

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 13/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED] - [REDACTED]

Dott. ANDREA BONETTI

ONETTI
ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Geom. Giovanni Cesare Caria
Studio in: Via Vittorio Veneto n. 57 – 09070 Tramatzia (OR)
Telefono: 0783 50318
Email: carigiova@hotmail.it
Pec: giovannicesare.caria@geopec.it

Telefono: 0783 50318
Email: carigiova@hotmail.it
Pec: giovannicesare.caria@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. ANDREA BONETTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/04/2026 alle 10:00

Creditore Procedente: [REDACTED] con sede in Conegliano (TV)

Legale Creditore Procedente: Avv. Alessandro Barbaro – Via Corbino Orso n. 7 – Messina (ME)

Altro Avvocato Avv. Tola Matteo – Via Tirso n. 32 – Oristano (OR)

Esecutato: [REDACTED] – [REDACTED] – Macomer (NU) – [REDACTED] – [REDACTED] – Borore (NU)

Legale Creditore Intervenuto: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giovanni Cesare Caria

Data nomina: 20/03/2024

Data giuramento: 29/03/2024

Cronologia operazioni peritali in loco (Cfr. All. n. 5.5): 05/07/2024; 13/09/2024; 03/10/2024; 31/10/2024; 01/02/2025; 03/02/2025; 10/02/2025; 24/05/2025

1. Premessa

Con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano del 20/03/2024, il sottoscritto Geom. Giovanni Cesare Caria veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare forzata in oggetto. In data 29/03/2024 il sottoscritto trasmetteva, nel fascicolo telematico, il giuramento di rito. Il pignoramento è stato promosso da [REDACTED] S.r.L nei confronti dei coniugi Sigg.ri

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) na [REDACTED]

In riferimento alle operazioni peritali (cfr. all. 5.5) si precisa che i sopralluoghi sono stati eseguiti sempre alla presenza dell'esecutata sig.ra [REDACTED], occupante l'immobile. L'altro esecutato, sig. [REDACTED], pur avvisato delle operazioni peritali, non ha mai presenziato ai sopralluoghi.

Prima di procedere alla trattazione dei quesiti il sottoscritto ha effettuato i controlli preliminari richiesti da Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., verificando la completezza della documentazione depositata e la continuità delle trascrizioni.

L'esito delle verifiche è riportato di seguito.

CONTROLLI PRELIMINARI EFFETTUATI**a) Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma II, c.p.c., come risulta dal Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione ipotecaria copre il periodo dal 01.01.1990 al 05.03.2024, assicurando la continuità delle trascrizioni per un periodo superiore al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 01.03.2024.

La provenienza degli immobili risulta regolarmente ricostruita mediante:

atto di compravendita del 31.10.2008;

successione di [REDACTED];

successione di [REDACTED],

con trascrizione delle relative accettazioni tacite di eredità.

Non si rilevano interruzioni nella continuità delle trascrizioni.

I dati catastali, sia attuali sia storici, risultano indicati nella certificazione notarile, comprensivi delle variazioni intervenute nel tempo.

Verifica stato civile e regime patrimoniale

Gli esecutati risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

Verifica della destinazione abitativa

L'immobile pignorato comprende un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) sita in Borore, [REDACTED], disposta su piano terra e primo, con autorimessa di pertinenza.

Ai fini delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., si è reso necessario acquisire i certificati anagrafici attestanti la residenza e lo stato di famiglia degli esecutati alla data di notificazione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU precisa che la documentazione anagrafica e di stato civile degli esecutati, acquisita in data 07/06/2024 e 10/06/2024, non risultava allegata alla check list precedentemente depositata e viene pertanto integralmente prodotta in allegato alla presente relazione, comprensiva del certificato di matrimonio con annotazioni marginali aggiornate attestanti l'intervenuta sentenza di divorzio.

Si precisa inoltre che, oltre alla documentazione acquisita in data 07/06/2024 e 24/02/2024, viene altresì allegata la documentazione aggiornata acquisita in data 23/02/2026.

Dall'esame della documentazione in atti risulta depositata certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c., recante la ricostruzione ventennale della continuità delle trascrizioni nonché l'indicazione dei dati catastali e dei gravami.

All'esito delle verifiche sopra indicate, la relativa Check List è stata depositata nel fascicolo telematico in data 25/07/2024.

Il sottoscritto CTU procede pertanto alla trattazione dei quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

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 6 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 abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia 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 abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia 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 accatastrato 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 esplicitamente 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.

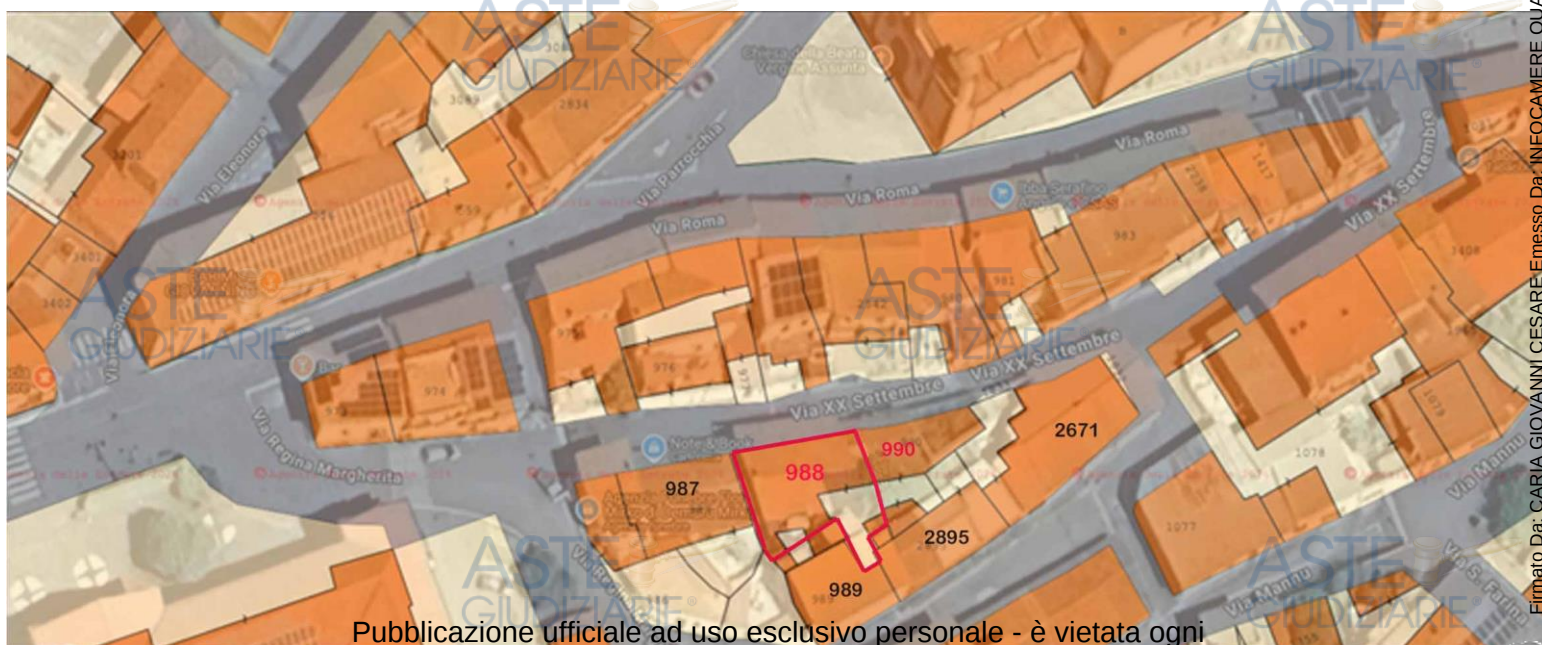
RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Oggetto: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Dall'esame dell'atto di pignoramento trascritto in data 01.03.2024 ai nn. 2305/1960 e della documentazione ipo-catastale acquisita, risulta che il pignoramento è stato eseguito in danno dei sigg.ri

