

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI ORISTANO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 04/2025 R.G.Es.**

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ANDREA BONETTI

ELABORATO:

PERIZIA

IMMOBILE:

Abitazione in via Iosto n. 8 – Borore (NU)

CREDITORE PIGNORANTE:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Bruno Cau)

STUDIO CAGLIARI (CA): VIA O. BACAREDDA N. 146 – CAP. 09127 STUDIO ORISTANO (OR): VIA LIBECCIO N. 17 – CAP. 09170 REC. TELEFONICO: +39 3935655578 POSTA ELETTRONICA: brunocau@gmail.com POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: bruno.cau@ingpec.it	DR. ING. BRUNO CAU - STUDIO DI INGEGNERIA PER L'AMBIENTE E L'INDUSTRIA Cod. Fisc. CAUBRN72A16C351P PARTITA IVA: 02904420920
--	--



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



1. PREMESSA

1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al N. 318, con studio professionale in Oristano, Via Libeccio n. 17, e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Oristano - in data 11/03/2025 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 04/2025 R.G.Es. promossa da [REDACTED] rappresentata dall'Avv. [REDACTED] con l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

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

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

In considerazione delle criticità edilizie/urbanistiche emerse durante lo svolgimento dell'incarico e della necessità di confronto con l'ufficio tecnico del comune di appartenenza dell'immobile, richiedeva una proroga dei termini di consegna della perizia di giorni 60. L'ill.mo Giudice concedeva la proroga richiesta e rinviava l'udienza per la vendita in data 28/11/2025 alle ore 11:00.

Come da incarico ricevuto, il sottoscritto ha trasmesso la relazione peritale e gli allegati al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore concedendo il termine di almeno giorni 15 dalla data dell'udienza per far pervenire al sottoscritto eventuali osservazioni.

1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Una volta accettato l'incarico e prestatò 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".

In data 29/05/2025, il sottoscritto trasmetteva la Check List post Cartabia compilata congiuntamente al custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G.

Mediante la propria utenza autorizzata, il sottoscritto ha effettuato gli accessi al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) al fine di ottenere la documentazione catastale e ipotecaria relativa all'immobile in oggetto.

In data 23/04/2025, mediante Posta Elettronica Certificata inviata al protocollo del Comune di Borore, il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi riguardanti gli immobili in oggetto.

In data 05/05/2025, l'Ufficio Tecnico inviava tramite Posta Elettronica Certificata la documentazione in archivio sugli immobili in oggetto.

In data 11/06/2025, mediante Posta Elettronica Certificata inviata al protocollo del Comune di Borore richiesta integrazioni. La richiesta è stata evasa dall'Ufficio Tecnico sempre tramite Pec in data 12/06/2025.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 26/05/2025, unitamente al custode giudiziario l'IVG. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha proceduto alle seguenti attività:

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

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è occupato dagli esecutati.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti oggetto di incarico.

2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile in oggetto, costituente lotto unico, è il seguente:

Casa di civile abitazione in comune di Borore (NU), via Iosto n. 8, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 576, piano T, cat. A/2, intestata a [REDACTED] per i 1/2 ciascuno dell'intera proprietà.

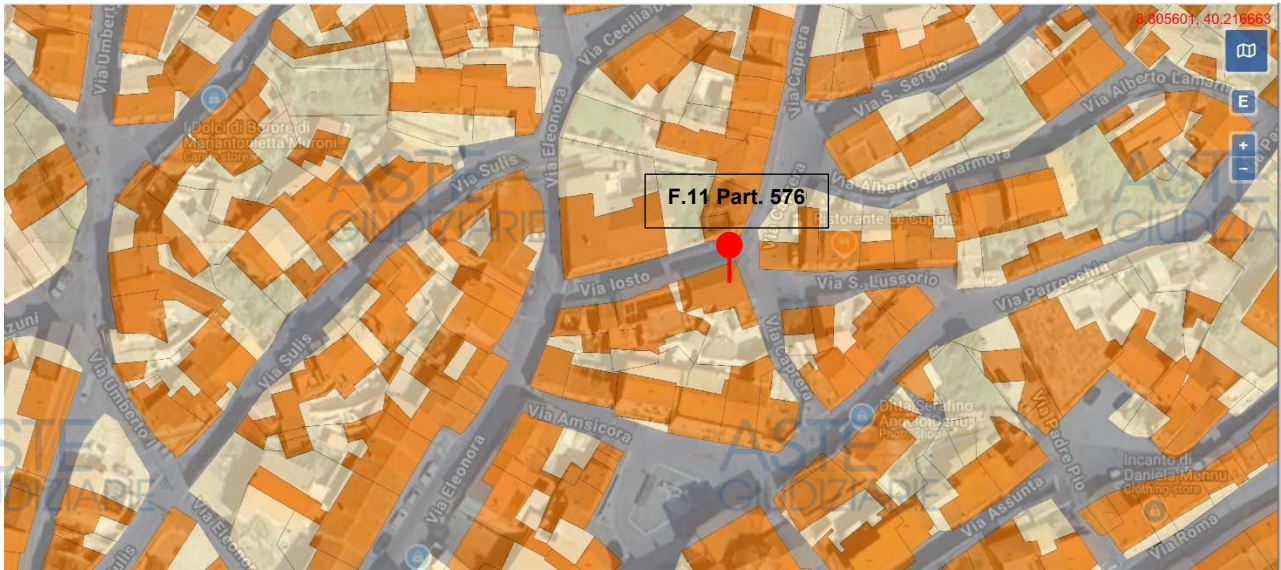
La descrizione attuale del bene così come verificato durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano e dati catastali) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile confina con la via Iosto da cui ha l'accesso alla abitazione, con la via Caprera da cui ha un accesso carrabile sul cortile interno, con immobile di altra proprietà censito al foglio 11, particella 573 sul confine ovest, e con le proprietà censite alle particelle 577 e 578 lungo il confine sud.

