



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO



Esecuzioni immobiliari



PROCEDURA n. 33/2024 R. Es.



Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice, Dott. Andrea Bonetti



Relazione peritale



C.T.U. ing. Antonello Pacitto
Via S. Satta, 36
09090 Palmas Arborea (OR)



SOMMARIO

Premessa	- 2 -
QUESITO n. 1	- 2 -
<i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i>	- 2 -
<i>Raffronto tra immagini satellitari e mappa catastale</i>	- 3 -
<i>Individuazione e descrizione del lotto</i>	- 4 -
QUESITO n. 2	- 4 -
<i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	- 4 -
QUESITO N. 3.....	- 10 -
<i>Identificazione catastale del bene pignorato.</i>	- 10 -
Verifiche richieste nel quesito 3.....	- 10 -
Ricostruzione storica catastale dei beni pignorati	- 10 -
Differenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.....	- 15 -
QUESITO N. 4.....	- 17 -
<i>Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	- 17 -
QUESITO N. 5.....	- 17 -
<i>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i>	- 17 -
QUESITO N. 6.....	- 18 -
<i>Verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i>	- 18 -
QUESITO N. 7	- 22 -
<i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i>	- 22 -
<i>Congruità del canone di locazione</i>	- 23 -
QUESITO N. 8.....	- 24 -
<i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	- 24 -
QUESITO N. 9.....	- 28 -
<i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	- 28 -
QUESITO N. 10.....	- 28 -
<i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i>	- 28 -
QUESITO N. 11	- 28 -
<i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	- 28 -
QUESITO N. 12.....	- 28 -
<i>Valutazione dei beni.</i>	- 28 -
QUESITO n. 13	- 32 -
<i>Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i>	- 32 -
CONCLUSIONI.....	- 33 -
Allegati:.....	- 33 -

Premessa

Nell'udienza del 02 settembre 2024, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano, Dott. Andrea Bonetti, ha nominato il sottoscritto Ing. Antonello Pacitto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 355, con studio in Palmas Arborea, via Sebastiano Satta n. 36, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento iscritto al n. 33 del Registro delle Esecuzioni Civili per l'anno 2024.

Il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, si è impegnato a fornire le risposte ai quesiti formulati.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terralba (OR) al Foglio 6, particella 1145, subalterno 3, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, piano S1, superficie catastale complessiva pari a m² 117 (m² 112 escluse le aree scoperte), con rendita catastale pari a € 322,79.

Ubicazione:

Comune di Terralba (OR), viale Bonaria n. 40.

Conformità dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli agli atti del Catasto:

Non si riscontrano difformità formali nei dati di identificazione catastale. Si rileva la piena corrispondenza tra i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli attualmente risultanti presso il Catasto Fabbricati.

Titolarità e diritti reali:

Quota 1/1 - piena proprietà, per i diritti di ½ cadauno in titolarità dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXX, Notaio in Terralba, del 30/09/1999 rep.33134, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 07/10/1999 al n. 3368 di formalità.

Nell'atto di pignoramento risultano altresì compresi i diritti proporzionali sull'ente comune, identificato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune di Terralba al Foglio 6, particella 1145, subalterni 1 e 2.

Raffronto tra immagini satellitari e mappa catastale

Nelle immagini allegate alla presente relazione sono riportati:

- la sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare e la corrispondente mappa catastale, dalla quale emerge la corrispondenza tra la particella catastale e il bene pignorato;
- l'immagine satellitare recante l'individuazione puntuale del bene oggetto della procedura esecutiva.

(vedasi allegato).

Sovrapposizione immagine satellitare e mappa catastale – (fonte Google maps – mappecatasto.it)



Individuazione e descrizione del lotto

Considerato che il bene pignorato consiste in un'unica unità immobiliare, il lotto individuato risulta unico.

Il lotto unico è così composto:

Unità immobiliare sita nel Comune di Terralba (OR), viale Bonaria n. 40, identificata catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 1145, subalterno 3, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, piano S1, superficie catastale complessiva pari a m² 117 (m² 112 escluse le aree scoperte), con rendita catastale pari a € 322,79.

L'immobile confina con le particelle catastali n. 1145 sub. 1 e sub. 4, nonché con le particelle nn. 1913, 1987, 468, 884 e 432.

Sono inoltre compresi i diritti proporzionali di comproprietà sull'ente comune, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terralba al Foglio 6, particella 1145, subalterni 1 e 2.

Si rileva che l'unità immobiliare risulta attualmente accatastata in categoria A/3, ancorché nel titolo edilizio autorizzativo venga indicata come "locale di sgombero", con conseguente difformità tra la destinazione catastale e quella assentita urbanisticamente.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Individuazione del bene componente il lotto

Lotto unico. Il bene oggetto di causa consiste in:

1. *un'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di un maggior fabbricato residenziale, articolato su quattro piani complessivi, sito nel Comune di Terralba (OR), viale Bonaria n. 40, nella zona nord-occidentale del centro abitato.*

Il fabbricato di cui l'unità fa parte ricade nella zona urbanistica omogenea B3 - Completamento. Ambiti che non presentano particolare interesse storico, artistico o ambientale.

Descrizione generale del contesto

La zona è parzialmente edificata, con fabbricati realizzati sia in aderenza che isolati, prevalentemente da uno a tre piani fuori terra.

Terralba è il comune più popoloso della Provincia di Oristano dopo il capoluogo, con circa 9.800 abitanti. Situato nella parte occidentale della Sardegna, rappresenta un importante centro agricolo e commerciale.

Il paese è dotato di tutti i servizi essenziali, tra cui scuole (dall'infanzia alle superiori), strutture sanitarie (ambulatori, farmacia, guardia medica), servizi bancari e postali, oltre a numerose attività commerciali e artigianali.

Dispone di impianti sportivi, tra cui campi da calcio, palestre e piscina comunale, e di spazi culturali come biblioteca e centro polivalente.

La sua posizione strategica, in prossimità della SS 131, garantisce agevoli collegamenti con

Oristano e Cagliari.

Il territorio comunale comprende anche Marceddì, borgo di pescatori noto per la produzione di molluschi e per il suo stagno.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è attualmente censita nel Catasto Fabbricati come A/3 (abitazione di tipo economico); tuttavia, tale classificazione risulta incongruente rispetto alla destinazione d'uso assentita nel titolo edilizio autorizzativo, nel quale l'immobile è espressamente qualificato come locale di sgombero.

Allo stato dei fatti, l'unità risulta utilizzata a fini abitativi e, al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente, è risultata occupata da soggetti terzi.

Ubicazione e accesso:

L'immobile è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in viale Bonaria n. 40, nel Comune di Terralba (OR), non costituito in condominio.

L'accesso avviene mediante un unico ingresso prospiciente la corte anteriore, bene comune non censibile, identificato catastalmente con il subalterno 1.

L'unità dispone di corte esclusiva, sebbene, allo stato attuale, l'accesso alla stessa risulti occluso e di fatto utilizzato dall'adiacente unità immobiliare identificata al Catasto con il subalterno 4.

I confini catastali risultano quelli già indicati nel paragrafo "Individuazione e descrizione del lotto".

Il prospetto principale dell'unità è orientato a sud-est, mentre quello relativo alla corte esclusiva risulta esposto a sud-ovest.

