

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. 3**

IMMOBILE:

**INTERO FABBRICATO IN VIA BONARIA N. 13 – BOSA (OR)**

CREDITORE PIGNORANTE:

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

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - MANDATARIA [REDACTED] - PROCURATRICE  
DOTT.SSA [REDACTED] - AVV. [REDACTED]
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) - Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Avv. [REDACTED]
- XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) - Avv. [REDACTED]

DEBITORE:

XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX)  
DIFESA DALL'AVV. [REDACTED]

PROSSIMA UDIENZA: 11/10/2024

DATA - 06/09/2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Bruno Cau)  
*Bruno Cau*

**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b> .....	2
<b>1.1 CONFERIMENTO INCARICO</b> .....	2
<b>1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI</b> .....	2
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI - LOTTO N.3</b> .....	5
<b>2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)</b> .....	5
<b>2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)</b> .....	7
<b>2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)</b> .....	15
<b>2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)</b> .....	17
<b>2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)</b> .....	18
<b>2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)</b> .....	19
<b>2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)</b> .....	21
<b>2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)</b> .....	21
<b>2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)</b> .....	23
<b>2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)</b> .....	23
<b>2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)</b> .....	23
<b>2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)</b> .....	23
<b>2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)</b> .....	27
<b>3. ALLEGATI</b> .....	27

## 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], procuratrice [REDACTED], rappresentata dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED] di Milano, contro XXXXXXXXXX, (XXXXXXX), 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, 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 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, al Corso Vittorio Emanuele II n. 77, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, 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 del comune di Bosa inviava tramite Pec la documentazione in archivio sugli immobili in oggetto.

Analizzata tale documentazione, in data 26/03/2024 il sottoscritto inviava 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, prot. 12407, l'Ufficio Tecnico del comune di Bosa riscontrava tramite Pec la nuova richiesta di integrazioni.

Il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo in data 14/03/2024, unitamente al custode giudiziario l'I.V.G., per visionare gli immobili oggetto di pignoramento. In tale occasione non si è presentato l'esecutore né persona delegata e, tramite l'amministratore di condominio ed il geom. [REDACTED] (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 di tutti gli 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. [REDACTED] 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 di tutti gli 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.3**

Di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti oggetto di incarico e, in particolare, specificatamente del seguente **LOTTO n. 3**, costituito dall'intero fabbricato sito in comune di Bosa, in via Bonaria n. 13, e censito al C.F. al seguente modo:

- al piano T - 1, Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, Natura A6 Classe 2, Consistenza 1 vani, totale 57 mq, Rendita Catastale € 29,95;
- al 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.

**2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)**

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

**PREMESSA**

Come descritto 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**).





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



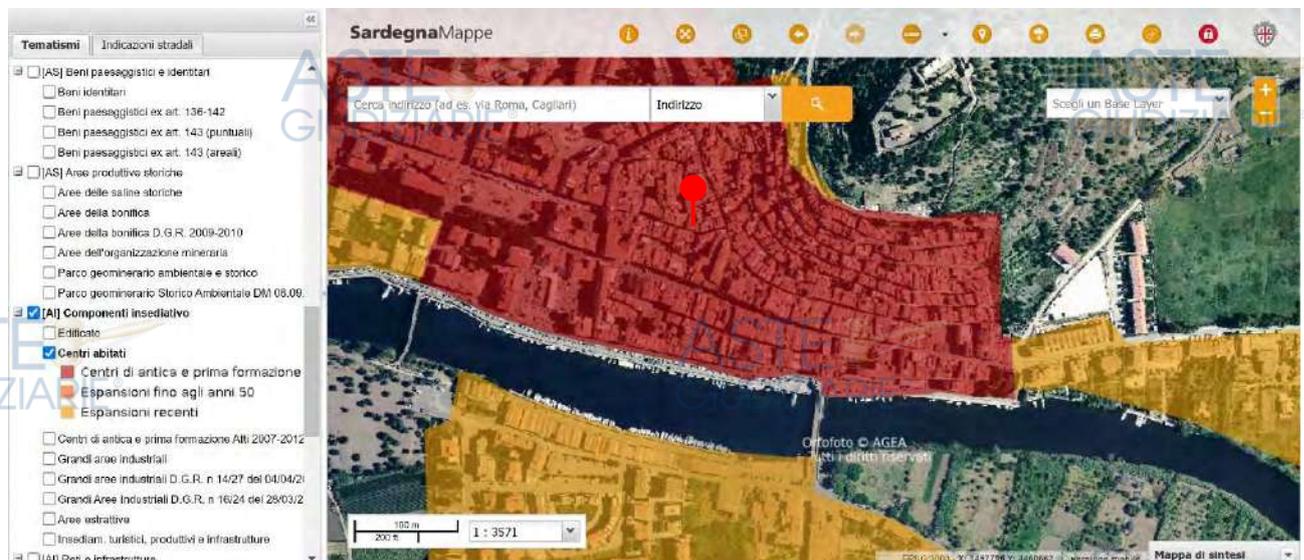
## 2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)

