglio 28 - Particella 2970 - Subalterno 1

Documentazione catastale acquisita e riportata nell'allegato alla presente relazione:

- Visura storica per immobile al catasto fabbricati: acquisita in data 09/04/2025 – identificativo n° T369228/2025;
- Visura storica per immobile al catasto terreni: acquisita in data 25/06/2025 – identificativo n° T235071;
- Planimetria catastale: acquisita in data 09/04/2025 – identificativo n° T398159;
- Estratto di mappa catastale: acquisita in data 09/04/2025 – identificativo n° T377285/2025.

Variazioni catastali intervenute nel tempo:

- N.C.E.U. – dal 10/03/1987 al 10/03/1987 – immobile predecessore
“Costituzione del 10/03/1987 in atti dal 30/07/1997 si acquis. L'uiu già a mod. 55 col mapp. doppio.
Vedi mod. D d'ufficio n. 6 /97 (n. 36.1/1987)”
Comune di Abbasanta (A007) (OR)
Foglio 28 - Particella 2970
Partita: 834
Busta mod.58: 597
- N.C.E.U. – dal 10/03/1987 al 01/01/1992 – immobile predecessore
“Classamento del 10/03/1987 in atti dal 18/01/1999 (n. 36.1/1987) Notifica in corso con protocollo
n. 1733 del 15/02/1999”
Comune di Abbasanta (A007) (OR)
Foglio 28 – Particella 2970

Rendita: Lire 345

Categoria A/4c - Classe 1- Consistenza 5,0 vani

Partita: 834

Busta mod.58: 597

- N.C.E.U. – dal 01/01/1992 al 31/08/2011 – immobile predecessore

“Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992”

Comune di Abbasanta (A007) (OR)

Foglio 28 - Particella 2970

Rendita: Euro 198,84

Rendita: Lire 385.000

Categoria A/4c - Classe 1 - Consistenza 5,0 vani

Partita: 834

Busta mod.58: 597

- N.C.E.U. – dal 31/08/2011 al 31/08/2012 – immobile attuale

“Variazione del 31/08/2011 pratica n. or0147483 in atti dal 31/08/2011.

Ampliamento - Demolizione parziale - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9646.1/2011).

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)”

Comune di Abbasanta (A007) (OR)

Foglio 28 Particella 2970 Subalterno 1

Rendita: Euro 677,85

Categoria A/2° - Classe 5 - Consistenza 10,5 vani

- N.C.E.U. – dal 31/08/2012 – immobile attuale

“Variazione nel classamento del 31/08/2012. Pratica n. OR0133153 in atti dal 31/08/2012.

Variazione di classamento (n. 7690.1/2012).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)”

Comune di Abbasanta (A007) (OR)

Foglio 28 - Particella 2970 - Subalterno 1

Rendita: Euro 677,85

Categoria A/2a - Classe 5 - Consistenza 10,5 vani

Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno)

Non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché

nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

Non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

Relativamente al piano seminterrato, lo stato reale dei luoghi differisce da quanto riportato nella planimetria catastale solo ed esclusivamente per il fatto che se si osserva la planimetria catastale, non risulta realizzato il tramezzo divisorio tra l'autorimessa e il locale di sgombero, e tra il locale di sgombero e la lavanderia. Allo stato attuale si ha un unico ambiente.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto Unico

Piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione sito ad Abbasanta (OR) in Via Mannu n° 48.

Individuazione catastale: Foglio 28 – Particella 2970 – Subalterno 1 - Categoria A/2a – Classe 5 – Consistenza 10,5 vani – Rendita: Euro 677,85

Collocazione urbanistica: il fabbricato, situato all'interno del centro storico, in una zona periferica del centro abitato

Caratteristiche costruttive: Il fabbricato ha struttura portante mista, si articola su 3 piani, di cui uno seminterrato.

I due prospetti principali risultano intonacati e tinteggiati; lo stesso non è stato fatto sui due prospetti laterali. Internamente, ad eccezione del piano seminterrato, tutte le superfici sono intonacate e tinteggiate; le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle in gres.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pannelli radianti a pavimento con acqua riscaldata da una stufa a pellet. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un unico scaldacqua elettrico.

L'ingresso dalla Via Mannu consente l'accesso al salotto al piano terra, dal quale si accede alla sala pranzo e agli ulteriori ambienti. A destra della cucina si trova un disimpegno dal quale si accede a bagno, lavanderia e alle scale per accedere al piano superiore e al piano seminterrato.

Nel primo piano è disposta la zona notte e un ulteriore bagno. Al piano seminterrato mancano alcune opere di finitura previste in progetto, quali ad esempio l'intonacatura delle superfici interne.



Dati di superficie:

- Superficie netta residenziale: 153.95 mq
- Superficie netta non residenziale: 121.93 mq
- Superficie scoperta: 188.47 mq
- Superficie commerciale: 295.59 mq

Atti di assenso alla costruzione: Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia N. 22 del 30.12.2009 e di successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia N. 21 del 13.07.2011.

In data 21/09/2011, a lavori ultimati, veniva rilasciato il Certificato di Agibilità n° 014/2011.

Relativamente al piano seminterrato, lo stato reale dei luoghi differisce da quanto riportato nelle pratiche edilizie solo ed esclusivamente per il fatto che non risulta ancora realizzato il tramezzo divisorio tra l'autorimessa e il locale di sgombero, e quello tra il locale di sgombero e la lavanderia. Allo stato attuale si ha un unico ambiente.

Eccetto alcuni aspetti di dettaglio appena segnalati non si riscontrano difformità tra quanto assentito e quanto realizzato. Piccole difformità rientrano comunque nei limiti di tolleranza.

Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione buono.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

L'ESPERTO STIMATORE DEVE PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ RELATIVI AI BENI PIGNORATI INTERVENUTI FRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E RISALENDO, A RITROSO, AL PRIMO PASSAGGIO DI PROPRIETÀ TRASCRITTO IN DATA ANTECEDENTE DI VENTI ANNI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO. QUALORA NELLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DOVESSE RISULTARE CHE L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE SIA DIVERSA DA QUELLA ATTUALE (AD ESEMPIO: INDICAZIONE DI UNA P.LLA O SUB DIVERSI DA QUELLI ATTUALI), L'ESPERTO SEGNERÀ ANCHE I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI, INCROCIANDO I DATI RISULTANTI DAGLI ATTI DI ALIENAZIONE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI. A QUESTO RIGUARDO, LA RICOSTRUZIONE DELL'ESPERTO DOVRÀ CONSENTIRE DI COMPRENDERE SE IL BENE PIGNORATO CORRISPONDA AI BENI OGGETTO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ. IN OGNI CASO, POI, NELL'IPOTESI DI PIGNORAMENTO DI FABBRICATI, L'ESPERTO DEVE SPECIFICARE IN TERMINI ESATTI SU QUALE ORIGINARIA P.LLA DI TERRENO INSISTANO I DETTI FABBRICATI, ALLEGANDO ALTRESÌ FOGLIO DI MAPPA CATASTALE (CON EVIDENZIAMENTO DELLA P.LLA INTERESSATA).

