

TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Numero 25/2025 R. Es.

Promosso da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

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 23.09.2025, 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. 25/2025 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 25.09.2025.

Creditore procedente:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento trascritto in data 08.08.2025 al n° 5232 di Registro Generale ed al n° 4449 di Registro Particolare il seguente immobile sito nel Comune di Arborea:

	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
NCEU	15	347	9	VIA ROMAGNA SNC	A/2	2	7 vani	€ 668,81

Tabella 1 – Elenco beni pignorati

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 08/08/2025 - Registro Particolare n. 4449 - Registro Generale n. 5232
Repertorio 581/2025 del 21/05/2025;

- Unità negoziale N. 1: Comune: A357 - ARBOREA (OR) – Catasto: FABBRICATI - Foglio 15 Particella 347 Subalterno 9 – Categoria: A2 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) – Classe: 2 – Consistenza: 7 vani – Indirizzo: VIA ROMAGNA, snc – Rendita: € 668,81;
- Autorità emittente: [REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Cons.	Rendita
Arborea	NCEU	15	347	9	VIA ROMAGNA, SNC	A/2	7 vani	€ 668,81

Tabella 2 – Elenco beni pignorati

Intestazione catastale (Allegato 2)

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritti reali sugli immobili del soggetto contro e diritto pignorato

Intestatario	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Diritto reale	Diritto pignorato
[REDACTED]	Fabbricati	15	347	9	Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1

Tabella 3 – 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 – Risccontro 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

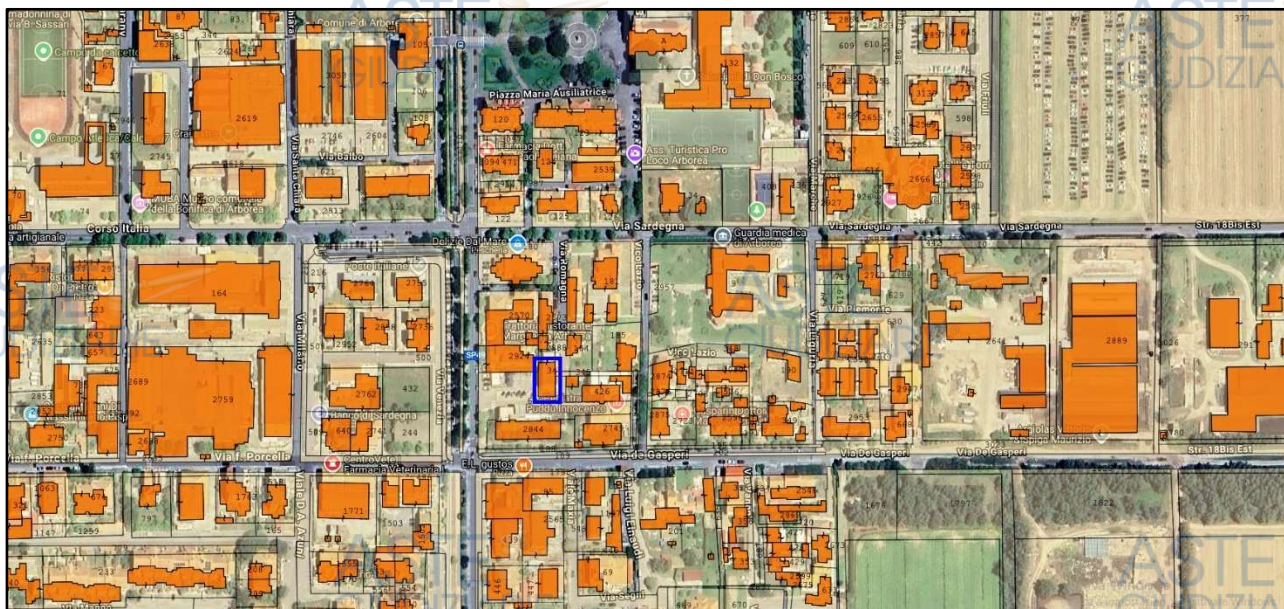


Immagine 1 - Sovrapposizione planimetria catastale su ortofoto

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

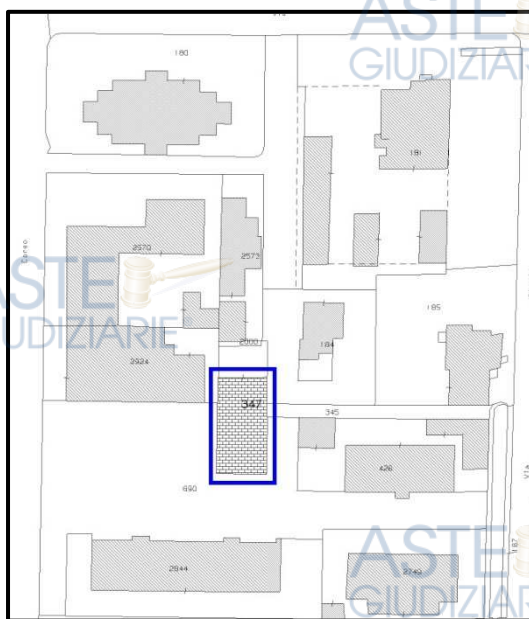


Immagine 2 - Stralcio planimetria catastale

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	15	347	9	VIA ROMAGNA, SNC – ARBOREA (OR)	A/2	7 vani	€ 668,81

Tabella 3 – Lotto di vendita

Mappali confinanti

Orientamento	Immobile confinante	Intestati catastali
Nord	Foglio 15 - Particella 2888	
Sud	Area comunale (Piazza Ungheria)	
Est	Strada Comunale (Via Romagna)	
Ovest	Area comunale (Piazza Ungheria)	
Ovest	Foglio 15 – Particella 2924	

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 RISPONDEZZA 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 Arborea (OR) in Via Romagna n° 10 (l'atto di pignoramento e la visura catastale non indica invece il numero civico), e risulta univocamente individuato al Foglio 15, Mappale 347, Subalterno 9 del nuovo catasto edilizio urbano.

L'immobile risulta in una zona centrale dell'edificato urbano di Arborea.

Se si considera la Strada Provinciale N.49 che attraversa l'intero centro abitato lungo la direttrice nord-sud, l'immobile pignorato appartiene ad un unico fabbricato situato sul lato sinistro della stessa arteria percorrendola in direzione nord-sud.