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

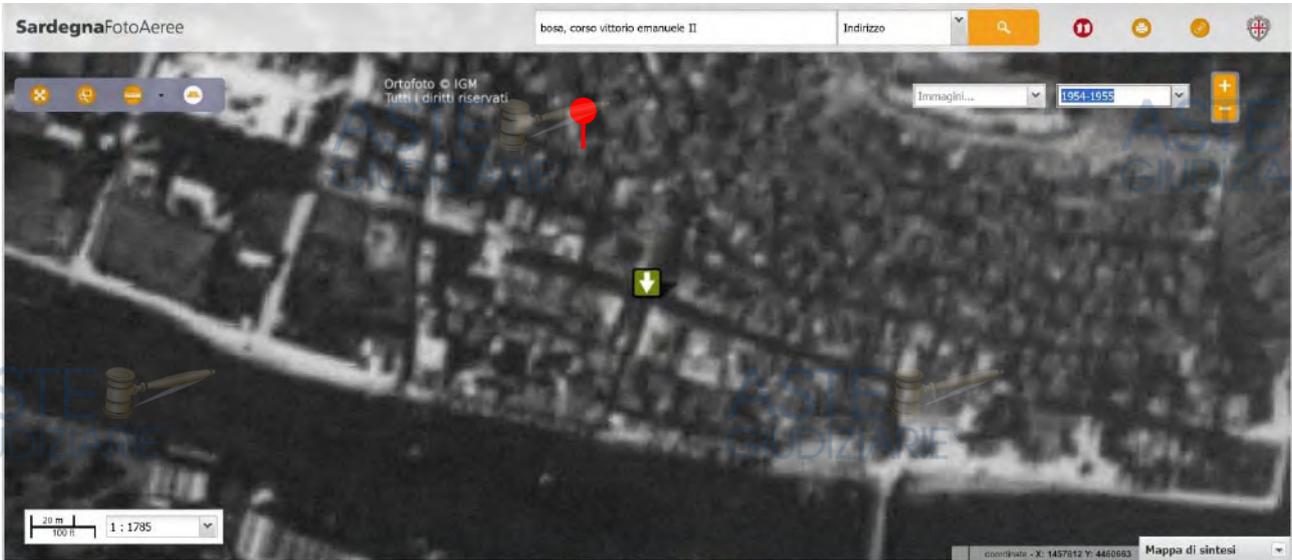
Come detto, l'immobile oggetto del presente Lotto n.3 è sito in Bosa, in via Bonaria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 778, Subalterni 1 e 2.

L'immobile è costituito dall'intero fabbricato che si sviluppa ai piani T, 1, 2, 3 e 4, edificato tra la fine dell'800 e i primi del '900. La planimetria catastale agli atti dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate riporta come data di presentazione il 24/10/1939.

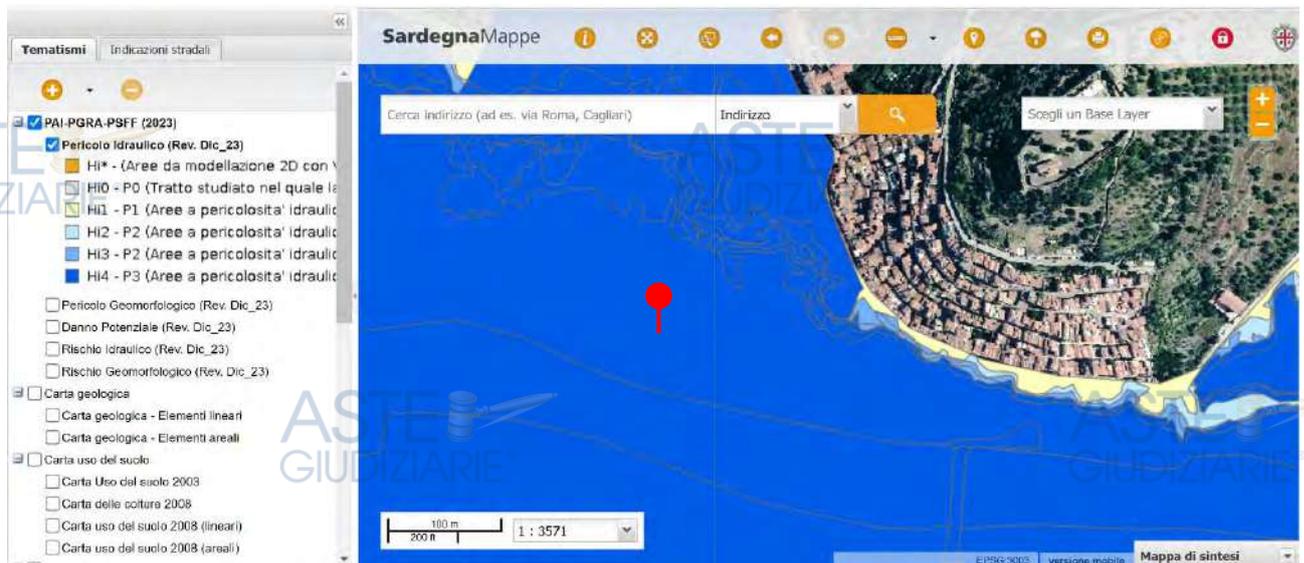
È situato in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa. Nell'immagine seguente - tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna - viene indicato l'immobile in oggetto ricadente nel "centro di antica e prima formazione" del Piano Paesaggistico Regionale:

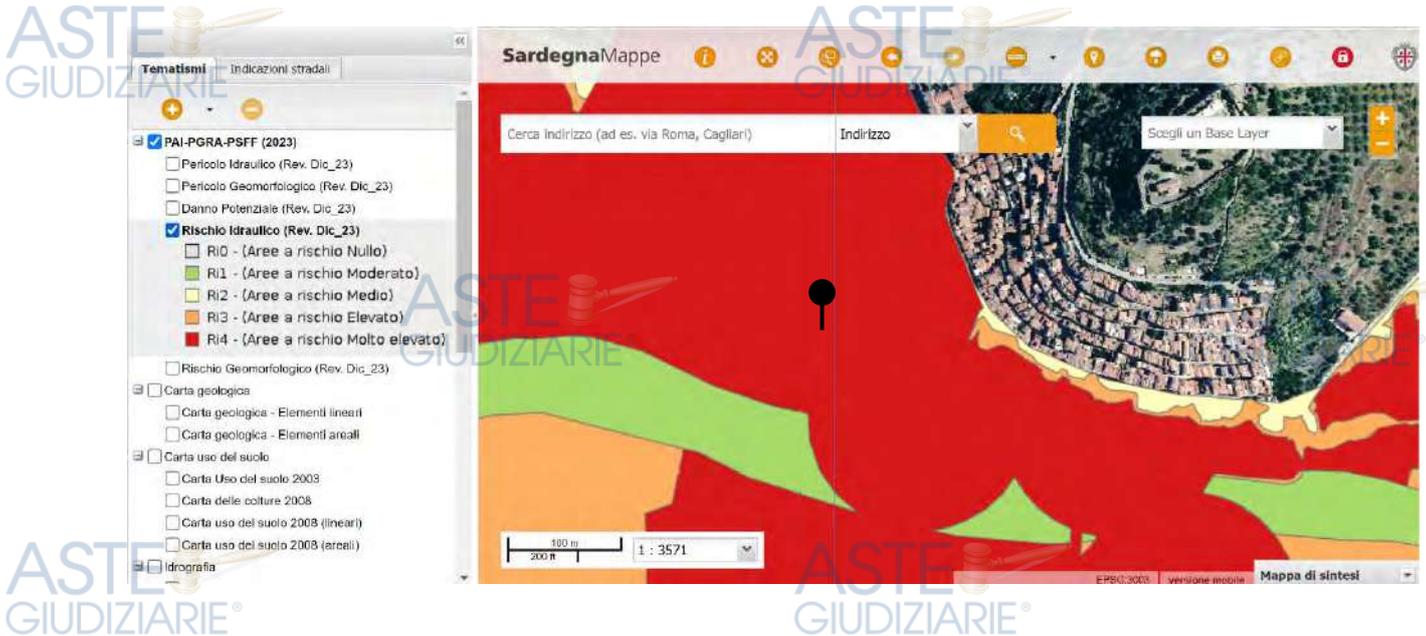


Nell'immagine seguente, tratta dal sito Geoportale della Regione Sardegna, è riportata l'indicazione dell'immobile nella foto storica del 1954-1955 (la più antica contenuta nel portale) dove l'intero centro storico risulta già completamente edificato:



L'immobile 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 rilevato durante il sopralluogo, l'immobile può essere descritto al seguente modo: al piano terra, dal portone di ingresso si accede direttamente alla sala da pranzo con angolo cottura, le cui pareti verticali sono rivestite con piastrelle di gres di colore chiaro; dalla sala pranzo si accede al vano scala (di collegamento ai piani soprastanti) e a un bagno dotato di sanitari e scaldino elettrico ricavato nel sottoscala; ai piani primo, secondo e terzo, dal pianerottolo del vano scala si accede ad una unica camera da letto con affaccio sulla via Bonaria tramite finestra; al quarto e ultimo piano dal vano scala si accede ad una camera aperta e da questa ad un bagno dotato di sanitari e ad una terrazza scoperta.

Il fabbricato è realizzato con muri portanti dello spessore di circa cm 70 e pareti divisorie dei vari ambienti dello spessore di cm 10.

La copertura del fabbricato è realizzata a falde inclinate con orditura e tavolato di legno, finitura esterna in coppi.

I servizi igienici al piano terra e quarto piano sono rifiniti con piastrelle in gres di colore chiaro sia sul pavimento che sulle pareti verticali.

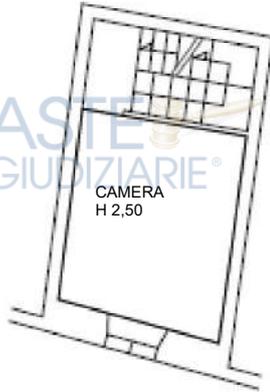
L'immobile è privo di impianti di condizionamento e riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico a resistenza.



PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 4.3):



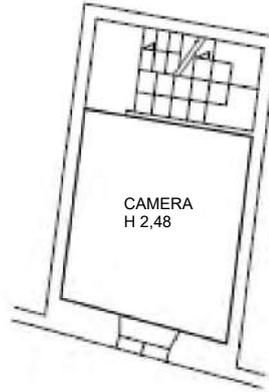
PIANO SECONDO



PIANO QUARTO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Via Bonaria



Firmato Da: BRUNO CAU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e17ba0b23ce28407b7daac29b768a8a



**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	Piano terra – sala pranzo	11,76
2	Piano terra – servizio igienico	1,49
3	Piano terra – vano scala	3,50
4	Piano primo - camera	11,66
5	Piano secondo - camera	12,36
6	Piano terzo - camera	12,68
7	Piano quarto – ambiente aperto	6,97
8	Piano quarto - bagno	2,95
9	Piano quarto – terrazza scoperta	3,83
<b>Totale</b>		<b>67,20</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 22,19.

