

COMMITTENTE:

**TRIBUNALE DI ORISTANO**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*Procedura n. 29/2023 R.G.Es.*

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ANDREA BONETTI

ELABORATO:

**PERIZIA PER PUBBLICITÀ – LOTTO N. 1**

IMMOBILE:

**APPARTAMENTO IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 43 – Bosa (OR)**

CREDITORE PIGNORANTE:

[REDACTED] - PROCURATRICE [REDACTED]  
[REDACTED] - AVV.TI: [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED] - MANDATARIA [REDACTED] - PROCURATRICE [REDACTED]  
[REDACTED] - AVV. [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) - Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] - Avv. [REDACTED]
- XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) - Avv. [REDACTED]

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXX(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)  
DIFESA DALL'AVV. [REDACTED]

PROSSIMA UDIENZA: 11/10/2024

DATA – 06/09/2024

Il C.T.U.  
(Dott. Ing. Bruno Cau)  
*Bruno Cau*

STUDIO CAGLIARI (CA): VIA O. BACAREDDA N. 146 – CAP. 09127  
STUDIO ORISTANO (OR): VIA LIBEGGIO N. 17 – CAP. 09170  
REC. TELEFONICO: +39 3935655578  
POSTA ELETTRONICA: [brunocau@gmail.com](mailto:brunocau@gmail.com)  
POSTA ELETTRONICA DEDICATA: [brunocau@studiooristano.it](mailto:brunocau@studiooristano.it)

DR. ING. BRUNO CAU - STUDIO DI INGEGNERIA PER  
L'AMBIENTE E L'INDUSTRIA

Cod.Fisc. CAUBRN72A16C351P  
PARTITA IVA: 02904420920

**INDICE**

1. PREMESSA .....	2
1.1 CONFERIMENTO INCARICO .....	2
1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI .....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI - LOTTO N.1 .....	5
2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1) .....	5
2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2) .....	7
2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3) .....	12
2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4) .....	14
2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5) .....	15
2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6) .....	15
2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7) .....	18
2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8) .....	18
2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9) .....	20
2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10) .....	21
2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11) .....	21
2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12) .....	22
2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13) .....	26
3. ALLEGATI .....	26



## 1. PREMESSA

### 1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al N. 318, con studio professionale in Oristano, Via Libeccio n. 17, e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Oristano - in data 12/01/2024 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 29/2023 R.G.Es. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] con

l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c.

A causa della complessità dell'incarico, in data 15/04/2024, faceva istanza di proroga di 90 giorni per il completamento delle operazioni peritali. L'illustrissimo Giudice Dott. Andrea Bonetti accordava la richiesta differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 11/10/2024.

### 1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Una volta accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha potuto acquisire i documenti contenuti nel fascicolo telematico relativi alla procedura mediante l'accesso autorizzato al portale "REGINDE".

Sulla base del decreto di pignoramento e dei documenti contenuti nel fascicolo di causa, ha potuto accertare che gli immobili in oggetto sono i seguenti:

**Bene 1.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, Rendita Catastale € 209,17.

- Bene 2.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34;
- Bene 3.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano T - 1, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, Natura A6 Classe 2, Consistenza 1 vani, totale 57 mq, Rendita Catastale € 29,95;
- Bene 4.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano 2 - 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 2, Natura A6 Classe 2, Consistenza 3,5 vani, totale 61 mq, Rendita Catastale € 104,84.

In data 09/02/2024, il sottoscritto trasmetteva la Check List post Cartabia compilata congiuntamente al custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie IVG, unitamente ad una nota di accompagnamento al fine di evidenziare una incongruenza nella trascrizione dell'atto di compravendita relativa all'immobile n. 4 del precedente elenco (TRASC. Reg. Gen. 11375, Reg. Part. 9234 del 30/09/2002), dove nella nota veniva indicato erroneamente il Subalterno 3 anziché il Subalterno 2.

Mediante la propria utenza autorizzata, il sottoscritto ha effettuato gli accessi al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) al fine di ottenere la documentazione catastale e ipotecaria relativa agli immobili in oggetto e, in particolare, la copia dell'atto di compravendita di cui sopra, da cui ha potuto verificare che nell'atto l'immobile risulta correttamente indicato con il subalterno n. 2 (e non con il sub. 3 come nella trascrizione).

Inoltre, sempre tramite accesso al portale "Sister", ha richiesto copia dell'atto di compravendita di cui alla Trasc. Reg. Gen. 5275, Reg. Part. 3765 del 06/05/2008, relativo all'immobile in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938, Subalterno 17.

In data 07/05/2024, ha inoltrato via mail all'archivio notarile distrettuale di Cagliari la richiesta di copia dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. Angotzi Piero, Trascrizione Reg. Gen. 2798, Reg. Part. 1875 del 23/03/2005 relativo all'immobile in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6. La copia dell'atto è stata trasmessa dall'Archivio Notarile in data 28/05/2024.

Infine, sempre tramite il portale Sister dell'A.d.E. ha acquisito le visure, le planimetrie catastali, gli elaborati planimetrici e ha verificato se risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni sugli immobili in oggetto successive a quelle indicate nel certificato notarile fino alla data attuale.

In data 15/02/2024, mediante Posta Elettronica Certificata inviata al protocollo del Comune di Bosa (protocollo n. 3376 del 16/02/2024), il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi riguardanti gli immobili in oggetto.

In data 14/03/2024, Prot. n. 5217, l'Ufficio Tecnico inviava tramite Pec la documentazione in archivio sugli immobili in oggetto.

Analizzata tale documentazione, in data 26/03/2024 il sottoscritto inviava sempre mediante Posta Elettronica Certificata una nuova richiesta di accesso atti, per la verifica e l'integrazione di documenti non trasmessi in risposta alla prima richiesta.

In data 02/07/2024, l'Ufficio Tecnico del comune di Bosa riscontrava tramite Pec la nuova richiesta di integrazioni.

Il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 14/03/2024, unitamente al custode giudiziario l'IVG. In tale occasione non si è presentata l'esecutrice né persona delegata e, tramite l'amministratore di condominio ed il geom. XXXXXXX (detentore delle chiavi), si è potuto accedere ai due immobili siti nel Corso Vittorio Emanuele II ai numeri 43 e 77. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha proceduto alle seguenti attività:

- rilievo fotografico degli ambienti interni ed esterni;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico.

Un secondo accesso negli immobili di cui sopra, effettuato in presenza dell'attuale amministratore condominiale, il dott. ██████████ in data 22/05/2024, è stato necessario per la verifica delle parti condominiali comuni alle varie unità immobiliari e degli allacci/contatori degli appartamenti oggetto di pignoramento.

L'accesso agli immobili in via Bonaria n. 13 è stato effettuato in data 21/05/2024, sempre unitamente al custode giudiziario l'I.V.G., previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice all'accesso forzato. In tale occasione il sottoscritto ha proceduto alle seguenti attività:

- rilievo fotografico degli ambienti interni ed esterni;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico.

In relazione ai due appartamenti siti nel Corso Vittorio Emanuele II ai civici 43 e 77, il sottoscritto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore dei due condomini la documentazione relativa ai regolamenti, tabelle millesimali, oneri relativi alla gestione ordinaria, eventuali oneri di gestione straordinaria e tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico. L'amministratore riscontrava le richieste con diverse e-mail e consegnando copia della documentazione in formato cartaceo durante gli incontri svolti nei luoghi di causa.