NELLA RICOSTRUZIONE DEI TRASFERIMENTI, L'ESPERTO NON DEVE LIMITARSI AD INDICAZIONI DI CARATTERE GENERICO E IN PARTICOLARE RIFERIRE CHE L'ATTO RIGUARDEREBBE "I BENI SUI QUALI È STATO EDIFICATO IL FABBRICATO" SENZA ULTERIORI SPECIFICAZIONI, OCCORRENDO AL CONTRARIO DOCUMENTARE I PASSAGGI CATASTALI INTERVENUTI. NELL'IPOTESI DI BENI PIGNORATI IN DANNO DEL DEBITORE ESECUTATO, MA APPARTENENTI ALLO STESSO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON IL CONIUGE, L'ESPERTO STIMATORE ESEGUIRÀ VISURA IPOTECARIA ANCHE SUL NOMINATIVO DEL CONIUGE NON DEBITORE DALLA

DATA DELL'ATTO DI ACQUISTO.

L'ESPERTO SEGNERÀ TEMPESTIVAMENTE AL G.E. L'ESISTENZA DI ATTI DI DISPOSIZIONE COMPIUTI DAL CONIUGE NON DEBITORE E/O L'ESISTENZA DI ISCRIZIONI IPOTECARIE OD ALTRE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (AD ESEMPIO, TRASCRIZIONE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; TRASCRIZIONE DI SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; ECC.), PRODUCENDO COPIA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE E/O DI TRASCRIZIONE.

Comune di Abbasanta - Foglio 28 - Particella 2970 - Subalterno 1

- Intestazione attuale da 31/08/2011

[REDACTED]

Derivante da: Atto del 03/03/2009 Pubblico ufficiale Pinna Sergio Sede Oristano (OR) Repertorio n. 5798 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1293.1/2009 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 17/03/2009. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: ABBASANTA (A007) (OR) - Foglio 28 - Particella 2970.

- Dal 03/03/2009 al 31/08/2011

Intestati

[REDACTED]

Derivante da: Atto del 03/03/2009 Pubblico ufficiale Pinna Segio Sede Oristano (OR) Repertorio n. 5798 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1293.1/2009 Reparto PI di Oristano in atti dal 17/03/2009

- Dal 10/03/1987 al 03/03/2009

Intestati:

[REDACTED]

Derivante da: Costituzione del 10/03/1987 in atti dal 30/07/1997 si acquis. l'uiu già a mod. 55 col mapp. doppio vedi mod. d d'ufficio n. 6 /97 (n. 36.1/1987).

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, INDICANDO:

- L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE;
- GLI ESTREMI ESATTI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO (LICENZA EDILIZIA N. ; CONCESSIONE EDILIZIA N.; EVENTUALI VARIANTI; PERMESSO DI COSTRUIRE N. ; DIA N. ; ECC.);
- LA RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO.

AL RIGUARDO, L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALL'ACQUISIZIONE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE DI COPIA DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO, NONCHÉ ESTRATTI DEI GRAFICI DI PROGETTO ALLEGATI. TALE DOCUMENTAZIONE DEVE ESSERE SEMPRE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA. SI SOTTOLINEA AL RIGUARDO COME, IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO, L'ESPERTO NON DEVE MAI LIMITARSI A RIPETERE PEDISSEQUAMENTE QUANTO RIFERITO DAGLI UFFICI TECNICI COMUNALI, DOVENDO PROCEDERE AUTONOMAMENTE AGLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI DI SEGUITO INDICATI (SPECIE CON RIGUARDO ALLA VERIFICA DELLA RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO).

NELL'IPOTESI IN CUI L'UFFICIO TECNICO COMUNALE COMUNICHI L'ASSENZA DI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO PER IL FABBRICATO PIGNORATO, L'ESPERTO PRECISERÀ ANZITUTTO LA PRESUMIBILE EPOCA DI REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO. A QUESTO RIGUARDO ED A MERO TITOLO ESEMPLIFICATIVO, L'ESPERTO POTRÀ UTILIZZARE AI FINI DELLA DATAZIONE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE:

- i. SCHEDE PLANIMETRICHE CATASTALI;
- ii. AEROFOTOGRAMMETRIE ACQUISIBILI PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI E SOCIETÀ PRIVATE;
- iii. INFORMAZIONI DESUMIBILI DAGLI ATTI DI TRASFERIMENTO (AD ESEMPIO, QUALORA L'ATTO CONTENGA L'ESATTA DESCRIZIONE DEL FABBRICATO);
- iv. ELEMENTI DESUMIBILI DALLA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA UTILIZZATA;
- v. CONTESTO DI UBICAZIONE DEL BENE (AD ESEMPIO: CENTRO STORICO DELLA CITTÀ).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO STIMATORE POTRÀ FARE AFFIDAMENTO ESCLUSIVO SULLA DICHIARAZIONE DI PARTE CONTENUTA NELL'ATTO DI ACQUISTO SECONDO CUI IL FABBRICATO SAREBBE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE LEGGI N. 1150/1942 E N. 765/1967. AL RIGUARDO, SI PRECISA CHE:

- CON RIGUARDO AGLI IMMOBILI EDIFICATI IN DATA ANTECEDENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 1150/1942, SI CONSIDERANO LEGITTIMI GLI INTERVENTI ESEGUITI ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, PURCHÉ GLI IMMOBILI NON ABBIANO SUBITO, SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, MODIFICHE SOGGETTE AL RILASCIO DI UN TITOLO EDILIZIO;
- CON RIGUARDO AGLI IMMOBILI EDIFICATI NEL PERIODO COMPRESO TRA L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE SOPRA CITATA E LA SUCCESSIVA LEGGE N. 765/1967, NON SI CONSIDERANO LEGITTIMI I SOLI INTERVENTI ESEGUITI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI ESEGUITI IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA O IN DIFFORMITÀ DALLA STESSA (MENTRE SI CONSIDERANO LEGITTIMI GLI INTERVENTI ESEGUITI ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI);
- CON RIGUARDO AGLI IMMOBILI EDIFICATI IN DATA SUCCESSIVA ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 765/1967, NON SI CONSIDERANO LEGITTIMI GLI INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO O IN DIFFORMITÀ DALLO STESSO IN TUTTO IL

NELL'IPOTESI IN CUI L'UFFICIO TECNICO COMUNALE COMUNICHI L'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO PER IL FABBRICATO PIGNORATO, MA NON SIA IN GRADO DI CONSEGNARE ALL'ESPERTO COPIA DEL DETTO PROVVEDIMENTO O ANCHE DELLE SOLE PLANIMETRIE DI PROGETTO (AD ESEMPIO: PER SMARRIMENTO; INAGIBILITÀ DELL'ARCHIVIO; SEQUESTRO PENALE; ECC.), L'ESPERTO DEVE RICHIEDERE AL RELATIVO DIRIGENTE CERTIFICAZIONE IN TAL SENSO (CONTENENTE ALTRESÌ L'INDICAZIONE DELLE RAGIONI DELLA MANCATA CONSEGNA), CERTIFICAZIONE CHE SARÀ INSERITA TRA GLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE. NELL'IPOTESI DI DIFFORMITÀ E/O MODIFICHE DEL FABBRICATO RISPETTO AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO, IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO L'ESPERTO DEVE PRECISARE ANALITICAMENTE LE DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO.