Immagine 3 – Ortofoto generale edificato Arborea

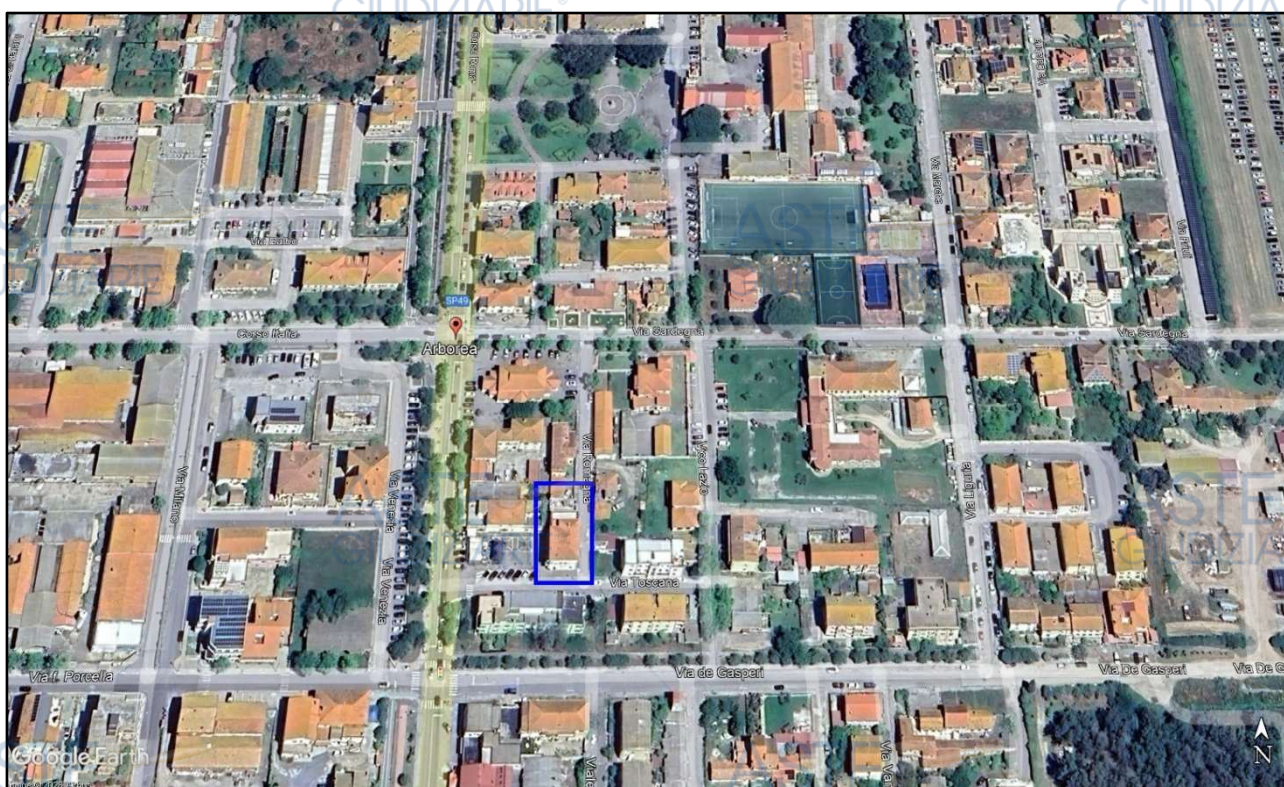


Immagine 4 – Ortofoto dettaglio fabbricato

La zona è facilmente accessibile; nelle vicinanze sono presenti diversi parcheggi pubblici come quelli della Piazza Ungheria nonché alcuni parcheggi sulla stessa Via Romagna e sulle strade limitrofe (l'immobile non ha posto auto privato).

È situato a poche centinaia di metri dal municipio; è prossimo ad alcuni impianti sportivi; nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali e ricreative.

Risulta prossimo alla Strada Provinciale N. 49 da cui è possibile raggiungere in pochi minuti i centri abitati limitrofi e le spiagge presenti nel territorio di Arborea.

Arborea si trova a circa 15 minuti di macchina da Oristano, capoluogo di provincia.

Nello specifico l'immobile fa parte di un unico fabbricato formato complessivamente da N. 6 unità immobiliari e N. 2 beni comuni non censibili (il vano scala ed una porzione di cortile al piano terra) appartenenti a tre unità immobiliari tra cui quella oggetto di pignoramento.

L'immobile pignorato occupa il secondo piano del fabbricato formato da numero tre piani fuori terra; il lotto non risulta completamente edificato; della parte scoperta, destinata a cortile interno, una piccola porzione appartiene, in comune coi subalterni 5 e 6, all'immobile pignorato.

Quest'ultimo è raggiungibile da una scala interna comune (subalterno 7).

La distribuzione dei subalterni è chiaramente rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato alla presente (Allegato 2).

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive/strutturali del fabbricato sono state ricavate dagli elaborati di progetto che nello specifico indicano una struttura portante di tipo misto con murature in pietra ed in blocchi di cemento.

La copertura è in legno lamellare con assito in tavole sovrastato dagli strati di isolamento termico ed impermeabile, finito col manto di copertura in coppi.

Resta il dubbio circa la presenza di una ventilazione della copertura che in base ai rilievi insito fatti dal sottoscritto con relativa documentazione fotografica parrebbe presente ma non si hanno comunque dati certi che permettano di asserirlo con certezza; in tutte le falde di copertura sono presenti gronde e pluviali in alluminio.

L'immobile pignorato che, si ribadisce, occupa l'intero secondo piano del fabbricato, è stato ricavato dall'ampliamento di un vecchio sottotetto che prevedeva la realizzazione del nuovo appartamento e di un'ampia terrazza.

La distribuzione interna attuale è quella rappresentata nella successiva Immagine 5 che verrà successivamente confrontata, ai fini delle verifiche di conformità urbanistica, con le tavole presenti negli elaborati di progetto recuperati dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Arborea.

Il fabbricato si affaccia sulla Via Romagna, sulla Piazza Ungheria e sul cortile interno della stessa proprietà.

Tutti i prospetti risultano intonacati e tinteggiati; sono presenti delle bordature marcapiano in rilievo; su tre lati sono presenti i balconi tutti con parapetti in ferro battuto.



Foto 1 – Prospetto Via Romagna



Foto 2 – Prospetti Piazza Ungheria – Vista sud



Foto 3 – Prospetti Piazza Ungheria – Vista sud-ovest



Foto 4 – Prospetto est verso cortile interno al fabbricato

Dalla Via Romagna, tramite un portoncino in legno, si accede al vano scala le cui rampe risultano tutte rivestite in granito e provviste di parapetto in ferro battuto.



Foto 5 – Portoncino di ingresso comune in Via Romagna



Foto 6 – Rampe di collegamento tra i piani



Foto 7 – Rampe di collegamento tra i piani



Foto 8 – Rampe di arrivo al secondo piano

L'ultima rampa di scale termina sul pianerottolo di ingresso all'immobile oggetto di pignoramento.

Il pianerottolo, come da progetto, risulta interamente coperto da una porzione di copertura in legno; allo stato attuale risulta anche chiuso con pannelli in policarbonato sorretti da un graticcio in legno; sulle pareti in policarbonato è stata ricavata la porta di accesso alla terrazza dell'immobile.

La chiusura del pianerottolo non era prevista nel progetto.



Foto 9 – Pareti chiusura pianerottolo secondo piano



Foto 10 – Dettaglio porta di collegamento alla terrazza

Dal pianerottolo si può quindi accedere sia all'appartamento e sia alla terrazza.

La terrazza risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres e delimitata da parapetti in muratura intonacati e tinteggiati.

Sulla terrazza sono stati installati sia il chiller dell'impianto di climatizzazione e sia lo scaldacqua a gas (Foto 12 – 13).

Sulla terrazza è stato inoltre realizzato un barbecue in muratura e per proteggerlo è stato realizzato un ampliamento della copertura dell'immobile (Foto 14). Né la realizzazione del barbecue e né la realizzazione della porzione di copertura di protezione erano opere previste in progetto.





Foto 11 – Vista generale terrazza



Foto 12 – Particolare chiller climatizzazione



Foto 13 – Particolare chiller e scaldacqua a gas



Foto 14 – Barbecue e porzione copertura a protezione

All'appartamento si accede da un portoncino blindato in legno colore noce scuro; risultano realizzati in legno con vetro camera di colore noce scuro anche tutte le finestre e porte finestre verso i balconi dell'immobile. Dal portoncino principale si accede ad un ampio soggiorno in cui è presente l'angolo cottura.

Nel soggiorno è anche presente la porta finestra per l'accesso al balcone con affaccio in Piazza Ungheria.



