



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI ORISTANO
PROCEDURA ISCRITTA AL N. 41/2024 R.Es.
LOTTO UNICO

promossa da

- TICINO SPV S.R.L. (C.F. e P.I. 16030641001);

contro

- ** (C.F. ****);**

Con Decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, in data 07/02/2025, lo scrivente veniva nominato CTU relativamente alla procedura in epigrafe.

Ciò premesso, il sottoscritto geom. Claudio Casanica, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 980, iscritto all'albo dei CTU presso il Tribunale di Oristano al n° 20, con studio tecnico in Bosa (OR) nella via Lamarmora n° 3, a seguito delle operazioni svolte, del sopralluogo effettuato sui luoghi oggetto del procedimento in data 13/03/2025 (vedi allegato n. 1), della valutazione dei documenti prelevati da uffici ed enti, dichiara quanto segue e procede a dare risposta ai quesiti posti:

QUESITO 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

RISPOSTA AL QUESITO 1:

I beni oggetto del pignoramento sono le unità immobiliari site nella via Evaristo Madeddu n. 55 loc. Putzu Idu, comune di San Vero Milis (OR) distinte in NCEU:

- al Foglio 40, Part. 453, Sub. 2 (abitazione piano primo);
 - al Foglio 40, Part. 453, Sub. 5 (tettoia ed area cortilizia piano terra);
- (vedi allegato n. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11)

per i seguenti diritti reali:

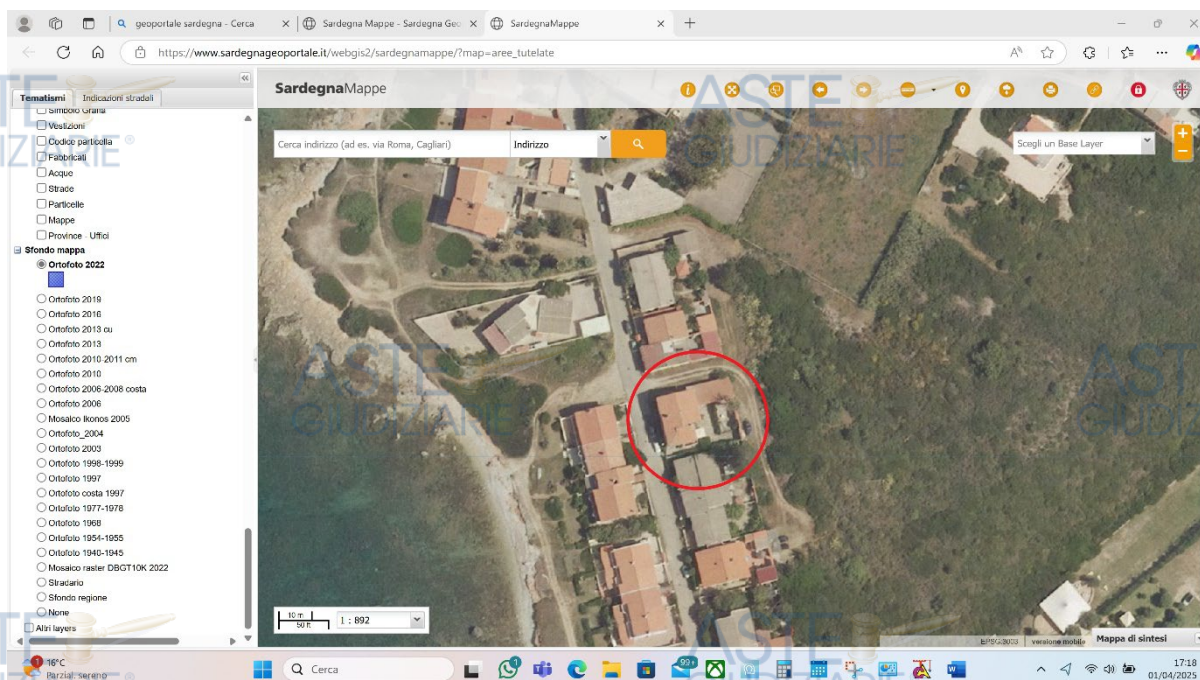
- Sig.ra, ****, nata a **** (**) il **/**/****, residente in Via **** n. **
**** (**), C.F. ****, piena proprietà per la quota 1/1 su tutti gli immobili.

Tutti beni sono pignorati per intero, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti.





Sovrapposizione Ortofoto con Mappa catastale Foglio 40 Part. 453



Ortofoto anno 2022 Geoportale regione Sardegna





Stralcio mappa catastale Foglio 40 Part. 453 (vedi allegato n. 3)

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 2:

ELENCO LOTTI:

LOTTO UNICO: Comune di San Vero Milis, loc. Putzu Idu, Foglio 40, Part. 453, Sub. 2 – 5;

Vista la tipologia degli immobili e la loro ubicazione, si ritiene che la vendita in un lotto unico sia la migliore per rendere possibile l'acquisizione degli stessi, il lotto è costituito da un'abitazione, un'area comprensiva di una tettoia al cui interno è stato ricavato un piccolo magazzino e cortile.

L'abitazione è sita nella via Evaristo Madeddu n. 55, loc. Putzu Idu, comune di San Vero Milis, piano primo, distinta in NCEU al Foglio 40, Part. 453, Sub. 2, di Cat. A2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 453,19 (vedi allegato n. 2 - 4 - 6 - 8 - 10).