AL RIGUARDO, AI FINI DELL'OPPORTUNA COMPrensIONE L'ESPERTO:

- DEVE PROCEDERE AL RAFFRONTO DELLA PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI (PREDISPOSTA IN RISPOSTA AL QUESITO N. 2) CON LA PLANIMETRIA DI PROGETTO;
- NEL CASO DI RISCONTRATE DIFFORMITÀ:
 - DEVE PREDISPORRE APPOSITA PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON OPPORTUNA INDICAZIONE GRAFICA DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ, INSERENDO LA DETTA PLANIMETRIA SIA IN FORMATO RIDOTTO NEL TESTO DELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO, SIA IN FORMATO ORDINARIO IN ALLEGATO ALLA RELAZIONE MEDESIMA;
 - DEVE POI PRECISARE L'EVENTUALE POSSIBILITÀ DI SANATORIA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE ED I COSTI DELLA MEDESIMA SECONDO QUANTO DI SEGUITO PRECISATO. IN CASO DI OPERE ABUSIVE L'ESPERTO PROCEDERÀ COME SEGUE: ANZITUTTO, VERIFICHERÀ LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA C.D. ORDINARIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; IN SECONDO LUOGO, ED IN VIA SUBORDINATA, VERIFICHERÀ L'EVENTUALE AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO (SANATORIA C.D. SPECIALE), PRECISANDO:
 - IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA DI CONDONO SIA STATA PRESENTATA;
 - LO STATO DELLA PROCEDURA PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI (PARERI; DELIBERAZIONI; ECC.);
 - I COSTI DELLA SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE E/O ANCORA DA CORRISPONDERSI;
 - LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI GRAFICI DI PROGETTO DEPOSITATI A CORREDO DELL'ISTANZA (SEGNALANDO, ANCHE IN TAL CASO GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ); IN TERZO LUOGO ED IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA, VERIFICHERÀ INOLTRE — AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE — SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6, DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985 O DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001 (GIÀ ART. 17, COMMA 5, DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985).

A QUEST'ULTIMO RIGUARDO, L'ESPERTO DEVE:

- DETERMINARE LA DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE SECONDO LE MODALITÀ SOPRA INDICATE;
- CHIARIRE SE — IN RAGIONE DELLA DATA DI EDIFICAZIONE COME SOPRA DETERMINATA O COMUNQUE DELLE CARATTERISTICHE DELLE OPERE ABUSIVE — L'IMMOBILE AVREBBE POTUTO BENEFICIARE DI UNA DELLE



SANATORIE DI CUI ALLE DISPOSIZIONI DI SEGUITO INDICATE: I. ARTT. 31 SS. DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985; II. ART. 39 DELLA LEGGE N. 724 DEL 1994; III. ART. 32 DEL D.L. N. 269 DEL 2003 CONVERTITO IN LEGGE N. 326 DEL 2003;

- VERIFICARE LA DATA DELLE RAGIONI DEL CREDITO PER LE QUALI SIA STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO O INTERVENTO NELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA.

AL RIGUARDO, L'ESPERTO DEVE FAR RIFERIMENTO AL CREDITO TEMPORALMENTE PIÙ ANTICO CHE SIA STATO FATTO VALERE NELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA (SIA DAL CREDITORE PIGNORANTE, SIA DA UNO DEI CREDITORI INTERVENUTI), QUALE RISULTANTE DAGLI ATTI DELLA PROCEDURA.

- CONCLUDERE INFINE – ATTRAVERSO IL COMBINATO DISPOSTO DELLE VERIFICHE SOPRA INDICATE – SE ED EVENTUALMENTE IN BASE A QUALI DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE SOPRA INDICATE L'AGGIUDICATARIO POSSA DEPOSITARE DOMANDA DI SANATORIA.

IN TUTTE LE IPOTESI DI SANATORIA DI IMMOBILI OD OPERE ABUSIVE, L'ESPERTO DEVE INDICARE – PREVIA ASSUNZIONE DELLE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI – I RELATIVI COSTI, SEMPRE CHE NON SIANO STATI EMANATI ORDINI DI DEMOLIZIONE RIMASTI INESEGUITI SU CUI RIFERIRE SENZA INDUGIO.

OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE SIA STATO EMESSO ORDINE DI DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO I COMPETENTI UFFICI COMUNALI E QUANTIFICARE GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER L'ELIMINAZIONE DELLO STESSO.

INFINE, L'ESPERTO DEVE VERIFICARE L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ ED ACQUISIRE CERTIFICATO AGGIORNATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

NEL CASO DI MANCATA RISPOSTA DA PARTE DEGLI UFFICI TECNICI COMPETENTI ENTRO UN TEMPO RAGIONEVOLE DALLA RICHIESTA INOLTATA O COMUNQUE DI RISPOSTA INCOMPLETA, L'ESPERTO STIMATORE DEPOSITERÀ ISTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER L'EMISSIONE DEL PROVVEDIMENTO DI CUI ALL'ART. 213 C.P.C.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sia nel PUC, redatto nel 2001, che nella Planimetria Generale, redatta nel 2006, viene mostrato solo l'immobile predecessore, che è stato demolito per procedere con la costruzione di quello attuale.

Il PUC colloca il fabbricato nella Zona "A" – Zona di pregio ambientale e tradizionale – all'interno del comparto 4, isolato G, edificio n. 4.