Durante i sopralluoghi, il sottoscritto ha preso atto che gli immobili risultano liberi, disabitati da lungo tempo e in uno stato di abbandono.

**2. RISPOSTA AI QUESITI - LOTTO N.1**

Di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti oggetto di incarico e, in particolare, specificatamente del **LOTTO 1** costituito dall'appartamento di civile abitazione sito in comune di Bosa, nel Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, e censito al C.F. al Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17.

**2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)**

*identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

**PREMESSA**

Come descritto in premessa nel precedente paragrafo 1.2, sulla base dei documenti contenuti nel fascicolo di causa, l'oggetto di pignoramento è la piena proprietà dei seguenti immobili:

- Bene 1.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2.
- Bene 2.** Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3;
- Bene 3.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano T - 1, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, Natura A6;
- Bene 4.** Bosa, via Bonaria n. 13, piano 2 - 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 2, Natura A6.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili verificate durante i sopralluoghi, si individuano i seguenti lotti così come di seguito meglio descritti:

- Lotto 1.** Appartamento di civile abitazione in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17 (**Bene 1**).
- Lotto 2.** Appartamento di civile abitazione in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6 (**Bene 2**);
- Lotto 3.** Intero fabbricato di civile abitazione in Bosa, via Bonaria n. 13, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, per i piani T - 1, e al Foglio 37, Particella 778, Subalterno 2 per i piani 2 - 3 (**Beni 3 e 4**).

**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO N.1**

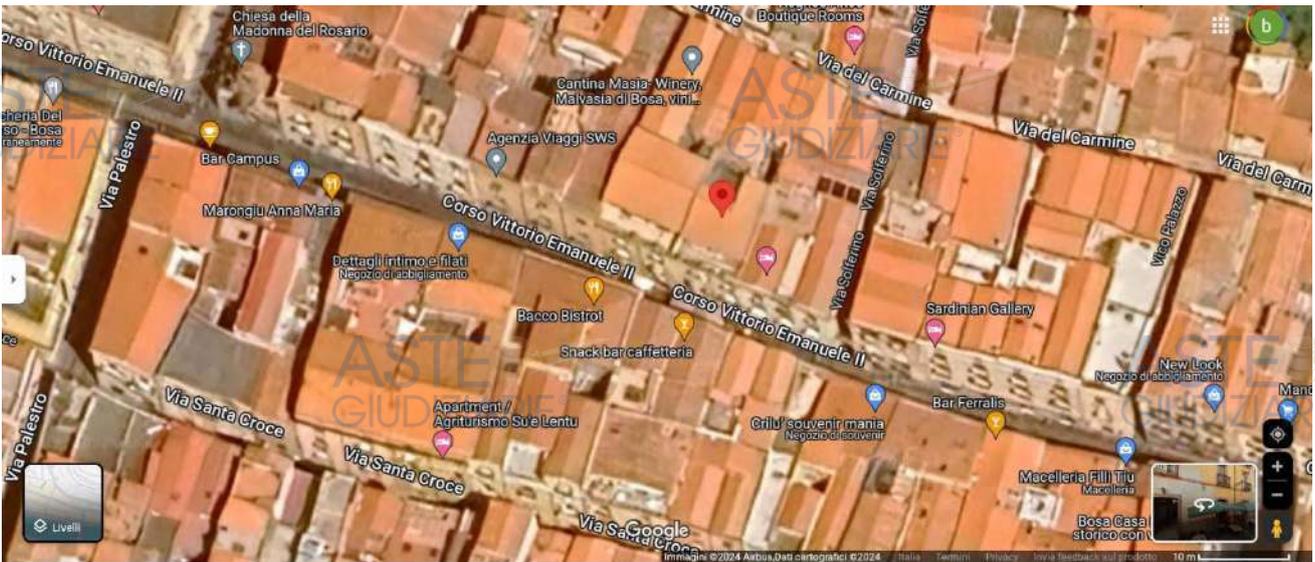
Oggetto della presente relazione è il LOTTO n. 1 composto dal seguente immobile (Bene 1):

**Appartamento di civile abitazione in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, Rendita Catastale € 209,17, per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

La descrizione attuale del bene così come verificato durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile confina con il Corso Vittorio Emanuele II a sud (su cui ha l'affaccio principale), con appartamento di altra proprietà censito al Foglio 37, particella 938, sub. 28 sui lati nord e est, con il vano scala sulla porzione lato est e con altra palazzina censita al C.F. al Foglio 37, particella 937 sul lato ovest.

Nell'immagine seguente tratta dal sito Google Earth, viene indicata la posizione dell'immobile in oggetto:



Nell'immagine seguente viene sovrapposta l'immagine di Google Earth con la mappa catastale, e l'indicazione dell'immobile in oggetto:



**2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)**

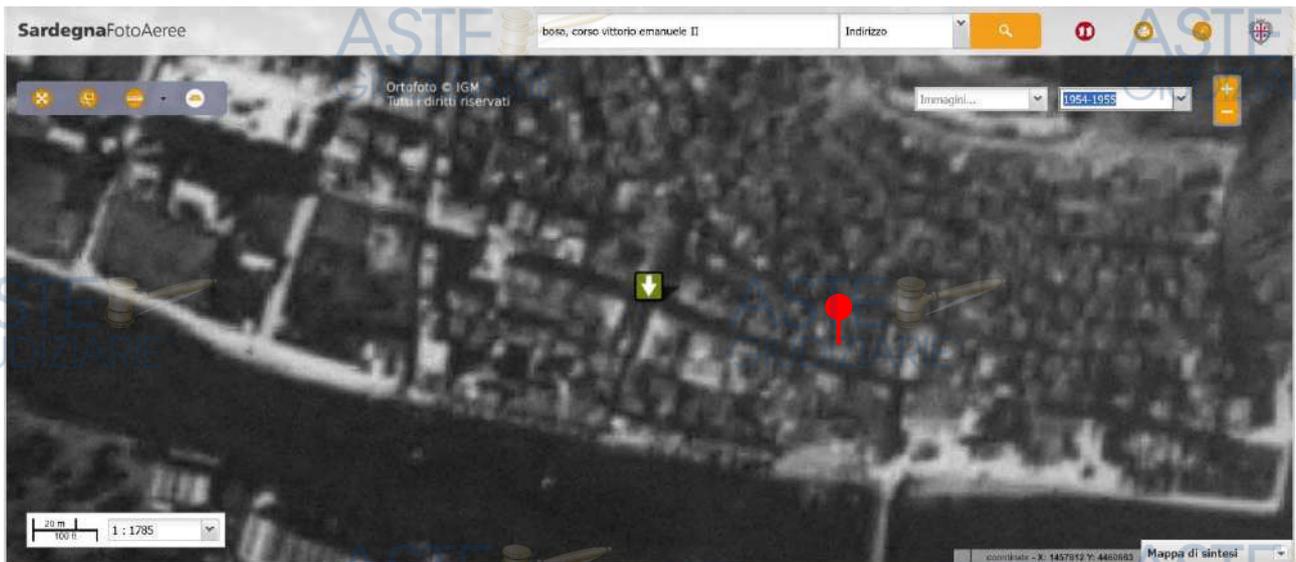
*elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

L'immobile oggetto del presente Lotto n.1 è censito al Catasto Fabbricati del comune di Bosa al Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, Rendita Catastale € 209,17.