Foto 15 – Portoncino ingresso all'appartamento



Foto 16 – Soggiorno



Foto 17 – Angolo cottura

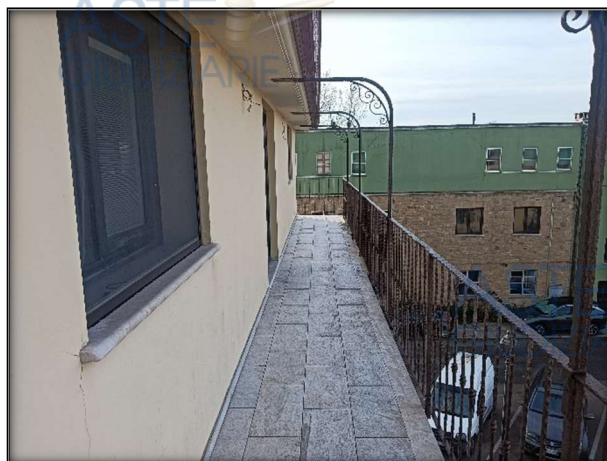


Foto 18 – Balcone verso Piazza Ungheria

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno su cui si affacciano numero due bagni e numero due camere da letto, una singola ed una matrimoniale.



Foto 19 – Ingresso disimpegno dal soggiorno



Foto 20 – Vista interno disimpegno



Foto 21 – Bagno 1



Foto 22 – Camera da letto 1



Foto 23 – Bagno 2



Foto 24 – Bagno 2

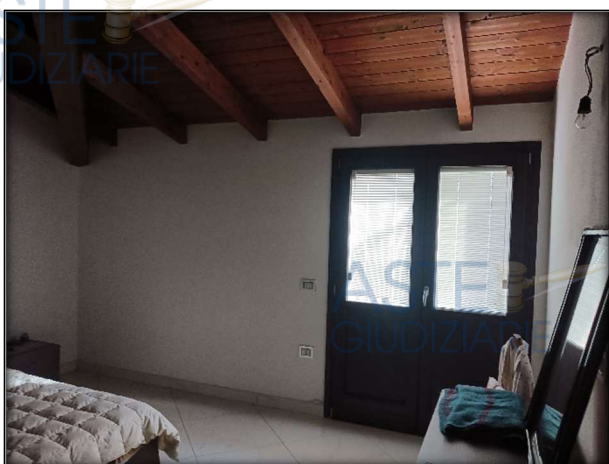


Foto 25 – Camera da letto 2



Foto 26 – Balcone camera 1 verso Via Romagna

In tutti gli ambienti sono presenti le unità interne di climatizzazione del tipo ventilconvettore.

Sempre nei, oltre alle pavimentazioni e rivestimenti di pregio, sono presenti anche sanitari, box doccia ed elementi di termo arredo di pregevole fattura.

In generale l'immobile si caratterizza per il pregio delle finiture interne quali le pavimentazioni, le porte ed in generale anche tutti gli impianti tecnologici in modo particolare l'impianto elettrico e di illuminazione (prese ed interruttori) e l'impianto di riscaldamento e climatizzazione con terminali (pompe di calore e radiatori) non del tipo "commerciale".



Foto 27 – Gestione impianto di illuminazione interna



Foto 28 – Termostato elettronico



Foto 29 – Cronotermostato digitale



Foto 30 – Unità interna di climatizzazione

Superficie ed altezza netta – Superficie commerciale

Lo stato di fatto è rappresentato nella seguente planimetria riportata in scala corretta anche nell'Allegato 6 alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

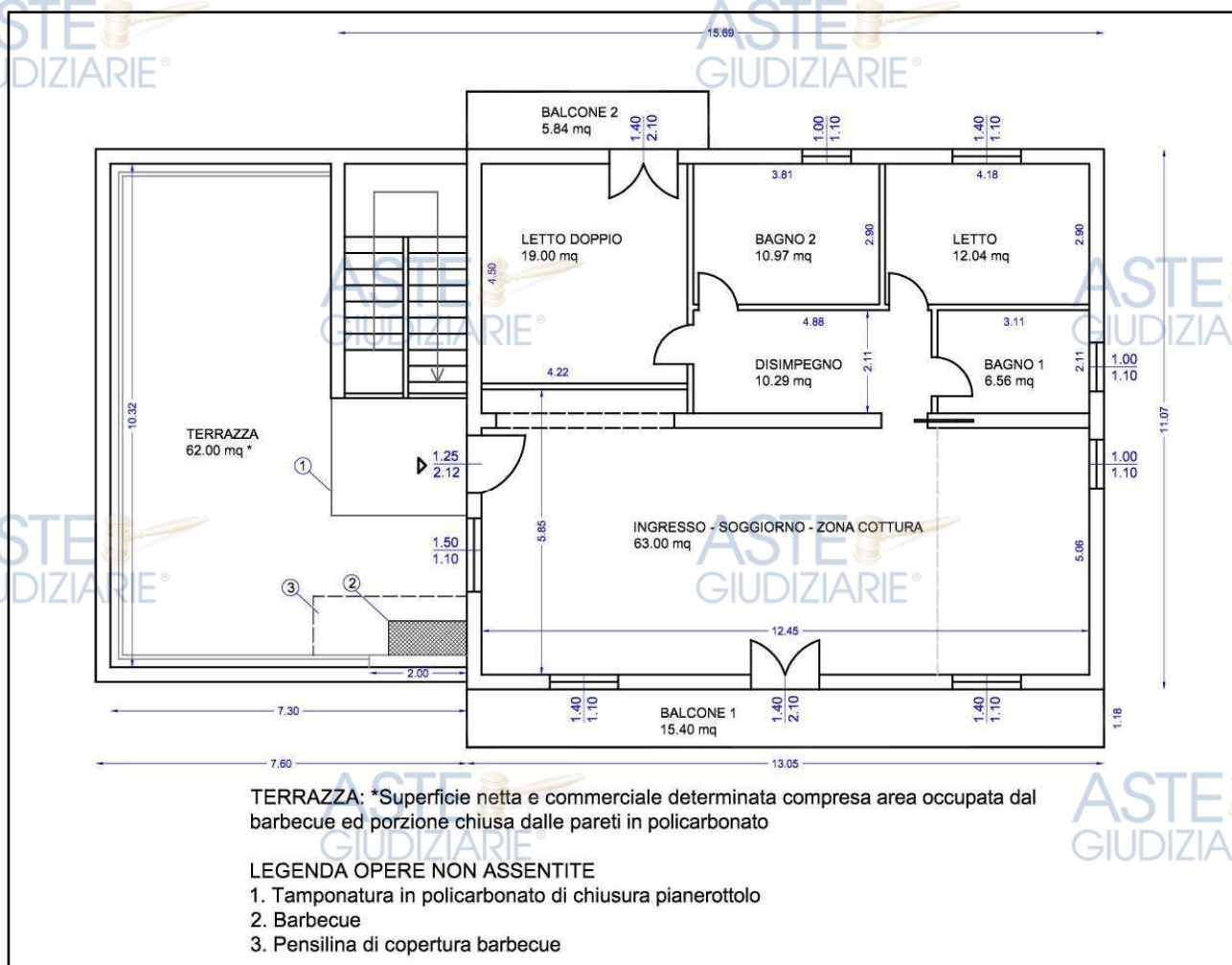


Immagine 5 - Planimetria fuori scala rilievo stato di fatto (la planimetria corretta è riportata nell'Allegato 6 alla CTU)

Distribuzione interna - Superficie ed altezza netta – Superficie commerciale

Superficie netta residenziale

Ingresso-Soggiorno-Zona cottura:	63.00 mq
Disimpegno:	10.29 mq
Bagno 1:	6.56 mq
Letto:	12.04 mq
Bagno 2:	10.97 mq
<u>Letto doppio:</u>	<u>19.00 mq</u>
Totale:	121.86 mq

Altezza interna minima:	2.30 ml
Altezza interna massima:	3.10 ml

Superficie scoperta

Terrazza:	62.00 mq
Bagno 1:	15.40 mq
<u>Bagno 2:</u>	<u>5.84 mq</u>
Totale:	83.24 mq

Totale generale:

Superficie netta residenziale:	121.86 mq
Superficie scoperta:	83.24 mq

Superficie commerciale

Determinata in risposta al Quesito n° 12: Sc= 158.00 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 PROSEGUITO;

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 Arborea - Foglio 15 - Particella 347 - Subalterno 9.