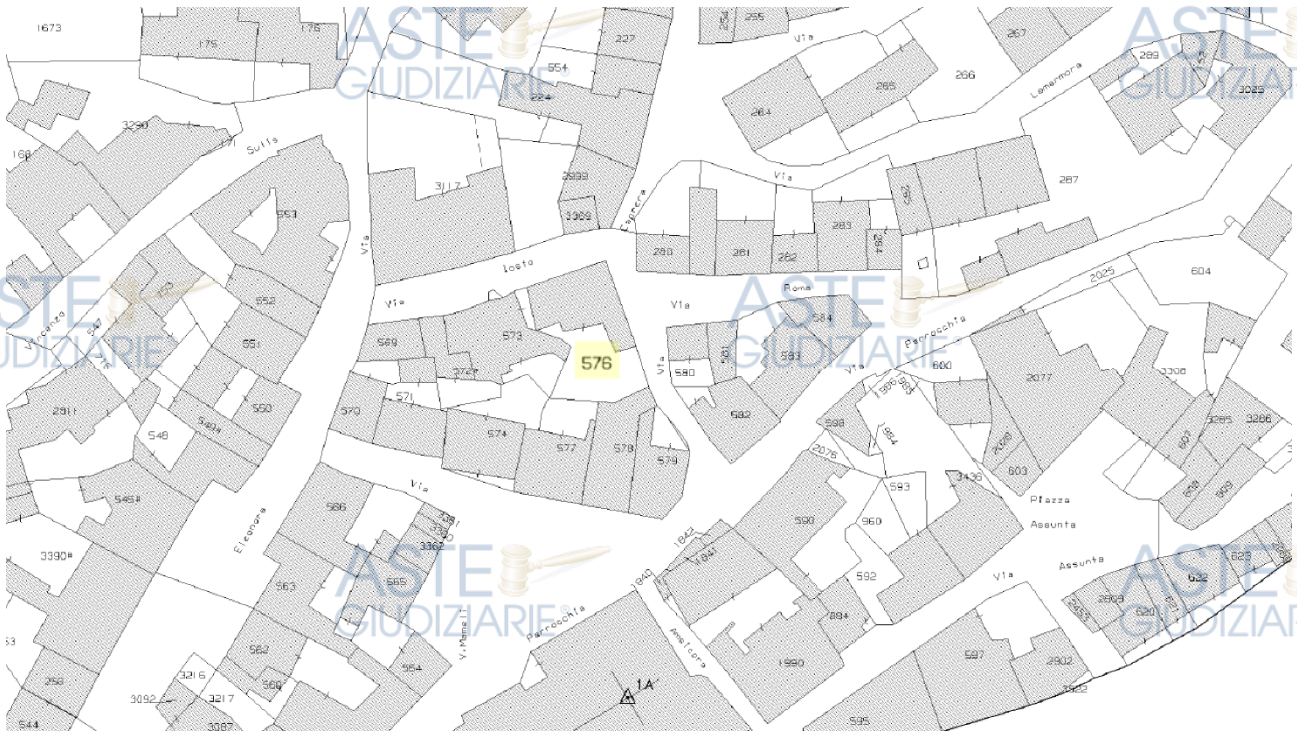
Nell'immagine seguente tratta dal sito Google Earth, viene indicata la posizione dell'immobile in oggetto:



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



Nell'immagine seguente viene riportato un estratto della mappa catastale:



2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)

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

L'immobile oggetto del presente lotto unico è censito al Catasto Fabbricati del comune di Borore al foglio 11, mappale numero 576, Via Iosto, Piano Terra, Categoria A/2, classe 1, vani 6, Rendita Euro 151,84.

L'immobile è una casa indipendente di civile abitazione con accesso principale dalla via Iosto n. 8 e accesso carrabile dalla via Caprera n. 1, sviluppata esclusivamente al piano terra.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del P.U.C. del Comune di Borore ed è stato edificato a metà degli anni 50, come dimostra la planimetria catastale presentata in data 1953 presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Nuoro.

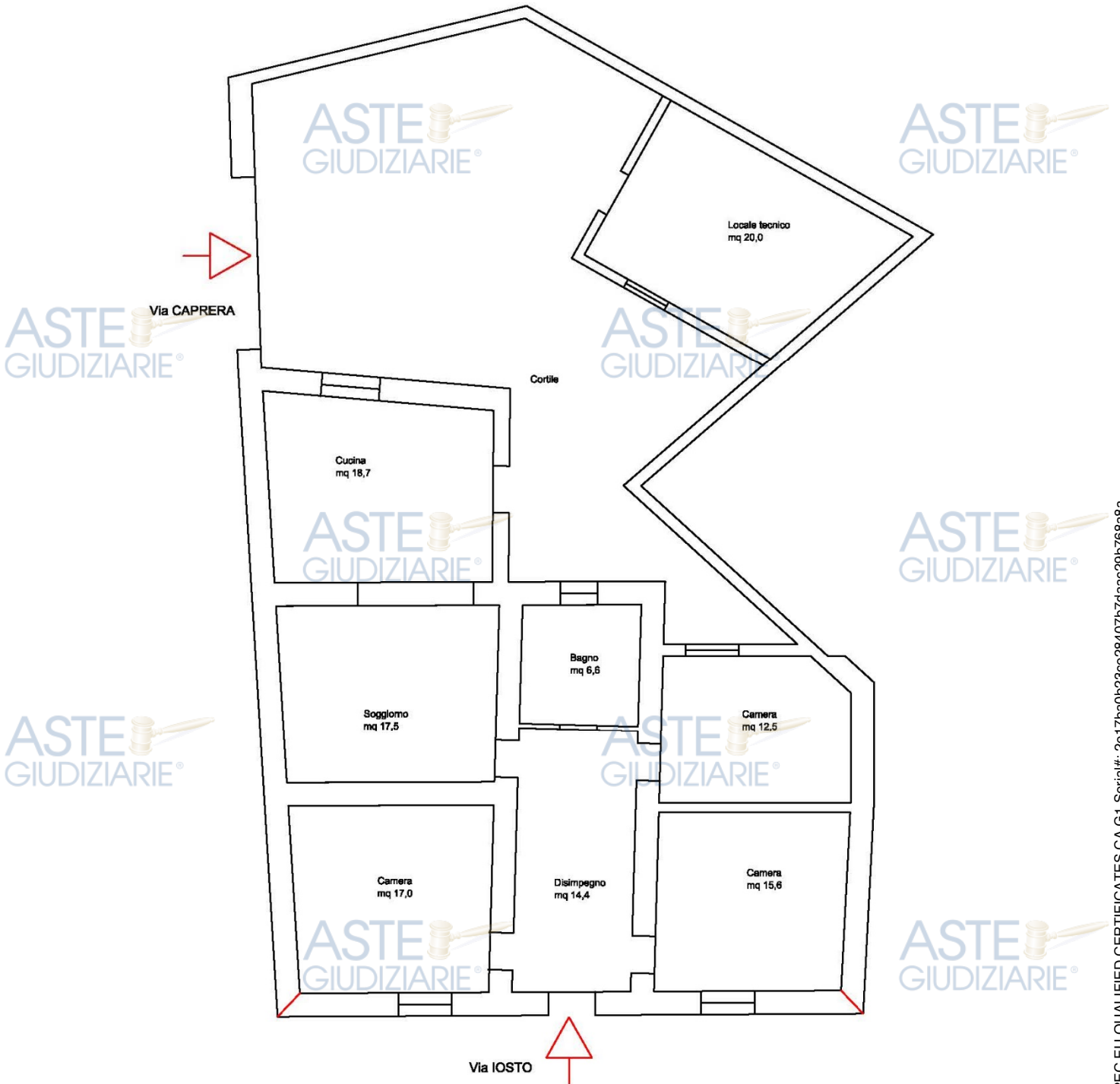
Sulla base del sopralluogo, l'immobile è composto dai seguenti ambienti: ingresso dalla via Iosto n.8, dal quale si accede tramite un disimpegno alle tre camere da letto, alla zona giorno e frontalmente al bagno. La zona giorno è composta da un soggiorno e dalla cucina, da cui si accede al cortile interno di proprietà esclusiva dell'abitazione. Nel cortile è presente un locale tecnico contenente la caldaia a gas (al servizio dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione) e la lavatrice.