██████████ e ██████████.

Sovrapposizione estratto di mappa catastale Comune di Borore F. 11 e ortofo satellitare – in rosso l'immobile interessato



DIRITTI REALI PIGNORATI

I predetti esecutati risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del [REDACTED] a rogito Notaio Gianni Fancello, r [REDACTED] trascritto il 06.11.2008.

Il diritto oggetto di pignoramento coincide con quello effettivamente spettante agli esecutati, ossia piena proprietà per l'intero, in ragione di 1/2 ciascuno.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati - Comune di BORORE (NU)

- [REDACTED], particelle graffate [REDACTED] - [REDACTED] (abitazione, categoria A/3).
- [REDACTED], particelle graffate [REDACTED] - [REDACTED] (autorimessa, categoria C/6).

Non risultano difformità catastali formali o sostanziali tali da imporre la sospensione delle operazioni di stima.

Conclusione: Il pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà per l'intero dei beni sopra identificati, spettante ai due esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

In relazione alle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali dell'immobile in oggetto, non risulta possibile procedere alla formazione di lotti autonomi, trattandosi di compendio unitario non suscettibile di frazionamento senza pregiudizio della funzionalità e del valore complessivo.

Si precisa, inoltre, che l'immobile ricade in zona urbanistica di centro storico, disciplinata da Piano Particolareggiato vigente, il quale non prevede la possibilità di frazionamento dell'unità immobiliare; pertanto, sotto il profilo urbanistico-normativo, non è consentita la formazione di lotti separati.

Confini: l'immobile confina a nord con la via pubblica Via XX Settembre, a sud con le particelle 989, 2895, a ovest con la particella 987.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Oggetto: Descrizione materiale dei beni oggetto di pignoramento.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato unifamiliare (categoria A/3) sito nel Comune di Borore (NU), [REDACTED], sviluppato su due livelli (Piano Terra e Piano Primo), censito al Catasto Fabbricati al F. [REDACTED], particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED], con annessa autorimessa al piano terra (Cat. C/6), distinta nel Catasto Fabbricati al F. [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED]. Dette unità, pur essendo catastalmente autonome, costituiscono un unico compendio immobiliare e dispongono di accessi indipendenti dalla Via XX Settembre.



Foto aerea Sardegna Geoportale anni 2010/2011

--- Fabbricato interessato



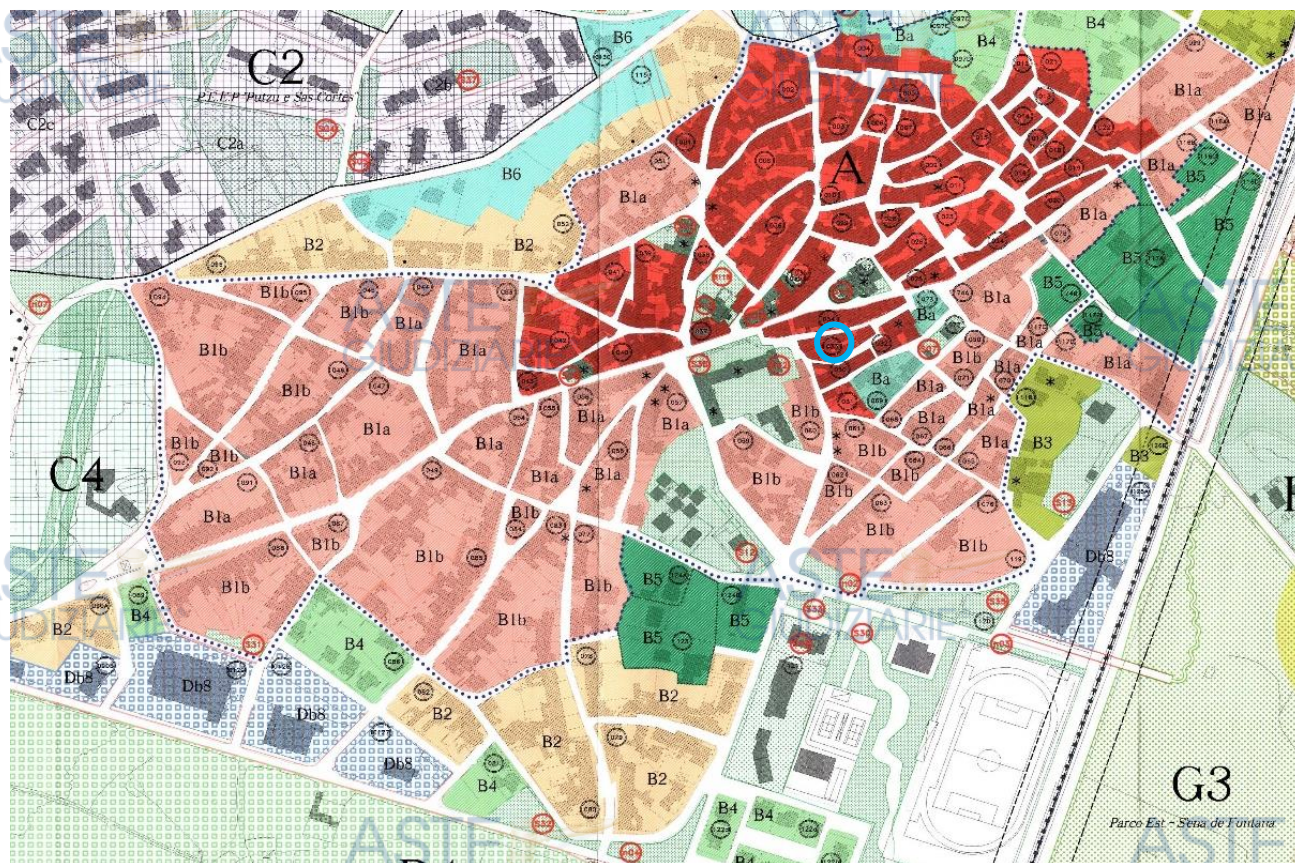
Il fabbricato è inserito in un tessuto urbano storico consolidato, ricade in zona omogenea A ed è incluso nel Piano Particolareggiato, isolato n. 16, unità edilizia n. 4; risulta edificato in aderenza ad altri immobili.