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

- Visura storica per immobile al catasto fabbricati acquisita in data 16.12.2025 – identificativo n° T70120/2025;
- Estratto di mappa catastale acquisito in data 16.12.2025 – identificativo n° T74258/2025;
- Elaborato planimetrico del 03.12.1985 acquisito in data 14.01.2026 – identificativo n° T150608;
- Elaborato planimetrico del 02.08.2011 prot. OR0138890 acquisito in data 14.01.2026 – identificativo n° T153546
- Elaborato planimetrico del 02.08.2011 prot. OR0139165 acquisito in data 14.01.2026 – identificativo n° T152628
- Elaborato planimetrico del 11.07.2012 prot. OR0115540 acquisito in data 16.12.2025 – identificativo n° T75105
- Planimetria catastale del 05.01.2012 prot. OR0001685 acquisita in data 16.12.2025 – identificativo n° T46446;

Variazioni catastali intervenute nel tempo:

- N.C.E.U. – dall'impianto meccanografico del 03.06.1987
Comune di Arborea (Sezione Terralba A357CC)
Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 3 – Via Romagna Piano T-1

- N.C.E.U. – dal 01.01.1992

Dati derivanti da: “VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario”

Comune di Arborea (Sezione Terralba A357CC)

Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 3 – Categoria A2 – Classe 1– Vani: 8.5 - Rendita: € 1,20

Indirizzo: Via Romagna – Piano T-1

- N.C.E.U. – dal 02.08.2011

Dati derivanti da: “VARIAZIONE del 02/08/2011 Pratica n. OR0138890 in atti dal 02/08/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9169.1/2011)” –

Soppressione di unità immobiliare: la soppressione ha generato / variato i subalterni 4, 5, 6, 7, 8

Comune di Arborea (Sezione Terralba A357CC)

Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 3

- N.C.E.U. – dal 02.08.2011

Dati derivanti da: “UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 02/08/2011 Pratica n. OR0139165 in atti dal 02/08/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3925.1/2011)”

Comune di Arborea (Sezione Terralba A357CC)

Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 9 – Categoria F3

- N.C.E.U. – dal 05.01.2012

Dati derivanti da: “ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/01/2012 Pratica n. OR0001685 in atti dal 05/01/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 77.1/2012)”

Comune di Arborea (Sezione Terralba A357CC)

Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 9 – Categoria A2 – Classe 2 – Vani: 7 – Rendita: € 668,81

Indirizzo: Via Romagna snc – Piano 2

- N.C.E.U. – dal 05.01.2013

Dati derivanti da: “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2013 Pratica n. OR0000852 in atti dal 05/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65.1/2013)”

Comune di Arborea (Sezione Terralba A357CC)

Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 9 – Categoria A2 – Classe 2 – Vani: 7 – Rendita: € 668,81

Indirizzo: Via Romagna snc – Piano 2

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A357 - Sezione C - Foglio 15 - Particella 347

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.la 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

L'unica difformità riguarda l'assenza della rappresentazione grafica del barbecue che, come si vedrà in seguito, dovrà comunque essere regolarizzata.

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 Arborea (OR) in Via Romagna n° 10.

Individuazione catastale: Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 9 – Categoria A2 – Classe 2 – Vani: 7 – Rendita: € 668,81 - Superficie catastale: 158 mq – Totale: escluse aree scoperte: 144 mq.

Collocazione urbanistica: il fabbricato, situato all'interno del centro abitato di Arborea, nel suo nucleo storico.

Se si considera la Strada Provinciale N.49 che attraversa l'intero centro abitato lungo la direttrice nord-sud, l'immobile pignorato appartiene ad un unico fabbricato situato sul lato sinistro della stessa arteria percorrendola in direzione nord-sud.

La zona è facilmente accessibile; nelle vicinanze sono presenti diversi parcheggi pubblici come quelli della Piazza Ungheria nonché alcuni parcheggi sulla stessa Via Romagna e sulle strade limitrofe (l'immobile non ha posto auto privato).

È situato a poche centinaia di metri dal municipio; è prossimo ad alcuni impianti sportivi; nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali e ricreative.

Risulta prossimo alla Strada Provinciale N. 49 da cui è possibile raggiungere in pochi minuti i centri abitati limitrofi e le spiagge presenti nel territorio di Arborea.

Arborea si trova a circa 15 minuti di macchina da Oristano, capoluogo di provincia.

Nello specifico l'immobile fa parte di un unico fabbricato formato complessivamente da N. 6 unità immobiliari e N. 2 beni comuni non censibili (il vano scala ed una porzione di cortile al piano terra) appartenenti a tre unità immobiliari tra cui quella oggetto di pignoramento.

L'immobile pignorato occupa il secondo piano del fabbricato formato da numero tre piani fuori terra; il



lotto non risulta completamente edificato; della parte scoperta, destinata a cortile interno, una piccola porzione appartiene, in comune coi subalterni 5 e 6, all'immobile pignorato.

Quest'ultimo è raggiungibile da una scala interna comune (subalterno 7).

Non è presente l'ascensore.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive/strutturali del fabbricato sono state ricavate dagli elaborati di progetto che nello specifico indicano una struttura portante di tipo misto con murature in pietra ed in blocchi di cemento.

La copertura è in legno lamellare con assisto in tavole sovrastato dagli strati di isolamento termico ed impermeabile, finito col manto di copertura in coppi.

Resta il dubbio circa la presenza di una ventilazione della copertura che in base ai rilievi insito fatti dal sottoscritto con relativa documentazione fotografica parrebbe presente ma non si hanno comunque dati certi che permettano di asserirlo con certezza; in tutte le falde di copertura sono presenti gronde e pluviali in alluminio.

L'immobile pignorato che, si ribadisce, occupa l'intero secondo piano del fabbricato, è stato ricavato dall'ampliamento di un vecchio sottotetto che prevedeva la realizzazione del nuovo appartamento e di un'ampia terrazza.

Il fabbricato si affaccia sulla Via Romagna, sulla Piazza Ungheria e sul cortile interno della stessa proprietà.

Tutti i prospetti risultano intonacati e tinteggiati; sono presenti delle bordature marcapiano in rilievo; su tre lati sono presenti i balconi tutti con parapetti in ferro battuto.

Dalla Via Romagna, tramite un portoncino in legno, si accede al vano scala comune le cui rampe risultano tutte rivestite in granito e provviste di parapetto in ferro battuto.

L'ultima rampa di scale termina sul pianerottolo di ingresso all'immobile oggetto di pignoramento.

Il pianerottolo, come da progetto, risulta interamente coperto da una porzione di copertura in legno; allo stato attuale risulta anche chiuso con pannelli in polycarbonato sorretti da un graticcio in legno; sulle pareti in polycarbonato è stata ricavata la porta di accesso alla terrazza dell'immobile.

La chiusura del pianerottolo non era prevista nel progetto.

Dal pianerottolo si può quindi accedere sia all'appartamento e sia alla terrazza.

La terrazza risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres e delimitata da parapetti in muratura intonacati e tinteggiati.

Sulla terrazza sono stati installati sia il chiller dell'impianto di climatizzazione e sia lo scaldacqua a gas.

Sulla terrazza è stato inoltre realizzato un barbecue in muratura e per proteggerlo è stato realizzato un ampliamento della copertura dell'immobile.