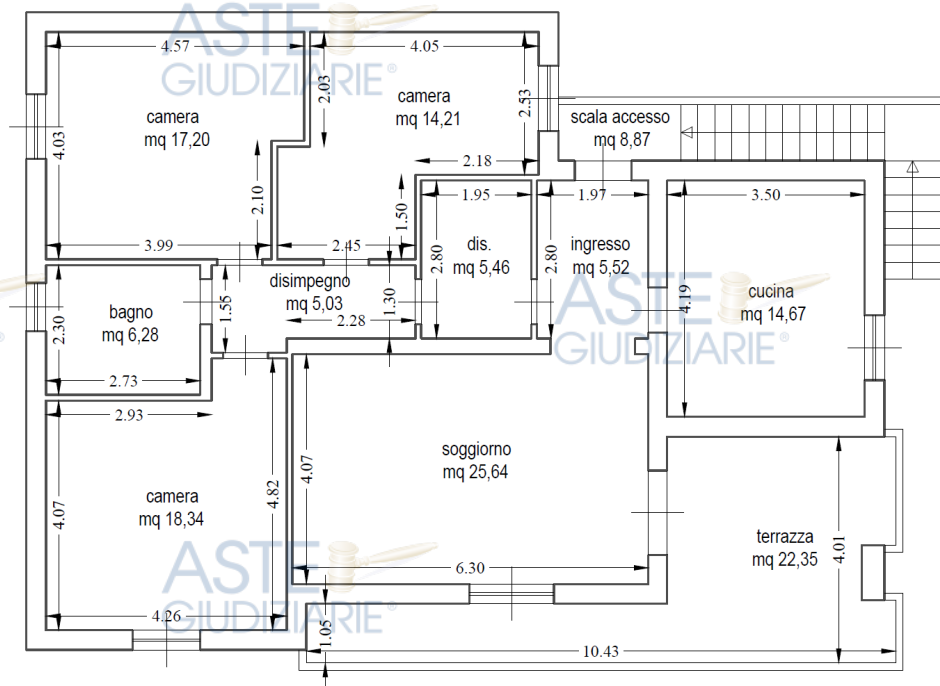
L'unità immobiliare è parte di un fabbricato bifamiliare costruito su due livelli realizzato nell'anno 1967.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite vano scala esterno di proprietà esclusiva, dal cortile distinto in NCEU al Foglio 40, Part. 453, Sub. 6 e 7, costituenti beni comuni "BCNC" (vedi allegato n. 6).

Seppure l'abitazione faccia parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari più pertinenze, non risulta costituito ufficialmente un condominio, né sono stati redatti il regolamento condominiale e le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sup. lorda vani principali mq 136,69
 Sup. utile vani principali mq 112,35
 Sup. lorda terrazze mq 24,64
 Sup. utile terrazze mq 22,35
 Sup. lorda scala mq 10,17
 Sup. utile scala mq 8,87

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®F. 40 Part. 453 Sub. 6
BCNC

piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'abitazione, con altezza interna dei vani $h = m\ 2,90$ ad eccezione dell'ingresso ed un disimpegno con altezza rispettiva di $m\ 2,70$ e $m\ 2,65$, è composta da ingresso della s.u.a. di mq 5,52, un soggiorno della s.u.a. di mq 25,64, una cucina della s.u.a. di mq 14,67, un disimpegno della s.u.a. di mq 5,46, un secondo disimpegno della s.u.a. di mq 5,03, un bagno della s.u.a. di mq 6,28, una camera della s.u.a. di mq 14,21, una camera della s.u.a. di mq 17,20, una camera della s.u.a. di mq 18,34, una terrazza della superficie netta s.n.r. di mq 22,35, un vano scala esterno della superficie netta s.n.r. di mq 8,87, la superficie lorda dei vani principali è mq 136,69, la superficie lorda degli accessori mq 34,81.

La superficie commerciale è determinata come indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), e come indicato dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal DPR 138/1998, è calcolata misurando la superficie coperta dei vani principali computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione interna, i muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, le superfici accessorie date da terrazza e scala esterna vengono computate nella misura del 30% fino a 25mq e del 10% sulla quota eccedente, la superficie commerciale risulta essere mq 145,17.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare sottotetto, occupa interamente il piano primo, confina con il sottostante Sub. 3, ed ha accesso a sud dal Sub. 6 BCNC (vedi allegato n. 8).

L'unità immobiliare è dotata di un camino a legna nel soggiorno ed una stufa a pellet nel disimpegno per il riscaldamento invernale, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua alimentato a gas posto sul terrazzo, si presenta internamente in buono stato di manutenzione, mentre esternamente presenta importanti segni di deterioramento, soprattutto al livello del solaio di copertura della terrazza, come potuto verificare in sede di sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario nominato, che richiede urgenti opere di manutenzione per la messa in sicurezza al fine di evitare distaccamenti pericolosi per l'incolumità delle persone, i cui costi sono computati a parte nella categoria n. 2 del computo metrico estimativo redatto (vedi allegato n. 24), stimati in € 4.356,11 e la cui quota di competenza relativa all'immobile Sub. 2 corrispondente ad 1/2 del valore stimato, pari ad € 2.178,05, verrà decurtata dal valore dell'immobile.

L'abitazione non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, non risulta altresì rilasciato il certificato di abitabilità.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La tettoia al cui interno è stato ricavato un piccolo magazzino, con cortile di proprietà esclusiva, sono anch'essi nella via Evaristo Madeddu n. 55, loc. Putzu Idu, comune di San Vero Milis, piano terra, distinta in NCEU al Foglio 40, Part. 453, Sub. 5, di Cat. C2, Classe 2, Consistenza 37 mq, Rendita € 107,01 (vedi allegato n. 2 - 5 - 6 - 9 - 11).

L'unità immobiliare è stata realizzata nell'anno 1976 e ristrutturata a seguito di progetto in sanatoria del 1996.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite cortile distinto in NCEU al Foglio 40, Part. 453, Sub. 7 BCNC.

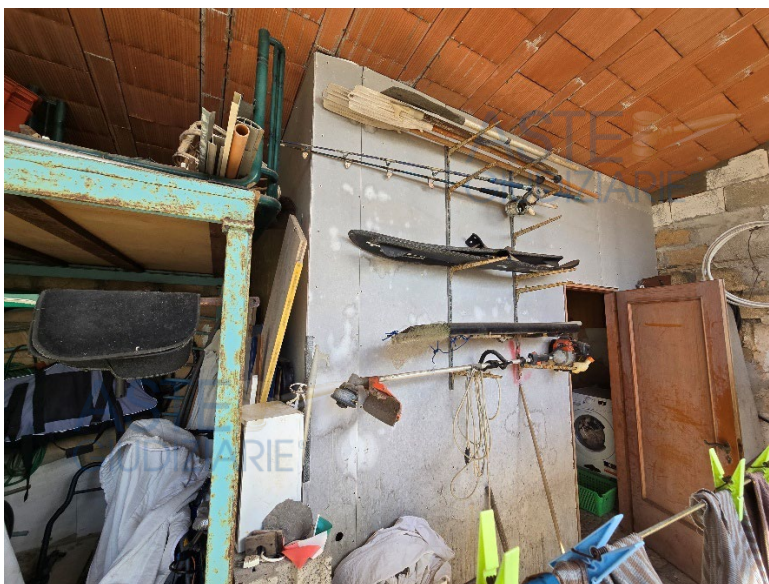
Sup. lorda magazzino mq 9,75
Sup. utile magazzino mq 7,80
Sup. lorda tettoia mq 29,24
Sup. utile tettoia mq 26,91
Sup. lorda cortile mq 69,28
Sup. utile cortile mq 65,25



Il magazzino ha una s.u. di mq 7,80, la tettoia ha una s.u. di mq 26,91, il cortile ha una s.u. di mq 65,25 mentre la superficie lorda del magazzino è di mq 9,75, della tettoia di mq 29,24, del cortile di mq 69,28.