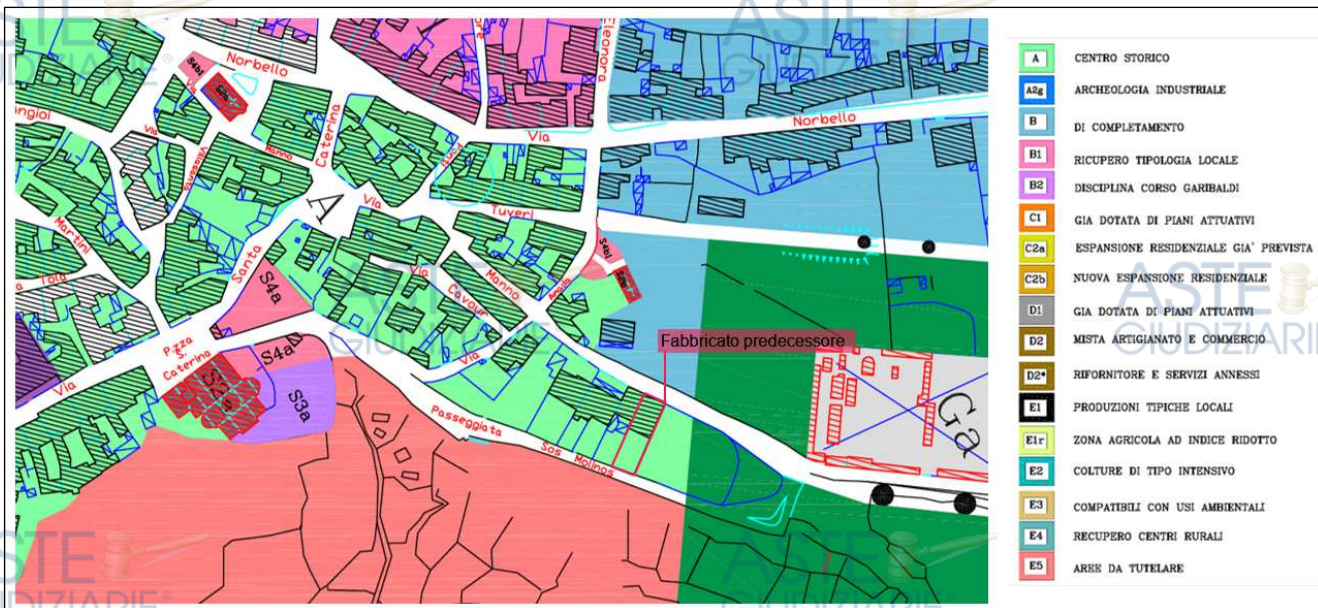


Immagine 10 – Stralcio del Piano Urbanistico Comunale di Abbasanta



Immagine 11 – Stralcio della Planimetria Generale Piano Particolareggiato: Limite del Piano Suddivisione in comparti d'intervento e isolati

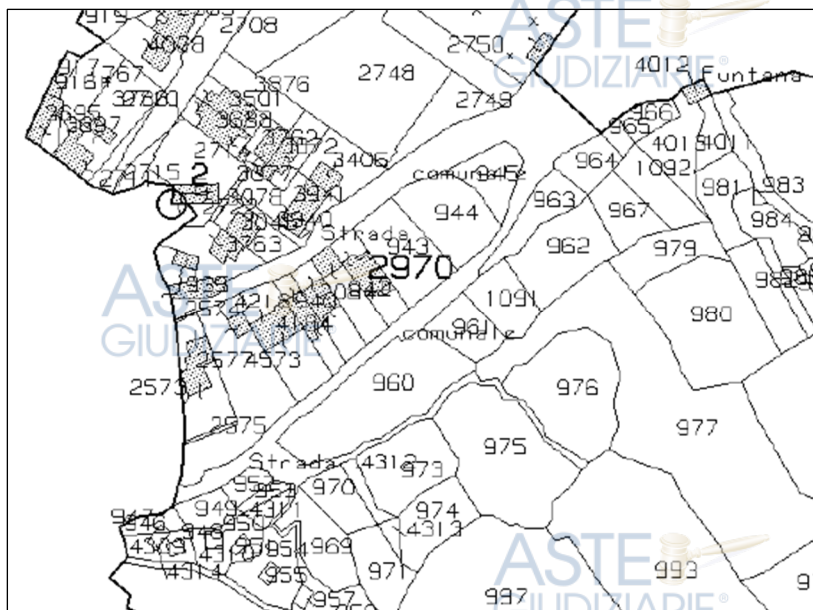


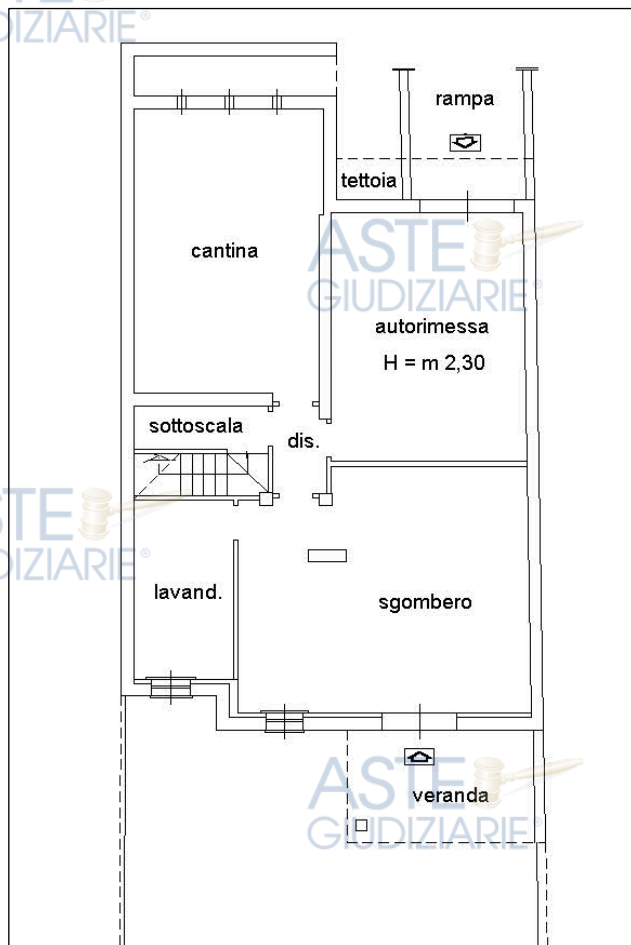
Immagine 12 – Stralcio dell'estratto di Mappa

La costruzione del fabbricato è stata assentita con Concessione Edilizia n. 22 del 30/12/2009.

In data 13/07/2011 veniva presentata dai proprietari una richiesta di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.22 del 30/12/2009. Veniva quindi rilasciata la Concessione Edilizia n. 21 del 13/07/2011, a seguito della quale si portava a compimento la realizzazione del fabbricato.

Considerato che il fabbricato risulta urbanisticamente collocato nella zona A (centro storico) comparto 4, isolato G, edificio n. 4, e considerato che, come previsto nel piano particolareggiato del comune di Abbasanta, per il fabbricato in oggetto era previsto il manto di copertura del tipo "coppo", in data 25/01/2011, i proprietari dell'immobile chiedevano una deroga all'utilizzo del coppo con autorizzazione al posizionamento di tegole del tipo "portoghese" (anche in considerazione del fatto che tutti gli altri immobili prossimi al fabbricato oggetto della presente, avevano anch'essi un manto di copertura del tipo "portoghese").

In data 21/09/2011, a lavori ultimati, veniva rilasciato il Certificato di Agibilità n° 014/2011.