Né la realizzazione del barbecue e né la realizzazione della porzione di copertura di protezione erano opere previste in progetto.

All'appartamento si accede da un portoncino blindato in legno colore noce scuro; risultano realizzati in legno

con vetro camera di colore noce scuro anche tutte le finestre e porte finestre verso i balconi dell'immobile. Dal portoncino principale si accede ad un ampio soggiorno in cui è presente l'angolo cottura.

Nel soggiorno è anche presente la porta finestra per l'accesso al balcone con affaccio in Piazza Ungheria.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno su cui si affacciano numero due bagni e numero due camere da letto, una singola ed una matrimoniale.

In tutti gli ambienti sono presenti le unità interne di climatizzazione del tipo ventilconvettore.

Sempre nei, oltre alle pavimentazioni e rivestimenti di pregio, sono presenti anche sanitari, box doccia ed elementi di termo arredo di pregevole fattura.

In generale l'immobile si caratterizza per il pregio delle finiture interne quali le pavimentazioni, le porte ed in generale anche tutti gli impianti tecnologici in modo particolare l'impianto elettrico e di illuminazione (prese ed interruttori) e l'impianto di riscaldamento e climatizzazione con terminali (pompe di calore e radiatori) non del tipo "commerciale".

Dati di superficie:

- Superficie netta residenziale: 121.86 mq
- Superficie scoperta: 83.24 mq
- Superficie commerciale: 158.00 mq

Atti di assenso alla costruzione:

- Concessione Edilizia N. 09/2009 del 27.01.2009 (pratica edilizia 61/2008-C, prot. 1752);
- Pratica DUAAP prot. n° 405 del 11.01.2011 inerente la variante alla C.E. N. 09/2009 del 27.01.2009 per ampliamento e ristrutturazione fabbricato.

Agibilità dell'immobile:

In data 23.05.2012 (prot. n° 7677) il Responsabile dello S.U.E. del Comune di Arborea, vista la richiesta di agibilità presentata per l'appartamento facente parte dello stesso fabbricato e distinto univocamente col subalterno 4, richiedeva un'integrazione alla pratica inserendo (al punto 4.3 della SUAP per richiesta di agibilità) anche la Pratica DUAAP prot. n° 405 del 11.01.2011 inerente la variante alla C.E. N. 09/2009 del 27.01.2009 per ampliamento e ristrutturazione fabbricato nonché di integrare la pratica con l'inserimento degli Attestati di Qualificazione Energetica e di Certificazione Energetica relativi all'immobile oggetto di ampliamento (quello che poi sarà il subalterno 9 – pignorato), con richiesta specifica di fornire la documentazione integrativa entro trenta giorni (quindi entro il 23.06.2012).

Nell'atto di compravendita del 29.05.2013 (con cui il sig. [REDACTED] acquistava l'immobile) veniva dichiarato che *"La parte venditrice dichiara che provvederà, nei tempi tecnici strettamente necessari e, comunque, nel più breve tempo possibile, a propria cura e spese, all'espletamento delle pratiche necessarie al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare oggetto di quest'atto"*.

Considerate le tempistiche e considerato che alla data dell'atto non risultava ancora presente il certificato di

agibilità dell'immobile è probabile che questo non sia presente.

L'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso il Comune di Arborea non ha prodotto risultati in merito.

Lo stato dei luoghi differisce in parte da quanto assentito. Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non era prevista la chiusura del pianerottolo con pannelli in polycarbonato sorretti da un graticcio in legno;
- Sulla terrazza non erano state previste né la realizzazione del barbecue e né la realizzazione della porzione di copertura di protezione.

Tali abusi dovranno essere sanati.

Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione ottimale.

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 Arborea - Foglio 15 - Particella 347 - Subalterno 9

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.05.2013:** Pubblico ufficiale Notaio Loriga Vittorio con sede a Cagliari (CA) -

Repertorio n. 532415/40011 – Compravendita Trascritta ad Oristano in data 28.06.2013 al numero 4028 di Registro Generale ed al numero 3269 di Registro Particolare;

- Quota trasferita: quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[REDACTED]

2. **ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01.10.2008:** Pubblico ufficiale Notaio Loriga Vittorio con sede a Cagliari (CA) - Repertorio n. 521611/36982 – Compravendita Trascritta ad Oristano in data 08.10.2008 al numero 7406 di Registro Generale ed al numero 5329 di Registro Particolare;

1. Intestati dal 01.10.2008 al 29.05.2013:

[REDACTED]

Nota: L'unità negoziale della compravendita risultava identificata al foglio 15, particella 347, subalterno 3 (quindi diverso dal subalterno 9 pignorato).

La modifica di subalterno scaturisce dalla pratica catastale per "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/01/2012 Pratica n. OR0001685 in atti dal 05/01/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 77.1/2012)".

Questo perché il subalterno 3 è stato oggetto, da parte del soggetto a favore, dell'intervento di ristrutturazione con ampliamento con conseguente soppressione del subalterno originario e la creazione del nuovo subalterno.

La nota di trascrizione risulta allegata alla presente (Allegato 3).

3. **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA 01.10.2008:** Pubblico ufficiale Notaio Loriga Vittorio con sede a Cagliari (CA) - Repertorio n. 521611/36982 – Compravendita Trascritta ad Oristano in data 08.10.2008 al numero 7406 di Registro Generale ed al numero 5329 di Registro Particolare;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** D [REDACTED]: Trascritta ad Oristano in data 22.03.2000 al numero 1645 di Registro Generale ed al numero 1228 di Registro Particolare, a seguito di atto amministrativo per l'Ufficio del Registro di Oristano del 06.05.1996 (repertorio N. 55/782);

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. **VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO DEL 09.02.1995:** Pubblico ufficiale Notaio Passino Carlo con sede a Oristano (OR) - Repertorio n. 157230 – Testamento trascritto ad Oristano in data 22.02.1995 al numero 886 di Registro Generale ed al numero 675 di Registro Particolare;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

Il Comune di Arborea è dotato degli strumenti urbanistici che collocano il fabbricato all'interno della Zona A1 (A1- Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico) e precisamente all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione di cui alla Determinazione RAS n°1189/DG del 30/05/2008.

Il centro di antica e prima formazione così come delimitato ricomprende l'intera Zona A1.