Disposizione interna:

L'unità immobiliare, ubicata al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, risulta internamente composta da:

- un ambiente soggiorno-pranzo,
- due camere,
- un bagno,
- un locale adibito a sgombero/lavanderia.

L'immobile è dotato di corte esclusiva, alla quale, tuttavia, non è attualmente possibile accedere in quanto la porta-finestra originariamente prevista è stata modificata in finestra. La fruizione della corte risulta di fatto consentita all'unità immobiliare confinante, identificata catastalmente con il subalterno 4.

L'altezza interna dell'unità è pari a m 2,65.

Caratteristiche strutturali, divisori interni e finiture – condizioni generali

Come indicato nella relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 056/2002, la struttura portante dell'unità immobiliare è costituita da murature in blocchi di laterizio tipo Poroton, con solai in laterocemento e divisori interni (tramezzi) in mattoni forati dello spessore di circa 8 cm.

Gli intonaci, sia interni che esterni, sono rifiniti a civile. La pavimentazione è in gres ceramico, con differente conformazione e cromia tra il locale bagno e i restanti ambienti.

Le pareti dell'angolo cottura risultano rivestite in piastrelle di ceramica fino a un'altezza di circa 70 cm da terra, per uno sviluppo verticale di circa un metro.

Nel locale bagno, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica fino a un'altezza di circa 2 metri.

La maggior parte delle pareti delle due camere e del locale soggiorno-cucina risulta rivestita, per altezze variabili, con mattonelle di tipologia diversa per dimensioni e colori. Tali rivestimenti non sono riconducibili a motivazioni di carattere estetico, ma sono finalizzati a mascherare fenomeni di umidità da risalita capillare.

Il fabbricato è tinteggiato sia internamente che esternamente, ma si rileva la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare presenta criticità dovute alla presenza di umidità da risalita capillare, occultata mediante il rivestimento ceramico applicato su buona parte delle superfici murarie. Inoltre, a causa della limitata ventilazione degli ambienti e della presenza di ponti termici, sono state rilevate estese formazioni di muffa, in particolare nella camera da letto, nel locale bagno e, in parte, nell'angolo cottura.

All'esterno, in corrispondenza dell'ingresso, il soffitto della terrazza sovrastante (bene comune non censibile, subalterno 2) presenta evidenti fenomeni di distacco e degrado dell'intonaco, attribuibili a infiltrazioni d'acqua meteorica.

Infissi e impianti:

L'unità immobiliare è dotata di infissi esterni in alluminio verniciato di colore verde, con vetro singolo e privi di taglio termico. L'accesso principale avviene mediante una porta finestra a tre ante, della larghezza complessiva di circa 2,90 m. Gli infissi si presentano in condizioni di normale manutenzione.

L'impianto idrico-sanitario risulta realizzato interamente sottotraccia. L'impianto elettrico è anch'esso prevalentemente sottotraccia, sebbene alcuni tratti risultino posati a vista.

L'unità immobiliare è priva delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte sia per l'impianto elettrico che per quello idrico-sanitario.

Si rileva inoltre che l'impianto d'antenna TV, l'impianto idrico-sanitario e quello fognario risultano in comune con l'unità immobiliare confinante, identificata catastalmente con il subalterno 4.

Non risultano presenti gli impianti termico, telefonico e citofonico.

Il costo presunto per gli interventi necessari alla separazione degli impianti comuni e al relativo adeguamento alla normativa vigente è stimato in circa € 2.000,00.

Tale importo non sarà detratto direttamente dal valore dell'immobile, ma verrà considerato in sede di stima finale attraverso l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento al valore di mercato medio unitario.

Attestato di prestazione energetica:

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE).

Superficie Utile e Superficie Commerciale:

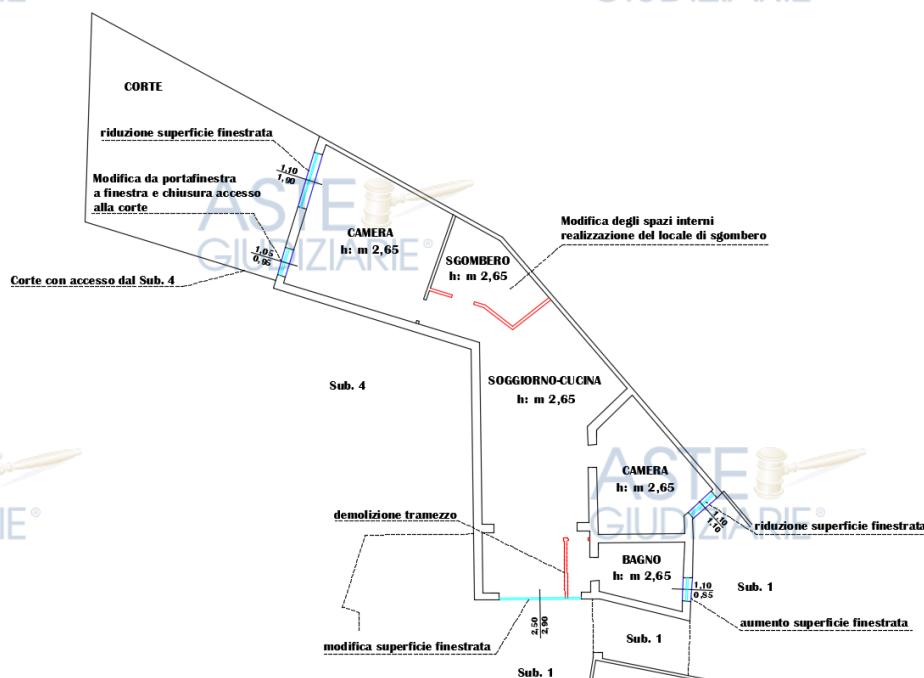
Superficie Utile	Consistenza (m ²)
Piano seminterrato	90,67

Superficie Corte esclusiva	Consistenza (m ²)
Corte	48,16

Superficie Commerciale

Consistenza immobiliare ragguagliata fabbricato residenziale

	Consistenza m ²	Coefficiente moltiplicatore	Consistenza ragguagliata
Superficie lorda unità immobiliare piano seminterrato	107,37	1	107,37
Superficie corte esclusiva (48,16)	25,00	0,10	2,5
	23,16	0,02	0,46
Consistenza ragguagliata m ²			110,33



Pianta Piano Seminterrato – stato di fatto



Viale Bonaria



Prospetto ingresso unità immobiliare



Prospetto posteriore - corte



Ingresso - soggiorno - cucina



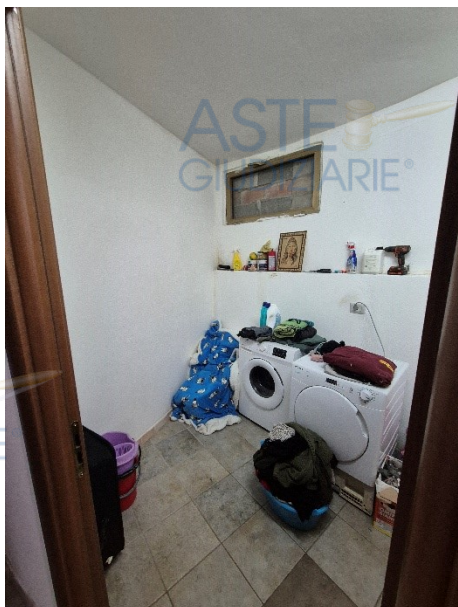
Angolo cottura



Disimpegno



Camera



Sgombero/lavanderia



Bagno



Camera



Identificazione catastale del bene pignorato.

