

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 49/2024 R. Es.

Promotore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

Lotto 1 – Fabbricato di civile abitazione

N.C.E.U. Foglio 8 Particella 2721 Subalterno 1

Via degli Ulivi s.n., piani S1-T-1

Comune di Ghilarza (OR)

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 12/01/2026

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori

1. PREMESSE

Il sottoscritto **Ingegnere Stefano Castori**, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A125C954787-LB, con scadenza in data 16/08/2026, a seguito di nomina in data 13/10/2025 accettata in data 15/10/2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Ghilarza (OR) alla via degli Ulivi s.n., ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

Il debitore esecutato è soggetto passivo IVA, come da visura camerale allegata; il regime impositivo applicabile alla vendita sarà determinato in sede di trasferimento secondo la disciplina fiscale vigente.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 - RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1) - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è quello della proprietà per la quota di 1/1, diritto che corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore. Con rimando alle precisazioni che seguono, non si rilevano difformità nei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Non risultano procedure espropriative in corso.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

LOTTO 1) Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Ghilarza (OR) alla via degli Ulivi s.n., piani seminterrato, terra e primo, distinta al N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2721 Sub. 1 – Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 372,37;

LOTTO 2) Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Ghilarza (OR) alla via degli Ulivi s.n., piani seminterrato, terra e primo, distinta al N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2721 Sub. 2 – Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 372,37;

LOTTO 3) Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Ghilarza (OR) alla via degli Ulivi s.n., piani seminterrato, terra e primo, distinta al N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2721 Sub. 3 – Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 372,37;

LOTTO 4) Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Ghilarza (OR) alla via degli Ulivi s.n., piani seminterrato, terra e primo, distinta al N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2721 Sub. 4 – Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 372,37.

Nell'atto di pignoramento i suddetti beni posseggono, nell'ordine e letteralmente, la seguente identificazione, perfettamente coerente:

"IN COMUNE DI GHILARZA

Appartamento alla via degli ulivi snc distinto al NCEU al F. 8 M. 2721 sub. 1 (A/2)

Appartamento alla via degli ulivi snc distinto al NCEU al F. 8 M. 2721 sub. 2 (A/2)

Appartamento alla via degli ulivi snc distinto al NCEU al F. 8 M. 2721 sub. 3 (A/2)

Appartamento alla via degli ulivi snc distinto al NCEU al F. 8 M. 2721 sub. 4 (A/2)"

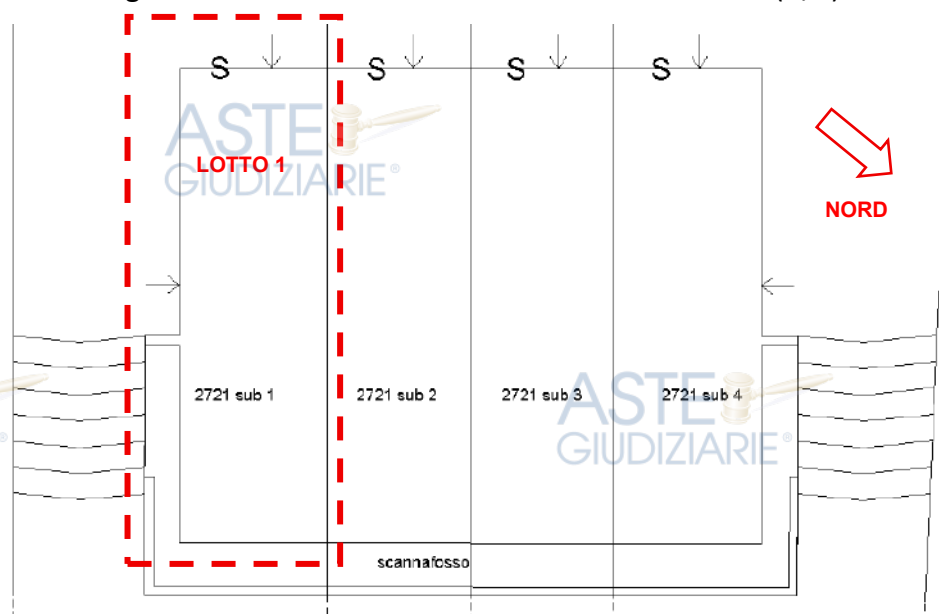


Figura 1 - Stralcio dell'elaborato planimetrico (Piano S1, fuori scala)