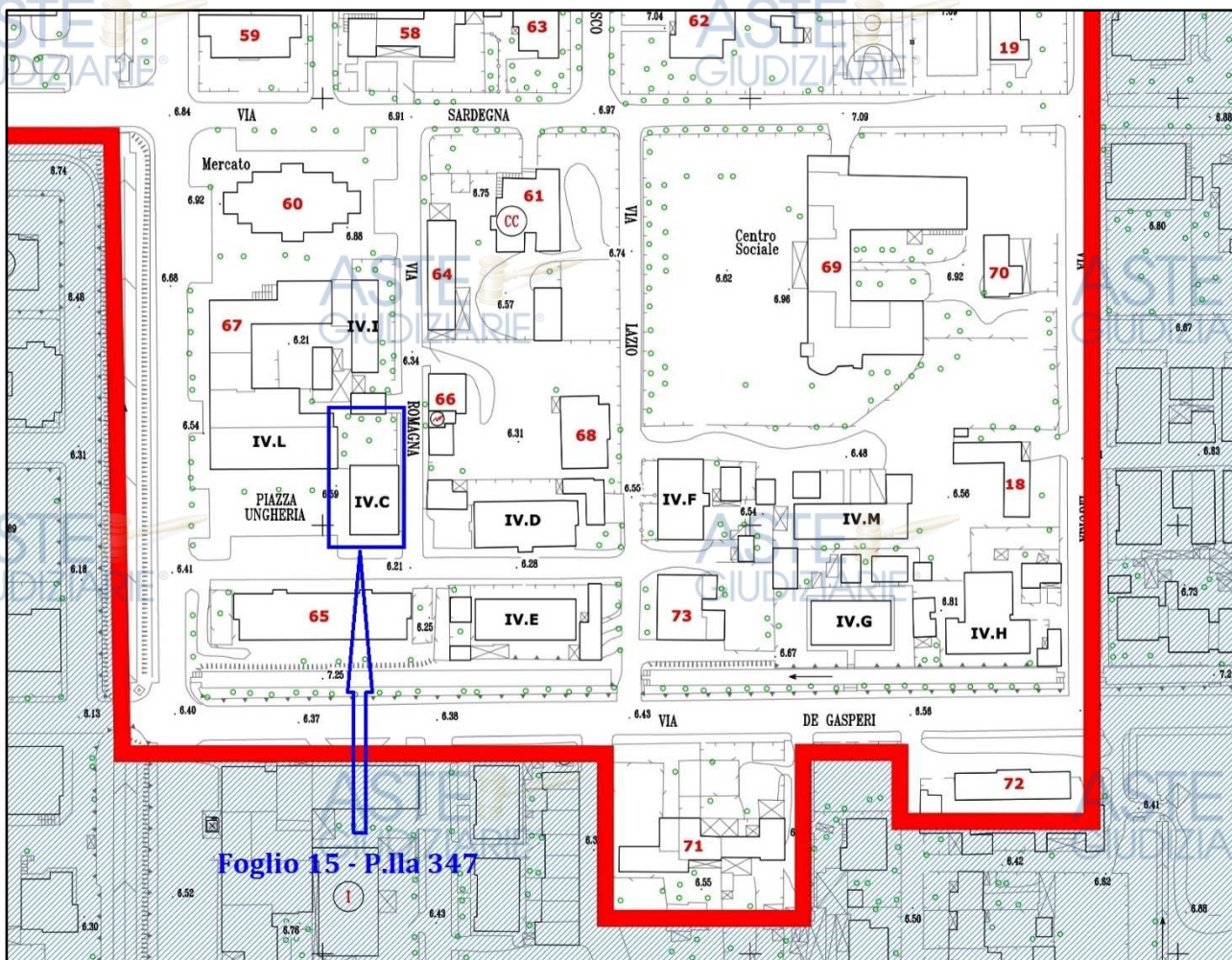


Immagine 7 – Stralcio planimetria Piano Particolareggiato del centro matrice (Tavola N. 06)

Atti di assenso alla costruzione:

- Concessione Edilizia N. 09/2009 del 27.01.2009 (pratica edilizia 61/2008-C, prot. 1752);
- Pratica DUAAP prot. n° 405 del 11.01.2011 inerente la variante alla C.E. N. 09/2009 del 27.01.2009 per ampliamento e ristrutturazione fabbricato.

La verifica della conformità urbanistica verrà eseguita confrontando gli elaborati presenti nella pratica edilizia di cui alla DUAAP prot. n° 405 del 11.01.2011, in particolare con la planimetria Pianta Quotata Piano Secondo – Situazione di progetto della successiva Immagine 8, con lo stato di fatto rilevato in sede di primo accesso all'immobile eseguito in data 15.01.2026 (verbale di sopralluogo - Allegato 1) e rappresentato nell'Immagine 9.

Le risultanze del rilievo sono riportate in scala 1:100 nell'Allegato 6 alla CTU.

Anche tutte le partiche edilizie sono riportate in allegato alla presente (Allegato 5).

Di seguito si riportano, per confronto, la planimetria di rilievo dello stato di fatto e lo stralcio della tavola di cui alla DUAAP che ne assentiva la realizzazione.

SCALA 1:100

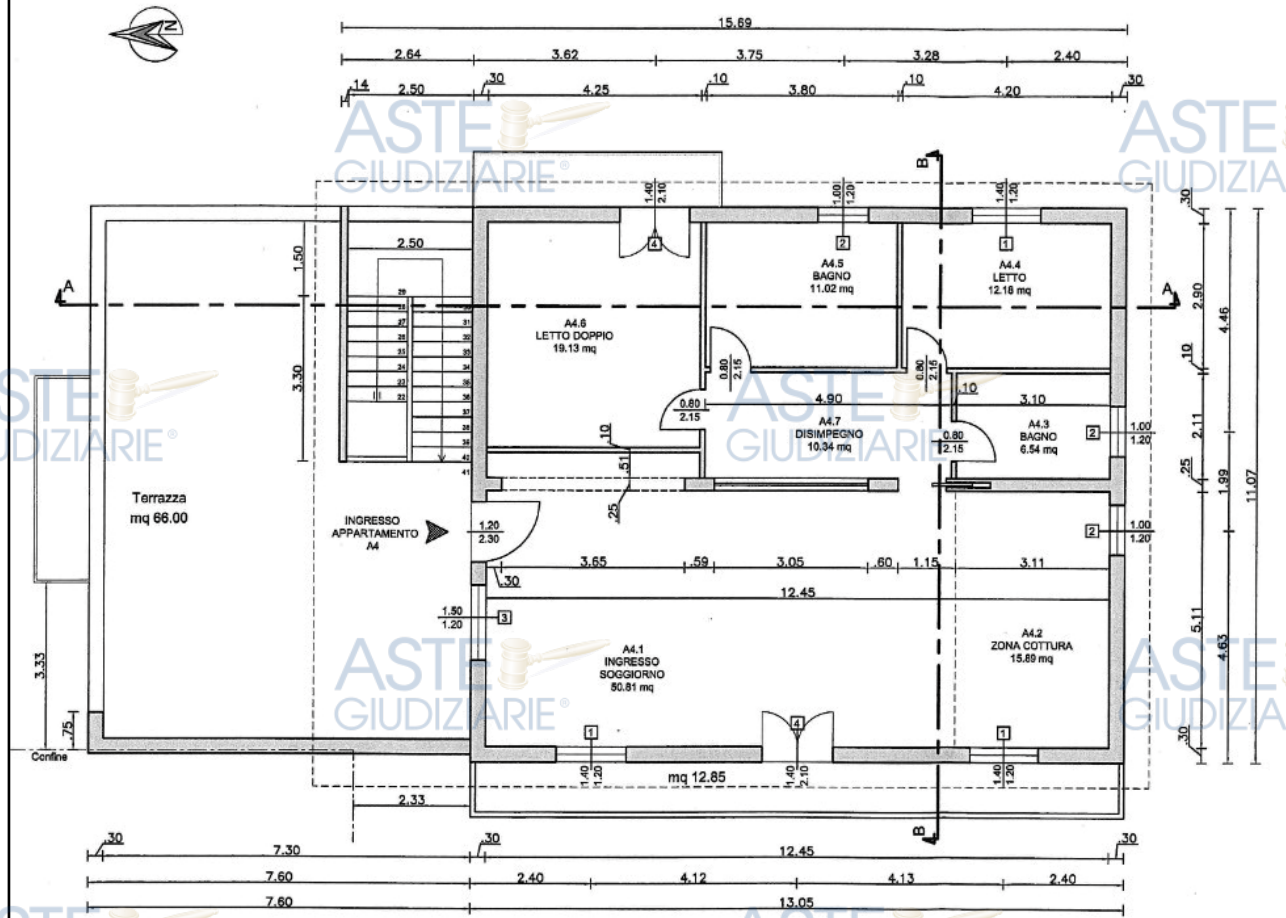


Immagine 8 - Planimetria di progetto fuori scala rilievo stato di fatto (Stralcio Tavola 3.1 riportata integralmente nell'Allegato 5 alla CTU)