Estratto catastale storico

Sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Oristano - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, le seguenti visure catastali storiche.

Unità immobiliare:

- Catasto Terreni – Foglio 6, Particella 1145
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, Particella 1145, sub. 3

Visura Planimetrica

È stata altresì acquisita la planimetria catastale attuale:

- Catasto Fabbricati – Foglio 6, Particella 1145, Sub. 3 - Data presentazione: 21/06/2000;

Estratto di mappa

È stato acquisito l'estratto di mappa relativo alla Particella 1145 del Foglio 6.

Vedasi allegati

Verifiche richieste nel quesito 3

Unità immobiliare: l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 1145, Sub. 3, risulta edificato sulla particella 1145, Foglio 6, del Catasto Terreni.

- Si conferma l'esatta rispondenza dei dati catastali indicati:
 - nell'atto di pignoramento notificato a:
 - XXXXXXXXXXXXXXXX, raccomandata /AR 3922344034 del 07.05.2024 – avvenuto ritiro il 11.05.2024
 - XXXXXXXXXXXXXXXX, raccomandata A/R 39223440 del 07.05.2024 - avvenuto ritiro il 11.05.2024
 - nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 14.06.2024 al n. 3843 R.G e al n. 3272 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Oristano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano;
 - nell'atto di compravendita del 30.09.1999, repertorio 33134, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 07.10.1999 al n. 3368 di formalità;

Ricostruzione storica catastale dei beni pignorati

CATASTO FABBRICATI

Unità immobiliare dal 26.01.2021

Comune di TERRALBA (Codice: L122A) - Provincia di Oristano.

Catasto Fabbricati: Foglio 6, Particella 1145, Sub. 3, Viale Bonaria n. 40, Piano S1, Categoria A/3, Classe U, vani 5, superficie catastale totale m² 117, escluse aree scoperte m² 112, Rendita di Euro 322,79.

Intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 26.01.2021 pratica n. OR0002453 in atti dal 26.01.2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 1281.1/2021).

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune L122 - Sezione A - Foglio 6 - Particella 1145

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2016

Catasto Fabbricati: Foglio 6, Particella 1145, Sub. 3, Viale Bonaria n. 40, Piano S1, Categoria A/3, Classe U, vani 5, superficie catastale totale m² 117, escluse aree scoperte m² 112, Rendita di Euro 322,79.

Intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da: variazione territoriale del 13/05/1948 in atti dal 07.11.2016 Decreto Legislativo N. 407 proveniente dal comune di Terralba L122; trasferito al comune di Terralba sezione Terralba L122A. (n. 24/2016).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2000

Catasto Fabbricati: Immobile attuale – Comune di Terralba Foglio 6, Particella 1145
Unità immobiliare soppressa – Partita speciale C

Indirizzo: Viale Bonaria Piano S1

Variazione in soppressione del 21/06/2000, pratica n. 56456, in atti dal 21/06/2000 – Variazione (n. 1322.1/2000)

La dichiarazione di variazione ha costituito i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 1145 Sub. 10,

Foglio 6 Particella 1145 Sub. 10, Foglio 6 Particella 1145 Sub. 9, Foglio 6 Particella 1145 Sub. 8, Foglio 6 Particella 1145 Sub. 7, Foglio 6 Particella 1145 Sub. 6, Foglio 6 Particella 1145 Sub. 5, Foglio 6 Particella 1145 Sub. 4, Foglio 6 Particella 1145 Sub. 3

Soppresso i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 1145

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/1999 al 21/06/2000

Catasto Fabbricati: Immobile attuale – Comune di Terralba Foglio 6, Particella 1145, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Consistenza 0 m²

Indirizzo: Viale Bonaria Piano S1

Intestati:

– XXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXX – C.F: XXXXXXXXXX

Dal 25/06/1999 al 30/09/1999: Diritto di Proprietà 500/1000

– XXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXX – C.F: XXXXXXXXXX

Dal 25/06/1999 al 30/09/1999: Diritto di Proprietà 500/1000

Dati derivanti da: Costituzione del 25/06/1999 in atti dal 25/06/1999 in corso di costruzione (n. A01082.1/1999)

– XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXX - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 30/09/1999, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX, sede Terralba (OR)

Repertorio n. 33134 – Compravendita Trascrizione n. 3368.1/1999 in atti dal 07/10/1999

CATASTO TERRENI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01.04.2025

Comune di Terralba (**L122A**) (OR), Sezione Terralba, Foglio 6, Particella 1145,

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di Terralba (L122A) (OR) Foglio 6 Particella 1145

Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano - Superficie: 506 m²

Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie- ex mapp. 433

Dati derivanti da: variazione territoriale del 13/05/1948 in atti dal 07.11.2016 Decreto Legislativo N. 407 proveniente dal comune di Terralba L122; trasferito al comune di Terralba sezione Terralba L122A. (n. 24/2016)

Dati identificativi e di classamento dal 07.11.2016

Comune di Terralba (**L122A**) (OR), Foglio 6, Particella 1145,

Redditi: Dominicale euro 0,00, Agrario euro 0,00

Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano - Superficie: 506 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Dati derivanti da: variazione territoriale del 13/05/1948 in atti dal 07.11.2016 Decreto Legislativo N. 407 proveniente dal comune di Terralba L122; trasferito al comune di Terralba sezione Terralba L122A. (n. 20/2016).

Dati identificativi e di classamento dal 07.11.2016 al 07.11.2016

Comune di Terralba (**L122**) (OR), Foglio 6, Particella 1145,

Redditi: Dominicale euro 0,00, Agrario euro 0,00

Classamento: Particella con qualità: soppresso

Dati derivanti da: variazione in soppressione del 13/05/1948 in atti dal 07.11.2016. **Variazione territoriale.** Decreto Legislativo N. 407 proveniente dal comune di Terralba L122; trasferito al comune di Terralba sezione Terralba L122A. (n. 20/2016).

Dati identificativi e di classamento dal 07.11.2016 al 19/03/2003

Comune di Terralba (L122) (OR), Foglio 6, Particella 1145,

Redditi: Dominicale euro 0,00, Agrario euro 0,00

Particella con qualità: Ente Urbano, Superficie: 506 m*

Classamento: Particella con qualità: soppresso

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 21/05/1999, Pratica n. 60087 in atti dal 19/03/2003. Vedi T.M. 48171/98 (n. 738.1/1999).

Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie- ex mapp. 433.

Sono inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune di Terralba (L122) (OR), Foglio 6, Particella 433.

Dati identificativi e di classamento dal 19/03/2003 al 10/05/1974

Immobile predecessore Comune di Terralba (L122) (OR) Foglio 6 Particella 433

Redditi: dominicale Euro 1,77, agrario con Euro 2,01

Particella con qualità: Vigneto di classe 01, Superficie: 458 m² Partita: 14287

Dati derivanti da: Frazionamento del 10/05/1974 in atti dal 10/05/1999 (n. 23.1/1974).

Annotazione di immobile: ex 213 sub/e.