PIANO TERRA

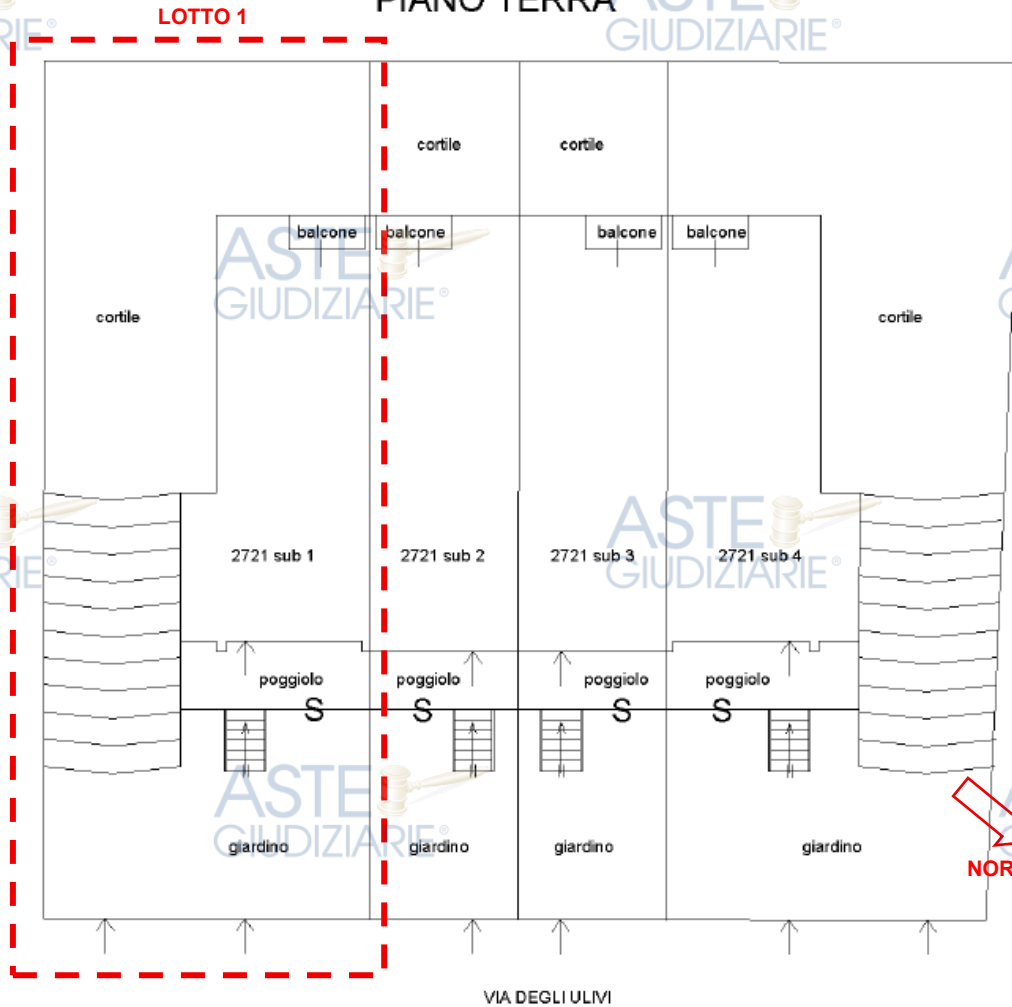


Figura 2- Stralcio dell'elaborato planimetrico (Piano T, fuori scala)