Immagina 13 – Planimetria catastale Piano Seminterrato

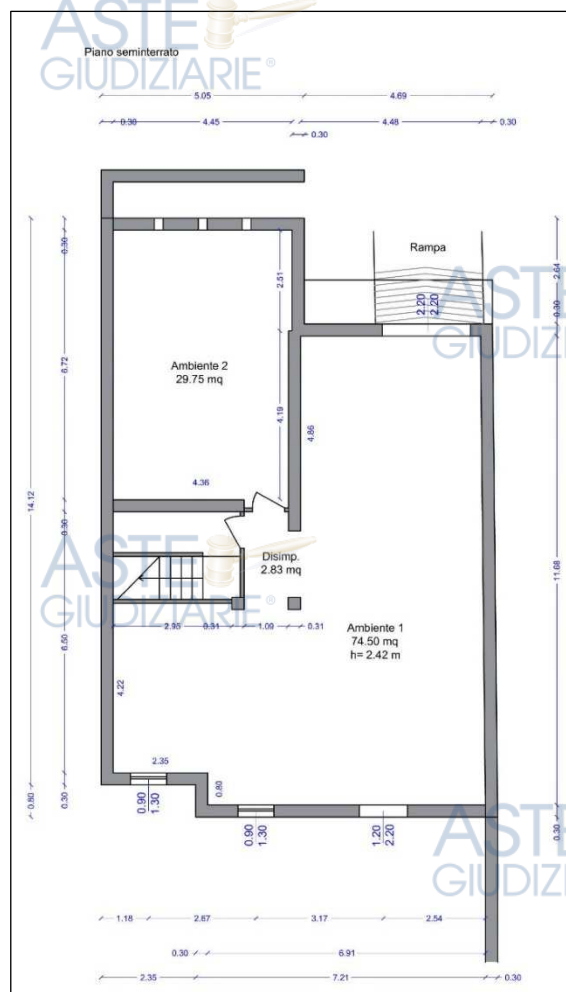


Immagine 14 – Planimetria rilievo Piano Seminterrato

Relativamente al piano seminterrato, lo stato reale dei luoghi differisce da quanto riportato nelle pratiche edilizie solo ed esclusivamente per il fatto che non risulta ancora realizzato il tramezzo divisorio tra l'autorimessa e il locale di sgombero, e quello tra il locale di sgombero e la lavanderia. Allo stato attuale si ha un unico ambiente.

La stessa differenza è stata riscontrata dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo (Immagini 13 e 14).

Eccetto alcuni aspetti di dettaglio appena segnalati non si riscontrano difformità tra quanto assentito e quanto realizzato. Piccole difformità rientrano comunque nei limiti di tolleranza.

Verrà comunque considerata l'eventualità che si rendesse necessaria la redazione di una pratica edilizia per sanare le piccole difformità segnalate e per questo, dal valore determinato per il fabbricato, verrà detratta una somma totale presunta pari ad € 2.000,00.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'ESPERTO STIMATORE DEVE PRECISARE SE L'IMMOBILE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA SOGGETTI TERZI.

NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI, L'ESPERTO DEVE PRECISARE IL TITOLO IN FORZA DEL QUALE ABBAIA LUOGO L'OCCUPAZIONE (AD ESEMPIO: CONTRATTO DI LOCAZIONE; AFFITTO; COMODATO; PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE; ECC.) OPPURE – IN DIFETTO – INDICARE CHE L'OCCUPAZIONE HA LUOGO IN ASSENZA DI TITOLO. IN OGNI CASO, LADDOVE L'OCCUPAZIONE ABBAIA LUOGO IN FORZA DI UNO DEI TITOLI SOPRA INDICATI, L'ESPERTO, IN COLLABORAZIONE CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO, DEVE SEMPRE ACQUISIRE COPIA DELLO STESSO ED ALLEGARLO ALLA RELAZIONE. LADDOVE SI TRATTI DI CONTRATTO DI LOCAZIONE O DI AFFITTO, L'ESPERTO DEVE VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO. NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI, L'ESPERTO DEVE INOLTRE ACQUISIRE CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'OCCUPANTE. NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA (AD ESEMPIO, CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO), L'ESPERTO VERIFICHERÀ SE IL CANONE DI LOCAZIONE SIA INFERIORE DI UN TERZO AL VALORE LOCATIVO DI MERCATO O A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI AL FINE DI CONSENTIRE ALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO DI PROCEDERE ALLE DETERMINAZIONI DI CUI ALL'ART. 2923, TERZO COMMA, COD. CIV. NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI SENZA ALCUN TITOLO O CON TITOLO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA (AD ESEMPIO, OCCUPANTE DI FATTO; OCCUPANTE IN FORZA DI CONTRATTO DI COMODATO; ECC.), L'ESPERTO PROCEDERÀ ALLE DETERMINAZIONI DI SEGUITO INDICATE: IN PRIMO LUOGO, QUANTIFICHERÀ IL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO DI UN IMMOBILE APPARTENENTE AL SEGMENTO DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO; IN SECONDO LUOGO, INDICHERÀ L'AMMONTARE DI UNA EVENTUALE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DA RICHIEDERSI AL TERZO OCCUPANTE (TENENDO CONTO DI TUTTI I FATTORI CHE POSSANO RAGIONEVOLMENTE SUGGERIRE LA RICHIESTA DI UNA INDENNITÀ IN MISURA RIDOTTA RISPETTO AL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO, QUALI A TITOLO DI ESEMPIO: LA DURATA RIDOTTA E PRECARIA DELL'OCCUPAZIONE; L'OBLIGO DI IMMEDIATO RILASCIO DELL'IMMOBILE A RICHIESTA DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA; L'ESIGENZA DI ASSICURARE LA CONSERVAZIONE DEL BENE; ECC.).

Stato di occupazione

Comune di Abbasanta – Foglio 28 – Particella 2970 – Subalterno 1

Come risulta da certificato di **residenza** (Allegato 4) nell'immobile risiedono la [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'ESPERTO, IN COLLABORAZIONE CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO, DEVE PROCEDERE ALLA SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. IN PARTICOLARE, DEVE:

- a) VERIFICARE – IN PRESENZA DI TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI DIVERSI DA QUELLO ORIGINANTE LA PRESENTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA – LA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE RELATIVE AI MEDESIMI BENI PIGNORATI, RIFERENDO LO STATO DELLE STESSE (ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE). NEL CASO IN CUI SIA ANCORA PENDENTE PRECEDENTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA, L'ESPERTO NE DARÀ IMMEDIATA SEGNALEZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL FINE DELL'ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI OPPORTUNI

RELATIVI ALLA RIUNIONE;

- b) VERIFICARE – IN PRESENZA DI TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI – LA PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI, ACQUISENDO COPIA DELL'ATTO INTRODUTTIVO E RIFERENDO CIRCA LO STATO DEL DETTO PROCEDIMENTO (ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE). LA DOCUMENTAZIONE COSÌ ACQUISITA SARÀ ALLEGATA ALLA RELAZIONE;
- c) ACQUISIRE COPIA DI EVENTUALE PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;
- d) ACQUISIRE COPIA DI PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;
- e) VERIFICARE – PER GLI IMMOBILI PER I QUALI SIA ESISTENTE UN CONDOMINIO – L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;
- f) ACQUISIRE COPIA DEGLI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO EVENTUALMENTE RISULTANTI DAI REGISTRI IMMOBILIARI.