La superficie commerciale è determinata come indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), e come indicato dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal DPR 138/1998, è calcolata misurando la superficie coperta dei vani principali computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione interna, i muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, le superfici accessorie della superficie lorda come sopra determinata, della tettoia non comunicante vengono computate nella misura del 25%, dell'area cortilizia scoperta vengono computate nella misura del 10%, la superficie commerciale risulta essere mq 16,68.

L'unità immobiliare confina a nord e ad est con la pubblica via vico Il Evaristo Madeddu F. 40 Part. 1687, a sud il Sub. 7 BCNC, a ovest con il Sub. 4 (vedi allegato n. 6 - 9).
L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione.



Gli immobili sono situati nella località Putzu Idu nel comune di San Vero Milis, facente parte dell'area marina protetta della penisola del Sinis, caratterizzata dalle varietà di spiagge e di ambienti tutti molto diversi fra loro di rinomata valenza ambientale e paesaggistica.



QUESITO 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

RISPOSTA AL QUESITO 3:

Il lotto unico è composto dalle seguenti unità immobiliari site Comune di San Vero Milis, loc. Putzu Idu, nella via Evaristo Madeddu n. 55, distinte in NCEU:

- Foglio 40, Part. 453, Sub. 2, (abitazione piano primo);
- Foglio 40, Part. 453, Sub. 5, (tettoia con magazzino ed area cortilizia piano terra);

La storia catastale è la seguente:

Il fabbricato distinto in NCEU al Foglio 40, Part. 453, insiste sulla corrispondente particella distinta nel Catasto Terreni al Foglio 40, Part. 453, che ha avuto origine dalla Particella 445 a cui si fa riferimento nell'atto di provenienza ultraventennale, a seguito di variazione eseguita d'ufficio dal Catasto.

Di seguito la cronologia delle variazioni catastali avvenute:

- Foglio 40, Part. 453, Sub. 2

- 11/01/2006

modifica identificativo del 11/01/2006 Pratica n. OR0003754 in atti dal 11/01/2006, eseguita d'ufficio dal Catasto, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 364.4/2006), U.I.U. di provenienza Foglio 40, Part. 445, Sub. 2.

- 07/11/1985

Denuncia di fabbricato urbano, classamento del 07/11/1985 in atti dal 05/05/1999 L. 154/88 Prot. Notifica n.696/93 (n.127.1/1985), con la quale viene generata l'unità immobiliare Foglio 40, Part. 445, Sub. 2.

- Foglio 40, Part. 453, Sub. 5

- 11/01/2006

modifica identificativo del 11/01/2006 Pratica n. OR0003754 in atti dal 11/01/2006, eseguita d'ufficio dal Catasto, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 364.4/2006), U.I.U. di provenienza Foglio 40, Part. 445, Sub. 5.

- 12/05/2005

Variazione per divisione Pratica n. OR0060792 in atti dal 12/05/2005 divisione (n. 23941.1/2005), U.I.U. di provenienza Foglio 40, Part. 445, Sub. 1 che genera il Foglio 40, Part. 445, Sub. 5.

- 07/11/1985

Denuncia di fabbricato urbano, classamento del 07/11/1985 in atti dal 05/05/1999 L. 154/88 Prot. Notifica n.696/93 (n.127.1/1985), con la quale viene generata l'unità immobiliare Foglio 40, Part. 445, Sub. 1.

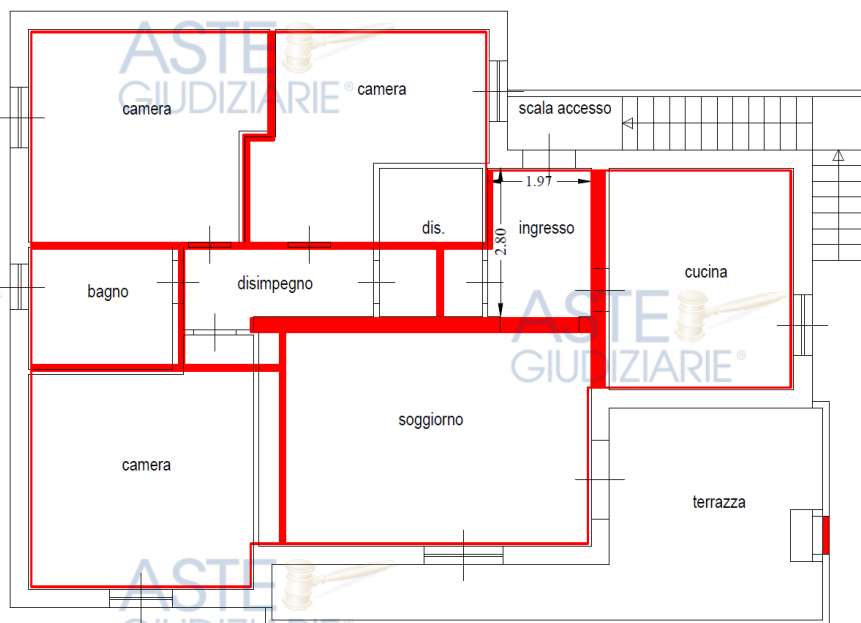
(vedi allegato n. 3 – 4 – 5 – 6 - 7)

I dati catastali indicati nel Pignoramento corrispondono ai dati reali catastali, le planimetrie catastali rappresentano lo stato di progetto dei luoghi, l'abitazione ha una diversa distribuzione degli spazi interni, all'interno della tettoia Sub. 5 non è indicato il magazzino i cui costi di demolizione sono computati a parte nella categoria n. 1 del computo metrico estimativo redatto (vedi allegato n. 24), stimati in € 346,71 e verranno decurtati dal valore dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

opera come da C.E. 50/1967

ASTE
GIUDIZIARIE®



F. 40 Part. 453 Sub. 6
BCNC

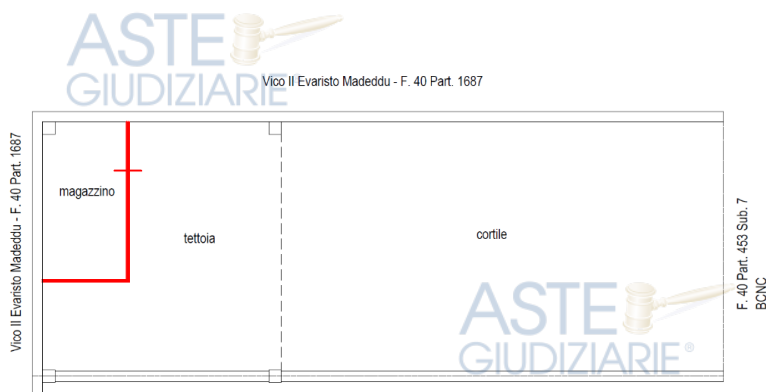
piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

opera conforme rispetto alla
C.E. in sanatoria 37U/1996

ASTE
GIUDIZIARIE®



F. 40 Part. 453 Sub. 4

piano terra



QUESITO 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

RISPOSTA AL QUESITO 4:

LOTTO UNICO

- Foglio 40, Part. 453, Sub. 2

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato al piano primo della via Evaristo Madeddu n. 55, loc. Putzu Idu, comune di San Vero Milis.

L'unità immobiliare sottotetto, occupa interamente il piano primo, confina con il sottostante Sub. 3, ed ha accesso a sud dal Sub. 6 BCNC.

L'immobile è perfettamente identificato a livello catastale, la planimetria catastale rappresenta lo stato di progetto che si differenzia dalla realtà per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato è stato realizzato in seguito ai seguenti titoli edilizi:

Nulla Osta Edilizio n. 24 del 17/05/1967 (vedi allegato n. 20);

Nulla Osta Edilizio n. 50 del 04/10/1967 (vedi allegato n. 21);

Sono presenti delle difformità relative alle divisioni interne ed alla copertura della terrazza esterna, per le quali è già stato richiesto Accertamento di Conformità ai sensi del combinato disposto dall'art 36 D.P.R. n. 380/2001, dalla L. 47/85 e ss.mm.ii., dall'art. 16 L.R. 23/1985 Pratica SUAPE 161_A.C._*****-04102022-0929.534325, con procedura in corso di definizione (vedi allegato n. 23).

L'unità immobiliare non è dotata di Certificato di Abitabilità.

- Foglio 40, Part. 453, Sub. 5

Piena ed intera proprietà di tettoia con cortile esclusivo ubicato al piano terra della via Evaristo Madeddu n. 55, loc. Putzu Idu, comune di San Vero Milis.

L'unità immobiliare confina a nord e ad est con la pubblica via vico Il Evaristo Madeddu F. 40 Part. 1687, a sud il Sub. 7 BCNC, a ovest con il Sub. 4.

L'immobile è perfettamente identificato a livello catastale, la planimetria catastale rappresenta lo stato di progetto che si differenzia dalla realtà per l'assenza del magazzino ricavato all'interno della tettoia.

La tettoia è stata realizzata abusivamente nel 1976, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria e adeguamento paesaggistico n. 37U del 08/05/1996.

Sono presenti delle difformità relative all'assenza delle aperture verso l'esterno sui muri perimetrali, e alla presenza di un magazzino ricavato all'interno della tettoia, relativamente alla difformità sulle aperture verso l'esterno è già stato richiesto Accertamento di Conformità ai sensi del combinato disposto dall'art 36 D.P.R. n. 380/2001, dalla L. 47/85 e ss.mm.ii., dall'art. 16 L.R. 23/1985, Pratica SUAPE 161_A.C._*****-04102022-0929.534325, con procedura in corso di definizione (vedi allegato n. 23), relativamente al magazzino non incluso nella pratica di Accertamento di cui sopra, è stato quantificato il costo di demolizione e decurtato dal valore dell'immobile.

L'unità immobiliare non è dotata di Certificato di Agibilità.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 148.472,00;

QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO 5:

- Foglio 40, Part. 453, Sub. 2:

Attualità:

Intestati: Sig.ra, ***** nata a ***** (**) il **/**/****, (C.F. *****), piena proprietà per la quota 1/1, derivante da:

- Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 02/07/2009 n. rep. 523/2009, presso il Tribunale di Oristano, Trascritto a Oristano, in favore di: ***** nata a ***** (**) il **/**/**** (C.F. *****), piena proprietà per una quota di 1/2, contro: ***** nato in ***** (**) il **/**/**** – C.F. *****.

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Fancello Gianni Repertorio n. 24357/6705 del 29/08/2006, trascritto in data 01/09/2006 ai nn. Registro Particolare 4276 e Registro Generale 6288, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in favore di: ***** nata a ***** (**) il **/**/****, (C.F. *****), in regime di comunione legale dei beni con ***** titolare della restante quota di 1/2, contro: ***** nata a ***** (**) il **/**/**** C.F. *****.

(vedi allegato n. 13 - 14)

Oggetto della compravendita l'unità immobiliare distinta in NCEU al Foglio 40, Part. 453, Sub 2 ottenuta a seguito dei seguenti passaggi catastali:

- 11/01/2006

modifica identificativo del 11/01/2006 Pratica n. OR0003754 in atti dal 11/01/2006, eseguita d'ufficio dal Catasto, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 364.4/2006), U.I.U. di provenienza Foglio 40, Part. 445, Sub. 2.

Passaggi di proprietà precedenti (atto di provenienza ultraventennale):

- 30/12/1991

Atto notarile di compravendita redatto dal Notaio Sechi Gianmassimo in data 30/12/1991 rep. n. 32197, trascritto in data 16/01/1992 ai nn. 275/331, in favore di: ***** C.F. ***** , contro: ***** (CF *****).

Oggetto della compravendita l'unità immobiliare distinta in NCEU al Foglio 40, Part. 445, Sub 2 ottenuta a seguito dei seguenti passaggi catastali:

- 07/11/1985

Denuncia di fabbricato urbano, classamento del 07/11/1985 in atti dal 05/05/1999 L. 154/88 Prot. Notifica n.696/93 (n.127.1/1985), con la quale viene generata l'unità immobiliare Foglio 40, Part. 445, Sub. 2.

- Foglio 40, Part. 453, Sub. 5:

Attualità:

Intestati: Sig.ra, ***** , nata a ***** (**) il **/**/****, C.F. ***** , piena proprietà per la quota 1/1, derivante da:

- Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 02/07/2009 n. rep. 523/2009, presso il Tribunale di Oristano, Trascritto a Oristano, in favore di: ***** nata a *****

***** (**) il **/**/****, (C.F. *****), piena proprietà per una quota di 1/2, contro: ***** nato in ***** (**) il **/**/**** – C.F. *****.