PIANO PRIMO

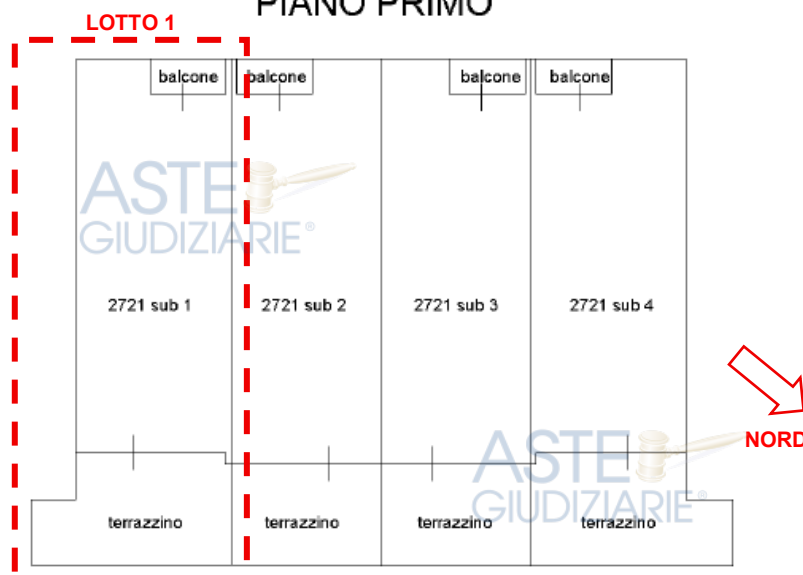


Figura 3- Stralcio dell'elaborato planimetrico (Piano 1, fuori scala)

La presente relazione riguarda il Lotto 1.

Il bene pignorato giace interamente sul terreno di cui al foglio 8, mappale 2721.