Pertanto, la superficie lorda complessiva effettiva è pari a mq 89,39.

La superficie commerciale viceversa deve tenere conto dei coefficienti di ragguaglio degli accessori:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m <sup>2</sup> ]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m <sup>2</sup> ]
1	Piano terra – sala pranzo	11,76	1,00	11,76
2	Piano terra – servizio igienico	1,49	1,00	1,49
3	Piano terra – vano scala	3,50	1,00	3,50
4	Piano primo - camera	11,66	1,00	11,66
5	Piano secondo - camera	12,36	1,00	12,36
6	Piano terzo - camera	12,68	1,00	12,68
7	Piano quarto – ambiente aperto	6,97	1,00	6,97
8	Piano quarto - bagno	2,95	1,00	2,95
9	Piano quarto – terrazza scoperta	3,83	0,25	0,96
<b>Totale</b>		<b>67,20</b>		<b>64,33</b>

**La superficie commerciale complessiva dell'immobile, considerando la superficie delle murature precedentemente indicata, risulta pari a mq 86,52.**

**STATO D'USO E CONFORMITÀ IMPIANTI**

Il fabbricato è in cattivo stato di conservazione, si evidenziano infiltrazioni di umidità dalla terrazza al quarto piano verso la camera sottostante, deterioramento dell'intonaco generalizzato nelle parti verticali al piano terra e ai piani terzo e quarto, lesioni significative lungo la parete lato sud al terzo piano.

Diverse camere sono state oggetto di ingresso di piccioni e pertanto le condizioni igienico sanitarie risultano precarie.

Anche la facciata del fabbricato risulta nel suo complesso in cattive condizioni, si evidenziano lesioni dell'intonaco in diversi punti ma senza evidenti distacchi dello stesso.

Gli infissi sono in cattive condizioni e completamente obsoleti.

Gli impianti elettrico e idrico sanitario sono completamente obsoleti e devono essere oggetto di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato è privo 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. 1.3



**Prospetto piano terra**



Prospetto piani superiori



Ingresso con angolo cottura



**Camera piano primo**



**Terrazza piano quarto**

**2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)**

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Come detto, gli immobili di cui al presente Lotto n. 3, costituenti l'intero fabbricato in comune di Bosa, via Bonaria n. 13, sono censiti al Catasto Fabbricati al seguente modo:

<b>Bene 3.</b>	al piano T - 1, Foglio 37, Particella 778, Subalterno 1, Natura A6 Classe 2, Consistenza 1 vani, totale 57 mq, Rendita Catastale € 29,95;
<b>Bene 4.</b>	al piano 2 - 3, Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778, Subalterno 2, Natura A6 Classe 2, Consistenza 3,5 vani, totale 61 mq, Rendita Catastale € 104,84.

Nelle visure catastali la situazione attuale degli intestati è la seguente:

**Bene 3.** In relazione all'unità immobiliare sita in Bosa censita nel NCEU al **F. 37 part. 778 sub.1:**

Situazione degli intestati dal 13/09/2002: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, piena proprietà.

**Bene 4.** In relazione all'unità immobiliare sita in Bosa censita nel NCEU al **F. 37 part. 778 sub.2:**

Situazione degli intestati dal 26/11/1990: XXXXXXXX, XXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX, XXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX, XXXXXXXX, Proprietà 2/18; XXXXXXXX, XXXXXXXX Proprietà 12/18.

I dati catastali attuali sono derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 3:**