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Fancello Gianni Repertorio n. 24357/6705 del 29/08/2006, trascritto in data 01/09/2006 ai nn. Registro Particolare 4276 e Registro Generale 6288, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in favore di: ***** nata a ***** (**) il **/**/****, (C.F. *****), in regime di comunione legale dei beni con ***** titolare della restante quota di 1/2, contro: ***** nata a ***** (**) il **/**/****, (C.F. *****).

(vedi allegato n. 13 - 14)

Oggetto della compravendita l'unità immobiliare distinta in NCEU al Foglio 40, Part. 453, Sub 5 ottenuta a seguito dei seguenti passaggi catastali:

- 11/01/2006

modifica identificativo del 11/01/2006 Pratica n. OR0003754 in atti dal 11/01/2006, eseguita d'ufficio dal Catasto, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 364.4/2006), U.I.U. di provenienza Foglio 40, Part. 445, Sub. 5.

Passaggi di proprietà precedenti:

- 11/11/2005

Atto notarile di divisione redatto dal Notaio Sechi Gianmassimo in data 11/11/2005 ai nn. 65947/20909, trascritto in data 23/11/2005 ai nn. 4795/7281, in favore di: ***** (C.F. *****), contro: ***** (C.F. *****).

Oggetto della compravendita l'unità immobiliare distinta in NCEU al Foglio 40, Part. 445, Sub 5 ottenuta a seguito dei seguenti passaggi catastali:

- 12/05/2005

Variazione per divisione Pratica n. OR0060792 in atti dal 12/05/2005 divisione (n. 23941.1/2005), U.I.U. di provenienza Foglio 40, Part. 445, Sub. 1 che genera il Foglio 40, Part. 445, Sub. 5.

- 30/12/1991 (atto di provenienza ultraventennale)

Atto notarile di compravendita redatto dal Notaio Sechi Gianmassimo in data 30/12/1991 rep. n. 32197, trascritto in data 16/01/1992 ai nn. 274/330, in favore di: ***** (C.F. *****), contro: ***** (C.F. *****);

Oggetto della compravendita l'unità immobiliare distinta in NCEU al Foglio 40, Part. 445, Sub 1 ottenuta a seguito dei seguenti passaggi catastali:

- 07/11/1985

Denuncia di fabbricato urbano, classamento del 07/11/1985 in atti dal 05/05/1999 L. 154/88 Prot. Notifica n.696/93 (n.127.1/1985), con la quale viene generata l'unità immobiliare Foglio 40, Part. 445, Sub. 1.

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO 6:

I beni oggetto del pignoramento sono le unità immobiliari site nella via Evaristo Madeddu n. 55 loc. Putzu Idu, comune di San Vero Milis (OR) distinte in NCEU:

- al Foglio 40, Part. 453, Sub. 2 (abitazione piano primo);

- al Foglio 40, Part. 453, Sub. 5 (tettoia ed area cortilizia piano terra);

L'area distinta con la Part. 453 ricade in zona "F1" sottozona "F1.1" (insediamenti turistici pianificati) del vigente PUC del comune di San Vero Milis (vedi allegato n. 19).

L'area ricade in zona soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo di cui all'art. 136 (*Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo*) di cui al D.M. 27/08/1980 e di cui all'art.142 (*Aree tutelate per legge*) del D. Lgs. N° 42 del 22/01/2004;

- L'area è tutelata dall'art.10 bis della L.R. n.45 del 1989;

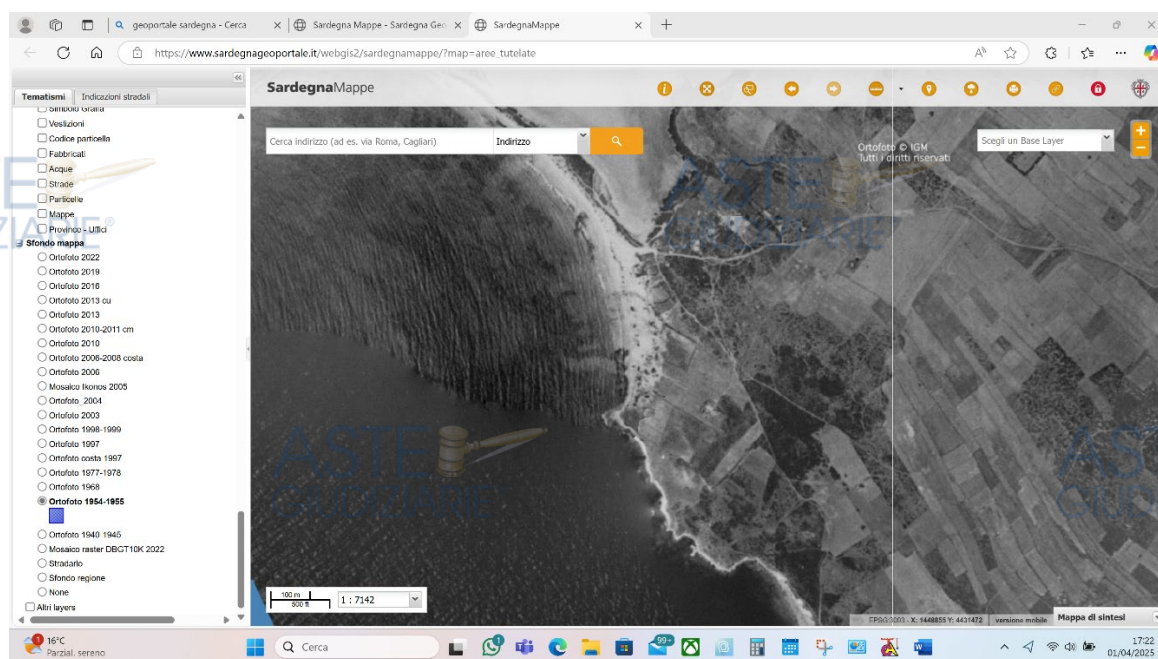
- Risulta inserita all'interno della zona tutelata ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) di cui al D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006, delibera G.R. n. 36/7 del 05/09/2006 con pubblicazione sul B.U.R.A.S n. 30 del 08/09/2006 parte I° e II°, all'interno dell'ambito costiero n.9 del Golfo di Oristano.