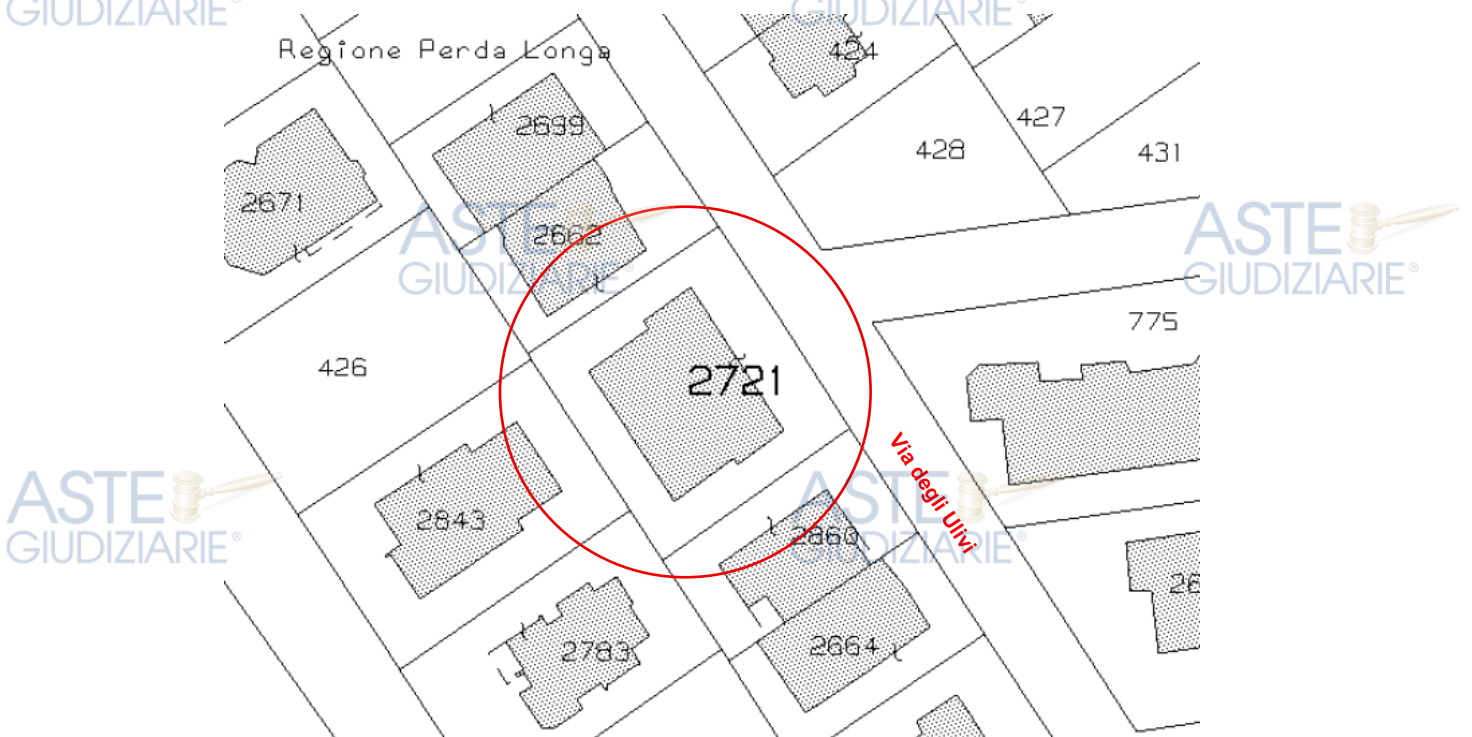


Figura 4 - Stralcio Estratto di mappa (fuori scala) con individuazione dei suoli. Nord in alto.

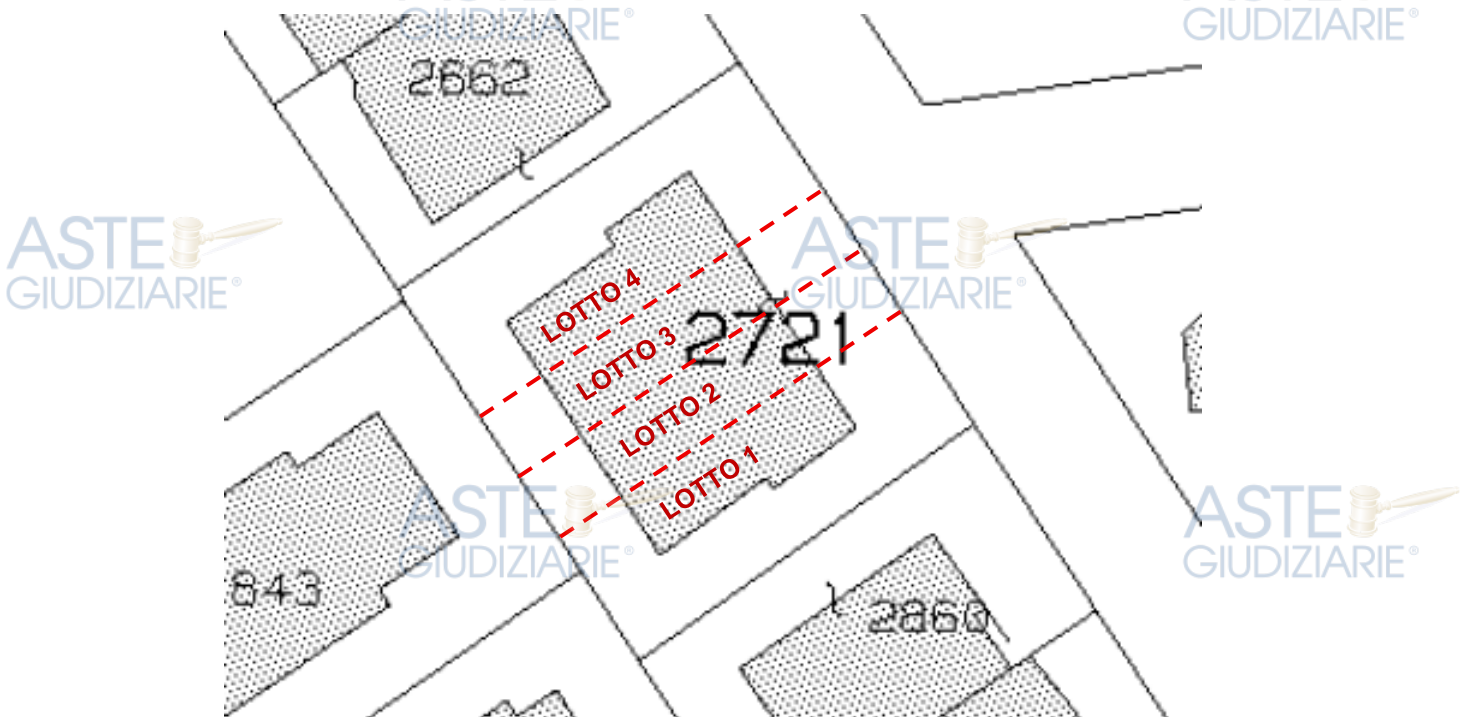


Figura 5 - Stralcio Estratto di mappa (fuori scala), zoom con individuazione dei lotti. Nord in alto.