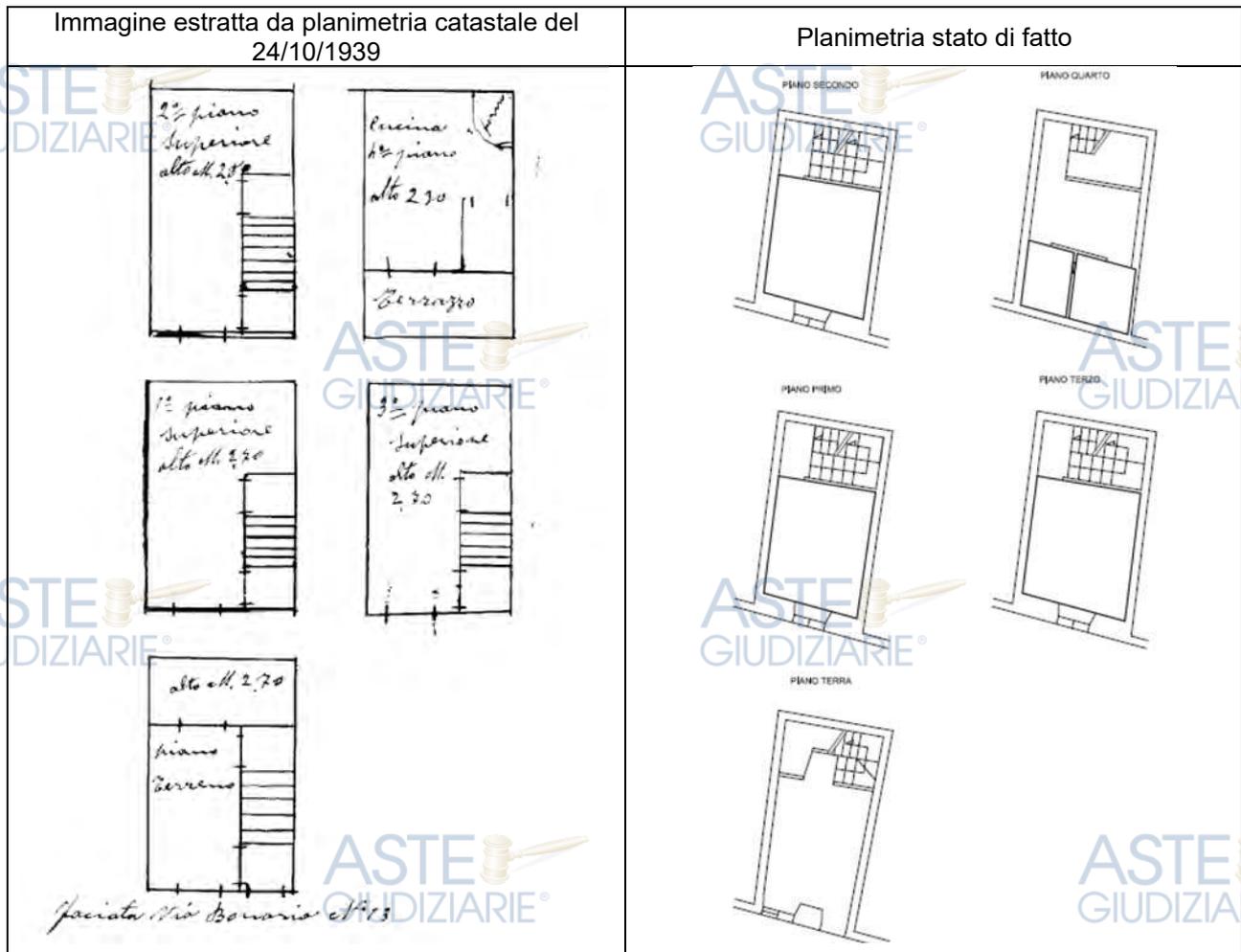
PERIODO	INTESTATI	DATI CATASTALI
dal 13/09/2002	XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778 Subalterno 1, Natura A6, Classe 2, Consistenza 1 vani
dal 26/11/1990 al 13/09/2002	XXXXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX Proprietà 12/18	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778 Subalterno 1, Natura A6, Classe 2, Consistenza 1 vani
dal Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/11/1990	XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2; XXXXXXXX Proprieta' 1/2;	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778 Subalterno 1, Natura A6, Classe 2, Consistenza 1 vani

**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 4:**

PERIODO	INTESTATI	DATI CATASTALI
dal 26/11/1990	XXXXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX Proprietà 2/18; XXXXXXXX Proprietà 12/18	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778 Subalterno 2, Natura A6, Classe 2, Consistenza 3,5 vani
dal Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/11/1990	XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2; XXXXXXXX Proprieta' 1/2;	Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778 Subalterno 2, Natura A6, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

La categoria catastale indicata in visura, la A6 "abitazione di tipo rurale" è una categoria attualmente non più utilizzata per fabbricati di civile abitazione in contesto urbano ma solo per fabbricati residenziali pertinenti ad attività agricole. Pertanto è necessario procedere con una pratica di aggiornamento con procedura Docfa. Ulteriore non conformità rilevata nelle visure catastali è l'attribuzione dei piani, in quanto il subalterno n. 2 oltre ai piani 2 e 3 indicati in visura possiede un piano 4°, correttamente rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 24/10/1939 e di seguito riportata. Anche tale situazione deve essere aggiornata con la sopra citata procedura Docfa.

Nell'immagine seguente vengono riportate la planimetria catastale (contenuta nell'allegato n. 2.3) e quella rappresentativa dello stato di fatto:



Come evidente, la planimetria catastale agli atti risalente al 1939 non è rappresentativa dello stato di fatto per la diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto anche l'aggiornamento della planimetria catastale dovrà rientrare nella pratica Docfa di aggiornamento sopra indicata.

In conclusione, le succitate difformità andranno regolarizzate a carico del futuro acquirente con la presentazione di una pratica Docfa di aggiornamento catastale, il cui costo è pari a € 1.500 più oneri di legge e oltre a € 100,00 di oneri di presentazione.

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

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

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

##### **LOTTO n. 3:**

Piena ed intera proprietà dell'intero fabbricato di civile abitazione ubicato in comune di Bosa, via Bonaria (attuale Vico Della Fonte) n. 13, piano T, 1, 2, 3 e 4; composto da:

al piano terra, sala da pranzo con angolo cottura, vano scala di collegamento ai piani soprastanti e bagno dotato di sanitari e scaldino elettrico ricavato nel sottoscala; ai piani primo, secondo e terzo, dal pianerottolo del vano scala si accede ad una unica camera da letto con affaccio sulla via Bonaria tramite finestra; al quarto e ultimo piano dal vano scala si accede ad una camera aperta con copertura a vista a due falde in legno, ad un bagno dotato di sanitari e doccia e ad una terrazza scoperta.

Il fabbricato è censito al C.F. del comune di BOSA al Foglio 37, particella 778, subalterni 1 e 2; è edificato sul terreno censito al N.C.T. al Foglio 37, Particella 778, ente urbano di consistenza pari a mq 25; confina con la via Bonaria (attuale Vico Della Fonte) a sud sull'affaccio principale, e con altri fabbricati censiti al N.C.T. al Foglio 37, particella 777 sui lati nord e ovest e al Foglio 37, particella 779 sul lato est, così come indicati nella mappa catastale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Il fabbricato è stato edificato tra la fine dell'800 e i primi del '900, la planimetria catastale agli atti dell'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate riporta come data di presentazione il 24/10/1939.