Il fabbricato bifamiliare, costruito su due livelli, è stato realizzato nell'anno 1967 a seguito dei seguenti titoli:

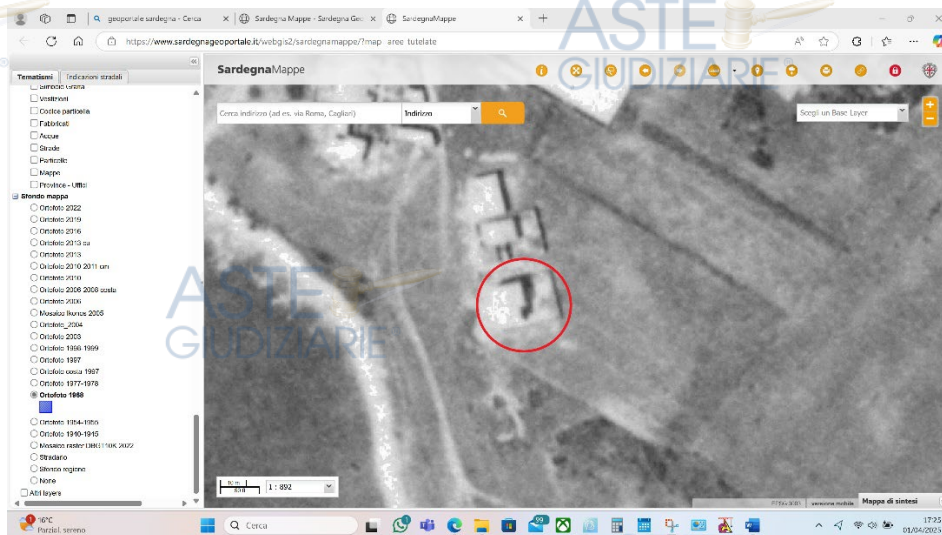
- Nulla Osta Edilizio n. 24 del 17/05/1967 (vedi allegato n. 20);

- Nulla Osta Edilizio n. 50 del 04/10/1967 (vedi allegato n. 21);

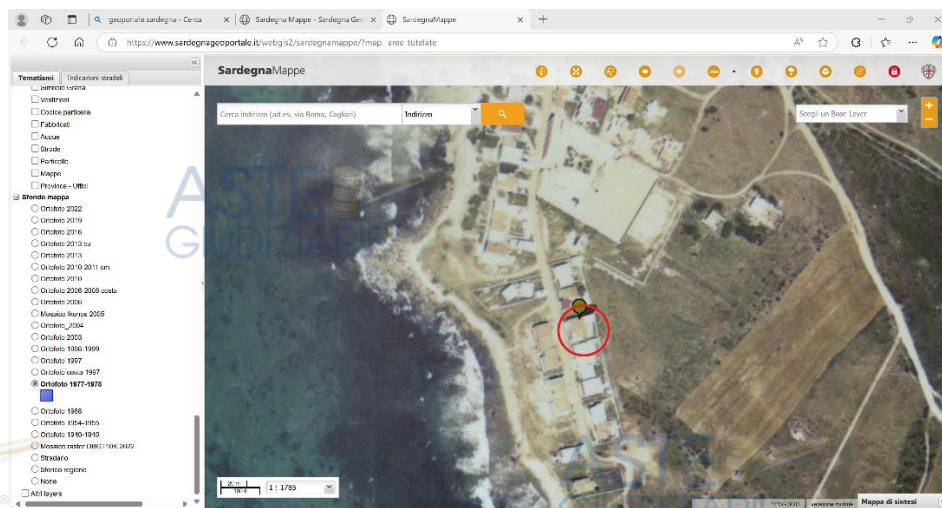
La tettoia di pertinenza è stata realizzata abusivamente nel 1976, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria e adeguamento paesaggistico n. 37U del 08/05/1996 (vedi allegato n. 22);



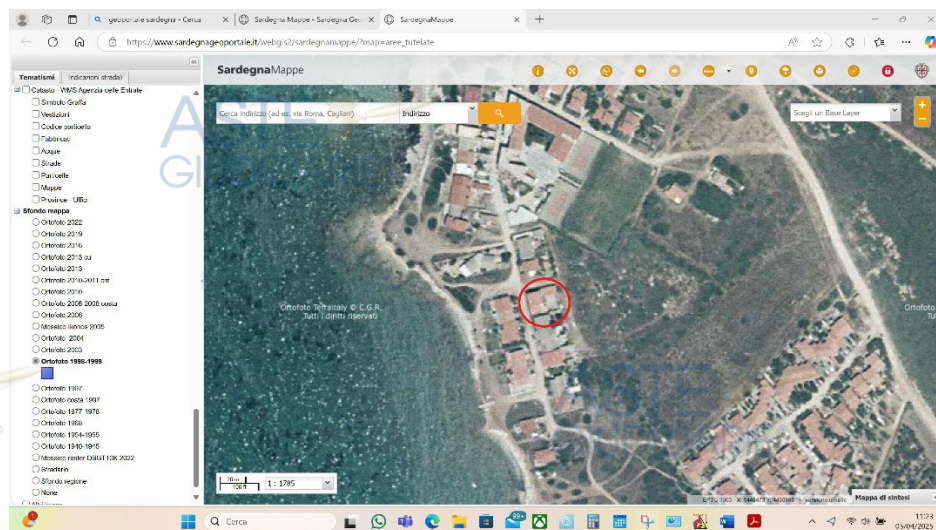
Ortofoto anno 1956 Geoportale Regione Sardegna