L'immobile è un appartamento di civile abitazione sito nel Vittorio Emanuele II, con ingresso al n. 43, situato al piano secondo del maggior fabbricato composto da 5 piani complessivi fuori terra.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato edificato tra la fine dell'800 e i primi del '900, in analogia agli altri fabbricati del centro storico.

Nell'immagine seguente, tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna, è riportata l'indicazione dell'immobile nella foto storica del 1954-1955 (la più antica contenuta nel portale) dove l'intero centro storico risulta già completamente edificato:



All'appartamento si accede dall'ingresso al piano terra tramite le scale interne condominiali che collegano i vari piani. Il palazzo è privo di ascensore. Nell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato l'ingresso e le scale interne condominiali sono indicate ma non risultano censite in maniera distinta come bene comune non censibile alle diverse unità immobiliari del palazzo (si veda allegato n. 2.1). Nell'ingresso condominiale al piano terra sono installati i contatori dell'energia elettrica, compreso quello di alimentazione dell'appartamento dell'esecutato. Viceversa, per quel che riguarda l'alimentazione idrica, l'appartamento in oggetto è privo di contatore e veniva servito da una linea dell'acqua che riforniva l'appartamento confinante allo stesso piano, identificato al subalterno 28. Come riferito dall'amministratore di condominio e dalla proprietaria dell'appartamento di cui al



subalterno 28, a seguito della sostituzione dei vecchi contatori Abbanoa sono state smantellate le vecchie linee di alimentazione e, pertanto, l'appartamento in oggetto non ha attualmente il contatore dell'acqua e neanche la linea di alimentazione dell'appartamento. Dalle verifiche in loco risulta che i nuovi contatori, su richiesta dei vari condomini, sono stati inseriti in nicchie realizzate nell'ingresso del palazzo. Inoltre, la vecchia linea di alimentazione che riforniva il subalterno 28 e l'appartamento dell'esecutato passava al piano terra nel cavedio individuato al subalterno n. 27 (che, sulla base dell'elaborato planimetrico risulta bene comune non censibile ai sub. 8,11 e 14, si veda sempre l'allegato n. 2.1). A tale cavedio si accede tramite un ulteriore cavedio / locale serbatoi acqua, censito come Corte nel N.C.T. al Foglio 37 mappale 939. Pertanto, il futuro acquirente dell'appartamento pignorato dovrà richiedere un nuovo contatore alla società gestore dell'acqua e realizzare la nuova linea di alimentazione.

Sulla base del sopralluogo, l'appartamento è composto dai seguenti ambienti: ingresso, dal quale si accede tramite porta finestra a un balconcino (con affaccio nel cavedio interno censito al piano terra al sub. 27) nel quale è stato ricavato un ripostiglio, un corridoio, un disimpegno (dove risulta installato l'angolo cottura), una sala da pranzo con affaccio sul Corso Vittorio Emanuele II tramite porta finestra e piccolo balconcino, una camera da letto e un bagno direttamente comunicante con la camera da letto con affacci sul cavedio di cui sopra.

Le pareti divisorie dei vari ambienti sono costituite da muri portanti dello spessore di circa cm 70, ad eccezione della parte divisoria del disimpegno (con angolo cottura) realizzata in cartongesso. La copertura delle camere è realizzata con volte a botte, di cui quella della sala da pranzo risulta affrescata. L'appartamento è completamente rifinito in tutti i suoi ambienti; le camere sono illuminate tramite finestre e porte finestre di accesso ai balconi. Gli infissi, nonostante risultino datati e non rispondenti agli standard attuali di contenimento energetico, si presentano ancora in discrete condizioni di mantenimento. La pavimentazione è in piastrelle di gres colore chiaro, il bagno è completamente rifinito con placcaggi verticali di colore chiaro e pavimentazione di piastrelle di gres.

L'immobile è privo di impianti di condizionamento e riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico a resistenza installato nel bagno.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 4.1):



**CONSISTENZA**

Sulla base dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, nella tabella che segue sono riportate le superfici dell'immobile descritto:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m <sup>2</sup> ]
1	Ingresso	5,60
2	Salotto	27,06
3	Disimpegno - Cucina	7,18
4	Camera Matrimoniale	20,60
5	Bagno	8,01
6	Balconcino con ripostiglio sul cavedio	2,03
7	Corridoio	3,82
8	Balcone lato sud	1,09
<b>Totale</b>		<b>75,39</b>



La superficie dei muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero e valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25), risulta pari a mq 38,43.

Pertanto, la superficie lorda complessiva è pari a mq 113,82.

Nella determinazione della superficie commerciale, viceversa, si deve tenere conto dei coefficienti di ragguaglio degli ambienti accessori e pertinenze. Pertanto risulta:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m <sup>2</sup> ]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m <sup>2</sup> ]
1	Ingresso	5,60	1,00	5,60
2	Salotto	27,06	1,00	27,06
3	Disimpegno - Cucina	7,18	1,00	7,18
4	Camera Matrimoniale	20,60	1,00	20,60
5	Bagno	8,01	1,00	8,01
6	Balconcino con ripostiglio sul cavedio	2,03	1,00	2,03
7	Corridoio	3,82	1,00	3,82
8	Balcone lato sud	1,09	0,25	0,27
<b>Totale</b>		<b>75,39</b>		<b>74,57</b>

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, considerando la superficie delle murature precedentemente indicata, risulta pari a mq 113,00.

#### STATO D'USO E CONFORMITÀ IMPIANTI

Nel complesso l'appartamento è in buono stato di conservazione, non si evidenziano ingressi di umidità e lesioni significative, ad eccezione di una filatura nell'intonaco della volta della sala da pranzo, eliminabile con semplici attività di ripristino dell'intonaco.

Anche la palazzina risulta nel suo complesso in buone condizioni, le facciate non presentano segni di deterioramento o lesioni significative.

La funzionalità dell'impianto elettrico non è stata verificata in quanto l'impianto è privo di alimentazione, ma, come detto, il contatore dell'Enel risulta installato nell'ingresso condominiale al piano terra. L'impianto dovrà essere oggetto di verifica generale da parte di ditta specializzata e di messa a norma delle componenti obsolete.

L'impianto idrico sanitario è completamente obsoleto e, come descritto in precedenza, è privo di contatore Abbanoa e di linea di alimentazione. Pertanto dovrà essere richiesto un nuovo allaccio e rifatto completamente l'impianto.

L'appartamento è primo di impianto di condizionamento e di riscaldamento.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica e di agibilità.

#### IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini dell'immobile, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1.1:



**Sala pranzo**



**Camera letto**



Bagno

### 2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)

*procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Come detto, l'identificazione catastale attuale dell'immobile è il seguente:

in comune di Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita Catastale € 209,17, in ditta a XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà 1/1.

I dati catastali attuali sono derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2016 Pratica n. NU0052760 in atti dal 23/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17529.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- FRAZIONAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. D00936.1/1998).