IN PARTICOLARE, NELL'IPOTESI IN CUI SUL BENE RISULTINO ESSERE STATI ESEGUITI PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE (ANCHE IN DATA SUCCESSIVA ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), L'ESPERTO INFORMERÀ TEMPESTIVAMENTE IL CUSTODE GIUDIZIARIO, IL QUALE ACQUISIRÀ LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI, DEPOSITANDO COPIA DEL PROVVEDIMENTO E DEL VERBALE DI ESECUZIONE DEL SEQUESTRO (NONCHÉ COPIA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO), NOTIZIANDO SUCCESSIVAMENTE IL G.E. PER L'ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI CIRCA IL PROSEGUITO DELLE OPERAZIONI DI STIMA. IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO, L'ESPERTO DEVE INOLTRE INDICARE IN SEZIONI SEPARATE GLI ONERI ED I VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SONO INVECE CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

IN PARTICOLARE, L'ESPERTO INDICHERÀ: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE. TRA QUESTI SI SEGNALANO IN LINEA DI PRINCIPIO:

- DOMANDE GIUDIZIALI;
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;
- PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI E DI ALTRO TIPO.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA. TRA QUESTI SI SEGNALANO:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE;
- PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (SEQUESTRI CONSERVATIVI; ECC.). LADDOVE NON SI SIA PROVVEDUTO IN CORSO DI PROCEDURA, L'ESPERTO EVIDENZIERÀ ALTRESÌ CHE I COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE E/O CATASTALI SONO STATI DETTRATTI NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E CHE, PERTANTO, L'ONERE DI PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE GRAVERÀ SULL'ACQUIRENTE.



Vincoli ed oneri giuridici

			SI	NO
1		Pendenza di altre procedure esecutive	☐	☒
2		Pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati	☐	☒
3		Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge	☒	☐
4		Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	☐	☒
5		Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:		
	5.1	Domande giudiziali	☐	☒
	5.2	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	☐	☒
	5.3	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	☐	☒
	5.4	Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:		
6		Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura		
	6.1	Iscrizioni ipotecarie	☒	☐
	6.2	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)	☐	☒

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge (Allegato 3)

ATTO GIUDIZIALE: PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

TRASCRIZIONE del 02.02.2023 al numero 796 di Registro Generale ed al numero 621 di Registro Particolare

Soggetti a favore

[REDACTED]

Soggetti contro

[REDACTED]

NOTE:

[REDACTED]



Iscrizioni ipotecarie (Allegato 3)

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 12/12/2011 Numero di repertorio 3132/2205

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

TRASCRIZIONE del 16.12.2011 al numero 7317 di Registro Generale ed al numero 977 di Registro Particolare

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 46.139,73 - Tasso interesse annuo 5,8%

Totale: € 92.279,46

Importi variabili: SI - Somma iscritta da aumentare automaticamente: SI

Durata: 25 anni

Stipulazione contratto unico SI

Soggetti a favore

In qualità di: CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale:

DIRITTO: PROPRIETA' per la quota di 1/1

Soggetti contro: Soggetti pignorati come sopra generalizzati ciascuna per una quota pari a ½ del diritto di proprietà

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE, PRECISANDO SE VI SIA STATO PROVVEDIMENTO DI DECLASSAMENTO O SE SIA IN CORSO LA PRATICA PER LO STESSO.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ O DI NATURA

CONCESSORIA IN VIRTÙ DI ALCUNO DEGLI ISTITUTI RICHIAMATI. IN PARTICOLARE, L'ESPERTO VERIFICHERÀ LADDOVE POSSIBILE – PER IL TRAMITE DI OPPORTUNE INDAGINI CATASTALI – IL TITOLO COSTITUTIVO E LA NATURA DEL SOGGETTO A FAVORE DEL QUALE SIA COSTITUITO IL DIRITTO (SE PUBBLICO O PRIVATO). ALL'UOPO, LADDOVE IL DIRITTO SIA COSTITUITO A FAVORE DI SOGGETTO PRIVATO (ES. PERSONE FISICHE; ISTITUTI RELIGIOSI PRIVATI QUALI MENSE VESCOVILI E RELATIVI SUCCESSORI) L'ESPERTO VERIFICHERÀ – ACQUISENDO LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE – SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI PER RITENERE CHE VI SIA STATO ACQUISTO DELLA PIENA PROPRIETÀ PER USUCAPIONE (AD ES., LADDOVE L'ORIGINARIO ENFITEUTA O LIVELLARIO, OD UN SUO SUCCESSORE, ABBAIA CEDUTO AD ALTRI PER ATTO TRA VIVI LA PIENA PROPRIETÀ DEL FONDO SENZA FARE ALCUNA MENZIONE DEGLI ONERI SU DI ESSO GRAVANTI O COMUNQUE GARANTENDO L'IMMOBILE COME LIBERO DA QUALUNQUE GRAVAME E SIANO DECORSI ALMENO VENTI ANNI DALL'ATTO DI ACQUISTO). LADDOVE IL DIRITTO SIA COSTITUITO A FAVORE DI SOGGETTO PUBBLICO, L'ESPERTO VERIFICHERÀ SE IL SOGGETTO CONCEDENTE SIA UN'AMMINISTRAZIONE STATALE OD UN'AZIENDA AUTONOMA DELLO STATO OPPURE A FAVORE DI ENTE LOCALE. IN TALE ULTIMA IPOTESI, LADDOVE DOVESSE RISULTARE L'ASSENZA DI ATTI DI AFFRANCAZIONE DEL BENE, L'ESPERTO SOSPENDERÀ LE OPERAZIONI DI STIMA E DEPOSITERÀ NOTA AL G.E. CORREDATA DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI

PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'ESPERTO DEVE FORNIRE OGNI INFORMAZIONE CONCERNENTE:

- L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE);
- EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, MA NON ANCORA SCADUTE;
- EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;
- EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL CESPITE PIGNORATO.

L'immobile non ricade nella fattispecie in cui sono previste o prevedibili spese fisse, di gestione e manutenzione, o in generale altre spese condominiali.

Non sono stati rilevati altri procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO N. 12: PROCEDERE CON LA STIMA DEI BENI

L'ESPERTO DEVE INDICARE IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE UTILIZZANDO I METODI DEL CONFRONTO DI MERCATO, DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO E DEL COSTO, GIUSTIFICANDO ADEGUATAMENTE IL RICORSO ALL'UNO OD ALL'ALTRO METODO IN RIFERIMENTO ALLE CONDIZIONI DEL CASO DI SPECIE.