In riscontro al quesito formulato dal Giudice, si rappresenta che, sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia accertata e delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, si è ritenuto tecnicamente corretto ed economicamente opportuno procedere alla formazione di quattro distinti lotti di vendita, ciascuno coincidente con una singola unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza, Foglio 8, particella 2721, subalterni 1, 2, 3 e 4. Le unità risultano reciprocamente autonome sotto il profilo funzionale, distributivo e catastale, nonché inserite in un

fabbricato privo di parti comuni, circostanza che consente la piena ed immediata individuazione di ciascun bene senza necessità di costituire servitù di passaggio o diritti reciproci tra i lotti. La scelta di mantenere la suddivisione in quattro lotti distinti, già consolidata sotto il profilo catastale e urbanistico, risponde all'esigenza di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, ampliando la platea dei potenziali acquirenti e consentendo una più agevole collocazione dei beni, rispetto all'ipotesi di un lotto unico che risulterebbe meno flessibile e meno coerente con l'effettiva configurazione immobiliare. Pertanto, non si è resa necessaria alcuna operazione di frazionamento o nuovo accatastamento, risultando i lotti già chiaramente individuati e conformi allo stato dei luoghi e agli atti catastali vigenti.

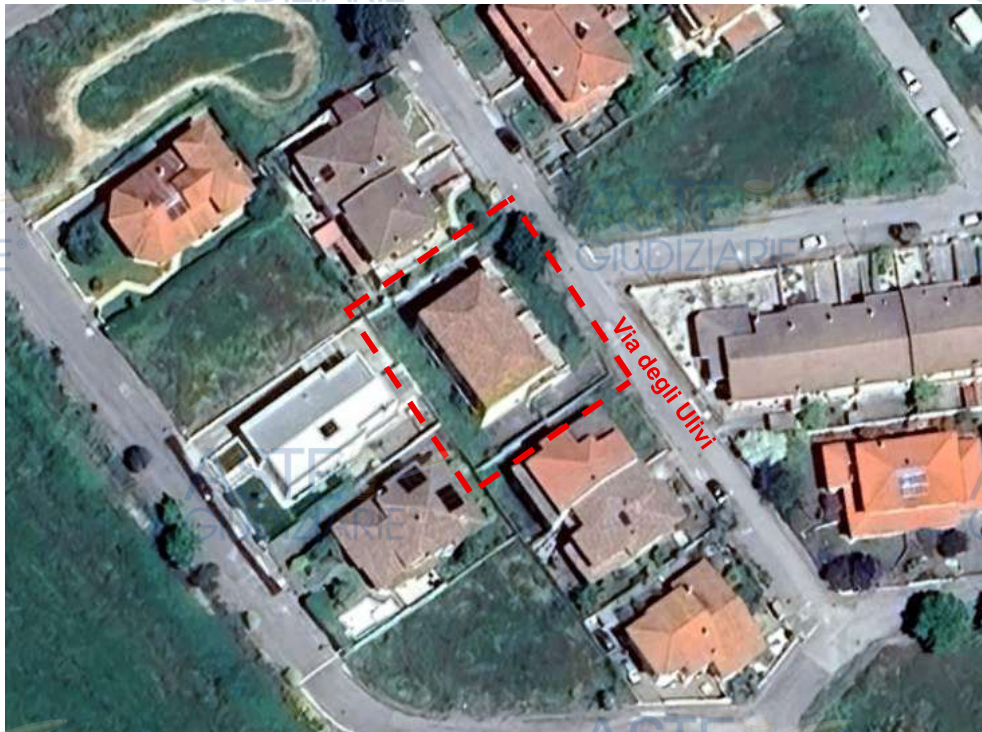


Figura 6 - Ortofoto dei luoghi. Nord in alto



Figura 7 - Ortofoto dei luoghi, zoom con individuazione dei lotti. Nord in alto



Figura 8 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale, perimetro dei confini catastali. Nord in alto