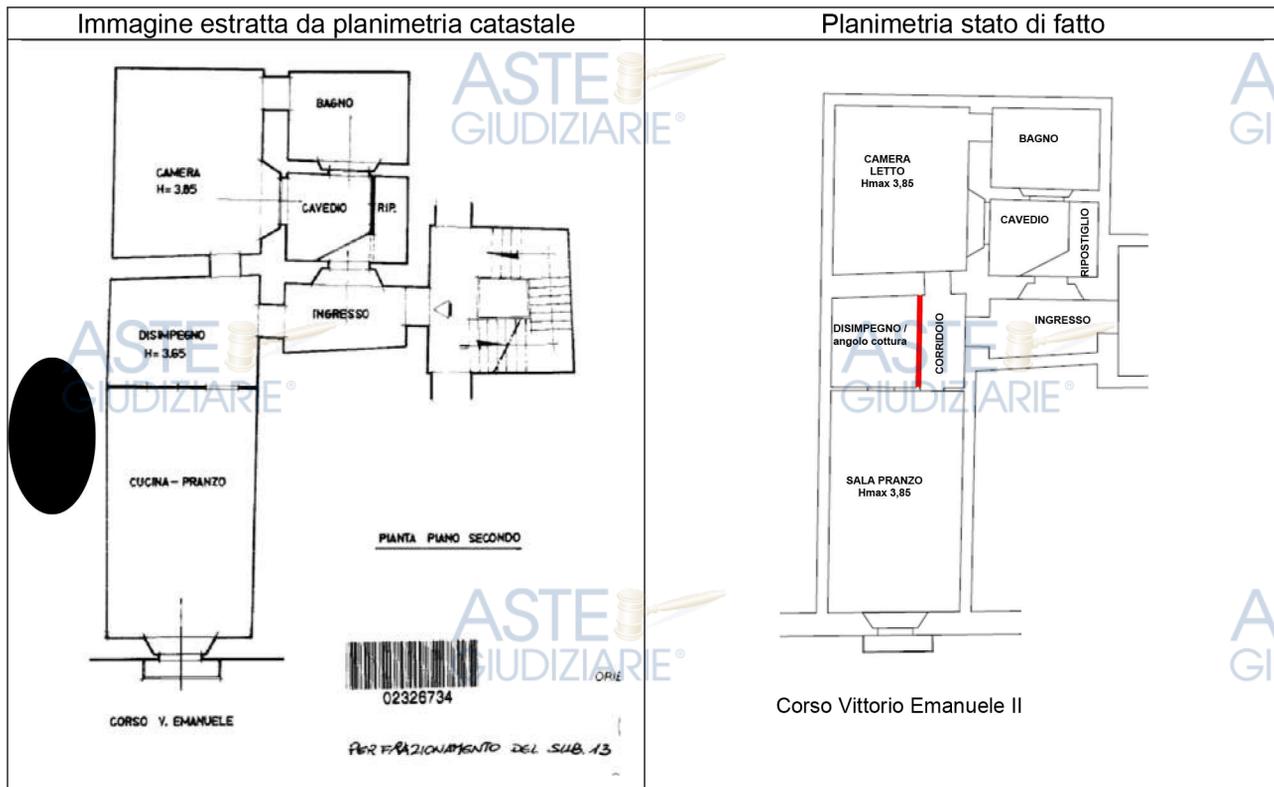
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992: Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 938, Subalterno 13, Natura A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI:**

PERIODO	INTESTATI	DATI CATASTALI
dal 24/04/2008	XXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
dal 01/02/2008 al 24/04/2008	XXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
dal 09/07/1998 al 01/02/2008	XXXXXXXXXXXXX -XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
dal 26/03/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) al 09/07/1998	XXXXXXXXXXXXX -XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 13, Natura A2, Classe 2, Consistenza 8 vani

Nell'immagine seguente vengono riportate la planimetria catastale (contenuta nell'allegato n.

2.1) e quella rappresentativa dello stato di fatto, con indicazione delle difformità riscontrate:



Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale risulta la realizzazione della parete divisoria del disimpegno. Pertanto la regolarizzazione catastale, da effettuare con procedura Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni, ha dei costi pari a € 900,00 più oneri di legge oltre € 50,00 di spese di presentazione.

Tali costi, a carico del futuro acquirente, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile così come determinato nel successivo paragrafo 2.11.

#### **2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)**

*procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

##### **LOTTO n. 1:**

Piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato in Comune di Bosa, al Corso Vittorio Emanuele II n. 43, al piano secondo; composto da ingresso, balconcino e ripostiglio con affaccio nel cavedio, corridoio, disimpegno (dove risulta realizzato un angolo cottura), sala da pranzo con affaccio sul Corso Vittorio Emanuele II tramite porta finestra e piccolo balconcino, camera da letto e bagno con affacci nel cavedio.

L'immobile è censito al C.F. del comune di BOSA al Foglio 37, particella 938, sub. 17; lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Confina con il Corso Vittorio Emanuele II a sud, con appartamento di altra proprietà censito al Foglio 37, particella 938, sub. 28 sui lati nord ed est, con vano scala condominiale su porzione lato est, e con altra palazzina censita al C.F. al Foglio 37, particella 937 sul lato ovest.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato edificato tra la fine dell'800 e i primi del '900. L'immobile ricade nell'area Hi4 – P3 *di pericolosità idraulica molto elevata* e in area Ri4 *di rischio idraulico molto elevato*, così come indicato nel Piano Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Non risultano pratiche edilizie riferite alla realizzazione del palazzo, legittimamente edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, pertanto senza necessità di titoli abilitativi.

L'appartamento deriva da frazionamento effettuato con pratica catastale del 09/07/1998, di cui però non risulta la pratica di autorizzazione edilizia al comune. Pertanto, la sanatoria edilizia può essere richiesta presentando una pratica di accertamento di conformità per difformità interne e il pagamento della relativa sanzione amministrativa. Inoltre, essendo il fabbricato ricadente in zona Hi4 del Piano di Assetto Idrogeologico, la pratica edilizia in sanatoria dovrà prevedere anche la relazione asseverata di compatibilità idraulica a firma di tecnico abilitato. I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria e relazione tecnica asseverata, comprensivi di sanzioni e diritti di istruttoria, si possono stimare in complessivi € 3.500,00.

Inoltre, dovrà essere presentata una pratica di regolarizzazione catastale, da effettuare con procedura Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi sono pari a € 950,00 comprensivi di spese di presentazione.

Tali costi di regolarizzazione edilizia e catastale, oltre a quelli di natura condominiale, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Il prezzo base del presente lotto è pari a € 147.000,00.

## 2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)

*procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa e di quanto verificato dal sottoscritto attraverso l'accesso autorizzato al portale SISTER dell'A.d.E. risulta quanto segue.

La proprietà dell'immobile censito al C.F. del comune di BOSA al Foglio 37, particella 938, sub. 17 è pervenuta all'esecutore per atto di **COMPRAVENDITA del 24/04/2008** Numero di repertorio **43368/20228** Notaio MERONE RITA Sede BOLOGNA, trascritto il **06/05/2008 nn. 5275/3765** da potere di XXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di ½ e di XXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di ½, soggetti in regime di comunione legale.