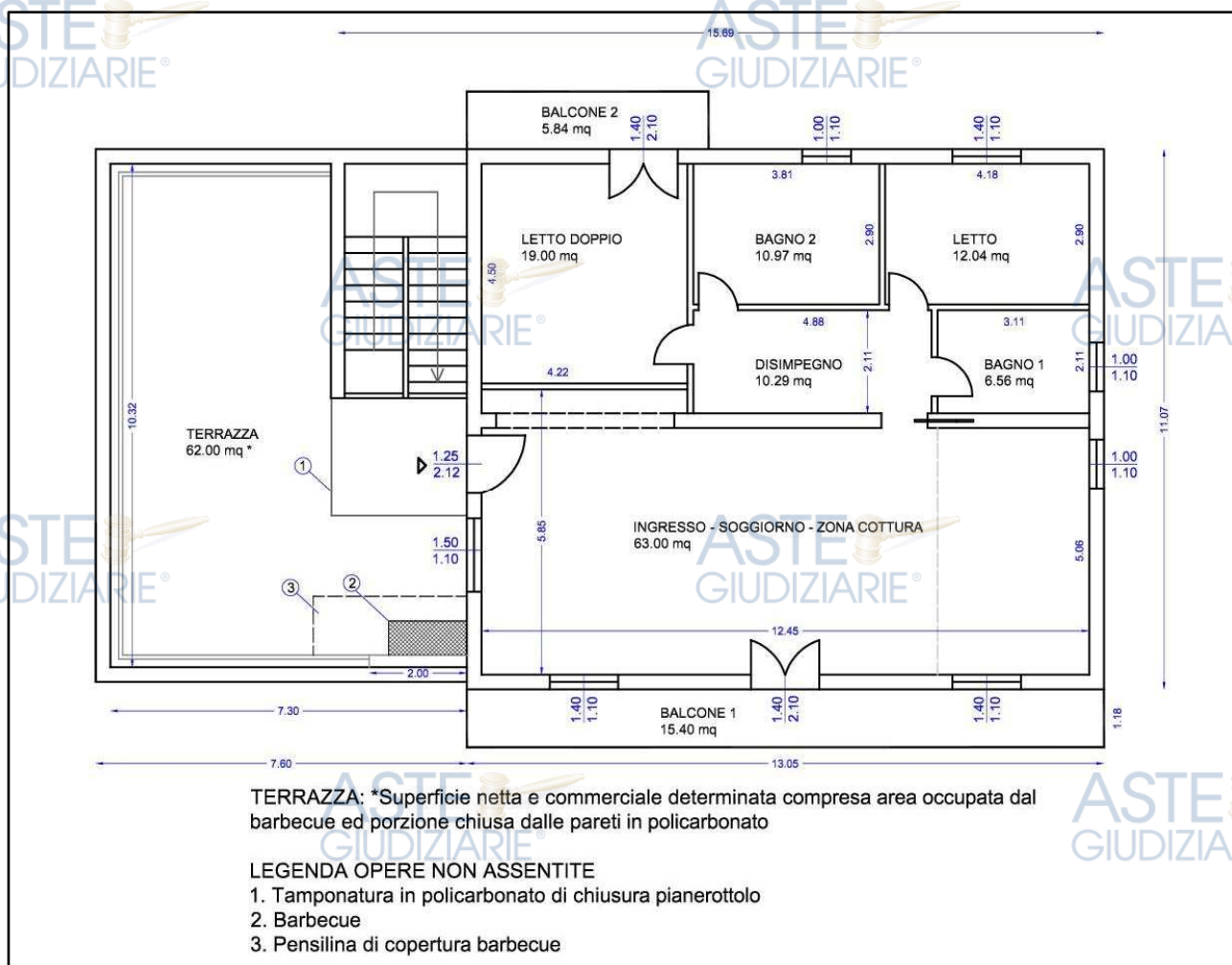


Immagine 9 - Planimetria fuori scala rilievo stato di fatto (la planimetria corretta è riportata nell'Allegato 6 alla CTU)

Come già segnalato in risposta ai precedenti quesiti lo stato dei luoghi differisce in parte da quanto assentito.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non era prevista la chiusura del pianerottolo con pannelli in policarbonato sorretti da un graticcio in legno;
- Sulla terrazza non erano state previste né la realizzazione del barbecue e né la realizzazione della porzione di copertura di protezione.

Tali abusi dovranno essere sanati.

Sono state riscontrate inoltre alcune altre lievi difformità relative principalmente alla dimensione interna degli ambienti e relative alla dimensione degli infissi esterni. In quest'ultimo caso restano comunque soddisfatti i rapporti aeroilluminanti.

Dal valore di mercato del bene andranno comunque detratti i costi di sanatoria che tra pratiche edilizie (urbanistiche – paesaggistiche) e lavori sono state provvisoriamente stimate in € 10.000,00.

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 OPPOINBILE 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 OPPOINBILE 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.).

Stato di occupazione

Come dichiarato al primo accesso dal [REDACTED] (persona di fiducia dell'esecutato che detiene attualmente le chiavi dell'immobile) e come quindi scritto nel verbale, allo stato attuale l'immobile risulta libero da persone.

Lo stesso dichiarava inoltre che l'immobile risulta attualmente anche sede legale dell [REDACTED] [REDACTED] è amministratore unico.

I [REDACTED] come da certificato di contestuale di residenza e di stato di famiglia richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente (Allegato 4) è residente ne [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 STESS (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 SEGNALENO 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.)	☒	☐

Iscrizioni ipotecarie (Allegato 3)

1. Descrizione: ALTRO ATTO IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Data 25.08.2022 Numero di repertorio 2116/6422

Pubblico ufficiale

TRASCRIZIONE del 26.08.2022 al numero 5172 di Registro Generale ed al numero 545 di Registro Particolare
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale € 963.660,32 - Tasso di interesse annuo: non indicato

Totale: € 1.927.320,64

Importi variabili: SI

Unità negoziale 1: Comune di Arborea - Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 9 – Categoria A2 – Classe 2 –
Vani: 7



2. Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 29.05.2013 Numero di repertorio 532416/40012

Pubblico ufficiale: Notaio LORIGA VITTORIO – C.f.: LRGVTR43E14D200Y - Sede CAGLIARI (CA)

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

TRASCRIZIONE del 28.06.2013 al numero 4029 di Registro Generale ed al numero 296 di Registro Particolare

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 150.000,00 - Tasso di interesse annuo: 4,75%

Totale: € 300.000,00

Presenza di condizione risolutiva: SI – Durata: 10 anni - Stipulazione contratto unico: SI

Unità negoziale 1: Comune di Arborea - Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 9 – Categoria A2 – Classe 2 –

Vani: 7 – Via Romagna SN, Piano 2

Pignoramenti (Allegato 3)

1. Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Data 21.05.2025 Numero di repertorio 581

Pubblico ufficiale: UNEP

Specie dell'ipoteca o del privilegio: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

TRASCRIZIONE del 08.08.2025 al numero 5232 di Registro Generale ed al numero 4449 di Registro Particolare

Unità negoziale 1: Comune di Arborea - Foglio 15 - Particella 347 – Subalterno 9 – Categoria A2 – Classe 2 –

Vani: 7 – Via Romagna SN, Piano 2

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.



Si ricorda l'intervento nel pignoramento

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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 Arborea – Foglio 15 – Particella 347 – Subalterno 9.

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 primo semestre 2025, 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 Arborea, in zona B1 – Centrale/Centro Edificato - Agro, 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	680,00	830,00	L	2,5	3,2	L

I dati OMI sono riferiti ad immobili in condizioni NORMALI.