A QUESTO RIGUARDO, L'ESPERTO DEVE **OBBLIGATORIAMENTE** PROCEDERE ALLA ESPlicita SPECIFICAZIONE DEI DATI UTILIZZATI PER LA STIMA E DELLE FONTI DI ACQUISIZIONE DI TALI DATI, DEPOSITANDO IN ALLEGATO ALLA PERIZIA COPIA DEI DOCUMENTI UTILIZZATI (AD ESEMPIO: CONTRATTI DI ALIENAZIONE DI ALTRI IMMOBILI RICONDUCIBILI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO; DECRETI DI TRASFERIMENTO EMESSI DAL TRIBUNALE ED AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI RICONDUCIBILI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO; DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE; ECC.).

NEL CASO DI DATI ACQUISITI PRESSO OPERATORI PROFESSIONALI (AGENZIE IMMOBILIARI; STUDI PROFESSIONALI; MEDIATORI; ECC.), L'ESPERTO DEVE:

INDICARE IL NOMINATIVO DI CIASCUN OPERATORE INTERPELLATO (AD ESEMPIO: AGENZIA IMMOBILIARE _____ CON SEDE IN _____);

PRECISARE I DATI FORNITI DA CIASCUN OPERATORE (CON INDICAZIONE DEI VALORI MINIMO E MASSIMO COMUNICATI DA CIASCUNO DI ESSI);

PRECISARE IN MANIERA SUFFICIENTEMENTE DETTAGLIATA LE MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEI DATI FORNITI DALL'OPERATORE (ATTRAVERSO IL RIFERIMENTO AD ATTI DI COMPRAVENDITA; ALLA DATA DEGLI STESSI; ALLA TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI TALI ATTI; ECC.). L'ESPERTO POTRÀ INOLTRE ACQUISIRE INFORMAZIONI AI FINI DELLA STIMA ANCHE PRESSO SOGGETTI CHE ABBIANO SVOLTO ATTIVITÀ DI CUSTODE GIUDIZIARIO E/O PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE FORZATE. IN TAL CASO, L'ESPERTO PROCEDERÀ A REPERIRE I DOCUMENTI DI RIFERIMENTO (SEGNATAMENTE, I DECRETI DI TRASFERIMENTO RILEVANTI AI FINI DELLA STIMA), CHE SARANNO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO DEVE PROCEDERE AL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ E DEL VALORE TOTALE, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA.

A QUESTO RIGUARDO, L'ESPERTO DEVE PRECISARE TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE. L'ESPERTO **NON DEVE MAI** DETRARRE DAL VALORE DI MERCATO IL COSTO DELLE CANCELLAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA PROCEDURA (SEGNATAMENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE; TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI; TRASCRIZIONI DI SEQUESTRI CONSERVATIVI).

NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI IMMOBILI CHE – ALLA LUCE DELLE CONSIDERAZIONI SVOLTE IN RISPOSTA AL QUESITO N. 6 – SIANO TOTALMENTE ABUSIVI ED IN ALCUN MODO SANABILI, L'ESPERTO QUANTIFICHERÀ IL VALORE DEL SUOLO E DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE CHE DETRARRÀ DAL VALORE SUOLO.

SULLA SCORTA DEL VALORE DI MERCATO DETERMINATO COME SOPRA, L'ESPERTO PROPORRÀ AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE UN PREZZO BASE D'ASTA DEL CESPITE CHE, A NORMA DELL'ART. 568 C.P.C., TENGA CONTO DELL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E, PIÙ IN GENERALE, DELLE DIFFERENZE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA STIMA TRA LA VENDITA AL LIBERO MERCATO E LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE, APPLICANDO A QUESTO RIGUARDO UNA RIDUZIONE RISPETTO AL VALORE DI MERCATO COME SOPRA INDIVIDUATO NELLA MISURA DEL 10% AL FINE DI RENDERE COMPARABILE E COMPETITIVO L'ACQUISTO IN SEDE DI ESPROPRIAZIONE FORZATA RISPETTO ALL'ACQUISTO NEL LIBERO MERCATO.

Fabbricato di civile abitazione - Comune di Abbasanta – Foglio 28 – Particella 2970 – Subalterno 1.

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva per il fabbricato, si farà riferimento sia valori dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al secondo semestre 2024, 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 di destinazione residenziale siti in Abbasanta, in zona B1 – Centro Edificato, 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	460,00	650,00	L	1,5	2,2	L

I dati OMI sono riferiti ad immobili in condizioni NORMALI.

L'immobile oggetto di stima presenta condizioni di manutenzione Normali, in cui solo il piano seminterrato manca di alcune opere di finitura.

Dal servizio OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati nel sito dell'Agenzia delle Entrate stati reperiti numero 3 atti comparativi di vendita:

1. Comparativo n° 1 – Comune di Abbasanta – Foglio 28 – Mappale 2770 – Sub. 3 (attualmente sub. 4) – Atto del 19.03.2025 – Repertorio 4652 – Valore: € 20.000,00 – Superficie catastale totale: 160 mq – Valore unitario di vendita: $\text{€}20.000,00/160 \text{ mq} = 125,00 \text{ €/mq}$;
2. Comparativo n° 2 – Comune di Abbasanta - Foglio 28 – Mappale 3073 – Atto del 30.04.2021 – Repertorio 2835– Valore: € 32.000,00 – Superficie catastale totale: 176 mq – Valore unitario di vendita: $\text{€}32.000,00/176 \text{ mq} = 181,00 \text{ €/mq}$;
3. Comparativo n° 3 – Comune di Abbasanta - Foglio 28 – Mappale 4029 – Atto del 29.10.2021 – Repertorio 18077– Valore: € 149.000,00 – Superficie catastale totale: 222 mq – Valore unitario di vendita: $\text{€}149.000,00/222 \text{ mq} = 671,17 \text{ €/mq}$;

I dati raccolti sono stati riportati nell'**Allegato 8** alla presente.

Tutti i valori sono stati riferiti **alla Superficie Lorda Commerciale (Sc)** ottenuta come somma delle superfici dei vani che costituiscono l'immobile, ciascuna delle quali ragguagliata secondo dei coefficienti, detti

Coefficienti di Ragguaglio (Cr), che terranno conto della destinazione ed utilizzo di ciascun vano.

Nel caso specifico trattasi di edificio a destinazione residenziale quindi classificabile all'interno del gruppo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), sottogruppo R/1 come da allegato B al D.P.R. 138/98.

La Superficie Commerciale verrà determinata secondo il principio che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie catastale sarà determinata come stabilito nell'allegato C al D.P.R. 138/98.

Le modalità di calcolo della superficie commerciale illustrate di seguito sono state adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari.

Nell'allegato C al D.P.R. 138/98 vengono innanzitutto riportati i seguenti "criteri generali":

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Nello stesso allegato vengono anche riportati i criteri specifici per gli immobili appartenenti ai gruppi R, P, T.