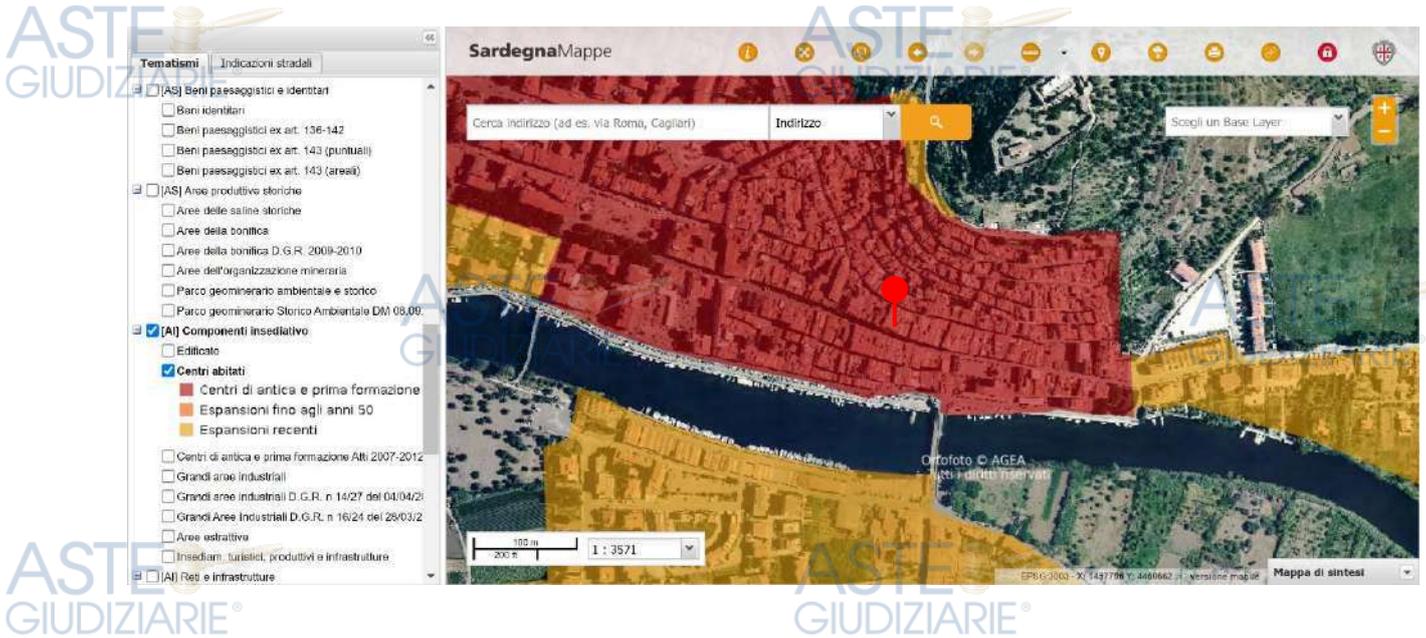
A XXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà del bene personale immobile in Bosa Foglio 37 Particella 938 sub. 17 è pervenuta per **ATTO DI PERMUTA del 01/02/2008** Numero di repertorio **157986/21480** Notaio ANGOTZI PIERO Sede ORISTANO trascritto il **18/02/2008 nn. 1795/1277** da potere di XXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXX.

A XXXXXXXX l'intera quota della piena proprietà dell'originario immobile p.lla 938 sub. 13 (da cui è derivata la p.lla 938 sub. 17 a seguito di Frazionamento del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti n. D00936.1/1998) è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/03/1985** Numero di repertorio **51547** Notaio ESARE ALBERTO FORESTIERI Sede BOLOGNA trascritto il **22/04/1985 nn. 2101/1666** da potere di XXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXX.

## 2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

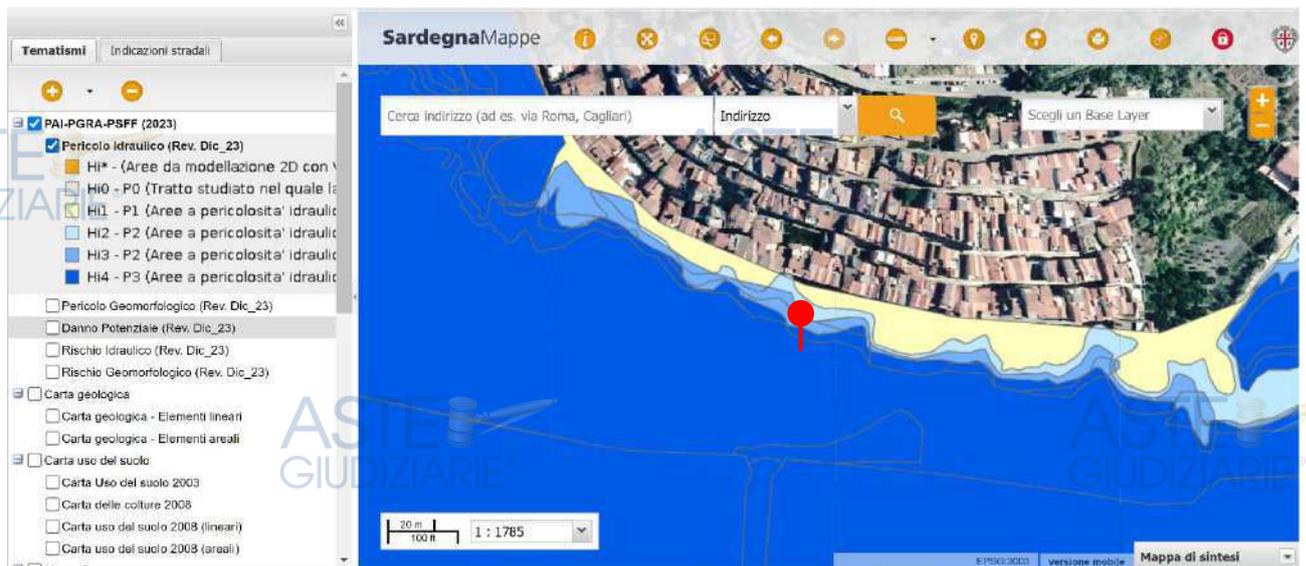
*verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