Le pareti divisorie dei vari ambienti sono costituite da muri portanti originari dello spessore di circa cm 50, ad eccezione della parete divisoria dell'ingresso/disimpegno con il bagno realizzata in muratura in mattoni forati dello spessore complessivo di cm 10, e la parete esterna lato sud-ovest di separazione della cucina dal cortile realizzata con muratura e cappotto dello spessore di cm 35. La copertura della zona cucina è realizzata con solaio in latero/cemento piano mentre quella del resto della casa è realizzata a falde con tavolato di legno su travi in legno e finitura esterna in tegole tipo coppi. L'abitazione è completamente rifinita in tutti i suoi ambienti; le camere sono illuminate tramite finestre direttamente sulla strada principale o sul cortile interno. Gli infissi si presentano in buone condizioni di mantenimento e di buona qualità. La pavimentazione è in piastrelle di gres colore chiaro, il bagno è completamente rifinito con placcaggi verticali di colore chiaro, pavimentazione di piastrelle di gres e sanitari di buona qualità.

L'immobile è privo di impianti di raffrescamento; per quello di riscaldamento può essere impiegata la caldaia a gas che alimenta i termosifoni installati nelle varie stanze oppure la stufa a pellet aria/aria installata nella zona giorno.

Il locale tecnico è realizzato con muratura in mattoni di calcestruzzo e copertura in lastre ondulate di fibrocemento (presumibilmente eternit) sorretta da travi di legno. Il locale è completamente privo di finiture, la pavimentazione è in battuto di cemento allo stato grezzo.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 4):



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 ²]
1	Ingresso/disimpegno	14,4
2	Cucina	18,7
3	Soggiorno	17,5
4	Bagno	6,6
5	Camera matrimoniale	17,0
6	Camera	15,6
7	Camera	12,5
Totale abitazione		102,3
8	Locale tecnico	20,0

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 29,0 per l'abitazione e mq 1,7 per il locale tecnico.

Risulta quindi:

- la superficie lorda complessiva dell'abitazione pari a mq 131,3;
- la superficie lorda complessiva del locale tecnico pari a mq 21,7.

La superficie catastale del lotto è pari a mq 242, pertanto la superficie del cortile interno risulta pari a mq 89.

Nel caso di immobile a destinazione residenziale, la superficie commerciale risulta pari alla somma:

- della superficie lorda dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie lorda 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.).

Nel caso in oggetto, risulta:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m ²]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m ²]
A	Abitazione (da 1 a 7)	131,3	1,00	131,30
B	Locale tecnico (8)	21,7	0,50	10,85
C	Cortile interno	89,0	0,10	8,90
Totale sup. ragguagliata				151,05

La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta pari a mq 151,00.

STATO D'USO E CONFORMITÀ IMPIANTI

Nel complesso l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione, non si evidenziano ingressi di umidità e lesioni significative.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono regolarmente funzionanti ma non sono stati forniti i certificati e le dichiarazioni di conformità e, pertanto, dovranno essere oggetto di verifica generale da parte di ditta specializzata e di messa a norma delle componenti obsolete.

Come detto, anche gli infissi interni ed esterni, sono in buone condizioni e regolarmente funzionanti.



IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini dell'immobile, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:

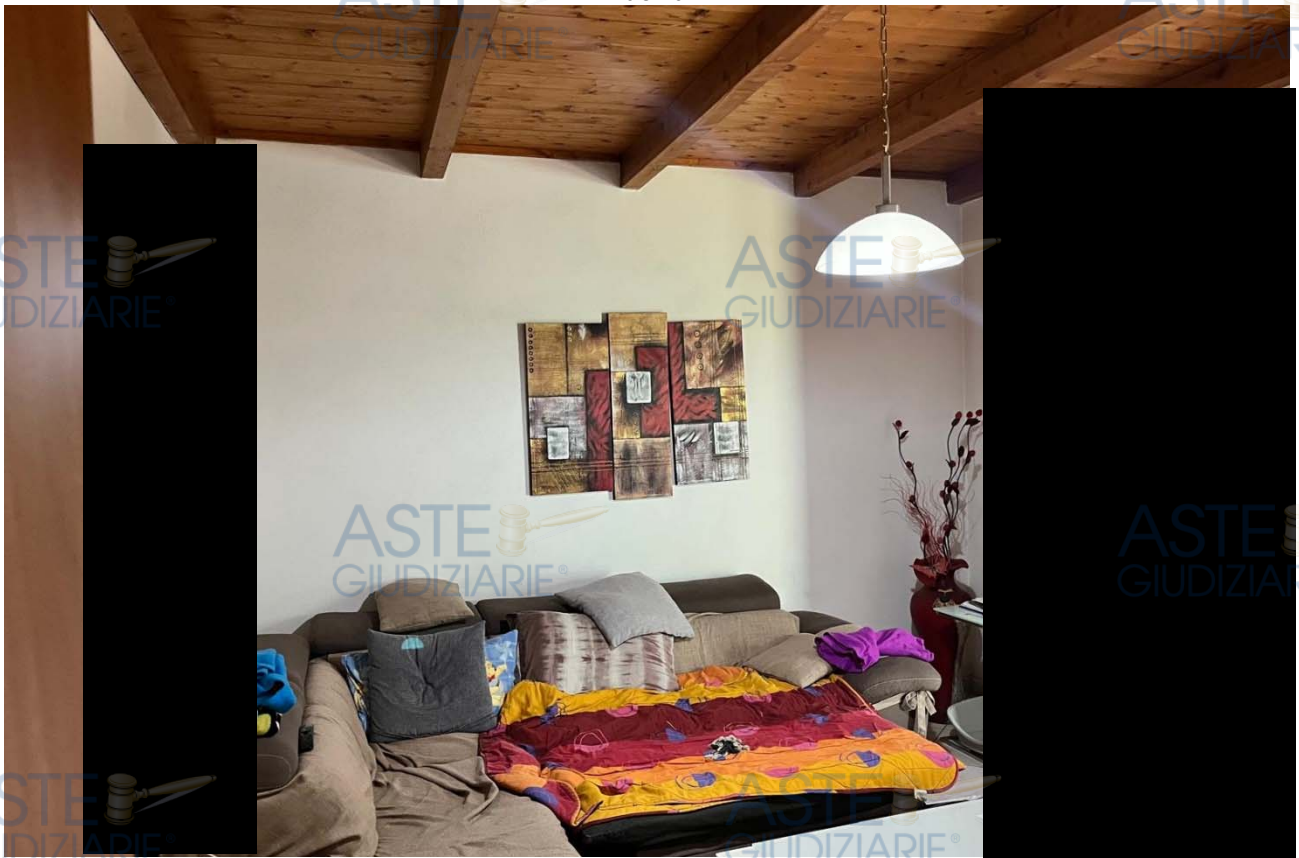


Prospetto principale su via losto





Cucina



Salone



Bagno



Camera matrimoniale

2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

in comune di Borore (NU), via Iosto n. 8, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 576, piano T, cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, totale 118 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita Catastale € 151,84, in ditta a [REDACTED] per i diritti di proprietà di 1/2 ciascuno.

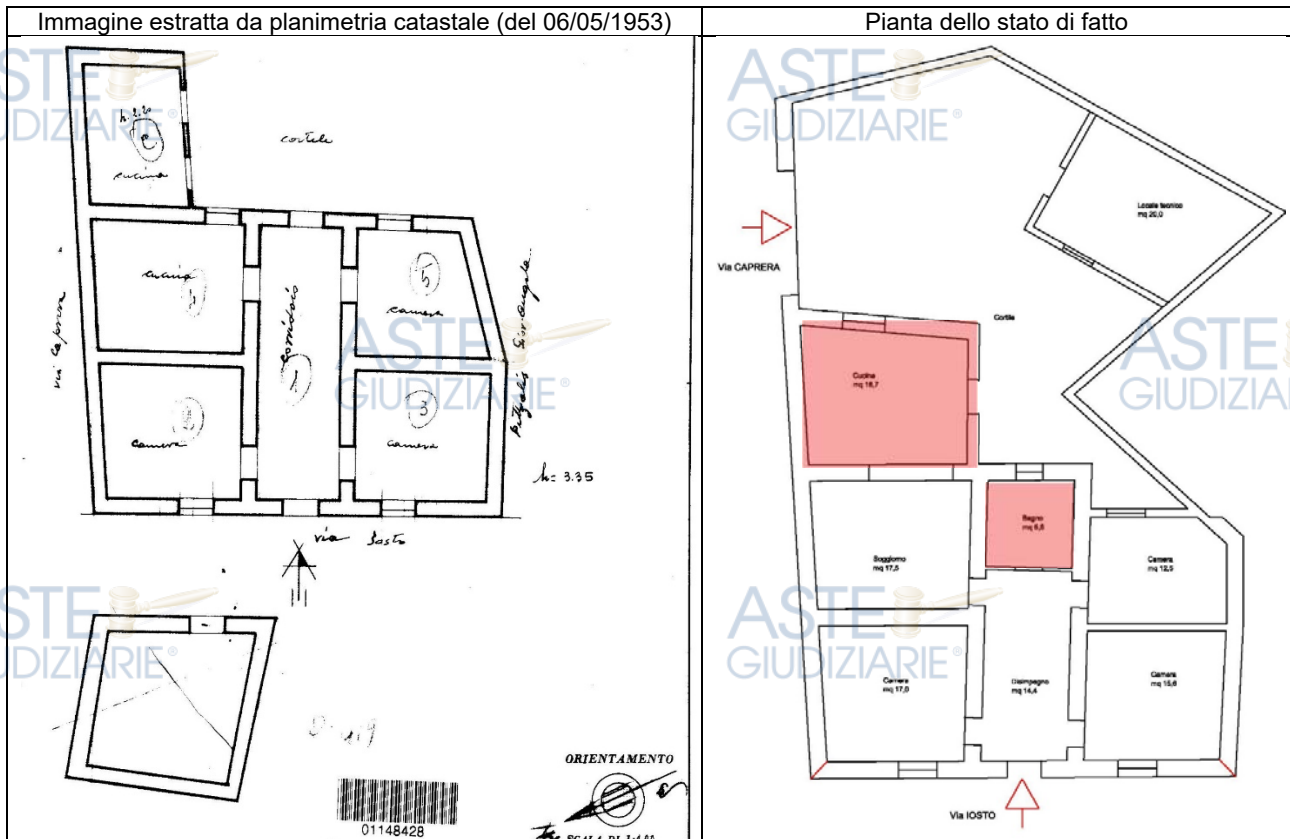
I dati catastali attuali sono derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CRONISTORIA DATI CATASTALI:

PERIODO	INTESTATI	DATI CATASTALI
dal 26/05/2009 all'attualità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 11 particella 576, piano T, cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani
dal 21/01/2008 al 26/05/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 11 particella 576, piano T, cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani
dal 02/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico) al 01/02/2002/1/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 11 particella 576, piano T, cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani

Nell'immagine seguente vengono riportate la planimetria catastale e quella rappresentativa dello stato di fatto, con indicazione delle difformità riscontrate (con retinatura di colore rosso):



Firmato Da: BRUNO CAU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e17ba0b23ce28407b7daac29b768e8a

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale risulta la realizzazione del bagno e un ampliamento della cucina verso il cortile interno. Inoltre, nella mappa castale al Catasto Terreni non risulta inserito il locale tecnico.

Pertanto dovrà essere effettuata la regolarizzazione catastale, successiva a quella edilizia e urbanistica, con procedura Pregeo per l'inserimento in mappa del locale tecnico e l'ampliamento del corpo di fabbrica principale e con procedura Docfa per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione. Il costo della pratica di regolarizzazione catastale è pari a € 1.500,00 più oneri di legge oltre alle spese di presentazione pari a € 226,00.

Tali costi, a carico del futuro acquirente, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile così come determinato nel successivo paragrafo 2.12.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di una casa indipendente di civile abitazione ubicata in Comune di Borore, alla via Iosto n. 8, al piano terra; composta da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con accesso diretto al cortile interno, tre camere da letto e un bagno. Il cortile interno è accessibile dalla via Caprera mediante accesso carrabile. Nel cortile interno è presente un locale tecnico dove risulta installata la caldaia a gas per il riscaldamento dell'abitazione e la lavatrice.

L'immobile è censito al C.F. del comune di Borore al Foglio 11 particella 576, cat. A/2; lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile confina con detta via Iosto da cui ha l'accesso alla abitazione, con la via Caprera da cui ha un accesso carrabile, con immobile di altra proprietà censito alla particella 573 sul confine ovest, e con le proprietà censite alle particelle 577 e 578 lungo il confine sud.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Borore ed è stato edificato prima del 1953, anno di presentazione della planimetria catastale all'Ufficio del Territorio.

Risultano pratiche edilizie riferite alla manutenzione dell'immobile:

- Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili di manutenzione del 22/03/1969;
- Concessione edilizia n. 9/2010 per la "Manutenzione ordinaria e straordinaria di una casa di civile abitazione in zona A del PUC.

Dal confronto tra lo stato di fatto e i progetti assentiti, risultano delle difformità. I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria e perizia giurata, del danno paesaggistico ai

sensi dell'Art.167 D.Lgs. 22/01/2004 n°42 sulla base del computo metrico dei lavori di demolizione e ripristino dello stato di progetto assentito, comprensivi di sanzioni e diritti di istruttoria, si possono stimare in complessivi € 8.850,00.

Inoltre, dovrà essere presentata una pratica di regolarizzazione catastale, da effettuare con procedure Pregeo e Docfa i cui costi sono pari a € 1.726,00 comprensivi di spese di presentazione.

A seguito regolarizzazione edilizia e catastale, dovrà essere presentata al SUAPE la pratica di agibilità a firma tecnico abilitato. Il costo per la presentazione di tale pratica, compresi i diritti di presentazione, può essere stimato in € 850,00 oltre oneri di legge.

Tali costi di regolarizzazione edilizia e catastale, oltre al deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Prezzo base d'asta al netto del deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata, pari a (arrotondato): € 95.200,00 (Euro novantacinquemiladuecento/00).

2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)

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

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

La proprietà dell'immobile censito al C.F. del comune di BORORE al Foglio 11 particella 576, cat. A/2 è pervenuta agli esecutati per atto di:

Compravendita del 26/05/2009 rep.1628/999, a rogito Dott. Fancello Gianni, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro il 28/05/2009 al n. 4445 di formalità;

favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

contro: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, [REDACTED]

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità, a rogito Dott. Fancello Gianni, del [REDACTED] di formalità.

Dichiarazione di Successione, [REDACTED]