Nelle immediate vicinanze sono presenti le scuole medie ed elementari, il Municipio, una farmacia e attività commerciali di vicinato.

Il piano stradale prospiciente presenta andamento in pendenza e, per la maggior parte, il piano di calpestio del piano terra si colloca a quota inferiore rispetto al livello della strada. Tale configurazione altimetrica contribuisce ad accentuare i fenomeni di umidità di risalita capillare riscontrati in diverse porzioni delle murature perimetrali.

Dall'analisi dello sviluppo planimetrico emerge una marcata irregolarità nell'organizzazione interna degli ambienti, nonché una significativa variabilità delle altezze utili interne, come evidenziato negli elaborati grafici allegati. In particolare, sono state rilevate altezze pari a m 2,30 in una porzione del soggiorno e m 2,70 in un'altra porzione del medesimo ambiente. La suddetta irregolarità distributiva ed altimetrica ha richiesto approfondite verifiche metriche in sede di rilievo, nonché ulteriori riscontri e ricostruzioni grafiche in fase di elaborazione tecnica, con conseguente maggiore impegno nell'espletamento dell'incarico.

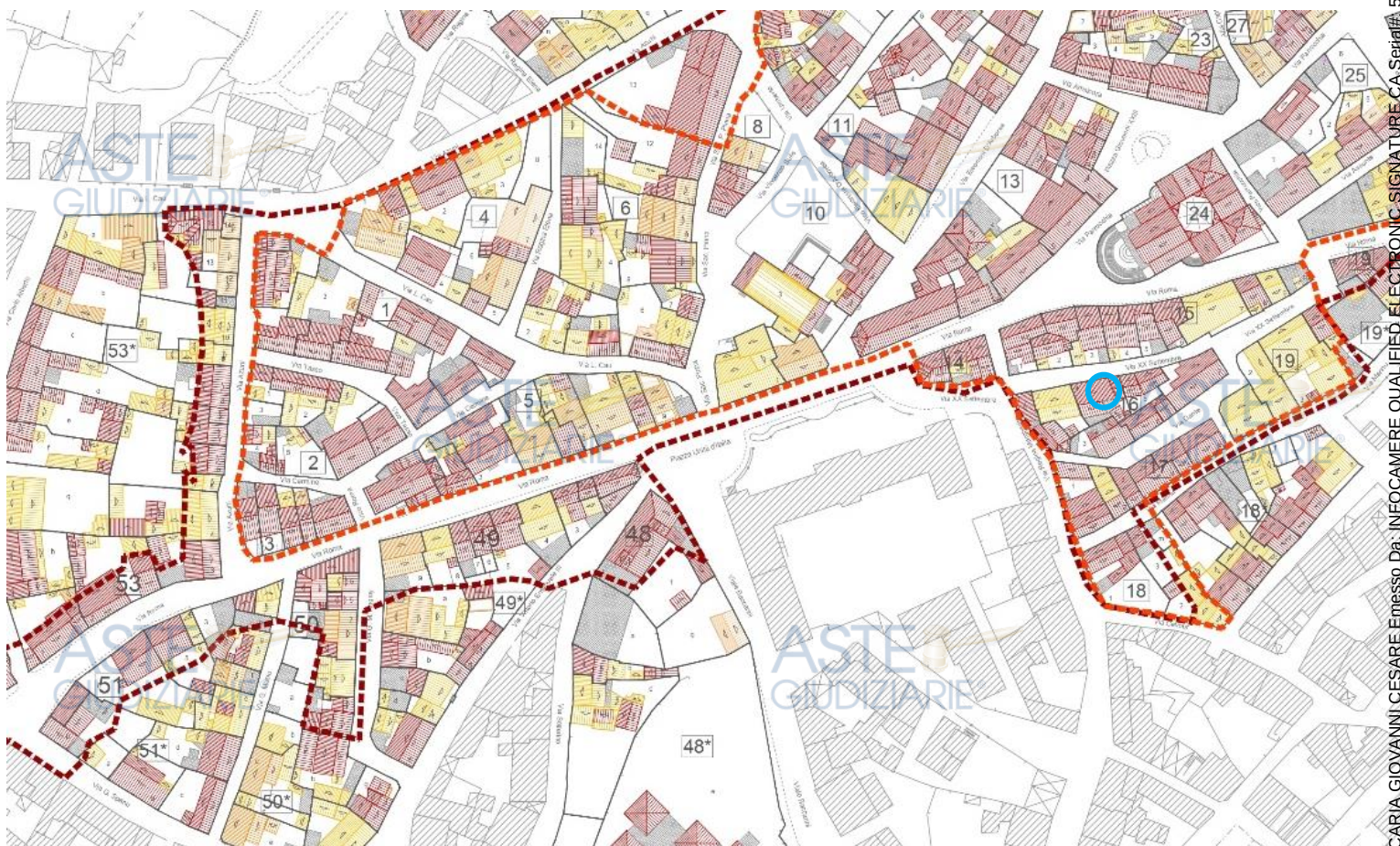
STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE



STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

Immobile interessato

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Pag. 11

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- murature portanti miste in pietrame di notevole spessore (circa 75 cm) , in mattoni crudi di spessore circa 43 cm e in blocchi di tufo di spessore circa 25 cm;
 - murature interne in gran parte rivestite con perline in legno; analogo rivestimento interessa anche parte dell'intradosso dei solai;
 - solai di calpestio in parte con struttura lignea e in parte in muratura;
 - copertura costituita da solaio in muratura con manto in tegole laterizie tipo coppi;
 - pareti intonacate e tinteggiate;
 - pavimenti piano terra in piastrelle di gres ceramico, piano primo in elementi di tipo laminato;
 - impianto elettrico sottotraccia;
 - impianto di riscaldamento assente; risultano n. 2 stufe (una a pellet nel soggiorno al piano terra, non funzionante; una a legna nella camera da letto n. 1 al piano primo, attualmente non utilizzata per rischio esalazioni), nonchè diverse pompe di calore puntuali, di cui attualmente funzionante esclusivamente quella posta nella camera da letto matrimoniale n. 2;
 - infissi in parte in legno e in parte in alluminio, corredati da persiane.
- Si evidenzia che le persiane prospicienti la pubblica via presentano apertura verso l'esterno in aggetto sulla strada, modalità non conforme alla normativa vigente.