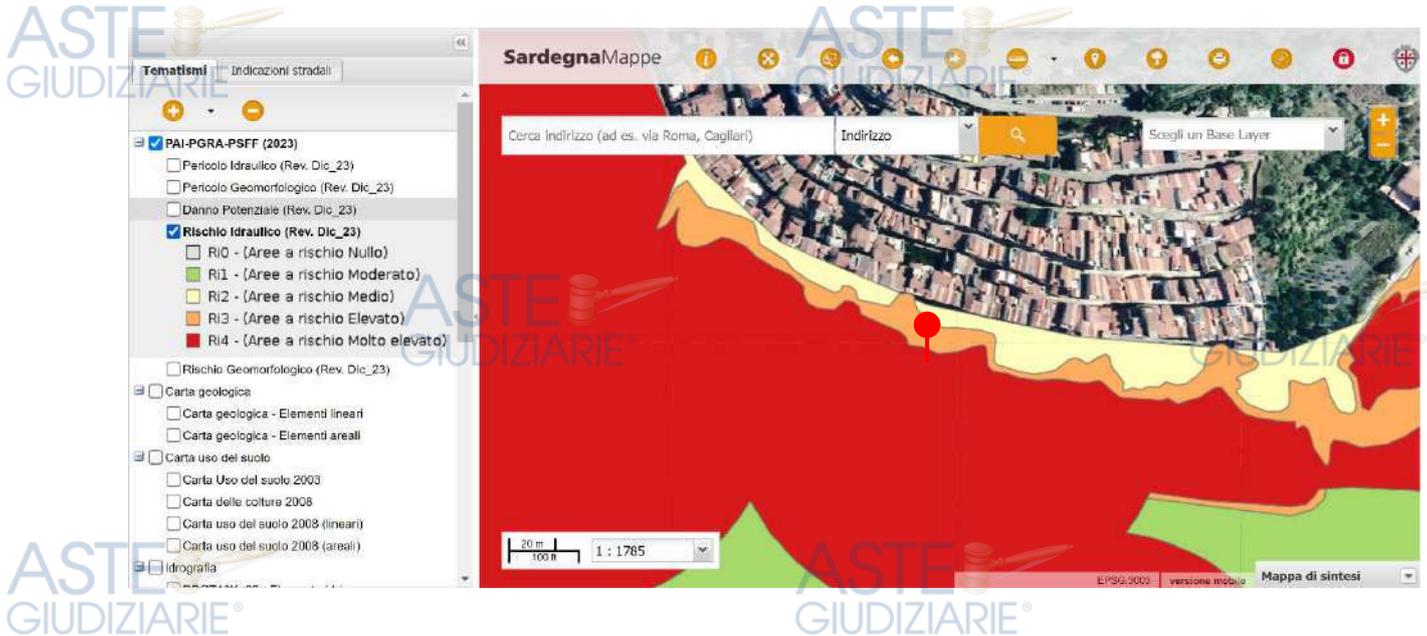
Come anticipato nel paragrafo 2.2, il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato edificato tra la fine dell'800 e i primi del '900, in analogia agli altri fabbricati del centro storico. Nell'immagine seguente - tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna - viene indicato l'immobile in oggetto ricadente nel "centro di antica e prima formazione" del Piano Paesaggistico Regionale:



L'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa ha trasmesso in risposta alla richiesta di accesso agli atti il Piano Particolareggiato del Centro Storico, di cui alla delibera del C.C. n. 182 del 16/10/1989 (si veda l'allegato n. 5.1).

L'immobile, inoltre, ricade nell'area Hi4 – P3 di pericolosità idraulica molto elevata e in area Ri4 di rischio idraulico molto elevato, così come indicato nelle seguenti immagini del Piano Assetto Idrogeologico tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna:





Sulla base di quanto attestato dall'ufficio tecnico del Comune di Bosa in risposta alla richiesta di accesso agli atti (si veda sempre l'allegato n. 5.1), non risultano pratiche edilizie riferite alla realizzazione del palazzo e all'appartamento in oggetto. Alla luce della documentazione agli atti e sulla base di quanto verificato durante i sopralluoghi, il palazzo è stato legittimamente edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, pertanto senza necessità di titoli abilitativi.

Viceversa, sulla base dei documenti catastali, l'appartamento deriva da frazionamento dell'originale subalterno 13, la cui pratica catastale è stata presentata in data 09/07/1998, in atti dal 09/07/1998: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. D00936.1/1998).

Di tale pratica non risulta la richiesta di autorizzazione edilizia al comune, pertanto questa carenza si configura come una non conformità edilizia. La sanatoria può essere richiesta dal nuovo proprietario presentando una pratica di accertamento di conformità per difformità interne e il pagamento della relativa sanzione amministrativa, quantificabile nel valore minimo (pari a € 500,00) previsto dalla L. R. n. 8 del 23/04/2015 e ss.mm.ii. e agli art. 36 / 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Come detto, il fabbricato ricade all'interno della perimetrazione di cui al Decreto dell'Assessore ai LL.PP. 21.02.2005 n.3, in zona Hi4 del Piano di Assetto Idrogeologico regolata ai sensi dell'art. 27 comma 2.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

*Lettera d1 che recita "gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di*

*misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo” ;*

Pertanto, la pratica edilizia in sanatoria dovrà prevedere anche la relazione asseverata di compatibilità idraulica a firma di tecnico abilitato.

I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria e relazione tecnica asseverata necessaria per ottenere il nulla osta di competenza dell'ente gestore del vincolo, comprensivi di sanzioni e diritti di istruttoria, si possono stimare in complessivi € 3.500,00.

Tali costi, a carico del futuro acquirente, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile così come determinato nel successivo paragrafo 2.11.

## **2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)**

*indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

Sulla base delle verifiche svolte e del sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta occupato dal debitore esecutato o da altri soggetti terzi. Le condizioni dell'immobile indicano che lo stesso risulta disabitato da diverso tempo.

All'interno dell'immobile sono presenti mobili e arredi in buono stato di conservazione.

## **2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)**

*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Tra i documenti facenti parte del fascicolo di causa richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c. è contenuto il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale, che è stato oggetto di verifica preliminare congiunta con il custode giudiziario l'IVG al fine di poter compilare la Check List Post Cartabia. Pertanto, sulla base della documentazione agli atti e delle verifiche svolte, di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da cancellare nel contesto della procedura esecutiva:

- TRASCRIZIONE NN. 3317/2607 del 22/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 11/04/2016 Numero di repertorio 3627/2016 emesso da CORTE DEI CONTI SEZ. GIURISDIZIONALE EMILIA R. Sede BOLOGNA.

TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURA N. 29/2023 R.G.Es.

A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] BOLOGNA CODICE FISCALE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] BOLOGNA).

Contro XXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gravante su immobili in comune di Bosa, censiti al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 792 Sub. 6 e al Foglio 37 Particella 938 Sub. 17.

Si riporta che secondo quanto precisato dal creditore precedente, "il sequestro è stato convertito nel pignoramento R.G.E. 74/2017 ( a cui era stata riunita la procedura 38/2020) in seguito alle sentenze 104/2017 e 20/2020 della Corte dei Conti, è da considerarsi Inefficace e andrà cancellata poiché il suddetto pignoramento immobiliare, nel quale si è automaticamente convertito, è stato dichiarato estinto con provvedimento del Tribunale di Oristano del 09/08/2022".

- ISCRIZIONE NN. 7451/759 del 11/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/05/2016 Numero di repertorio 3031/2016 emesso da TRIBUNALE DI BOLOGNA Sede BOLOGNA.

A favore di [REDACTED] [REDACTED] S.C. Sede SONDRIO Codice fiscale [REDACTED]

Contro XXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Capitale € 288.497,43 – Ipoteca € 200.000,00

Gravante su immobili in comune di Bosa, censiti al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 778 Sub. 1 e Sub. 2, al Foglio 37 Particella 792 Sub. 6 e al Foglio 37 Particella 938 Sub. 17.

ISCRIZIONE NN. 13490/1320 del 24/11/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/11/2002 Numero di repertorio 22637/4653 Notaio QUINTA VALLA FLORIA Sede BOLOGNA

A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Sede NAPOLI Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] NUORO).

Contro XXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Capitale € 30.000,00 Totale € 60.000,00 Durata 15 anni.

Gravante su immobili in comune di Bosa, censiti al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 778 Sub. 1, Particella 778 Sub. 2, e al N.C.T. al Foglio 37 Particella 778.

- TRASCRIZIONE NN. 8120/6363 del 07/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/06/2023 Numero di repertorio 497 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORISTANO Sede ORISTANO

A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] MILANO),

Contro XXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gravante su immobili in comune di Bosa, censiti al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 778 Sub. 1 e Sub. 2, al Foglio 37 Particella 792 Sub. 6 e al Foglio 37 Particella 938 Sub. 17.