favore: [REDACTED] er i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

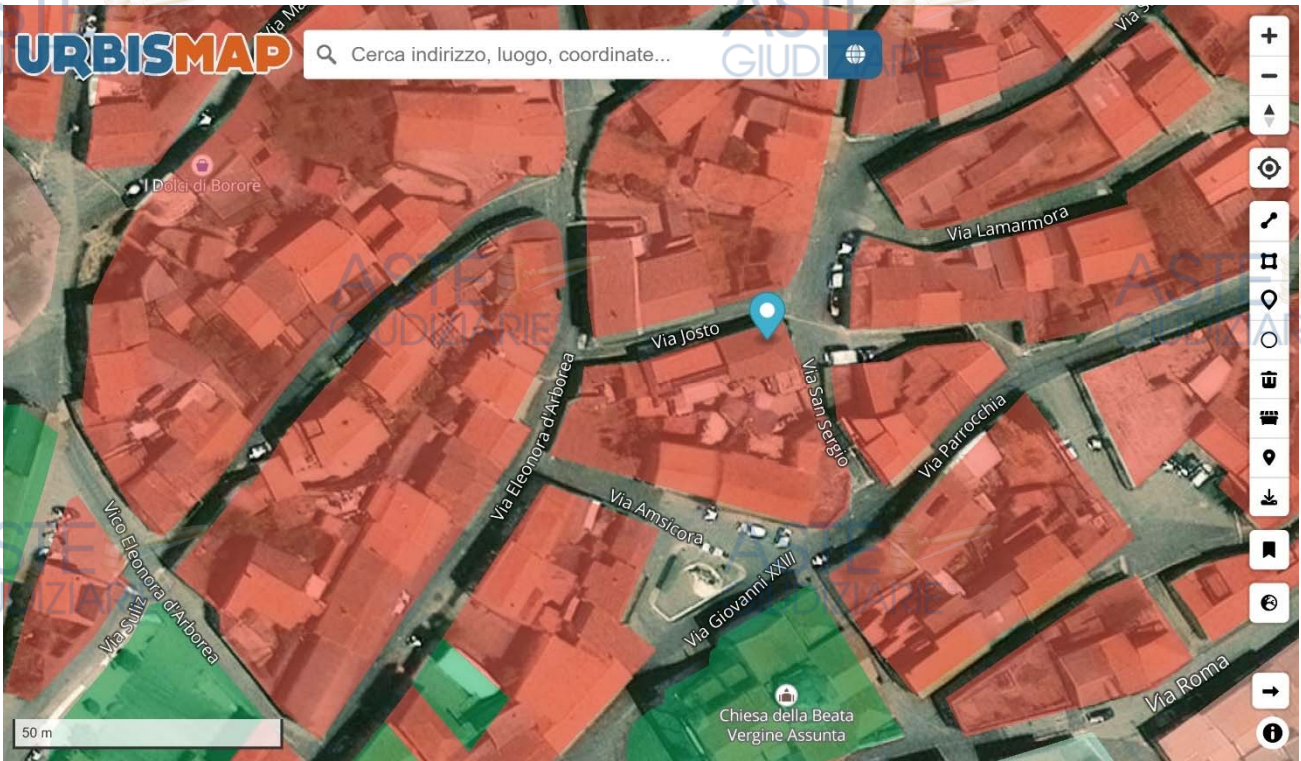
verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come anticipato nel paragrafo 2.2, il fabbricato ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del centro storico del PUC del Comune di Borore ed è stato edificato tra il 1900 e 1950.

Sulla base dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Borore, risultano le seguenti pratiche edilizie riferite alla manutenzione dell'immobile (si veda l'allegato n. 3):

- Autorizzazione all'esecuzione di lavori edili di manutenzione del 22/03/1969;
- Concessione edilizia n. 9/2010 per la "Manutenzione ordinaria e straordinaria di una casa di civile abitazione in zona A del PUC".

Nell'immagine seguente - tratta dal sito Urbismap - viene indicato l'immobile in oggetto ricadente nel "centro storico" del comune di Borore:



Più in dettaglio, nel Piano Particolareggiato Del Centro di Antica e Prima Formazione datato Ottobre 2013, l'immobile in oggetto è identificato come unità edilizia n. 6 dell'Isolato n. 23 (si veda l'allegato n. 3):



A. NORME TECNICHE PER UNITÀ EDILIZIA

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



 Perimetro unità edilizia n.6

 corpo di fabbrica appartenente all'isolato 23

Di seguito si riportano le indicazioni contenute nella scheda dell'edificio:

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- Superficie lotto: mq 248.10
- Superficie coperta: mq 167.10
- Volumetria edificata: mc 534.72
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.67
- Indice edificato: mc/mq 2.16

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere dovranno comunque essere indirizzate a conservare i caratteri tipologici

originari e ad eliminare le difformità esistenti rispetto all'architettura tradizionale. In particolare dovrà essere utilizzato, quale riferimento e guida per gli interventi ammissibili, l'abaco tipologico.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta.

RIVESTIMENTI ESTERNI

In caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dell'intonaco dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali e nell'abaco tipologico. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi, i sistemi di oscuramento e le inferriate devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. È richiesta la sostituzione di quelli incongrui per tipologia e/o materiali, quali gli infissi e le persiane in pvc, nel rispetto dei contenuti delle N.T.A. generali.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e delle finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive dell'edilizia tradizionale locale.