COMPOSIZIONE

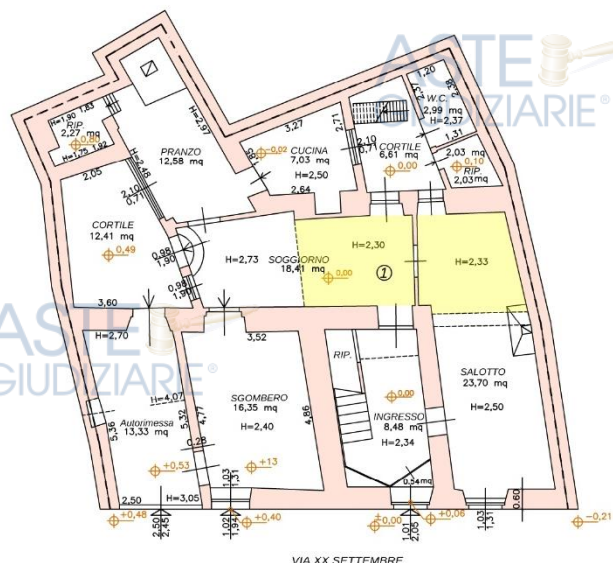
L'unità immobiliare è così composta:

Piano terra: ingresso con ripostiglio sottoscala, salotto, soggiorno, cucina, sala da pranzo con piccolo ripostiglio, locale di sgombero con accesso diretto dalla strada, w.c. e ripostiglio con affaccio sul cortile n. 1, cortile n. 2, autorimessa dotata di accesso sempre dalla Via XX Settembre, Si precisa che l'autorimessa, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione, risulta di fatto impraticabile e non utilizzabile per la funzione cui è destinata.

(Immagini ridotte per esigenze di impaginazione)

PIANTA PIANO TERRA SC. 1:100
RILIEVO ATTUALE

① CONTROSOFFITTI DA RIMUOVERE
RIPORTARE ALL'ALTEZZA ORIGINARIA DI 2,50 m



PIANTA PIANO PRIMO SC. 1:100
RILIEVO ATTUALE

② COPERTURA VERANDA ABUSIVA DA RIMUOVERE
(resta copertura piano)
③ TRATTI DI COPERTURA POSTICIA ABUSIVA DA RIMUOVERE

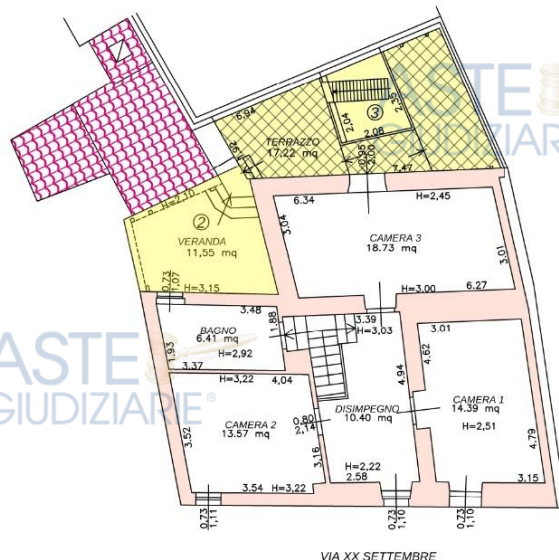


FOTO PIANO TERRA

INGRESSO



SALOTTO



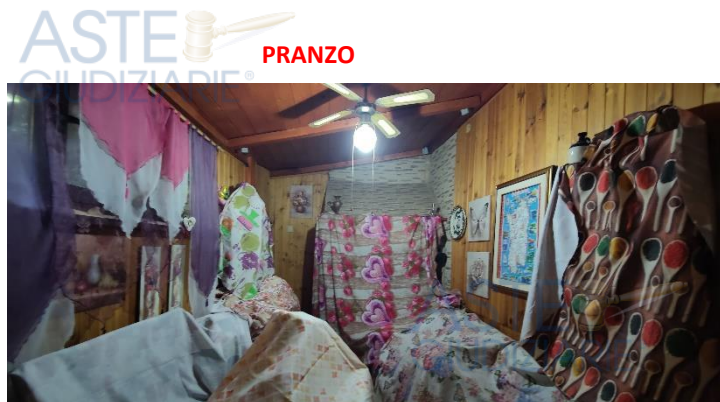
SOGGIORNO



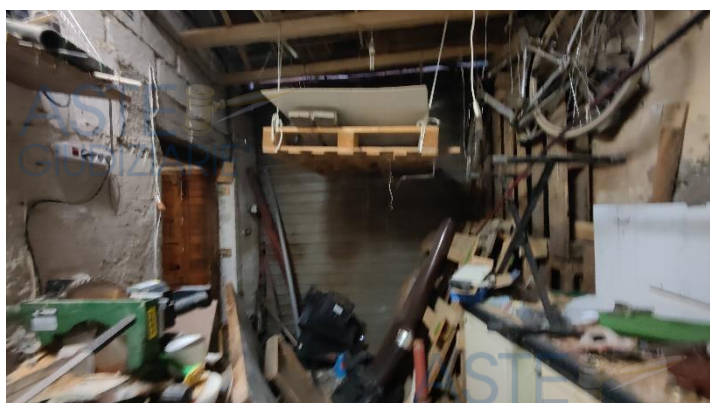
CUCINA



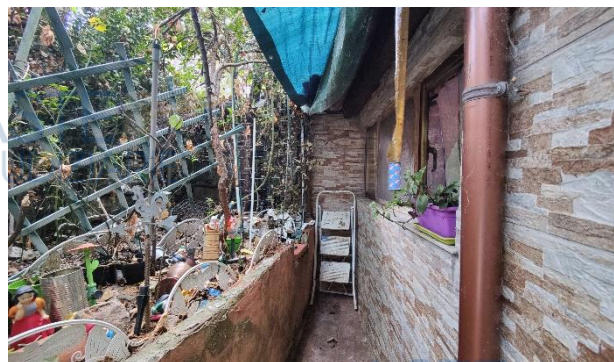
PRANZO



AUTORIMESSA



CORTILE FRONTE SOGGIORNO E GARAGE



CORTILE FRONTE BAGNO E RIPOSTIGLIO

LOCALE DI SGOMBERO

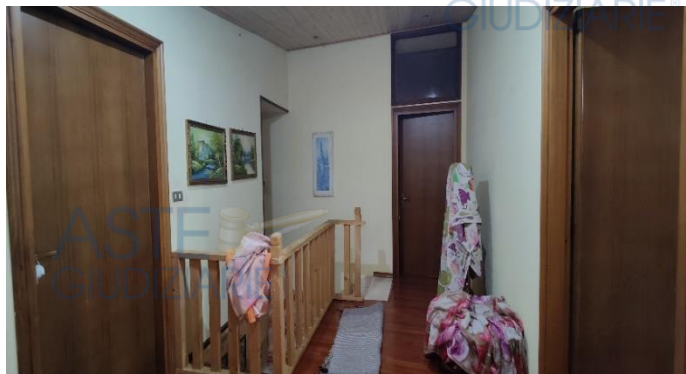


Piano primo: tre camere da letto, disimpegno, bagno, terrazzo, veranda coperta.