L'immobile oggetto di stima presenta **OTTIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE** pertanto i valori dell'OMI al metro quadro dovranno essere comunque incrementati.

Un ulteriore incremento dovrà essere applicato anche in considerazione del fatto che l'immobile si caratterizza per il pregio delle finiture interne quali le pavimentazioni, le porte ed in generale anche tutti gli impianti tecnologici in modo particolare l'impianto elettrico e di illuminazione (prese ed interruttori) e l'impianto di riscaldamento e climatizzazione con terminali (pompe di calore e radiatori) **NON** del tipo "commerciale".

Dal servizio OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati nel sito dell'Agenzia delle Entrate stati reperiti numero 2 atti comparativi di vendita:

1. Comparativo n° 1 – Comune di Arborea – Foglio 23 – Mappale 224 – Atto del 27.08.2024 – Repertorio 15847 – Valore: € 140.000,00 – Superficie catastale totale: 192 mq – Valore unitario di vendita: €140.000,00/192 mq = 729,00 €/mq;
2. Comparativo n° 2 – Comune di Arborea - Foglio 23 – Mappale 961 – Subalterno 1 - Atto del 18.04.2025 – Repertorio 7121 – Valore: € 180.000,00 – Superficie catastale totale: 207 mq – Valore unitario di vendita: €180.000,00/207 mq = 870,00 €/mq;

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

I siti di vendite immobiliari riportano attualmente alcune proposte commerciali con un prezzo medio al metro quadro di superficie commerciale pari a circa € 1.150,00.

Anche questi 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.

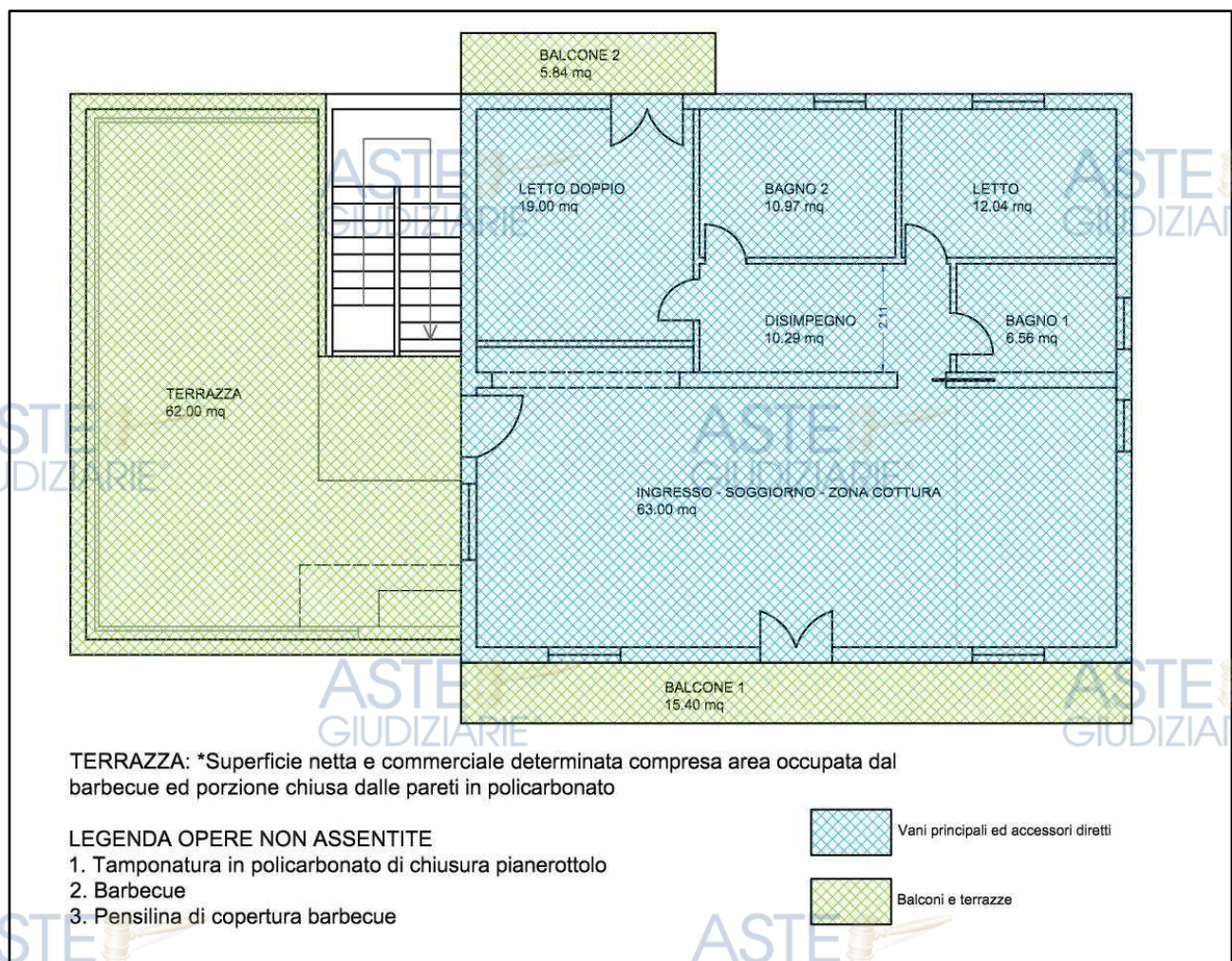


Immagine 10 – Superficie commerciale

	Lorda mq	Incidenza	Totale mq
Vani principali ed accessori diretti	144.00	100%	144.00
Balconi e terrazze	90.82		
Di cui	25.00	30%	7.50
	(90.82-25.00)=65.82	10%	6.58
Commerciale totale (valore arrotondato)			158.00

Viste le condizioni generali in cui si presenta il fabbricato (praticamente nuovo), viste le sue dimensioni, l'ubicazione (zona, posizione rispetto ai fabbricati circostanti, tipo di edilizia limitrofa, il verde, la viabilità) e visto e considerato, come da descrizione delle sue caratteristiche, che in generale l'immobile si distingue per il pregio delle finiture interne quali pavimentazioni, infissi ed in generale anche tutti gli impianti tecnologici, in modo particolare l'impianto elettrico e di illuminazione (prese ed interruttori) e l'impianto di riscaldamento e climatizzazione con terminali (pompe di calore e radiatori) non del tipo "commerciale", si può concludere che esiste una sostanziale differenza l'immobile pignorato e gli immobili proposti in vendita.

Per i suddetti motivi, analizzati i costi unitari di vendita ricavati dai comparativi di cui sopra (annunci ed altri rapporti di compravendita), si ritiene congruo un Costo Unitario di Vendita (Cu) pari a 1.250,00 €/mq.

Si avrà pertanto:

A) Sc = 158.00 mq;

B) Cu = 1.250,00 €/mq

Valore Ordinario del bene: Vo = (158.00 mq * 1.250,00 €/mq) = € 197.500,00

Detrazione somma prevista per eventuali le sanatorie edilizie: € 10.000,00

Valore ordinario del bene aggiornato (VI1): €(197.500,00 – 10.000,00) = € 187.500,00

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:

$$V_{ba} = VI1 * 0.90 = (187.500,00) * 0.90 = € 168.750,00$$

Valore che potrà essere arrotondato a € 170.000,00

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 all'unico proprietario esecutato.



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

ALLEGATO 6 – RILIEVO STATO DI FATTO

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 8 – COMPARATIVI PER STIMA



Sommario

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	2
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	7
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	18
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO	21
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.	27
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	34
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	35
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	38
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	38
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	38
QUESITO N. 12: PROCEDERE CON LA STIMA DEI BENI	40
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	44

Oristano 10.02.2026

Il CTU

Ing. Francesco Fais