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: inoltre Comune: Terralba (L122) (OR) Foglio 6 Particella 431, Foglio 6 Particella 1144, Foglio 6 Particella 434, Foglio 6 Particella 432,

Dati identificativi e di classamento dal 10/05/1974 al 25/09/1966

Immobile predecessore Comune di Terralba (L122) (OR) Foglio 6 Particella 1144

Redditi: dominicale Euro 5,26, agrario con Euro 5,96

Particella con qualità: Vigneto di classe 01, Superficie: 1.358 m², Partita: 14287

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/09/1966 in atti dal 10/05/1999 (n. 9.1/1966)

Annotazione di immobile: ex 213 sub/c.

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: Terralba (L122) (OR) Foglio 6 Particella 1143, Foglio 6 Particella 213.

Dati identificativi e di classamento dal 25/09/1966 antecedente all'impianto meccanografico

Immobile predecessore Comune di Terralba (L122) (OR) Foglio 6 Particella 213

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 03/10/1985.

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di Terralba (L122) (OR) Foglio 6 Particella 213

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 03/10/1985:

1. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dall'impianto al 18/12/1975 antecedente l'impianto meccanografico. Diritto di: Proprietà per 1/2.

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

2. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dall'impianto al 18/12/1975 antecedente l'impianto meccanografico. Diritto di: Proprietà per 1/2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Dati derivanti da: variazione d'ufficio del 10/05/1999 - istanza n.735/99 n. 1.24/1999 in atti dal 10/05/1999:

1. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dal 10/05/1999 al 18/12/1975. Diritto di: Proprietà per 1/2.

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

2. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dal 10/05/1999 al 18/12/1975. Diritto di: Proprietà per 1/2.

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di Terralba (L.122) (OR) Foglio 6 Particella 1144

Dati derivanti da: frazionamento del 25/09/1966 in atti dal 10/05/1999 (n. 9.1/1966):

1. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dal 25/09/1976 al 10/05/1974. Diritto di: Proprietà per 1/2.
2. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dal 25/09/1976 al 10/05/1974. Diritto di: Proprietà per 1/2.

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di Terralba (L122) (OR) Foglio 6 Particella 433

Dati derivanti da: frazionamento del 10/05/1974 in atti dal 10/05/1999 (n. 23.1/1974):

1. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dal 10/05/1974 al 18/12/1975. Diritto di: Proprietà per 1/2.
2. XXXXXXXXXX; Fu XXXXXXXXXX dal 10/05/1974 al 18/12/1975. Diritto di: Proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: Testamento pubblico del 18/12/1975, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede Terralba (OR) Repertorio n. 2969 - UR Sede Oristano (OR). Registrazione Volume 258 n. 312, registrato in data 03/02/1976, Voltura n. 1401.2/1976, in atti dal 10/05/1999:

1. XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata Terralba (OR) il 30/11/1902.

Dal 18/12/1975 al 02/02/1978, diritto di: Proprietà

2. XXXXXXXXXX

Dal 18/12/1975 al 02/02/1978, diritto di: Usufrutto parziale.

Dati derivanti da: Atto del 02/02/1978 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede Oristano (OR) Repertorio n. 75586 Sede Oristano (OR) Registrazione Volume 262 n. 549 registrato in data 15/02/1978 - n. 3446.1/1980 in atti dal 10/05/1999:

1. XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a Sant'Antioco (SU) il XXXXXXXXXX

Dal 02/02/1978 al 16/07/1986, diritto di: da verificare,

Dati derivanti da: Atto del 16/07/1986 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede Terralba (OR)
Repertorio n. 10406 - UR Sede Oristano (OR) Registrazione registrato in data 30/07/1986 n.
Atto 2731 DI Compravendita Voltura n. 2421.1/1986 - Pratica n. 107996 in atti dal 29/08/2001:

1. XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXX
Dal 16/07/1986 al 21/05/1999 diritto di Proprietà per 1/2.
2. XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata il XXXXXXXXXX a Terralba (OR)
Dal 16/07/1986 al 21/05/1999 diritto di Proprietà per 1/2.

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

Unità Immobiliare

Catasto Fabbricati: Foglio 6, Particella 1145, Sub. 3

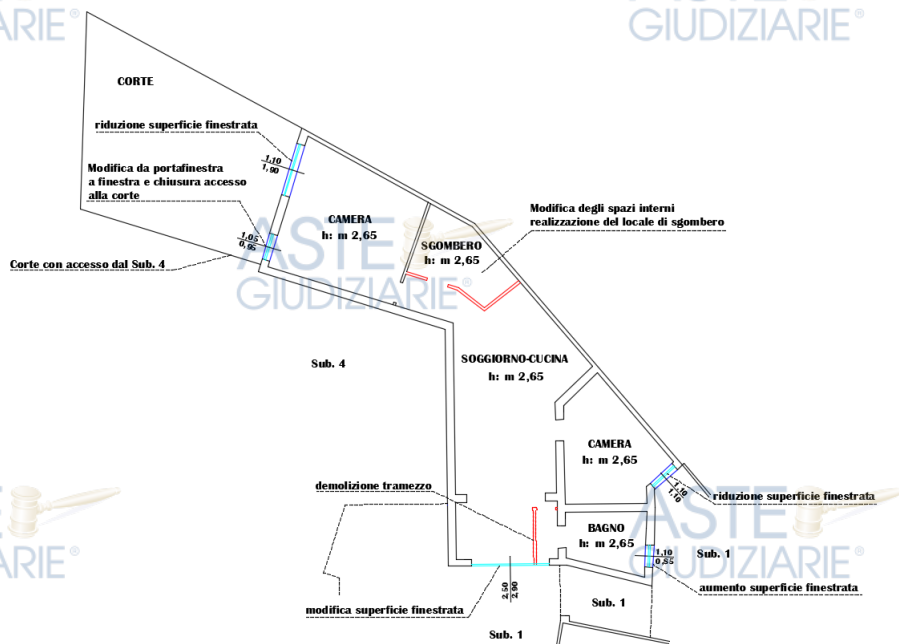
Si rilevano difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata. Tali difformità risultano riconducibili alla mancata presentazione dell'aggiornamento catastale a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07/07/2004, nonché a modifiche successivamente apportate all'immobile. Le variazioni non rappresentate riguardano la distribuzione interna degli ambienti, le modifiche all'accesso alla corte di pertinenza e alle superfici finestrate, inclusa quella relativa all'accesso principale.

Si segnala, inoltre, una difformità relativa all'altezza interna: nella planimetria catastale è indicata un'altezza pari a metri 2,70, mentre dai rilievi effettuati in loco l'altezza effettiva risulta uniformemente pari a metri 2,65.

Si stima un costo pari a euro 1.000,00 per l'esecuzione dell'aggiornamento catastale.



Planimetria catastale



Stato di fatto

QUESITO N. 4

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

- Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Terralba, viale Bonaria n. 40. Disposta al piano seminterrato, è composta da un locale bagno, n. 4 locali di sgombero, adibiti, in assenza di titolo autorizzativo, a soggiorno-cucina, due camere, sgombero/lavanderia e una corte di pertinenza, oltre ai beni comuni non censibili Sub. 1 e 2. Il maggior fabbricato in cui insiste confina con il viale Bonaria e con altre proprietà, mentre internamente confina con il Sub. 4.

È riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Terralba al foglio 6, particella 1145, sub.