La veranda coperta, evidenziata in giallo negli elaborati grafici del piano primo, risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e, non essendo sanabile in base alla normativa urbanistica vigente, dovrà essere oggetto di demolizione.

Dovranno essere rimosse e demolite, inoltre, tutte le coperture posticce presenti sul terrazzo posteriore a livello del piano primo, costituite da strutture in legno e guaine bituminose, in quanto prive di idoneo titolo abilitativo.

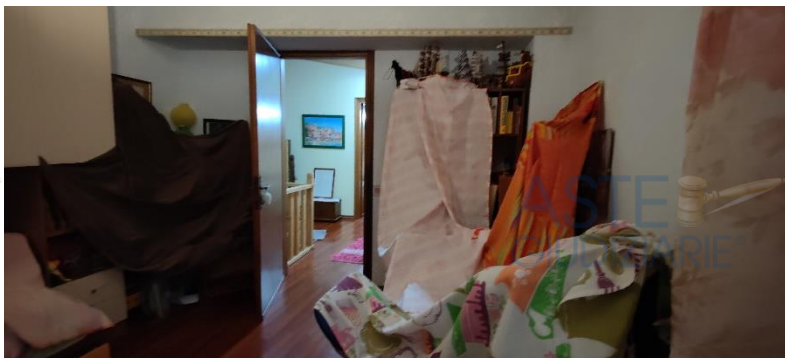
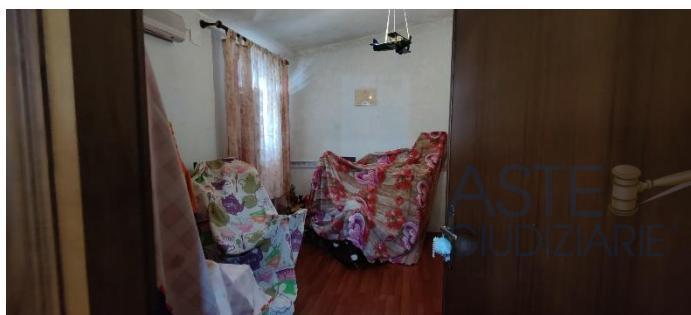
DISIMPEGNO PIANO PRIMO



CAMERA DA LETTO 1



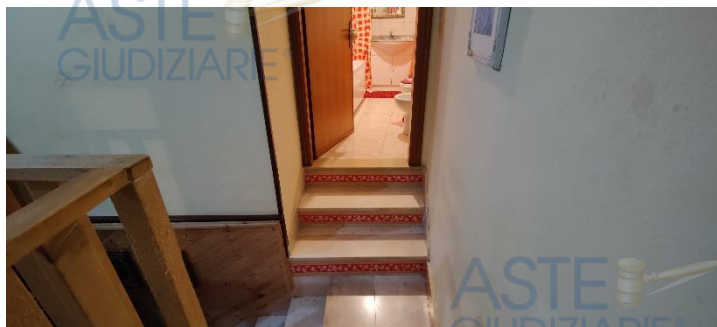
CAMERA DA LETTO 2



CAMERA DA LETTO 3



DISIMPEGNO P. 1



Precisazione sulla documentazione fotografica

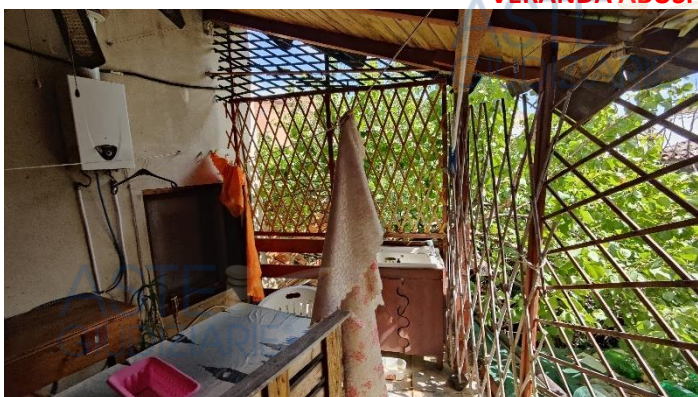
Si precisa che l'aggiornamento della documentazione fotografica degli ambienti interni è stato effettuato su richiesta dell'esecutata, la quale ha rappresentato la presenza all'interno dell'immobile di beni mobili e suppellettili di carattere personale.

Tale richiesta è stata accolta esclusivamente al fine di evitare la diffusione di oggetti non pertinenti alla procedura esecutiva, non incidenti sulla consistenza, conformazione e stato manutentivo dell'immobile.

Le fotografie allegate rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi e non comportano alcuna alterazione degli elementi rilevanti ai fini della determinazione del valore di stima.

Il sottoscritto CTU conserva comunque agli atti l'intera documentazione fotografica originaria, comprensiva delle riprese effettuate nel corso dei precedenti sopralluoghi, disponibile per eventuale esibizione al Giudice dell'Esecuzione ove ritenuto necessario.

VERANDA ABUSIVA DA SMANTELLARE P. 1



TERRAZZO P. 1



STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni generali dell'abitazione possono definirsi mediocri. In particolare:
la copertura necessita di intervento di ristrutturazione;

sono presenti diffusi fenomeni di umidità di risalita alla base delle murature, anche in relazione alla quota del piano di pavimento del piano terra, per la maggior parte inferiore rispetto al livello stradale;
si rilevano fenomeni di marcescenza in alcune porzioni dei solai lignei;
in alcune parti del solaio del piano primo, laddove non è presente il rivestimento in perline di legno, sono visibili fenomeni di condensa superficiale;
sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche in alcune parti della copertura, nonché in corrispondenza del corpo camino e dei terrazzi.

Si precisa, infine, che il fabbricato risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

TRAVE SOLAIO SALOTTO (marcescenza da infiltrazione)



**PARETE MURATURA SALOTTO SOTTO FINESTRA VS. STRADA
(Degrado da umidità con sviluppo di muffa)**



DEGRADO DA UMIDITA' PARETE SALOTTO (confine ovest edificio in aderenza)



**DEPOSITO DI MATERIALE PULVERULENTO
(compatibile con rosime di legno)
Rilevato sopra arredo salotto**



COPERTURA LOCALE PRANZO

**DEGRADO STRUTTURA LIGNEA COPERTURA CUCINA RUSTICA
(In presenza di fenomeni di umidità compatibili con infiltrazioni)**



**COPERTURA POSTICCIA VERANDA P. 1 POSTERIORE DA RIMUOVERE
(abusiva)**



**COPERTURA ABITAZIONE
(con tetto a falde e manto in coppi)**



VISTA DALL'ALTO RETRO PIANO PRIMO ABITAZIONE

COPERTURA PRINCIPALE DELL'ABITAZIONE

COPERTURA VERANDA ABUSIVA DA RIMUOVERE



Fabbricato altra proprietà

**COPERTURA POSTICCIA DA RIMUOVERE
(abusiva)**



Si riporta di seguito la tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile in pignoramento:

Ingresso	8,48	
Salotto	23,70	
Soggiorno	18,41	
Cucina	7,03	
Pranzo	12,58	
Ripostiglio	2,27	
Sgombro	16,35	
Wc – Ripost. (2,99+2,03)	5,02	
Sup. tot. abitazione	93,84	131,09
Autorimessa	13,33	18,31
Sup. tot. coperta piano		149,40
Cortili (12,41+6,61)	19,02	20,59
Superficie lotto		177,41
PIANO PRIMO		
Camera 1	14,39	
Camera 2	13,57	
Camera 3	18,73	
Disimpegno	10,41	
Bagno	6,41	
Sup. totale abit. Piano	63,51	92,96
Veranda sup. s.n.r.	17,22	18,78

La superficie del lotto risultante dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo è pari a mq 177,41, mentre negli atti edilizi e nella documentazione relativa al condono edilizio è indicata una superficie pari a mq 190.