1. Per quelli appartenenti al gruppo 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.

2. (Valido solo per categoria R/4)

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

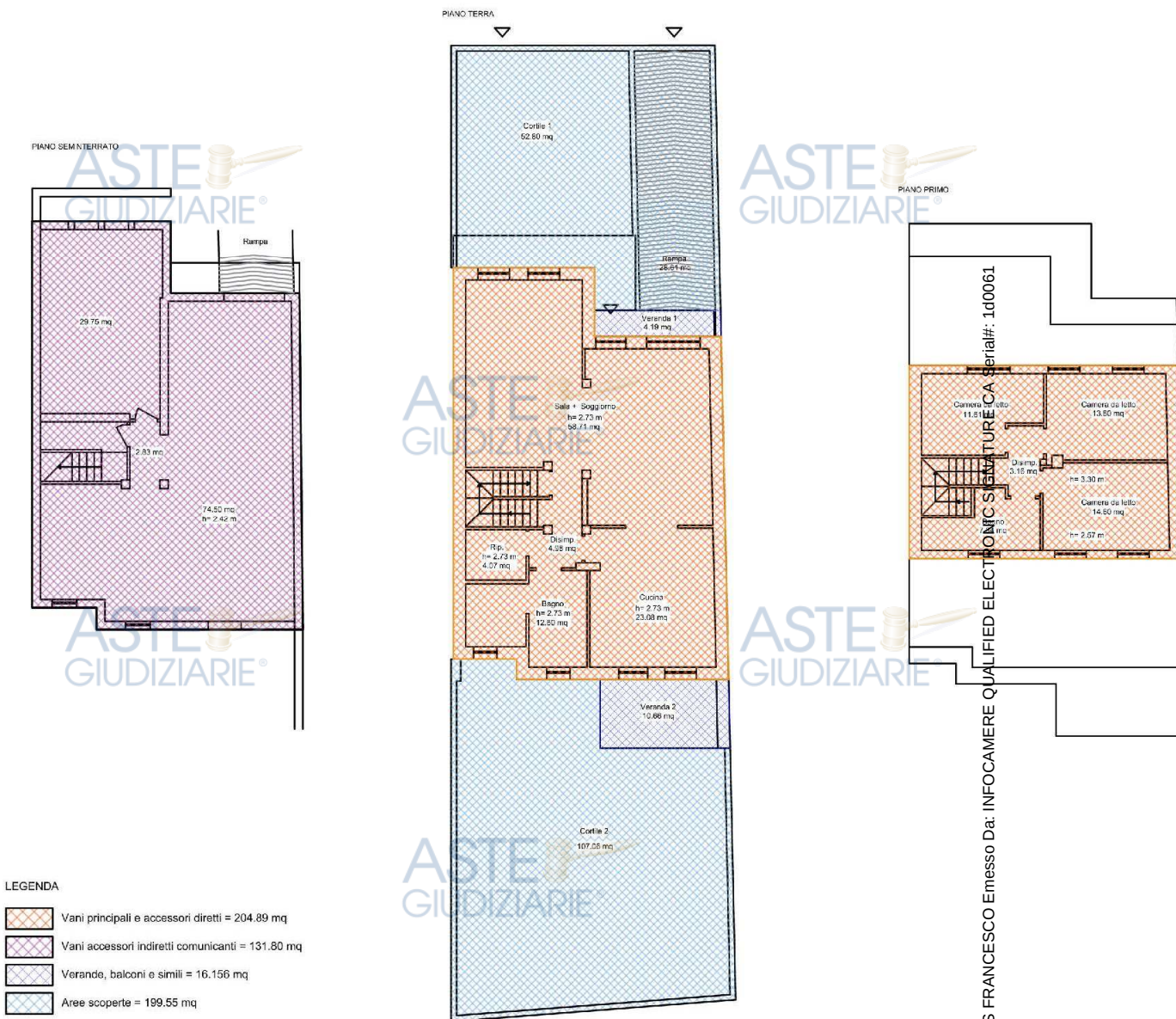


Immagine 15 – Determinazione della superficie commerciale

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1d0061

	Lorda mq	Incidenza	Totale mq
Vani principali ed accessori diretti	204.89	100%	204.89
Area scoperta	199.55	10%	19.95
Balconi e terrazze	16.156	30%	4.847
Accessori indiretti comunicanti	131.80	50%	65.90
Commerciale totale			295.59

Considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed analizzati i costi unitari di vendita ricavati dai tre comparativi di cui sopra si potrà sin da ora asserire che i primi due comparativi dovranno essere immediatamente scartati in considerazione del bassissimo importo di compravendita e del relativo costo di vendita al metro quadro.

Risulta invece utile al fine di una comparazione l'atto di compravendita di cui al comparativo n° 3.

L'immobile oggetto di stima e l'immobile di cui al comparativo sono simili in termini di superficie ed in termini di caratteristiche generali. I primi due comparativi si discostano in maniera considerevole anche dai valori di cui ai dati OMI e quindi si ritiene debbano essere scartati.

Viste le condizioni in cui versa il fabbricato oggetto di stima, viste le dimensioni, vista l'ubicazione (zona, posizione rispetto ai fabbricati circostanti, tipo di edilizia limitrofa, il verde, la viabilità) si ritiene congruo un Costo Unitario di Vendita (Cu) pari a 600,00 €/mq.

Si avrà pertanto:

A) Sc = 295.59 mq;

B) Cu = 600,00 €/mq

Detrazione somma prevista per eventuali sanatorie: € 2.000,00

Valore ordinario del bene aggiornato: €(177.354,00 – 2.000,00) = € 175.354,00

Prezzo base d'asta del cespite a norma dell'art. 568 c.p.c.

Applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% si avrà:

$$V_{ba} = VI1 * 0.90 = € \rightarrow € 157.818,60$$

Valore che potrà essere arrotondato a € 158.000,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

NEL CASO IL PIGNORAMENTO ABBA AD OGGETTO UNA QUOTA INDIVISA, L'ESPERTO DEVE PROCEDERE, PREVIA STIMA DEL VALORE DELL'INTERO, ALLA DETERMINAZIONE DELLO SPECIFICO VALORE DELLA QUOTA. L'ESPERTO DEVE PRECISARE INOLTRE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO ALTRESÌ UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE.

L'immobile risulta pignorato per intero in pari quota (pari a ½) ai due proprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI ALLA CTU

ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALUOGO

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3 – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – ATTO DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO 4 – CERTIFICATI ANAGRAFICI

ALLEGATO 5 – PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITÀ

ALLEGATO 6 – RILIEVO STATO DI FATTO

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 8 – COMPARATIVI PER STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	1
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	20
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO.	23
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	24
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	26
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	31
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	32
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.	35
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	35
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	36
QUESITO N. 12: PROCEDERE CON LA STIMA DEI BENI	37
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	42

Oristano

Giugno 2025

Il CTU

Ing. Francesco Fais