Ortofoto anno 1968 Geoportale Regione Sardegna



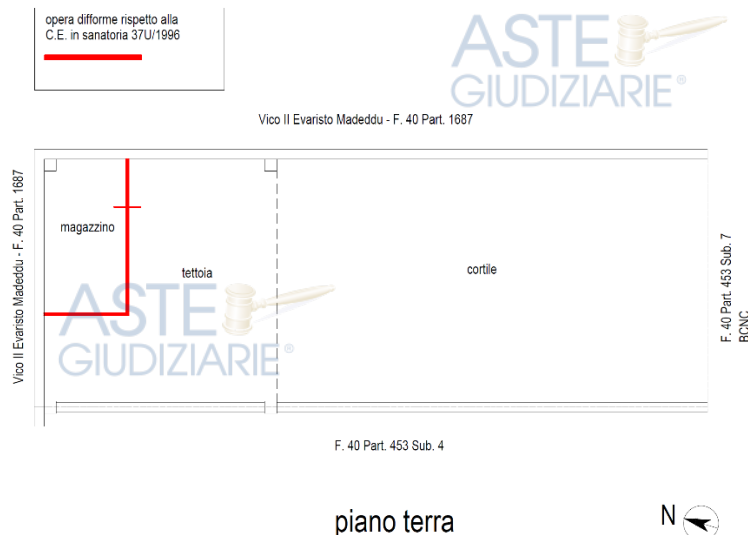
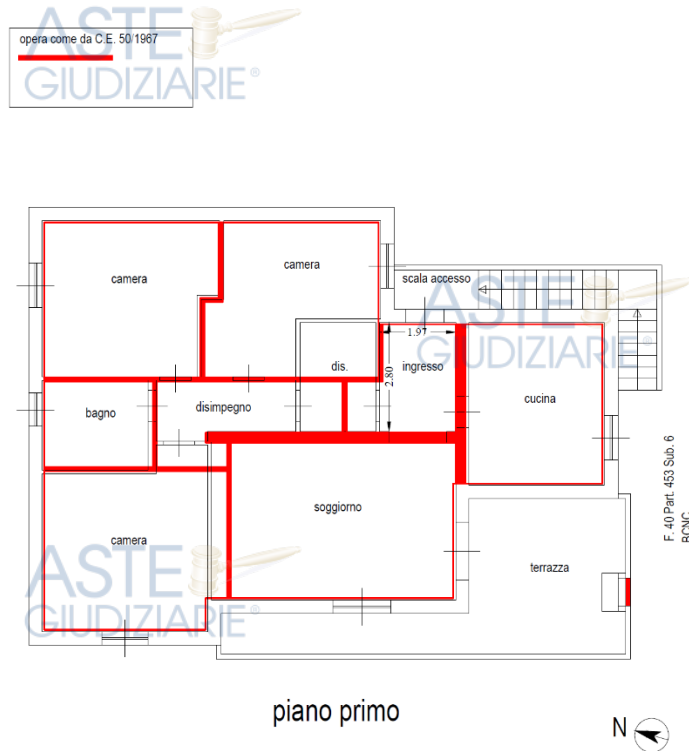
Ortofoto anno 1977 Geoportale Regione Sardegna



Ortofoto anno 1998 Geoportale Regione Sardegna

L'abitazione al piano primo Sub. 2, presenta delle difformità relative alle divisioni interne ed alla copertura della terrazza esterna non prevista nei progetti originali (vedi allegato n. 10).

La tettoia di pertinenza Sub. 5, presenta delle difformità relative all'assenza delle aperture verso l'esterno sui muri perimetrali, e alla presenza di un piccolo magazzino ricavato all'interno della tettoia (vedi allegato n. 11).



Per le difformità sopra elencate è già stato richiesto in data 27/10/2022 Accertamento di Conformità ai sensi del combinato disposto dall'art 36 D.P.R. n. 380/2001, dalla L. 47/85 e ss.mm.ii., dall'art. 16 L.R. 23/1985, Pratica SUAPE 161_A.C._*****-04102022-0929.534325, con procedura in corso di definizione (vedi allegato n. 23).

È escluso dalla pratica di Accertamento di cui sopra il magazzino, i cui costi di demolizione sono computati a parte nella categoria n. 1 del computo metrico estimativo redatto (vedi allegato n. 24), stimati in € 346,71 e verranno decurtati dal valore dell'immobile.

Relativamente alla pratica di cui sopra, riguardante l'intero fabbricato e che quindi coinvolge altre unità immobiliari non soggette alla presente Procedura esecutiva, la richiesta è stata effettuata in data 27/10/2022 dalla sig.ra ***** (C.F. *****), gli enti competenti interessati sono:

- Comune di San Vero Milis, Area Servizi Tecnici, Urbanistica, Edilizia, Vigilanza;
- Regione Autonoma della Sardegna, Direzione Generale Pianificazione urbanistica Territoriale della Vigilanza Edilizia, Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale;
- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna;

Tutti gli abusi ad eccezione della copertura sulla terrazza al piano primo sono stati giudicati conformi e sanabili, e per i quali è già stata pagata la sanzione amministrativa di € 500,00;

La copertura sulla terrazza è stata invece dichiarata non sanabile e ne è stata prescritta la demolizione ai sensi dell'art. 7, comma 1 della L.R. 23/1985 *"a meno che la demolizione non crei pregiudizio alla parte restante del fabbricato, in tal caso verrà comminata la sanzione pari al doppio del valore della parte abusiva"*.

In data 18/11/2024 il tecnico redattore della Pratica di Accertamento di conformità attestava che la demolizione avrebbe creato pregiudizio all'intera copertura, e pertanto chiedeva l'applicazione della sanzione ai sensi dell'art. 7, comma 1 della L.R. 23/1985.

Pertanto, a chiusura della Pratica resta da pagare tale sanzione, il valore dell'opera non può che essere il valore della copertura essendo la terrazza sottostante conforme ai progetti, ritenendo che il suo valore non può che essere pari al suo costo di costruzione, stimato a parte nella categoria n. 3 del computo metrico estimativo redatto e pari ad € 10.692,85 (vedi allegato n. 24), la sanzione che verrà comminata corrisponde al doppio del valore dell'opera e pertanto viene stimata in € 21.385,70, la quota di competenza relativa all'immobile Sub. 2 corrispondente ad 1/2 del valore della sanzione, pari ad € 10.692,85 che verrà decurtata dal valore dell'immobile.

Le unità immobiliari non sono dotate di Certificato di Abitabilità/Agibilità.

La data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento è 29/08/2006.

QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 7:

Gli immobili sono occupati dalla sig.ra ***** , nata a ***** (**) il **/**/**** , C.F. ***** , in qualità di proprietaria per la quota di 1/1.

Risulta residente nell'appartamento Foglio 40, Part. 453, Sub. 2, anche il figlio della proprietaria sig. ***** , nato a ***** (**) il **/**/**** , C.F. ***** .

(vedi allegato n. 16 - 17)

L'Agenzia delle Entrate conferma l'assenza di contratti di locazione (vedi allegato n. 12).

QUESITO 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

RISPOSTA AL QUESITO 8:

A) - Non è pendente nessuna procedura espropriativa relativa a pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

B) - Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.

C) - L'immobile è di proprietà della sig.ra ***** , nata a ***** (**) il **/**/****, C.F. ***** , in qualità di proprietaria per la quota di 1/1, in virtù di Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 02/07/2009 n. rep. 523/2009, presso il Tribunale di Oristano, Trascritto a Oristano, in favore di: ***** nata a ***** (**) il **/**/****, (C.F. *****), piena proprietà per una quota di 1/2, contro: ***** nato in ***** (**) il **/**/**** – C.F. ***** ,

(vedi allegato n. 14 - 15).

D) - Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

E) - Le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte di un fabbricato bifamiliare più pertinenze per il quale non è stato costituito formalmente un condominio, e pertanto non è dotato di Regolamento condominiale e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni.

F) – Risulta: Iscrizione Reg. Part. 742 Reg. Gen. 3503 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 63/1999 Data 29/01/1999 - Pubblico Ufficiale - Autorità emittente Tribunale di Latina (LT) Ipoteca Giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo in favore TREVI FINANCE N. 3 S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV), Codice Fiscale 03527590263;

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

RISPOSTA AL QUESITO 9:

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

RISPOSTA AL QUESITO 10:

Non sono presenti pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

RISPOSTA AL QUESITO 11:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte di un fabbricato bifamiliare più pertinenze per il quale non è stato costituito formalmente un condominio, per cui non sono presenti spese di amministrazione condominiale né bilanci di previsione delle spese annuali.

È presente la necessità di effettuare dei lavori urgenti di rimozione degli intonaci della copertura della veranda a rischio distacco causa di pericolo per le persone, come verificato in sede di sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, stimati in € 4.356,11 e la cui quota di competenza relativa all'immobile Sub. 2 corrispondente ad 1/2 del valore stimato è pari ad € 2.178,05 (vedi allegato n. 2 – 24).

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO 12:

La presente Perizia di stima analitica è tesa ad individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare, la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Confronto Diretto, non

essendo stato possibile utilizzare il metodo Market Comparison Approach (MCA), per la difficoltà di reperire comparabili idonei a tale metodo.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto e le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015, utilizzando come parametri di riferimento i valori contenuti negli atti di compravendita reali noti disponibili ed i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso specifico sono stati reperiti gli atti di compravendita relativi ad immobili siti nella località Putzu Idu non lontani da quello in oggetto, più precisamente:

- atto notarile Notaio Paola Denotti del 31/03/2023 Rep. 12157 (vedi allegato n. 26);
- atto notarile Notaio Davide Porru del 11/05/2023 Rep. 6872 (vedi allegato n. 25);

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Comune:	San Vero Milis (Or), 09070
Indirizzo:	Via Evaristo Madeddu, 55
Frazione:	Putzu Idu
Piano:	T-1



Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha effettuato il sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici abitazione Part. 453 Sub. 2	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie utile abitazione	112,35			112,35
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		136,69
		Superficie commerciale		112,35

Superfici murature	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie murature	24,34			24,34
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		24,34
		Superficie commerciale		24,34

Pertinenze accessorie non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie lorda tettoia	38,99			38,99
Pertinenze accessorie non comunicanti (25%)		Superficie lorda		38,99
		Superficie commerciale		9,75

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie lorda terrazza	24,64			24,64
Superficie lorda scale	10,17			10,17
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		34,81
		Superficie commerciale		8,48

Superfici scoperte	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie lorda cortile	69,28			69,28
Superfici scoperte (10%)		Superficie lorda		69,28
		Superficie commerciale		6,93
Superficie utile netta				112,35 mq
Superficie commerciale				162,00 mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,74

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	950,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	1.400,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	1.175,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	1.970,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

$K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella:

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella:

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,30
K2 = 0,50
K = 0,45
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = 1.152,50 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 1.152,50 €

Valore OMI = 157.535,23 €

Valore medio di mercato = 140.859,00 €

Valore per confronto diretto = 236.163,60 €

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		157.535,23 €
Valore medio di mercato	= 1.175,00 € x 0,74 x 162,00 m ²	140.859,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.970,00 € x 0,74 x 162,00 m ²	236.163,60 €
Valore stimato		178.185,94 €

Al valore stimato andranno portate in detrazione le seguenti somme:

a) demolizione del magazzino sotto la tettoia Sub. 5: € 346,71

b) quota lavori urgenti messa in sicurezza: € 2.178,05

c) quota sanzione art. 7, comma 1 della L.R. 23/1985: € 10.692,85

V = Valore stimato – (a + b + c)

V = € 164.968,33

Al valore **V** di cui sopra, andrà portata in detrazione la percentuale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

$164.968,33 \times 0,10 = € 16.496,83$

$164.968,33 - 16.496,83 = € 148.471,50$

Pertanto, il valore del Lotto è pari a: € 148.471,50 arrotondato all'euro € 148.472,00

QUESITO 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

RISPOSTA AL QUESITO 13:

L'immobile è stato pignorato per intero.

Avendo espletato il mandato conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Bosa lì 14 aprile 2025

Il C.T.U.

(Geom. Claudio Casanica)

ELENCO ALLEGATI

- ALL N. 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALL N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL N. 3 STRALCIO MAPPA CATASTALE F. 40 PART. 453;
- ALL N. 4 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2;
- ALL N. 5 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 5;
- ALL N. 6 ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO PLANIMETRICO;
- ALL N. 7 VISURE CATASTALI STORICHE;
- ALL N. 8 TAV 1 RESTITUZIONI GRAFICHE DA RILIEVO;
- ALL N. 9 TAV 2 RESTITUZIONI GRAFICHE DA RILIEVO;
- ALL N. 10 TAV 3 RESTITUZIONI GRAFICHE DA RILIEVO;
- ALL N. 11 TAV 4 RESTITUZIONI GRAFICHE DA RILIEVO;
- ALL N. 12 RISCONTRO ACCESSO ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE;
- ALL N. 13 ATTO DI PROVENIENZA NOTAIO GIANNI FANCELLO REP 24357;
- ALL N. 14 ATTO DI PROVENIENZA OMOLOGA RG 523/2009 TRIBUNALE DI ORISTANO;
- ALL N. 15 SENTENZA DI SEPARAZIONE RG 597/2016 TRIBUNALE DI ORISTANO;
- ALL N. 16 CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICI;
- ALL N. 17 CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA;
- ALL N. 18 ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO;
- ALL N. 19 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALL N. 20 NULLA OSTA N. 24/1967;
- ALL N. 21 NULLA OSTA N. 50/1967;
- ALL N. 22 CONCESSIONE IN SANATORIA N. 37/U DEL 1996;
- ALL N. 23 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PRATICA SUAPE N. 161;
- ALL N. 24 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
- ALL N. 25 COMPARABILE ATTO NOTAIO DAVIDE PORRU REP 6872;
- ALL N. 26 COMPARABILE ATTO NOTAIO PAOLA DENOTTI REP 12157;