3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a: mancato aggiornamento della planimetria catastale a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria; modifiche degli spazi interni; chiusura dell'accesso alla pertinenza cortilizia; incongruenza dell'altezza netta interna rilevata, pari a m 2,65 in luogo dell'altezza indicata, pari a m 2,70; errata attribuzione della categoria catastale A/3 in luogo di quella più correttamente riferibile a locali di sgombero.

Risultano rilasciate la Concessione Edilizia n. 17/86 del 12.12.1986, la Concessione Edilizia n. 005/2000 del 28.01.2000 e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07.07.2004, rispetto alle quali l'immobile risulta difforme per modifiche prospettiche (diverse dimensioni delle superfici finestrate e trasformazione di una portafinestra in finestra che impedisce l'accesso all'area cortilizia di pertinenza), modifiche degli spazi interni e mutamento della destinazione d'uso. A parere dell'esperto stimatore, per le suddette difformità non risulta possibile ottenere sanatoria in riferimento al mutamento della destinazione d'uso, mentre può ottenere sanatoria la modifica degli spazi interni. Con riferimento alla modifica delle superfici finestrate, considerato che l'unità immobiliare ricade in area classificata dal PAI con pericolosità idraulica Hi*, la relativa sanatoria potrà essere eventualmente ottenuta solo in caso di esito favorevole della verifica di compatibilità idraulica.

Non risultano ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00);

QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dall'esame della relazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, redatta in data 18 giugno 2024, emergono i seguenti passaggi di proprietà:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXX, Notaio in Terralba, del 30/09/1999 rep.33134, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 07/10/1999 al n. 3368 di formalità;



favore: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Oristano il XXXXXXXXX che non interveniva in atto;

contro: XXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXX per i diritti di ½ di piena proprietà, XXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il 09.07.1949 per i diritti di ½ di piena proprietà. Con lo stesso atto vengono anche acquistati, per quote millesimali non definite, gli enti comuni.

QUESITO N. 6

Verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Unità immobiliare – F. 6 Part. 1145 Sub 3

Epoca di realizzazione dell'immobile

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terralba, sono stati trasmessi allo scrivente i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 17/1986 del 12.12.1986 e la relativa Pratica Edilizia 105/1986;
- Concessione Edilizia n. 005/2000 del 28.01.2000 e la relativa Pratica Edilizia 102/1999;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07.07.2004 e la relativa Pratica Edilizia 056/2002.

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo, ovvero alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07.07.2004, confrontati con lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

1. modifica della destinazione d'uso da locale di sgombero a residenziale;
2. modifiche degli spazi interni, consistenti nella realizzazione di un locale ad uso sgombero/lavanderia e nella rimozione dell'antibagno mediante demolizione del tramezzo divisorio;
3. trasformazione di una portafinestra in finestra, con conseguente impossibilità di accesso diretto al cortile di pertinenza esclusiva, al quale si accede attualmente dall'adiacente unità immobiliare identificata con il sub. 4;
4. diverse dimensioni e/o modifica delle superfici finestrate;
5. Altezza interna rilevata pari a m 2,65, difforme rispetto a quella indicata negli elaborati progettuali pari a m 2,70. La misura accertata rientra comunque nei limiti di tolleranza edilizia previsti dalla normativa vigente.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade in una zona classificata come area a criticità idraulica Hi*, con battente idrico superiore a 50 cm, ed è disciplinata dagli articoli 13-bis e 13-

ter del PUC del Comune di Terralba, nonché dagli articoli 27 e 27-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

In tali aree è espressamente preclusa la realizzazione di nuovi volumi interrati o seminterrati, inclusi quelli destinati a locali tecnici, nonché la conversione di locali seminterrati ad uso residenziale.

Pertanto la difformità di cui al punto 1) non può essere sanata.

La difformità di cui al punto 2) può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 14 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii,

Relativamente alla difformità di cui al punto 3) è necessario ripristinare lo stato progettuale assentito per consentire l'accesso alla corte esclusiva.

Per quanto concerne le difformità di cui al punto 4) si rappresenta quanto segue:

Le difformità edilizie risultano realizzate successivamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07/07/2004, rilasciata ai sensi dell'art. 16 della L.R. Sardegna n. 23/1985.

Tali opere potranno essere eventualmente sanate esclusivamente ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 16 della medesima L.R. 23/1985 e ss. mm. ii..

Si rileva altresì che l'immobile risulta ubicato in area classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) con pericolosità idraulica Hi*.

Conseguentemente, l'istanza di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica di compatibilità idraulica, corredata da parere favorevole rilasciato congiuntamente da un ingegnere e da un geologo abilitati.

Qualora dalle valutazioni tecniche emergesse l'incompatibilità delle opere con le prescrizioni del PAI, la sanatoria ordinaria non potrà ritenersi ammissibile.

Verifica della presenza di istanze di condono edilizio "speciale":

Non risultano presentate istanze di condono speciale (leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003). La concessione edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07.07.2004 è stata infatti rilasciata esclusivamente ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 23/1985, e ha regolarizzato tutte le opere realizzate sino alla data della domanda presentata il 18.07.2002.

Applicabilità art. 40, comma 6, legge 47/1985 / art. 46, comma 5 DPR 380/2001):

L'edificazione dell'immobile risulta autorizzata con le concessioni edilizie n. 17/1986 del 12.12.1986 e n. 005/2000 del 28.01.2000, oltre alla successiva concessione edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07.07.2004.

Non risultano applicabili le leggi speciali di condono edilizio (Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/2003) poiché le opere abusive sono state realizzate successivamente ai termini massimi previsti da tali normative, ovvero realizzate successivamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 061/2004 del 07.07.2004.

Data delle ragioni di credito per la procedura esecutiva:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il credito temporalmente più antico fatto valere nella procedura risale al contratto di mutuo fondiario stipulato in data 25.06.2002 rep n. 38133 racc. n. 11092.

Nel caso in esame, pur essendo le ragioni del credito antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono (Legge 326/2003), le opere abusive oggetto di verifica sono state realizzate successivamente al 31 marzo 2003, termine ultimo previsto da tale normativa. Pertanto, anche ai sensi del combinato disposto degli artt. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e 46, comma 5, del DPR 380/2001, le opere non possono essere oggetto di sanatoria straordinaria da parte dell'aggiudicatario.

Conclusioni sulla possibilità di sanatoria per l'aggiudicatario:

In conclusione, dalle verifiche eseguite risulta che non risulta applicabile alcuna delle sanatorie straordinarie previste da leggi speciali, in quanto le opere abusive oggetto di rilievo sono state realizzate successivamente alla data del 07.07.2004.

Pertanto, l'unica ipotesi di regolarizzazione eventualmente percorribile per l'aggiudicatario rimane quella della sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tale procedura è espressamente subordinata alla preventiva dimostrazione della compatibilità idraulica dell'immobile rispetto alle prescrizioni contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Nel caso in cui non fosse possibile dimostrare detta compatibilità, le opere abusive dovranno essere considerate insanabili e, di conseguenza, sarà necessario procedere con il ripristino dello stato legittimamente assentito.

I costi stimati per l'eventuale sanatoria ordinaria (in ipotesi di compatibilità idraulica positiva) sono quantificabili in circa € 5.000,00.

In alternativa, qualora si rendesse necessario procedere con il ripristino, i relativi costi sono stimabili in misura pressoché analoga, tenuto conto delle necessarie opere murarie e delle prestazioni tecniche da eseguire.