Firmato Da: BRUNO CAU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA: G1 Serial#: 2e170a0b23ca28407b7d4ec29b7f8b8a

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto sull'immobile in oggetto, non risultano iscrizioni e trascrizioni successive a quelle precedentemente indicate fino alla data attuale (si veda l'ispezione ipotecaria del 28/08/2024 contenuta nell'allegato 3.1).

Relativamente agli eventuali oneri e vincoli che rimangono a carico dell'acquirente, sulla base delle verifiche congiunte con il custode giudiziario l'IVG, non risultano ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti (oltre a quelli già rilevati sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo di causa) e, in particolare:

- 1) non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

Il bene fa parte di un condominio, di cui amministratore in carica da circa due anni, il dott. [REDACTED]

[REDACTED], ha riferito via mail e durante gli incontri effettuati in loco, quanto segue:

- il condominio non è dotato di Regolamento;
- è presente la tabella dei valori millesimali con relativa relazione tecnica, dove la quota millesimale riferita all'appartamento in oggetto non è definita, essendo indicata solo la quota dell'appartamento unitario di tutto il piano secondo che era interamente di proprietà XXXXXXX prima che vendesse una porzione all'esecutato. Dalla tabella risulta per l'intero piano secondo: Tab. A (proprietà generali) 213.19 millesimi; Tab. B (vano scala) 228.44 millesimi. L'amministratore ha riferito che dovranno essere calcolati i valori riferiti alle due Tabelle A e B distinti per l'appartamento di XXXXXXX e per quello oggetto di pignoramento.

Nel successivo paragrafo 2.11 sono indicate le spese condominiali gravanti sull'immobile che, essendo a carico dei futuri acquirenti, saranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Nei precedenti paragrafi 2.3 e 2.6 sono indicati i costi di regolarizzazione edilizia e catastale che, non provvedendo in corso di procedura, risulteranno a carico dei futuri acquirenti e, pertanto, saranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

## 2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)

*verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

L'immobile in oggetto non ricade in area demaniale.

**2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)**

*verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Come indicato nei paragrafi precedenti, il diritto del debitore sul bene pignorato è la proprietà derivante da atto di compravendita.

**2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)**

*fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Come detto in risposta al precedente paragrafo 2.8, il bene fa parte di un condominio, di cui amministratore in carica da circa due anni, il dott. ██████████ ha riferito via mail e durante gli incontri effettuati in loco, quanto segue:

- il condominio non è dotato di Regolamento;
- è presente la tabella dei valori millesimali con relativa relazione tecnica, dove la quota millesimale riferita all'appartamento in oggetto non è definita, essendo indicata solo la quota dell'appartamento unitario di tutto il piano secondo che era di proprietà XXXXXXX R. prima che vendesse una porzione all'esecutato. Dalla tabella risulta per l'intero piano secondo: Tab. A (proprietà generali) 213.19 millesimi; Tab. B (vano scala) 228.44 millesimi. L'amministratore ha riferito che dovranno essere calcolati i valori distinti riferiti alle Tabelle A e B per l'appartamento di XXXXXXX e per quello in oggetto;
- per il Condominio in oggetto è gestito dall'attuale amministratore a partire da settembre 2022 e a partire da tale data fino al 31/12/2023 il condominio ha affrontato spese di gestione ordinaria pari a € 1.710,10 di cui € 182,29 imputabili all'appartamento dell'esecutato (quota non versata);
- l'appartamento in oggetto dovrebbe avere (una volta approvati i bilanci in assemblea del condominio) una quota mensile relativa alle spese ordinarie, a partire da gennaio 2024, di euro 21,00;
- per le gestioni precedenti l'attuale amministratore non è in possesso dei saldi per l'inottemperanza della precedente amministrazione ad eseguire il passaggio di consegne;
- nessuna spesa straordinaria è stata deliberata di recente;
- non risultano danni causati a terzi dall'appartamento in oggetto;
- nessun procedimento giudiziario è stato avviato di recente.

La documentazione condominiale fornita dall'amministratore è contenuta nell'allegato n. 6.1.

Pertanto, sulla base delle informazioni ricevute, risulta che le spese condominiali ordinarie a carico dell'appartamento dell'esecutato risultano pari a € 182,29 relativamente al periodo 01/10/2022

- 31/12/2023, mentre non si hanno informazioni relative ai mesi precedenti. A partire da gennaio 2024, la quota mensile relativa alle spese ordinarie dovrebbe essere di euro 21,00.

Non risultano spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni.

Pertanto, i futuri acquirenti dovranno corrispondere le eventuali spese arretrate nei termini e modi di legge, tenuto conto delle eventuali spese che si dovessero accumulare fino alla data dell'acquisto ed eventuali spese di conguaglio in base alle risultanze delle verifiche da parte dell'Amministratore del Condominio, che allo stato ha fornito dati asseritamente provvisori e potenzialmente incompleti.

Per l'aggiornamento delle spese condominiali si invitano pertanto i futuri acquirenti ad informarsi presso l'Amministratore del Condominio.

Sulla base delle informazioni al momento disponibili, al valore dell'immobile determinato nel successivo paragrafo 2.12, verranno detratte le spese ordinarie stimabili in (€ 182,29 + € 21,00 x 12): € 434,29.

## **2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)**

*procedere alla valutazione dei beni*

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) secondo cui: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

I valori venali più probabili dei fabbricati ad uso residenziale possono essere determinati secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione del valore di mercato - di beni confrontabili con quello in oggetto - relativo all'unità di superficie commerciale (cfr.: - capp. 3 e 5 del manuale *“Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare”* Dario Flaccovio Editore - II Edizione 2002 - autore Arch. Graziano Castello, libero docente presso la Scuola di pubblica amministrazione di Verona, nonché Giudice arbitro presso la Camera arbitrale per i lavori pubblici di

Roma e Giudice conciliatore per la Provincia di Imperia; – cap. 2.2.1.1 del “*Manuale pratico di estimo – Guida alle stime immobiliari*” edito dalla Sistemi Editoriali – I Edizione 2002 – autore Ing. Antonio Iovine, Dirigente della Agenzia del Territorio e membro della Commissione censuaria centrale).

Nel caso dei fabbricati residenziali (nello specifico si tratta di un appartamento ad uso civile abitazione) è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive.

Le superfici lorde comprendono le murature interne computate per intero e quelle esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 o alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

I suddetti coefficienti di ragguaglio sono stati determinati come riportato nel “**Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**” edito dall'Agenzia del Territorio e riportante le “*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*”.

Nel concreto, ciò significa che, nel caso di immobile a destinazione residenziale, la superficie commerciale risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti e indiretti di uso esclusivo (coefficienti inferiori all'unità):
  - di ornamento (verande, terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (depositi, locali tecnici, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Quindi, nel caso in esame, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato, che dipende dai seguenti aspetti intrinseci ed estrinseci all'immobile:

- Caratteristiche dell'area urbana in cui è inserito, in termini di qualità dei servizi offerti e accessibilità rispetto alle principali arterie di transito;
- Tipologia costruttiva, materiali da costruzione utilizzati, grado di rifinitura, dotazioni impiantistiche;
- Stato d'uso e manutenzione;
- Conformità degli impianti e agibilità.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte (si veda l'allegato n. 7.1).