Tale differenza è compatibile con la configurazione irregolare del sedime del fabbricato e con gli spessori murari variabili, caratteristiche ricorrenti negli edifici di impianto storico, nonché con i diversi criteri di misurazione adottati nella documentazione edilizia originaria.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

1. Identificazione catastale attuale immobile pignorato

L'immobile pignorato è costituito da unità abitativa e autorimessa pertinenziale censite al Catasto Fabbricati del Comune di Borore () (NU) con due distinti subalterni catastali:

Abitazione (A/3)

██████ – Particelle graffate ██████

██████ – Piano T-1

Categoria A/3 – Classe 6 – vani 8,5

Superficie catastale mq 213

Rendita € 395,09

Autorimessa (C/6)

██████ – Particelle graffate ██████

██████ – Piano T

Categoria C/6 – Classe 2 – mq 14

Rendita € 20,97

Particelle corrispondenti al catasto terreni: ██████ – ██████ e 990.

Non risultano variazioni successive alla trascrizione del pignoramento (01.03.2024) che abbiano modificato foglio, particella o subalterno.

2. Cronistoria dei passaggi catastali

Dall'esame della visura catastale storica e della documentazione acquisita risulta quanto segue.

Con variazione del 18/02/1991 (divisione, fusione, ampliamento e ristrutturazione locale commerciale/autorimessa – pratica n. 323.1/1991) risultano soppressi i seguenti identificativi:

- ██████
- ██████ subalterno 2.

Dalla predetta variazione derivano le attuali unità immobiliari identificate con particelle graffate 988 e 990 e relativi subalterni.

In data 09/11/2015 risulta variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, senza modifica della consistenza materiale delle unità immobiliari.

Non risultano ulteriori variazioni catastali incidenti sulla consistenza materiale dell'immobile successivamente alla compravendita del 31/10/2008.

3. Corrispondenza con atto di pignoramento e relazione notarile

I dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. risultano formalmente coincidenti con le risultanze catastali attuali con riferimento a Comune censuario, foglio, particelle e subalterni.

Si è altresì verificata la coerenza dei dati identificativi riportati nell'atto di compravendita del 31/10/2008 con le risultanze catastali.

4. Verifica delle variazioni successive alla trascrizione

Non risultano variazioni catastali identificative intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Le variazioni intervenute (1991, 1999, 2015) non hanno comportato modifiche identificative successive alla trascrizione.

5. Confronto tra stato reale e planimetria catastale

Dal raffronto tra planimetria catastale depositata in data 30.09.1999 e stato reale dei luoghi emerge quanto segue. Sotto il profilo urbanistico, l'immobile risulta conforme al titolo edilizio in sanatoria prot. n. 3690 del 16.06.2016.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

– piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione con autorimessa ubicata in Borore (NU),
_____ piano terra e primo.

L'unità abitativa (A/3) è composta al piano terra da ingresso, salotto, soggiorno, cucina, sala da pranzo, locale di sgombero, 2 aree contilizie in una delle quali trovano posto un wc ed un ripostiglio, e garage di pertinenza; al piano

primo 3 camere, disimpegno e bagno; al piano terra sono presenti locali accessori e autorimessa (C/6).

Confina a nord con Via XX Settembre, a sud con particelle [REDACTED], a ovest con particelle [REDACTED].

È riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Borore al:

- [REDACTED], particelle graffate [REDACTED] - [REDACTED] (abitazione)
- [REDACTED], particelle graffate [REDACTED] - [REDACTED] (autorimessa)

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde integralmente all'identificazione catastale in ordine al mancato aggiornamento cartografico dell'ampliamento assentito con condono edilizio e alla necessità di aggiornamento planimetrico post-sanatoria.

Vi è Concessione Edilizia n. 71/1978 e titolo edilizio in sanatoria prot. n. 3690 del 16.06.2016; lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi, ad eccezione di opere accessorie rimovibili (veranda coperta - coperture posticce - alcuni controsoffitti) per le quali è prevista demolizione.

PREZZO BASE: € 74.000,00

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 segnalerà 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 evidenziazione 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 segnalerà 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

1. Trascrizione del pignoramento

Il pignoramento è stato trascritto in data 01.03.2024 ai nn. 2305/1960 contro

██████████ (1/2) e ██████████ (1/2, in regime di comunione legale),
ed ha ad oggetto:

- ██████████, particelle graffate ██████████ - ██████████ (abitazione);
- ██████████, particelle graffate ██████████ - ██████████ (autorimessa).

2. Atto di provenienza entro il ventennio

Gli immobili sono pervenuti agli attuali esecutati per atto di compravendita del

██████████, Notaio Gianni Fancello, rep. ██████████

██████████, dai signori ██████████

██████████, con acquisto in regime di comunione legale dei beni.

3. Provenienze anteriori

a) Successione ██████████, apertasi i ██████████, denuncia ██████████
██████████.

b) Successione ██████████
██████████ con relative accettazioni tacite trascritte nel 2008.

4. Variazioni catastali e continuità identificativa

In data 18.02.1991 è stata eseguita variazione catastale n. 323.1/1991

(divisione, fusione, ampliamento, ristrutturazione), con soppressione delle precedenti identificazioni catastali:

- ██████████, ██████████;
- ██████████, ██████████ ██████████

Sono stati costituiti gli attuali subalterni graffati:

- ██████████ - ██████████;
- ██████████ - ██████████

Il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà sopra indicati, risultando garantita la continuità delle trascrizioni e la corrispondenza tra identificazione storica e attuale.

5. Particelle originarie del Catasto Terreni

I fabbricati insistono originariamente sui terreni identificati al Catasto Terreni,

██████████, ██████████ e ██████████ successivamente oggetto di edificazione e variazioni catastali confluite negli attuali identificativi del Catasto Fabbricati.

6. Verifiche su regime di comunione legale

Essendo i beni acquistati in regime di comunione legale, è stata effettuata visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

Non risultano atti di disposizione successivi all'atto di compravendita del 31.10.2008, né ulteriori formalità pregiudizievoli oltre il pignoramento del 01.03.2024 e l'ipoteca volontaria iscritta il 06.11.2008.