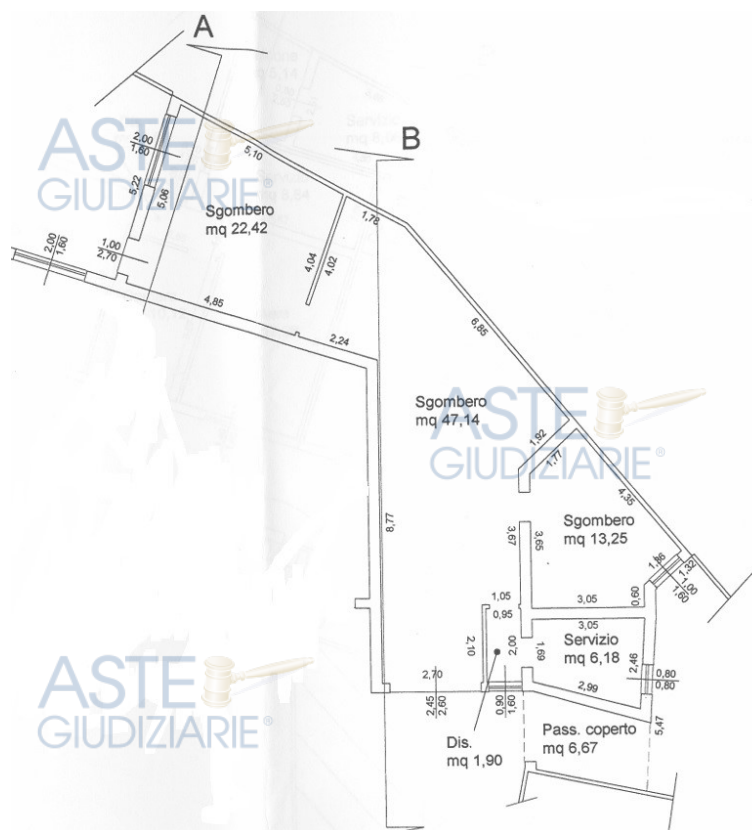
Con nota PEC del 25.03.2025, l'Ufficio Tecnico del Comune di Terralba ha comunicato che, per l'immobile oggetto della presente procedura, non risulta emesso alcun provvedimento di demolizione.

Titolo esecutivo:

Contratto di mutuo fondiario rep. n. 38133/racc.11092, notaio Dott. XXXXXXXXXX, istituto mutuante Intesa Bci S.p.A., cod. fisc. 00799960158

Certificato di agibilità

Dalla consultazione della Pratica Edilizia n. 056/2002 risulta che il certificato di agibilità è stato rilasciato esclusivamente per le unità immobiliari ubicate ai piani terreno e primo, con esclusione di quelle poste ai piani seminterrato e secondo. Pertanto, per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta rilasciato il relativo certificato di agibilità.



Stato di progetto: Immagine tratta dall'elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 061/2004



Stato di fatto

QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Con nota PEC del 13 dicembre 2024, lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'eventuale esistenza di atti privati o contratti di locazione registrati, riferiti all'unità immobiliare oggetto della presente procedura e intestati agli esecutati.

Con successiva nota PEC del 29 gennaio 2025, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che, a nome del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, risulta registrato un contratto di locazione stipulato con il sig. XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), registrato telematicamente in data 05/01/2023 al n. 81, serie 3T. Il contratto, stipulato in data 01/01/2023, antecedentemente al pignoramento, ha durata triennale (dal 01/01/2023 al 31/12/2025) e prevede un canone annuo pari a euro 600,00 (seicento/00). In allegato alla comunicazione è stata trasmessa copia del contratto di locazione.

In data 10 febbraio 2025, è stato effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, alla presenza del custode IVG e del comproprietario esecutato, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX. In tale occasione, l'esecutato ha dichiarato che l'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, in forza del contratto di locazione sopra indicato. Il conduttore risultava assente per motivi lavorativi.

Con nota PEC del 21 marzo 2025, lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Terralba il certificato storico di residenza dell'occupante. Il documento è stato trasmesso in data 24 marzo 2025 (vedasi allegato).

Alla data della presente relazione, l'immobile risulta pertanto occupato dal sig. XXXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione regolarmente registrato e stipulato anteriormente al pignoramento.

Congruità del canone di locazione

Poiché il contratto di locazione risulta stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento, si è proceduto alla verifica della congruità del canone, con particolare riferimento all'eventuale scostamento superiore a un terzo rispetto al valore locativo di mercato.

Si evidenzia che l'unità immobiliare, in base al titolo edilizio autorizzativo, presenta destinazione d'uso come locale di sgombero, sebbene risulti erroneamente accatastata in categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

Nonostante l'utilizzo attuale dell'immobile a fini residenziali, per la valutazione della congruità si è fatto riferimento ai valori locativi medi relativi a immobili con destinazione coerente con quella assentita (locale di sgombero/magazzino), come rilevati sia dalla banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che dal Borsino Immobiliare.

Pertanto, la valutazione della congruità è stata effettuata assumendo come parametro i canoni medi unitari riferiti alla categoria d'uso "sgombero/magazzino", coerenti con la reale destinazione assentita dell'immobile.

Banca dati OMI: magazzini

Provincia: ORISTANO
Comune: TERRALBA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO.
Codice di zona: B1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	325	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	850	1250	L	4,5	6,7	L
Negozi	Ottimo	1100	1500	L	5	10	L

Valore medio OMI = $(1,1+1,6)/2 = 1,35 \text{ €/m}^2$

Borsino immobiliare: magazzini

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 0,68	Euro 1,08	Euro 1,47

Borsino immobiliare, valore medio: $1,08 \text{ €/m}^2$

Valore medio OMI+Borsino = $(1,35+1,08)/2 = 1,22 \text{ €/m}^2$

Superficie commerciale = $\text{m}^2 110,33$

Canone di locazione mensile = Sup. Comm x Vm = $110,33 \times 1,22 = 134,60 \text{ €/mese}$

Canone locativo annuo stimato per uso magazzino € $134,60 \times 12 = \text{€ } 1.615,20$

Canone annuo previsto dal contratto di locazione del 01.01.2023 e registrato in data 05 gennaio 2023 al n. 81, serie 3T: **C_L = € 600,00**

Il canone pattuito risulta notevolmente inferiore al valore locativo di mercato, in quanto inferiore di oltre un terzo rispetto al valore stimato.

QUESITO N. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) *Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria a tutto il 15.04.2025, sugli immobili oggetto di pignoramento grava il seguente:

- *Pignoramento Immobiliare n. 7101 del 04/12/2008 favore: XXXXXXXXXX nato a Campobello Di Mazara (TP) il XXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: DR. PAOLO TARDIOLA CAGLIARI VIA ROSSINI N.46) e contro: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Oristano, in data 21/01/2008 rep.43/2008. Risulta a margine della presente:*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 457 di formalità;*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 461 di formalità.*
- *Pignoramento Immobiliare n. 2017 del 16/04/2009 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Oristano il XXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Oristano, in data 31/01/2009 rep.83. Risulta a margine della presente:*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 458 di formalità;*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 462 di formalità;*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 28/09/2016 ai n. 675 di formalità.*

A seguito di richiesta di certificazione circa l'esistenza di procedure esecutive immobiliari a carico dei soggetti eseguiti, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Oristano ha certificato, consultando il ruolo generale delle esecuzioni immobiliari riferito agli ultimi tre anni, l'iscrizione della presente procedura esecutiva n. 33/2024, *vedasi allegato.*

- b) *Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

A seguito delle verifiche effettuate, non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative agli immobili pignorati presso i Registri Immobiliari. Pertanto, non risultano pendenti procedimenti giudiziali civili aventi ad oggetto i medesimi beni.