**A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare** - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "B3 centro" di Bosa, riferiti al secondo semestre del 2023:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "normale" - valore di mercato **1.150,00 – 1.500,00 €/mq** (superficie lorda);

**B. Il borsino immobiliare**, relativamente alla zona centro storico in Comune di Bosa, indica i seguenti valori unitari riferiti a marzo 2024:

Descrizione	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di 1° fascia	<b>€/mq 1.300,00</b>	€/mq 1.493,00	<b>€/mq 1.685,00</b>

Inoltre, il sottoscritto ha effettuato una indagine di mercato tra i principali siti di vendita di immobili residenziali e tra gli operatori del settore, grazie alla quale ha potuto verificare l'adeguatezza dei prezzi unitari sopra indicati.

Pertanto, preso come riferimento un immobile in uno stato conservativo "normale", situato nel centro storico di Bosa nel Corso Vittorio Emanuele II (una delle principali via pedonali del centro dalle notevoli qualità architettoniche dei palazzi), in considerazione della qualità del prospetto principale del palazzo di cui fa parte l'immobile in oggetto e considerando le qualità intrinseche dello stesso, il sottoscritto ritiene di considerare il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale pari a 1.600,00 €/mq.

A partire da tale valore unitario, nella determinazione del valore venale dell'immobile si devono però tenere in conto i diversi termini di deprezzamento derivanti dalle carenze e difformità descritte nei precedenti paragrafi e di seguito sintetizzate.

In primo luogo, è necessario tenere in conto i seguenti aspetti:

- gli impianti di servizio (idrico-sanitario ed elettrico) non sono a norma e necessitano di una manutenzione straordinaria;
- deve essere richiesto un nuovo allaccio Abbanoa con nuovo contatore e nuova linea di alimentazione all'appartamento;
- l'immobile è privo di agibilità.

Le carenze indicate nei precedenti punti a. e c. vengono considerate utilizzando un deprezzamento percentuale del valore dell'immobile pari al 6%, in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari sugli impianti. I costi relativi al nuovo allaccio Abbanoa di cui al precedente punto b. possono essere stimati in € 1.500,00 comprensivi di nuovo contatore e opere di collegamento.

Inoltre, come descritto nel precedente paragrafo 2.6, non risulta agli atti del comune la pratica di autorizzazione edilizia che doveva essere presentata per effettuare il frazionamento che ha originato l'unità immobiliare in oggetto. I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria e relazione tecnica asseverata necessaria per ottenere il nulla osta di competenza

dell'ente gestore del vincolo idraulico, comprensivi di sanzioni e diritti di istruttoria, sono stati stimati in complessivi € 3.500,00.

Oltre alla regolarizzazione edilizia, come descritto nel paragrafo 2.2, è necessaria la regolarizzazione catastale, da effettuare con procedura Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi sono stati stimati pari a € 900,00 oltre € 50,00 di spese di presentazione.

L'acquirente dell'immobile dovrà inoltre sostenere le spese ordinarie condominiali non pagate relative agli ultimi due esercizi che, come descritto nel precedente paragrafo 2.11, sono state quantificate dall'attuale amministratore di condominio in complessivi € 434,29.

Tali oneri di regolarizzazione edilizia, catastale e quelli relativi alle spese condominiali, a carico del futuro acquirente, sono detratti dal valore dell'immobile di seguito calcolato.

Infine, nella valutazione del valore commerciale del bene in oggetto, si dovrà considerare un ulteriore deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, pari al 10% del valore di stima calcolato.

In base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, i valori adottati e tutti gli oneri sora indicati, si ottiene che il valore venale più probabile dell'appartamento risulta come di seguito indicato:

LOTTO N. 1 - Corso Vittorio Emanuele II n. 43 - Bosa						
VALORE COMMERCIALE UNITARIO	Vu		Euro/m <sup>2</sup>	1.600,00		(libero mercato)
descrizione	cod.	Sup. utile	u.m.	Sup. ragg.	coeff	formula
1 Ingresso		5,60	m <sup>2</sup>	5,60	1,00	
2 Salotto		27,06	m <sup>2</sup>	27,06	1,00	
3 Disimpegno - Cucina		7,18	m <sup>2</sup>	7,18	1,00	
4 Camera Matrimoniale		20,60	m <sup>2</sup>	20,60	1,00	
5 Bagno		8,01	m <sup>2</sup>	8,01	1,00	
6 Ripostiglio		2,03	m <sup>2</sup>	2,03	1,00	
7 Corridoio		3,82	m <sup>2</sup>	3,82	1,00	
8 Balcone lato sud		1,09	m <sup>2</sup>	0,27	0,25	
<b>Superficie utile calpestabile</b>	<b>Su</b>	<b>75,39</b>				<b>Su=1+2+...+8</b>
<b>Superficie utile ragguagliata</b>	<b>Sur</b>		m <sup>2</sup>	<b>74,57</b>		<b>Sur=1+2+...+8</b>
<b>Murature</b>	<b>m</b>		m <sup>2</sup>	<b>38,43</b>	1,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>	<b>Sc</b>		m <sup>2</sup>	<b>113,00</b>		<b>Sc=Sur+m</b>
<b>Valore commerciale</b>	<b>Vc</b>		€	<b>180.804,00</b>		<b>Vc=VuxSc</b>
<b>Deprezzamento per interventi di manutenzione straordinaria edili/impianstistici e assenza di agibilità</b>	<b>Dca</b>		6%	<b>10.848,24</b>		<b>Dca=6%*Vc</b>
<b>Oneri per nuovo allaccio Abbanoa e opere edili</b>	<b>Oabb</b>		€	<b>1.500,00</b>		
<b>Oneri per l'aggiornamento catastale</b>	<b>Oac</b>			<b>950,00</b>		
<b>Oneri per la sanatoria edilizia</b>	<b>Ose</b>		€	<b>3.500,00</b>		
<b>Spese ordinarie condominiali</b>	<b>Oco</b>		€	<b>434,29</b>		
<b>Valore commerciale netto</b>	<b>Vcn</b>		€	<b>163.571,47</b>		<b>Vcn=Vc-Dca-Oabb-Oac-Ose-Oco</b>
<b>Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi</b>	<b>Dgv</b>		10%	<b>16.357,15</b>		<b>Dgv=10%*Vcn</b>
<b>VALORE VENALE LOTTO N. 1</b>	<b>VvL1</b>		€	<b>147.214,32</b>		<b>VvL1 = Vcn - Dgv</b>

Il valore venale più probabile dell'appartamento di civile abitazione in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, Rendita Catastale € 209,17, per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, costituente il Lotto n. 1 è pari a (arrotondato): **€ 147.000,00**



**2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)**

*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero.



**3. ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati relativi al Lotto n. 1:

- **Allegato n. 1.1): Rilievo fotografico.**
- **Allegato n. 2.1): Documentazione Catastale**
- **Allegato n. 3.1): Documentazione Conservatoria RRII**
- **Allegato n. 4.1): Pianta rilievo stato di fatto**
- **Allegato n. 5.1): Documentazione Edilizia Urbanistica**
- **Allegato n. 6.1): Documentazione condominio**
- **Allegato n. 7.1): Valori di mercato**



Oristano, 06/09/2024



Il C.T.U.

(Dott. Ing. Bruno Cau)