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 territorio comunale.*

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 inoltrata 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

1. Epoca di realizzazione dell'immobile

L'epoca di realizzazione dell'immobile è da ritenersi anteriore al 1930, in quanto lo stesso risulta già rappresentato nelle mappe catastali d'impianto. La costruzione presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia tradizionale dell'epoca: muraure portanti in pietra e mattoni crudi, solai in parte costituiti da struttura lignea, altezze interne contenute, coerenti con l'epoca di edificazione.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'immobile è stato oggetto di intervento edilizio assentito Concessione Edilizia n. 71/1978 su fabbricato preesistente.

2. Titoli edilizi acquisiti

Risultano rilasciati:

- Concessione Edilizia n. 71/1978;
- Titolo edilizio in sanatoria prot. n. 3690 del 16.06.2016.

3. Rispondenza ai titoli edilizi

Dall'analisi comparativa tra elaborati grafici di progetto (1978 e sanatoria 2016) e stato reale dei luoghi emerge quanto segue.

Parti conformi:

Lo stato attuale risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 71/1978 per quanto riguarda le altezze interne originarie (ml 2,50), nonché conforme al titolo edilizio in sanatoria del 2016 per la diversa distribuzione interna e configurazione del piano primo.

In relazione alla copertura, dagli elaborati grafici del 1978 risulta rappresentata una copertura con andamento delle falde non perfettamente allineato. Dalla pratica di condono 2016 non emergono modifiche alla copertura. In sede di sopralluogo la copertura risulta configurata come tetto a due falde regolari. Le altezze prospicienti la pubblica via risultano coerenti con quelle autorizzate e non si rilevano incrementi volumetrici.

Difformità riscontrate:

- Veranda coperta in struttura lignea al piano primo (circa mq 11,55);
- Coperture posticce sul terrazzo;
- Controsoffittature in perlinato al piano terra che riducono l'altezza interna a ml 2,30 rispetto ai ml 2,50 legittimati.

4. Qualificazione delle difformità

La veranda coperta configura ampliamento della superficie utile non assentito. Le ulteriori opere risultano manufatti leggeri e rimovibili.

5. Possibilità di sanatoria

Sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

La veranda coperta, configurandosi quale ampliamento, non risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente in quanto l'immobile ricade in zona soggetta a Piano Particolareggiato del centro storico, ove non sono ammessi incrementi di volumetria. Non sussiste pertanto il requisito della doppia conformità e l'opera non appare sanabile in via ordinaria.

Sanatoria speciale: l'immobile è stato oggetto di condono definito nel 2016. Le opere sopra descritte risultano successive e non comprese nell'istanza.

6. Ordini di demolizione

Non risultano ordini di demolizione emessi dal Comune.

7. Interventi necessari

La veranda coperta e le coperture posticce risultano non sanabili e dovranno essere rimosse con ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Il costo dell'intervento è stato stimato nel capitolo relativo alla determinazione del valore ed è detratto dalla stima finale.

8. Agibilità

Non risulta acquisita dichiarazione di agibilità agli atti.

Conclusioni

L'immobile risulta dotato di titolo edilizio originario e di successivo titolo in sanatoria. Le difformità attualmente riscontrate comprendono una veranda coperta non sanabile e ulteriori opere accessorie rimovibili, per le quali è necessario il ripristino.

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 abbia 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 abbia 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'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] coniuge dell'altro esecutato, [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 segnalazione 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 prosieguo 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:

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) 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:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
 - 2) 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 detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto ha proceduto all'esame delle risultanze ipotecarie aggiornate, della documentazione depositata in atti e alle verifiche presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, al fine di individuare eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul compendio pignorato, distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati nell'ambito della procedura esecutiva.

A) Oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente

Dalle risultanze ipotecarie e catastali non emergono servitù trascritte, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né vincoli storico-artistici o paesaggistici gravanti sull'immobile.

Non risulta l'esistenza di regolamento condominiale trascritto, né la presenza di condominio formalmente costituito.

Restano comunque opponibili all'acquirente eventuali diritti reali, servitù apparenti o non trascritte, oneri reali e obbligazioni propter rem non soggetti a cancellazione con il decreto di trasferimento.

B) Oneri e vincoli che saranno cancellati con la procedura

Saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- 1) Le iscrizioni ipotecarie volontarie e/o giudiziali gravanti sul bene;
- 2) La trascrizione del pignoramento originante la presente procedura;
- 3) Eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai Registri Immobiliari.

Verifica di ulteriori procedure o domande giudiziali

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale e dalle risultanze ipotecarie non emergono ulteriori procedure esecutive pendenti sui medesimi beni, né domande giudiziali trascritte.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale, né provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti nei Registri Immobiliari.

Conclusioni

Alla luce delle verifiche effettuate, il bene risulta gravato esclusivamente dalle formalità ipotecarie e dal pignoramento oggetto della presente procedura, che saranno cancellati con il decreto di trasferimento.

Restano a carico dell'acquirente eventuali diritti reali, servitù, oneri reali e obbligazioni propter rem non soggetti a cancellazione automatica.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Alla luce delle verifiche effettuate, il compendio pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale, né emergono elementi che facciano presumere l'esistenza di diritti demaniali.

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, abbia 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile staggito non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Alla luce delle verifiche effettuate, non risultano gravami di alcuna natura. Il diritto oggetto di pignoramento deve pertanto qualificarsi come piena proprietà.

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.

• **RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da unità abitativa con autorimessa perinenziale e non risulta inserito in contesto condominiale.

Non risultano pertanto:

- spese condominiali ordinarie;
- spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, ad eccezione della presente procedura esecutiva immobiliare.

• **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione 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 ALLA 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Analisi del mercato immobiliare locale

Il mercato immobiliare nel Comune di Borore risulta attualmente caratterizzato da una fase di stagnazione con tendenze negative, con tempi di assorbimento generalmente lunghi e con una domanda limitata, in particolare per immobili di tipologia residenziale tradizionale ubicati nel centro storico.

Ai fini della presente valutazione sono state acquisite informazioni presso operatori del settore immobiliare, ed in particolare presso l'agenzia immobiliare "La Domos Immobiliare" con sede in Macomer (NU), operante anche nel mercato immobiliare del Comune di Borore.

Dalle informazioni raccolte emerge che il numero delle compravendite negli ultimi anni risulta piuttosto contenuto, con valori di mercato che evidenziano una tendenza alla contrazione e difficoltà di collocamento soprattutto per immobili che necessitano di interventi manutentivi o presentano caratteristiche tipologiche non pienamente rispondenti agli standard abitativi attuali.