È situato in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Bosa, e 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.

Sulla base dell'accesso agli atti presso il comune di Bosa e sulla base di quanto verificato durante i sopralluoghi, l'immobile è stato legittimamente edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 senza necessità di titoli abilitativi, e successivamente non ha subito modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio.

Viceversa, 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 € 1.600,00 comprensivi di spese di presentazione.

Tali costi di regolarizzazione catastale sono detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Il prezzo base del presente lotto è pari a € 55.000,00.

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'intero fabbricato censito al C.F. del comune di BOSA al Foglio 37, particella 778, sub. 1 e 2 è pervenuta all'esecutato per atto di **COMPRAVENDITA del 13/09/2002 Numero di repertorio 22560** Notaio QUINTAVALLA FLORIA Sede BOLOGNA trascritto il **30/09/2002 nn. 11375/9234**, da potere di XXXXXXXX (XXXXXXXX), XXXXXXXX (XXXXXXXX), XXXXXXXX (XXXXXXXX).

Nel QUADRO D della nota è riportato: **L'IMMOBILE E PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE NELLA QUOTA DI 1/3 (UN TERZO) PER SUCCESSIONE AL PADRE XXXXXXXX, DECEDUTO INTESTATO IN DATA 26 NOVEMBRE 1990, COME RISULTA DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NUMERO 70 VOL. 139, REGISTRATA A MACOMER L' 8 FEBBRAIO 1991 E TRASCRITTA A NUORO IL 22 MARZO 1993 ALL'ART. 2307; NELLA QUOTA DI 2/3 (DUE TERZI) PER SUCCESSIONE ALLA MADRE XXXXXXXX DECEDUTA INTESTATA IN DATA 21 MARZO 1997 COME RISULTA DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NUMERO 48 VOL. 167, REGISTRATA A MACOMER IL 4 APRILE 1997, TRASCRITTA A NUORO IL 15 SETTEMBRE 1998 ALL'ART. 5111.**

Il sottoscritto ha acquisito sempre tramite il portale SISTER dell'A.d.E. la nota di trascrizione del 30/09/2002 nn. 11375/9234 dove sono indicati i seguenti beni:

- Immobile n. 1 - BOSA (NU), Catasto Fabbricati, Foglio 37 Particella 778 Subalterno 1, Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE, Consistenza 1 vani, Indirizzo VIA BONARIA N. civico 13, Piano T-1;
- Immobile n. 2 - BOSA (NU), Catasto Fabbricati, Foglio 37 Particella 778, Subalterno 3, Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo VIA BONARIA N. civico 13, Piano T2-3;
- Immobile n. 3 - BOSA (NU), Catasto Terreni, Foglio 37 Particella 778, Natura T-TERRENO, Consistenza 25 centiare;

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliare indicata al Foglio 37 Particella 778, Subalterno 3 non risulta censita al N.C.E.U.

Sempre tramite il portale SISTER, il sottoscritto ha acquisito copia dell'atto di compravendita di cui sopra, da cui ha potuto verificare che l'immobile n. 2 risulta correttamente indicato con il subalterno n. 2 (e non con il sub. 3 come nella trascrizione).

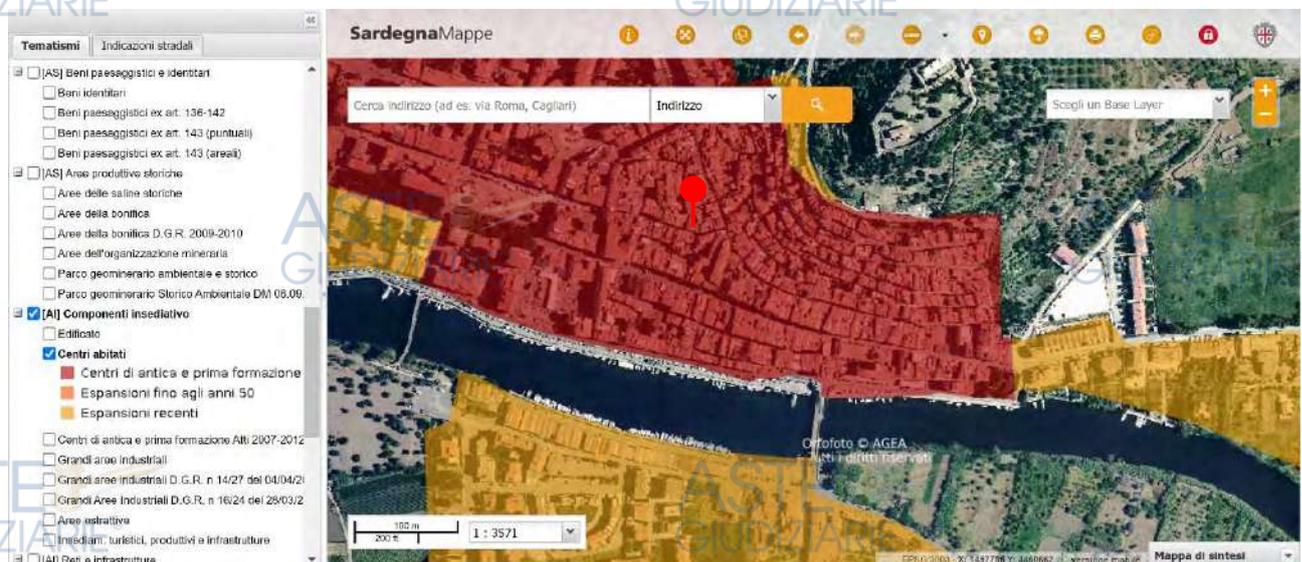
La nota di trascrizione e la copia dell'atto di compravendita sono contenuti nell'allegato n. 3.3.