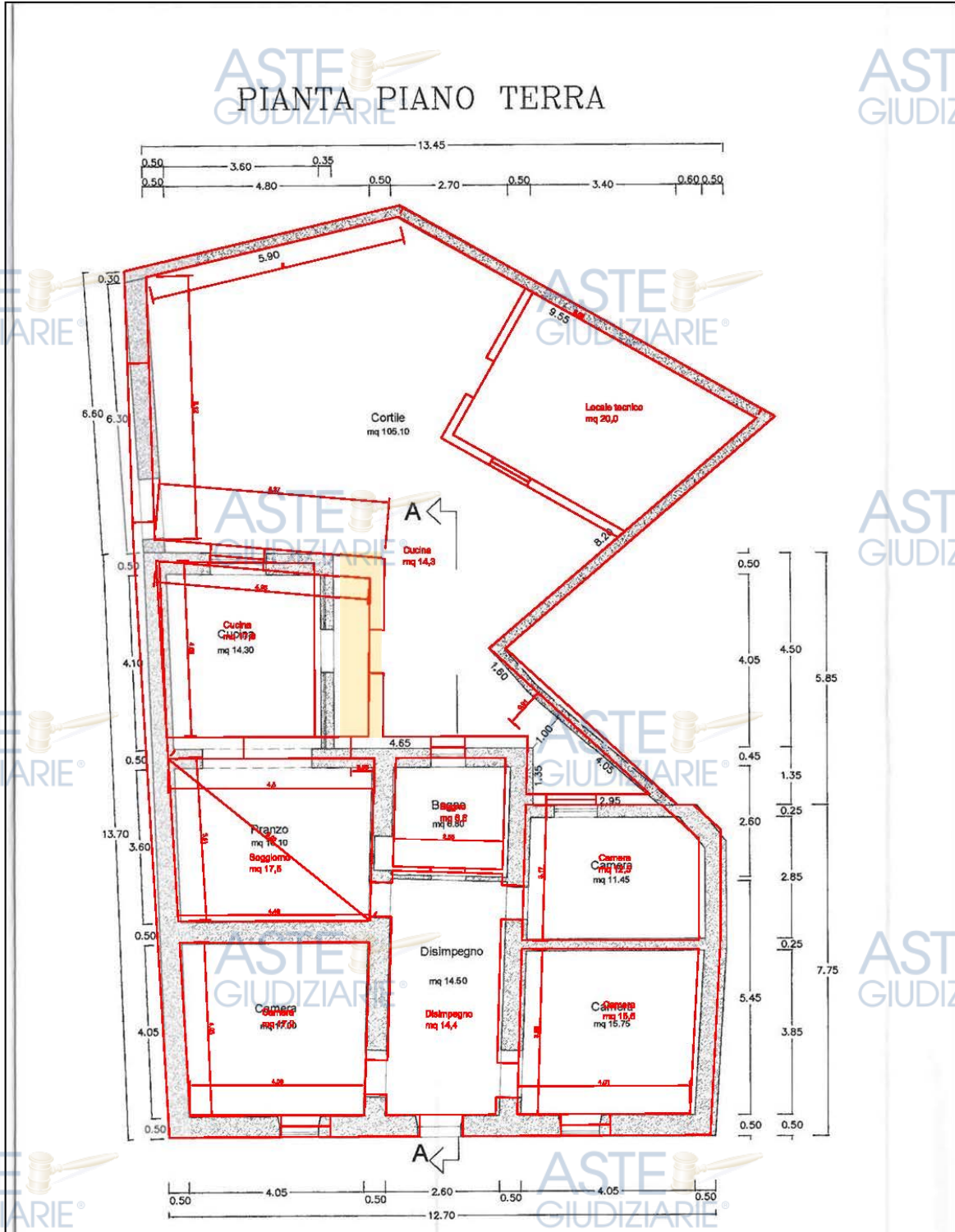
COPERTURE

In caso di ripristino o di rifacimento del tetto il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. È richiesta la sostituzione degli elementi di copertura in cemento amianto.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede il completamento del corpo di fabbrica e della muratura di recinzione su via Caprera con la stesura di intonaco e tinteggiatura al fine di garantire continuità e omogeneità con il prospetto su Via Josto. Si richiede inoltre la sostituzione del cancello che consente l'accesso alla corte con un infisso coerente con il contesto, nel rispetto delle N.T.A. generali.

Nell'immagine seguente, viene sovrapposta la pianta dello stato di fatto con quella del progetto assentito di cui alla Concessione edilizia n. 9/2010 per la "Manutenzione ordinaria e straordinaria di una casa di civile abitazione in zona A del PUC", da cui emerge una difformità tra le dimensioni della cucina in progetto e quella rilevata durante il sopralluogo:



Parte in difformità



Rilievo stato attuale

Pertanto, sulla base del confronto tra lo stato di fatto, gli elaborati tecnici facenti parte della Concessione edilizia n. 9/2010 e le prescrizioni contenute nella scheda edilizia n. 6 - Isolato n. 23 del Piano Particolareggiato Del Centro di Antica e Prima Formazione datato Ottobre 2013, relativa all'immobile in oggetto, sono emerse le seguenti difformità:

1. La cucina, come detto, risulta di dimensioni leggermente superiori rispetto a quelle di progetto, con un aumento della superficie utile di circa mq 2,75;
2. La copertura originaria della cucina ad una falda e coppi è stata sostituita con una copertura piana;
3. Il locale tecnico non riportato nel progetto di cui alla CE del 2010 in realtà risultava già presente nella planimetria catastale del 1953 (si veda il precedente paragrafo 2.3).

La sanatoria edilizia e la perizia giurata, da redigersi a cura del trasgressore e firmata da un tecnico abilitato, dovrà determinare il cosiddetto *danno paesaggistico*, ovvero stabilire se l'intervento abusivamente compiuto (aumento delle dimensioni della cucina e la sostituzione della copertura ad una falda in coppi con una piana):

- è in contrasto con particolari prescrizioni poste in sede di decreto di apposizione del vincolo (artt. 134, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale;

- comporta un impatto visivo tale da alterare irrimediabilmente visuali pubbliche o il contesto ambientale interessato o l'identità compositiva del contesto edificato;

- provoca un impatto insostenibile nell'ambito interessato, non minimizzabile neanche con prescrizioni di modifica che possono essere impartite dall'autorità preposta.

La perizia dovrà quindi stabilire se il danno rilevato sia tale da essere reputato insostenibile dal contesto interessato; in questo caso si dovrà procedere alla demolizione e al conseguente ripristino.

Viceversa nel caso in cui il danno rilevato sia ritenuto in qualche misura sostenibile dal contesto interessato, si procederà alla quantificazione della sanzione pecuniaria, pari al maggiore importo tra il danno arrecato (somma che sarebbe necessaria per la demolizione dell'opera realizzata in violazione delle norme di tutela paesistica e per il ripristino paesistico dei luoghi) e il profitto conseguito (incremento del valore dell'immobile a seguito della realizzazione dell'opera abusiva).

I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria e perizia giurata, a firma di tecnico abilitato, per ottenere il nulla osta di competenza dell'ente gestore del vincolo paesaggistico, stimati pari a € 1.500,00 e degli oneri derivanti dal danno paesaggistico (sulla base del computo metrico dei lavori di demolizione della parte difforme e ripristino dello stato di progetto assentito pari a € 7.354,26 – Allegato n. 5), si possono stimare in circa € 8.850,00.

A seguito regolarizzazione edilizia e catastale, dovrà essere presentata al SUAPE la pratica di agibilità a firma tecnico abilitato. Il costo per la presentazione di tale pratica, compresi i diritti di presentazione, può essere stimato in € 850,00 oltre oneri di legge.

Tali costi, a carico del futuro acquirente, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile così come determinato nel successivo paragrafo 2.12.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Sulla base delle verifiche svolte e del sopralluogo effettuato, i debitori esecutati hanno la residenza e vivono nell'immobile oggetto di esecuzione.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Ipoteca volontaria n. 903 del 28/05/2009 favore: [REDACTED]

- Ipoteca della riscossione [REDACTED]

- Pignoramento Immobiliare n. 1568 del 25/02/2025 favore: [REDACTED]

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto sull'immobile in oggetto, non risultano iscrizioni e trascrizioni successive a quelle precedentemente indicate fino alla data attuale (si veda l'ispezione ipotecaria del 26/06/2025 contenuta nell'allegato 2).