- c) *Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del Comune di XXXXXXXX risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data XXXXXXXX. Dalle annotazioni presenti si evince che, in data XXXXXXXX, le parti hanno presentato ricorso al Tribunale di Oristano per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

È stata acquisita copia della sentenza n. XXXXXXXX, emessa in data XXXXXXXX e pubblicata il 20/10/2023 (R.G. n. 987/2022), di cessazione degli effetti civili del matrimonio celebrato in XXXXXXXX tra i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, che si allega alla presente.

- d) *Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*

Dalle verifiche effettuate, non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici sui beni oggetto di pignoramento.

- e) *Verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;*

Dalle verifiche effettuate, il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non presenta una formale costituzione di condominio; di conseguenza, non risulta esistente né trascritto alcun regolamento condominiale.

- f) *Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 15.04.2025, non risultano atti impositivi di servitù registrati sugli immobili oggetto di pignoramento.

- g) *Provvedimenti di sequestro penale*

Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria effettuata fino al 15.04.2025, non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale sui beni oggetto di pignoramento.

- h) *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente,*

Non risultano oneri o vincoli a carico dell'aggiudicatario in relazione ai beni oggetto di pignoramento, ad eccezione dei costi connessi alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, all'aggiornamento catastale e alla separazione e messa a norma degli impianti tecnologici.

Tali costi sono stati già considerati nella determinazione del valore di stima, pertanto l'onere relativo alla regolarizzazione ricadrà sull'aggiudicatario.

i) *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

Dalla lettura della relazione notarile ex art. 567 c.p.c., risulta che l'immobile pignorato è gravato esclusivamente dalle seguenti formalità ancora presenti al 17/06/2024, ovvero non cancellate al momento della redazione della relazione.

- *Ipoteca in rinnovazione n. 362 del 14/06/2022 favore: INTESABCI S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: INTRUM ITALY SPA PER CONTO DI XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Oristano il XXXXXXXX; per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX, Notaio in Terralba, in data 25/06/2002 rep.38133. In rinnovo dell'ipoteca iscritta il 27/06/2002 al n. 447 di formalità.*
- *Pignoramento Immobiliare n. 3272 del 14/06/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Conegliano (TV), e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Oristano il XXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Oristano, in data 11/05/2024 rep.332.*
- *Pignoramento Immobiliare n. 7101 del 04/12/2008 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Campobello Di Mazara (TP) il XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXXXXXXX CAGLIARI VIA ROSSINI N.46) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Oristano, in data 21/01/2008 rep.43/2008. Risulta a margine della presente:*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 457 di formalità;*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 461 di formalità.*
- *Pignoramento Immobiliare n. 2017 del 16/04/2009 favore: XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terralba (OR) il XXXXXXXX, Cher chi XXXXXXXX nata a Oristano il XXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Oristano, in data 31/01/2009 rep.83. Risulta a margine della presente:*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 458 di formalità;*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 01/09/2015 ai n. 462 di formalità;*
 - *Annotazione di restrizione dei beni annotata il 28/09/2016 ai n. 675 di formalità.*

Nella suddetta relazione notarile, il Notaio dichiara altresì che, fatta eccezione per le formalità sopra indicate, gli immobili oggetto di attestazione risultano, alla data del 17/06/2024, liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, salvo quanto già riportato.



QUESITO N. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle verifiche effettuate, non risulta che i beni oggetto di pignoramento ricadano su suolo demaniale

QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche effettuate, non risulta che i beni oggetto di pignoramento siano gravati da pesi o oneri di altra natura, quali censo, livello o uso civico.

In particolare, con nota PEC del 28.03.2025, prot. n. 7270, l'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale – Direzione Generale dell'Agricoltura – Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e Infrastrutture ha comunicato che i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Terralba al foglio 6, particella 1145 (già particella 433), sono da ritenersi liberi dal vincolo da uso civico.

QUESITO N. 11

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

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta costituito in condominio. Pertanto, non sono state rilevate spese di gestione riconducibili a quelle indicate nel quesito, ovvero: spese condominiali ordinarie, spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili, nonché spese condominiali scadute e non corrisposte negli ultimi due anni antecedenti alla data della presente perizia.

Si conferma, inoltre, che non risultano procedimenti giudiziari in corso relative all'immobile pignorato, ad eccezione della presente procedura esecutiva.

QUESITO N. 12

Valutazione dei beni.

Come già specificato, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in base al titolo edilizio assentito, ha destinazione d'uso di locale di sgombero. Sebbene risulti erroneamente accatastata in categoria A/3, abitazione di tipo economico e attualmente utilizzata come residenza, non è consentita la modifica della destinazione d'uso, in quanto l'immobile ricade in area soggetta a vincolo PAI, e precisamente in zona a criticità idraulica Hi*, con battente idrico superiore a 50 cm.

Tale area è regolamentata dagli articoli 13-bis e 13-ter del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Terralba, nonché dagli articoli 27 e 27-bis delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, con riferimento a immobili non abitativi ad uso magazzino o deposito, ricadenti nella categoria catastale C/2.

Tale criterio si basa sulla comparazione con valori di mercato rilevati per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima. La valutazione è stata effettuata rilevando valori unitari al metro quadrato da fonti attendibili, quali banche dati pubbliche (es. OMI), atti di compravendita, indagini dirette e siti specializzati nel settore immobiliare.

Il valore unitario medio così ottenuto è stato successivamente adeguato all'immobile oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione, in relazione a comodi positivi e negativi, al fine di tenere conto delle caratteristiche peculiari rispetto ai comparabili.

L'indagine per la determinazione del valore di mercato ha riguardato la consultazione delle seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: dati ufficiali basati su rilevazioni di mercato, stime interne, atti di compravendita e segnalazioni degli operatori del settore;
- Borsino immobiliare;
- Servizio "Consultazione Valori immobiliari dichiarati", disponibile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita, relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali.

I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati, eventualmente insieme a particelle terreni, e stipulati negli ultimi 5 anni.

- Portali di settore, tra cui Cosmopolitanservizi.it, sul quale è stato reperito un annuncio immobiliare comparabile utile ai fini della presente stima.

L'unità immobiliare in argomento non presenta uno stato conservativo normale, esso infatti necessita nel complesso di interventi di manutenzione ordinaria.