L'estratto di mappa catastale relativo al Foglio 37 Particella 778 del N.C.T. è contenuto nell'allegato n. 2.3.

## 2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

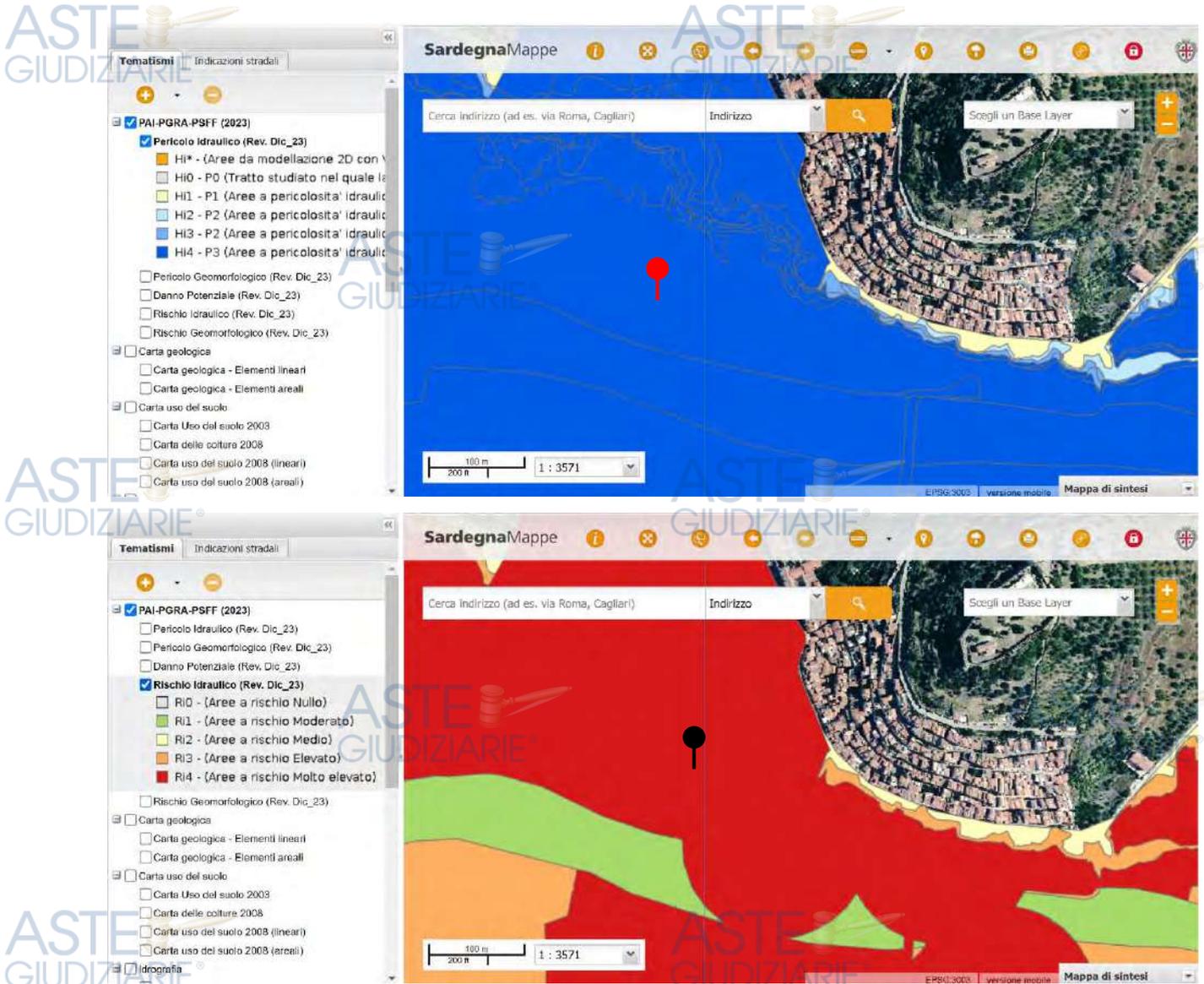
verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

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. 5.3).

L'immobile 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 delle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa e come dichiarato in risposta alla richiesta di accesso agli atti, non risultano pratiche edilizie riferite al fabbricato in oggetto.

Pertanto alla luce della documentazione agli atti e sulla base di quanto verificato durante i sopralluoghi, l'immobile è stato legittimamente edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 senza necessità di titoli abilitativi, e successivamente non ha subito modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio.

**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 pessimo 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 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.

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

Contro XXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXX.

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 procedente, "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] Sede SONDRIO Codice fiscale [REDACTED]

Contro XXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

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

Contro XXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

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

Contro XXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

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.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto sugli immobili in oggetto, non risultano iscrizioni e trascrizioni successive a quelle precedentemente indicate fino alla data attuale (si veda l'ispezione ipotecaria del 26/08/2024 contenuta nell'allegato 3.3).

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 fabbricato in oggetto, essendo indipendente e privo di parti comuni con altri immobili, non fa parte di un condominio.