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 provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici;

Il bene, essendo una casa di civile abitazione indipendente, non fa parte di un condominio.

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

2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile in oggetto non ricade in area demaniale.

2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)

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

Come detto in risposta al precedente paragrafo 2.8, il bene non fa parte di un condominio, e inoltre:

- non risultano danni causati a terzi in relazione all'immobile in oggetto;
- non risultano procedimenti giudiziari sull'immobile.

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 una casa indipendente di civile abitazione) è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive.

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte:

A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "A centro" di Borore, riferiti al secondo semestre del 2024:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "ottimo" - valore di mercato **600,00 - 750,00 €/mq** (superficie lorda);
- Ville e villini in stato conservativo "ottimo" - valore di mercato **750,00 - 860 €/mq** (superficie lorda).

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 "ottimo", situato nel centro storico di Borore, in considerazione della qualità dei prospetti principali e considerando le qualità intrinseche dello stesso, del fatto che è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria rilevanti circa 15 anni fa, il sottoscritto ritiene di considerare il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale pari a 800,00 €/mq.

A partire da tale valore unitario, nella determinazione del valore di mercato 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:

- a. gli impianti di servizio (idrico-sanitario ed elettrico) devono essere verificati da ditte specializzate che rilasceranno i certificati di conformità;
- b. l'immobile è privo di agibilità.

Le carenze indicate nei precedenti punti a. e b. vengono considerate utilizzando un deprezzamento percentuale del valore dell'immobile pari al 3%.

Inoltre, come descritto nei precedenti paragrafi 2.2 e 2.6, sono state riscontrate delle difformità edilizie e catastali. I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria per ottenere il nulla osta di competenza dell'ente gestore del vincolo e della perizia giurata, a firma di tecnico abilitato, e degli oneri derivanti dal danno paesistico (sulla base del computo metrico dei lavori di demolizione e ripristino dello stato di progetto assentito – si veda l'allegato n.5)), si possono stimare in circa € 8.850,00. Oltre alla regolarizzazione edilizia, è necessaria la regolarizzazione al catasto terreni e a quello urbano dell'immobile, da effettuarsi con procedure Pregeo e Docfa, i cui costi sono stati stimati pari a € 1.500,00 oltre € 226,00 di spese di presentazione.

A seguito regolarizzazione edilizia e catastale, dovrà essere presentata al SUAPE la pratica di agibilità a firma tecnico abilitato. Il costo per la presentazione di tale pratica, compresi i diritti di presentazione, può essere stimato in € 850,00 oltre oneri di legge.

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile verrà determinato decurtando dal valore commerciale di partenza tali oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, a carico del futuro acquirente.

Infine, il prezzo base d'asta del bene in oggetto dovrà considerare un ulteriore deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, stimato pari al 10% del valore commerciale precedentemente calcolato.

In base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, i valori adottati e tutti gli oneri sora indicati, si ottiene che il valore mercato dell'immobile in oggetto risulta come di seguito calcolato:

LOTTO UNICO - Fabbricato unifamiliare di civile abitazione in via losto n. 8 - Borore (NU)						
VALORE COMMERCIALE UNITARIO	Vu		Euro/m ²	800,00		(libero mercato)
descrizione	cod.	Sup. utile	u.m.	Sup. ragg.	coeff	formula
ABITAZIONE						
1 Ingresso		14,40	m ²	14,40	1,00	
2 Cucina		18,70	m ²	18,70	1,00	
3 Soggiorno		17,50	m ²	17,50	1,00	
4 Bagno		6,60	m ²	6,60	1,00	
5 Camera matrimoniale		17,00	m ²	17,00	1,00	
6 Camera		15,60	m ²	15,60	1,00	
7 Camera		12,50	m ²	12,50	1,00	
Superficie utile calpestabile Abitazione	SAu	102,30	m²	102,30		SAu=S.rag1+S.rag2+...+S.rag7
8 Murature	m		m ²	29,00	1,00	
Superficie commerciale abitazione	Sc_Ab		m²	131,30		Sc_Ab=SAu+m x Coeff.Ragg.
9 LOCALE TECNICO	Slu	20,00	m ²			
10 Murature	m	1,70	m ²			
Superficie commerciale LOCALE TECNICO	Sc_Lt			10,85	0,5	Sc_Lt=(SLu+m) x Coeff.Ragg.
Superficie commerciale CORTILE	Sc_Cort	89,00		8,90	0,1	Sc_Cort=Scort x Coeff.Ragg.
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	Sc_Tot		m²	151,05		Sc_Tot=Sc_Ab + Sc_Lt + Sc_Cort
VALORE COMMERCIALE LORDO	Vc		€	120.840,00		Vc=VuxSC
Deprezzamento per verifica impianti di servizio e rilascio certificati di conformità	Dvi		3%	3.625,20		Dvi=3%*Vc
Oneri per sanatoria edilizia e danno paesaggistico	Ose		€	8.850,00		
Oneri presentazione pratica agibilità	Oag		€	850,00		
Oneri per l'aggiornamento catastale	Oac		€	1.726,00		
VALORE COMMERCIALE NETTO	Vcn		€	105.788,80		Vcn=Vc-Dvi-Ose-Oag-Oac
Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi	Dgv		10%	10.578,88		Dgv=10%*Vcn
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO	Vv		€	95.209,92		Vv = Vcn - Dgv

In conclusione, il sottoscritto valuta il lotto unico costituito dalla piena e intera proprietà del fabbricato indipendente di civile abitazione sito in Borore (NU), via Iosto n. 8, piano T, censito al Catasto Fabbricati Foglio 11, Particella 576, cat. A/2:

- Valore commerciale netto, pari a: € 105.788,80;
- Prezzo base d'asta al netto del deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata, pari a: € 95.209,92

2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)

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

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

3. ALLEGATI

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

- Allegato n. 1): Rilievo fotografico.
- Allegato n. 2): Documentazione Catastale
- Allegato n. 3): Documentazione Edilizia Urbanistica
- Allegato n. 4): Pianta rilievo stato di fatto
- Allegato n. 5): Computo metrico dei lavori di demolizione e ripristino stato di progetto assentito

Oristano, 27/10/2025

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Bruno Cau)