I valori dell'OMI per magazzini in condizioni conservative normali, nella zona di riferimento, risultano i seguenti:

$$V_{\min} = 220,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_{\max} = 325,00 \text{ €/m}^2$$

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

❗ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: ORISTANO

Comune: TERRALBA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	325	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	850	1250	L	4,5	6,7	L
Negozi	Ottimo	1100	1500	L	5	10	L

Dai dati OMI per locali magazzini in condizioni normali si ricava un valore medio pari a:

$$Vm_{OMI} = (220,00 + 325,00) / 2 = \text{€/m}^2 \text{ 272,50}$$

mentre il Borsino immobiliare riporta i seguenti valori:

Fig. 02 – fonte Borsino Immobiliare

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 147	Euro 221	Euro 294

Da cui si ricava il valore medio pari a: $Vm_{Bors} = \text{€/m}^2 \text{ 221,00}$

Dal servizio “Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati”, disponibile sul sito web dell’Agenzia delle Entrate, sono stati estratti i dati relativi ad atti di compravendita riferiti a immobili in categoria catastale C/2, corrispondente alla destinazione d’uso dell’immobile oggetto di pignoramento:

Terziario Commerciale (T) - Giugno 2020	Terziario Commerciale - Luglio 2020	Terziario Commerciale - Febbraio 2022
Numero immobili: 11 Corrispettivo dichiarato: 17.200 € Dettaglio scheda → Comune di TERRALBA Zona OMI: R1 Immobile: TCO C02 32 m² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 5.000 € Dettaglio scheda → Comune di TERRALBA Zona OMI: B1 Immobile: TCO C02 31 m² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 63.650 € Dettaglio scheda → Comune di TERRALBA Zona OMI: B1 Immobile: TCO C02 220 m² Quota trasferita 100%

Terziario Commerciale - Ottobre 2022	Terziario Commerciale - Marzo 2023	
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 16.500 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 39.540 €	
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	
Comune di TERRALBA Zona OMI: B1 Immobile: TCO C02 56 m² Quota trasferita 100%	Comune di TERRALBA Zona OMI: B1 Immobile: TCO C02 105 m² Quota trasferita 100%	

Periodo compravendita	Categoria Catastale	Superficie commerciale (m ²)	Prezzo compravendita (€)	Prezzo unitario (€/m ²)
Giugno 2020	C/2	32,00	17.200,00	537,50
Luglio 2020	C/2	31,00	5.000,00	161,29
Febbraio 2022	C/2	220,00	63.650,00	288,64
Ottobre 2022	C/2	56,00	16.500,00	294,64
Marzo 2023	C/2	105,00	39.540,00	376,57
			Valore medio €/m²	331,73

Da cui si ricava il valore medio pari a: **V_m = VAL_{AE_DICH.} = €/m² 331,73**

Immobili in vendita: fonte sito web Cosmopolitanservizi.it

Fonte	Superficie commerciale (m ²)	Prezzo proposto (€)	Prezzo unitario (€/m ²)
<i>Cosmopolitanservizi.it</i>	80,00	40.000,00	500,00

Eseguendo la media aritmetica dei dati sopra ricavati si ottiene il seguente valore medio:

$$V_m = (272,50 + 221,00 + 331,73 + 500,00) / 4 = \text{€/m}^2 \text{ 331,31}$$

Si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima applicando i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Coefficiente di piano **C_p=0,9**: in quanto l'unità immobiliare si trova al piano seminterrato, è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, ma l'accesso risulta meno agevole rispetto ai locali collocati al piano terra.
- Coefficiente di zona **C_z=0,80**: il bene è ubicato in area soggetta a rischio idraulico (PAI, perimetrazione Hi*) e ciò comporta vincoli urbanistici, oltre a un potenziale rischio di allagamento.

- Coefficiente di stato conservativo $C_s=0,85$: dal sopralluogo emerge che il locale presenta un livello di manutenzione insufficiente, con criticità legate all'umidità da risalita capillare, presenza di ponti termici oltre a necessitare dell'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della separazione dell'impianto idrico-fognario.

Il coefficiente di differenziazione complessivo risulta quindi pari a:

$$C_{tot} = C_p \times C_z \times C_s = 0,90 \times 0,80 \times 0,85 = 0,61$$

Pertanto il valore unitario corretto risulta essere pari a:

$$V = V_m \times C_{tot} = 331,31 \times 0,61 = \text{€ } 202,10 \text{ €/m}^2$$

Pertanto il valore dell'immobile risulta:

$$V = \text{€/m}^2 \ 110,33 \times \text{m}^2 \ 202,10 = \text{€ } 22.297,69$$

Si evidenzia che nella determinazione del valore unitario corretto si è tenuto conto, nel coefficiente di stato conservativo, dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Dal valore dell'immobile sopra determinato devono essere detratti i costi connessi alla regolarizzazione urbanistica, da effettuarsi alternativamente mediante sanatoria ordinaria (in ipotesi di esito positivo della verifica di compatibilità idraulica) oppure, in caso contrario, mediante ripristino dello stato legittimamente assentito, qualora non sia possibile procedere all'accertamento di conformità.

A tali costi si aggiungono quelli necessari per la pratica di aggiornamento catastale.

L'onere complessivo stimato per tali interventi (regolarizzazione edilizia o ripristino + aggiornamento catastale) è quantificabile in € 6.000,00.

$$V = \text{€ } 22.297,69 - 6.000,00 = 16.297,69$$

Arrotondando per eccesso, il valore finale è pari a:

$$V = \text{€ } 16.500,00$$

(euro sedicimilacinquecento/00).

QUESITO n. 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è pignorata per l'intero, in quanto di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$. Pertanto, non sussistono quote indivise da valutare.

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Oristano, 15 aprile 2025

Il CTU

(ing Antonello Pacitto)

Allegati:

1. All 01 Allegato Fotografico
2. All 02 Concessione Edilizia 17/1987 - PE 105/1986
3. All 03 Concessione Edilizia 005/2000 - PE 102/1999
4. All 04 Concessione Edilizia 061/2004 PE 056/2002
5. All 05 Relazione tecnica CE 056 2002 PE 056/02
6. All 06 Tavola 3 Estratto CE 056 2002 PE 056/02
7. All 07 Tavola 4 Estratto CE 056 2002 PE 056/02
8. All 08 Estratto di mappa
9. All 09 Planimetria Catastale
10. All 10 Visura storica telematica catasto terreni fino al 2016 Foglio 6, Particella 1145
11. All 11 Visura storica cartacea catasto terreni dal 2016 Foglio 6 Particella 1145
12. All 12 Visura storica cartacea catasto terreni fino al 2016 Foglio 6 Particella 1145
13. All 13 Visura storica telematica catasto fabbricati dal 2016 Foglio 6 Particella 1145 Sub. 3
14. All 14 Visura storica cartacea catasto fabbricati dal 2016 Foglio 6 Particella 1145 Sub. 3
15. All 15 Comunicazione Comune Terralba su assenza ordinanze di demolizione
16. All 16 Atto di Compravendita Notaio Afonso Venturi
17. All 17 AGEDP-OR - 3605-2025-1789 Contratto di locazione
18. All 18 Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio
19. All 19 Sentenza n. 532_2023 cessazione degli effetti civili del matrimonio
20. All 20 Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia XXXXXXXXX certificazione ANPR
21. All 21 Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia XXXXXXXXX certificazione ANPR
22. All 22 Certificato storico di Residenza XXXXX certificazione ANPR
23. All 23 Assessorato Agricoltura, assenza usi civici
24. All 24 Sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare
25. All 25 Planimetrie stato di fatto
26. All 26 Ispezione ipotecaria
27. All 27 Certificato di esistenza/non esistenza di procedure esecutive immobiliari
28. All 28 Verbale sopralluogo del 10.02.2025
29. All 29 Annunci siti immobiliari