Nel precedente paragrafo 2.3 sono indicati i costi di regolarizzazione 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 nei paragrafi precedenti, il fabbricato in oggetto, essendo indipendente e privo di parti comuni con altri immobili, non fa parte di un condominio e non vi sono ulteriori procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

**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 e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte (si veda l'allegato n. 6.3).

**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 di tipo economico in stato conservativo "scadente" - valore di mercato **740,00 – 900,00 €/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 fascia inferiore	€/mq <b>700,00</b>	€/mq 760,00	€/mq <b>821,00</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 "scadente" situato nel centro storico di Bosa, immobile costituito da un intero fabbricato indipendente, in una via prossima al Corso Vittorio Emanuele II (principale via pedonale del centro storico), il sottoscritto ritiene di considerare il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale pari a 900,00 €/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:

- le murature interne presentano segni di degrado diffuso dell'intonaco e diverse lesioni significative;
- gli impianti di servizio (elettrico e idrico-sanitario) non sono a norma e dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria;
- deve essere verificato lo stato della terrazza al quarto piano da cui presumibilmente si verificano infiltrazioni di acqua piovana al piano sottostante;
- l'immobile è privo di agibilità.

Le carenze sopra indicate vengono valutate utilizzando un deprezzamento del valore unitario dell'immobile pari al 20%, in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per il rifacimento degli impianti e per il ripristino delle murature e impermeabilizzazioni.

Inoltre, come descritto nel paragrafo 2.2, è necessaria la regolarizzazione catastale con la presentazione di una pratica Docfa, i cui costi sono stati stimati pari a € 1.500 oltre a € 100,00 di oneri di presentazione.

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 sopra indicati, si ottiene che il valore venale più probabile dell'immobile in oggetto risulta come di seguito indicato:

LOTTO N. 3 - Intero fabbricato di civile abitazione in via Bonaria n. 13 - Bosa						
VALORE COMMERCIALE UNITARIO	Vu		Euro/m <sup>2</sup>	900,00		(libero mercato)
descrizione	cod.	Sup. utile	u.m.	Sup. ragg.	coeff	formula
1 Piano terra – sala pranzo		11,76	m <sup>2</sup>	11,76	1,00	
2 Piano terra – servizio igienico		1,49	m <sup>2</sup>	1,49	1,00	
3 Piano terra – vano scala		3,50	m <sup>2</sup>	3,50	1,00	
4 Piano primo - camera		11,66	m <sup>2</sup>	11,66	1,00	
5 Piano secondo - camera		12,36	m <sup>2</sup>	12,36	1,00	
6 Piano terzo - camera		12,68	m <sup>2</sup>	12,68	1,00	
7 Piano quarto – ambiente aperto		6,97	m <sup>2</sup>	6,97	1,00	
8 Piano quarto - bagno		2,95	m <sup>2</sup>	2,95	1,00	
9 Piano quarto – terrazza scoperta		3,83	m <sup>2</sup>	0,96	0,25	
<b>Superficie utile calpestabile</b>	<b>Su</b>	<b>67,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>Su=1+2+...+9</b>
<b>Superficie utile ragguagliata</b>	<b>Sur</b>			<b>64,33</b>		<b>Sur=1+2+...+9</b>
<b>Murature</b>	<b>m</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>22,19</b>	1,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>	<b>Sc</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>86,52</b>		<b>Sc=Sur+m</b>
<b>Valore commerciale</b>	<b>Vc</b>		<b>€</b>	<b>77.865,75</b>		<b>Vc=VuxSc</b>
<b>Deprezzamento per interventi di manutenzione straordinaria edili/impiantistici e assenza di agibilità</b>	<b>Dca</b>		<b>20%</b>	<b>15.573,15</b>		<b>Dca=20%*Vc</b>
<b>Oneri per l'aggiornamento catastale</b>	<b>Oac</b>		<b>€</b>	<b>1.600,00</b>		
<b>Valore commerciale netto</b>	<b>Vcn</b>		<b>€</b>	<b>60.692,60</b>		<b>Vcn=Vc-Dca-Oac</b>
<b>Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi</b>	<b>Dgv</b>		<b>10%</b>	<b>6.069,26</b>		<b>Dgv=10%*Vcn</b>
<b>VALORE VENALE LOTTO N. 3</b>	<b>VvL3</b>		<b>€</b>	<b>54.623,34</b>		<b>VvL3 = Vcn - Dgv</b>

**Il valore venale più probabile dell'intero fabbricato di civile abitazione in Bosa, in via Bonaria (attuale Vico n. 13, piani T, 1, 2, 3 e 4, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778 Subalterni 1 e 2, Natura A6, costituente il Lotto n. 3, è pari a (arrotondato): € 55.000,00**



**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 Lotto 3:

- **Allegato n. 1.3): Rilievo fotografico.**
- **Allegato n. 2.3): Documentazione Catastale**
- **Allegato n. 3.3): Ispezioni ipotecarie**
- **Allegato n. 4.3): Pianta stato di fatto**
- **Allegato n. 5.3): Documentazione edilizia**
- **Allegato n. 6.3): Valori di mercato**

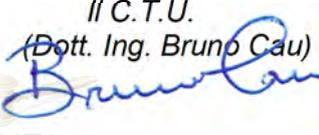


Oristano, 06/09/2024



Il C.T.U.

(Dott. Ing. Bruno Cau)

  
ASTE GIUDIZIARIE®