Tra i dati comparativi disponibili risulta una compravendita riferibile ad un fabbricato con destinazione residenziale (categoria catastale A/3), ubicato nel territorio del Comune di Borore ad una distanza di circa 300 m dall'immobile oggetto di pignoramento, avvenuta nel mese di maggio 2025 per un prezzo pari a € 80.000, a fronte di una superficie catastale di circa mq 236, corrispondente ad un valore unitario di circa € 340/mq.

Si precisa che tale immobile risulta ubicato in zona urbanistica differente (zona B) rispetto al fabbricato oggetto di stima, che ricade invece in zona A – centro storico. Le caratteristiche edilizie e tipologiche dell'immobile oggetto della compravendita risultano pertanto non pienamente omogenee rispetto a quelle del fabbricato oggetto della presente valutazione. Il dato comparativo è stato quindi utilizzato esclusivamente quale riferimento orientativo, da interpretarsi con criterio estimativo prudenziale e integrato con le ulteriori informazioni di mercato disponibili.

Nella determinazione del valore sono stati considerati gli elementi positivi dell'immobile, tra cui la posizione in ambito urbano centrale e la presenza nelle immediate vicinanze dei principali servizi pubblici e commerciali.

Sono stati tuttavia valutati anche diversi fattori penalizzanti che incidono negativamente sulla stima, ed in particolare:

- la presenza di fenomeni di umidità in alcune porzioni dell'immobile;
- la ridotta altezza interna in alcuni ambienti;
- l'assenza di un impianto di riscaldamento funzionante;
- condizioni di illuminazione naturale non ottimali in taluni locali.

Si evidenzia inoltre che nel contesto immobiliare del Comune di Borore il numero di compravendite registrate negli ultimi anni risulta limitato; pertanto i dati comparativi disponibili devono essere interpretati con criterio estimativo prudenziale.

Metodologia estimativa adottata

Il valore di mercato del compendio immobiliare è stato determinato mediante applicazione del metodo del confronto di mercato (metodo comparativo), ritenuto il più idoneo nel caso di specie in considerazione della tipologia del bene, della destinazione residenziale dell'immobile e della disponibilità, seppur limitata, di dati comparabili relativi ad immobili analoghi presenti nel medesimo contesto territoriale.

Il metodo comparativo si basa sull'analisi dei prezzi di compravendita di immobili analoghi per tipologia, ubicazione e consistenza, opportunamente adattati alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

Il metodo della capitalizzazione del reddito non è stato applicato in quanto l'immobile non risulta attualmente locato né produttivo di reddito documentato.

Il metodo del costo di ricostruzione non è stato adottato in quanto l'immobile non è di nuova costruzione e non sussistono elementi sufficienti per una attendibile ricostruzione analitica del costo di produzione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Sup. lorda abitazione P.T.+P.1 (131,09+92,96)	224,05	100%	224,05
Sup. lorda autorimessa	18,31	50%	9,15
Cortili P.T.	20,59	10%	2,59
Terrazzo P. 1	18,78	30%	5,53
Tot. Superficie commerciale			241,32

Determinazione del valore di mercato

Dall'analisi dei dati disponibili emergono i seguenti valori di riferimento:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): valori compresi tra € 385/mq e € 560/mq
- Atto di compravendita (05/2025) relativo ad immobile categoria A/3: circa € 340/mq
- Quotazioni Borsino Immobiliare: circa € 400/mq

Tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare locale, nonché delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima e delle condizioni manutentive rilevate, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a € 360/mq.

Calcolo del valore di mercato:

Superficie commerciale: 241,32 mq

Valore unitario adottato: € 360/mq

Valore di mercato dell'immobile:

241,32 mq × € 360/mq = € 86.875,20

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE		€ 86.875,20
deduzione	Rimozione opere abusive	€ -2.500,00
deduzione	Pratica catastale pregeo+docfa +diritti catastali	€ -1.800,00
	Valore a seguito delle deduzioni	€ 82.575,20
deduzione	Adeguamento e correzione della stima del 10% per riduzione del	€ -8.257,52
VALORE VENALE IMMOBILE		€ 74.317,68

L'unità immobiliare pignorata può essere venduta in unico lotto per un valore complessivo arrotondato di € **74.000,00**.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà, essendo stato eseguito nei confronti di entrambi i comproprietari in comunione legale. L'immobile, costituito da abitazione unifamiliare con autorimessa e corte esclusiva, è unitario e non comodamente divisibile; pertanto la soluzione più conveniente è la vendita dell'intero in lotto unico.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco che il probabile valore commerciale dell'immobile interessato è pari ad **€ 74.000,00**.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1.0) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 1.1) Estratto di mappa d'impianto Borore F. 11 (01/06/1931 comunicazione dell'Ufficio Provinciale di Nuoro)
- 1.2) Estratto di mappa attuale Borore F. 11
- 1.3) Visura storica C.T. F. 11 [REDACTED]
- 1.4) Visura storica C.T. F. 11 [REDACTED]
- 1.5) Visura attuale Catasto Fabbricati F. 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED]
- 1.6) Visura attuale Catasto Fabbricati F. 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED]
- 1.7) Visura storica C.E.U F. 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED]
- 1.8) Visura storica C.E.U F. 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED]
- 1.9) Pratica variazione catastale 18/02/1991 Prot. n. 323
- 1.10) Elaborati variazione catastale 30/09/1999 Prot. A826/99
- 1.11) Variazione catastale attuale C.E.U. F. 11 particelle graffate [REDACTED]
- 1.12) Planimetria catastale F. 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED] con evidenziate discordanze
- 1.13) Planimetria stato reale predisposta dal CTU – C.E.U. F. 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED]
- 1.14) Planimetria catastale F. 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED] con evidenziate discordanze
- 1.15) Planimetria stato reale predisposta dal CTU – C.E.U. F- 11 particelle graffate [REDACTED] e [REDACTED]

2.0) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 2.1) Riprese fotografiche esterne
- 2.2) Riprese fotografiche piano terra
- 2.3) Riprese fotografiche piano primo
- 2.4) Foto aeree Sardegna Geoportale

3.0) ACCESSO ATTI UFFICIO TECNICO COMUNE DI BORORE

- 3.1) Richiesta autorizzazione installazione serranda 17/1966
- 3.2) Richiesta autorizzazione intonaco 55/1973
- 3.3) Concessione edilizia ristrutturazione 71/1978
- 3.4) Concessione edilizia prot. n. 3690 del 16.06.2016

4.0) ELABORATI GRAFICI

- 4.1) Stralcio PUC e Piano Particolareggiato
- 4.2) Pianta fabbricato rilevate sc. 1:100

5.0) DOCUMENTAZIONE VARIA

- 5.1) Certificazioni anagrafiche e stato civile 05/2024
- 5.2) Certificazioni anagrafiche e stato civile aggiornate 23/02/2026
- 5.3) Copia atto di acquisto immobile pignorato
- 5.4) Copia note ipotecarie
- 5.5) Verbalì operazioni peritali

Tramatza 05/03/2026

Il CTU

Geom. Giovanni Cesare Caria