La sovrapposizione tra ortofoto e cartografia catastale evidenzia una buona coerenza planimetrica complessiva: in particolare i confini lungo i lati nord-ovest e sud-est risultano correttamente coincidenti, mentre sui lati nord-est e sud-ovest si riscontra una traslazione sistematica e omogenea. Tale comportamento, riscontrabile in modo diffuso su tutte le mappe della zona, è tecnicamente compatibile con gli effetti noti di adattamento tra basi cartografiche di diversa origine, scala e sistema di riferimento. La difformità non assume carattere puntuale o locale, ma si manifesta come scostamento coerente dell'intero impianto, indice di un effetto cartografico e non di una non conformità dei luoghi. Ne consegue che lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale e al tipo mappale di riferimento.

CONFINI (Foglio 8, Comune di Ghilarza OR):

Il terreno su cui giacciono i quattro lotti confina a nordest con la pubblica via degli Ulivi. Procedendo da qui e in senso orario confina poi a sudest con il mappale 2860, a sudovest con il mappale 2783 prima e 2843 e 426 poi e, infine, a nordovest con il mappale 2662.

Il Lotto 1 confina a nordest con la pubblica via degli Ulivi. Procedendo da qui e in senso orario confina poi a sudest con il mappale 2860, a sudovest con il mappale 2783 e, infine, a nordovest con il Lotto 2 (N.C.E.U. Foglio 8, Particella 2721 Subalterno 2).

Non si rilevano procedure di espropriazione per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene oggetto di pignoramento.

Dal raffronto delle ortofoto con le mappe catastali emerge una sostanziale coerenza fra stato dei luoghi e, appunto, catasto, a meno di scostamenti fisiologici e non significativi dovuti alle tolleranze proprie delle mappe catastali e delle ortofoto nonché alla sovrapposizione di questi due strumenti. Si dà quindi espressamente atto di aver proceduto con l'attenta individuazione del bene oggetto di pignoramento mediante raffronto tra ortofoto e mappe catastali, riscontrandone la coerenza con quanto contenuto nel pignoramento stesso.

QUESITO n. 2) - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Si procede ora con la descrizione materiale del lotto 1, preceduta da una breve descrizione del più ampio fabbricato del quale il lotto stesso fa parte.



Figura 9 - Stralcio PUC (fuori scala), nord in alto. Sottozona "C1" - Espansione Residenziale, piani attuativi approvati

Descrizione generale del fabbricato di cui il Lotto fa parte

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Ghilarza (OR), centro della Sardegna centro-occidentale posto sull'altopiano di Abbasanta, a quota di circa 290 m s.l.m., in un territorio con prevalente vocazione residenziale e di servizi per il bacino locale. La popolazione comunale è dell'ordine di poco più di 4.000 abitanti (dato anagrafico recente: 4.064 al 31.12.2024), e il Comune ricade in zona climatica "C". Nell'area di ubicazione del compendio pignorato sono presenti i principali servizi (amministrativi, scolastici, commerciali e sanitari), tra cui il Presidio Ospedaliero "G.P. Delogu"; per i collegamenti ferroviari, il

territorio è servito dalla vicina stazione di Abbasanta, lungo la linea Cagliari–Golfo Aranci. L'immobile si inserisce in un tessuto residenziale recente, sviluppatosi per espansione in ambito di lottizzazione.

Sotto il profilo urbanistico, il terreno di sedime risulta ricadere, come da CDU n. 53 del 24.11.2025, in Zona "C" – espansione residenziale, sottozona "C1" di pianificazione privata, attuata mediante piano di lottizzazione; l'edificio è infatti realizzato sui lotti n. 36 e n. 37 della lottizzazione "Le Querce". Il lotto catastale è identificato al Catasto Terreni/Fabbricati al Foglio 8 – particella 2721, ha forma rettangolare regolare con lati di m 28,01 × m 25,50 e superficie complessiva reale di mq 714,25 (che si discosta, sebbene lievemente ed in modo del tutto fisiologico, da quella catastale); confina su tre lati con proprietà private e su un lato con la pubblica Via degli Ulivi (priva di numero civico), dalla quale avvengono tutti gli accessi. Il corpo di fabbrica risulta impostato sostanzialmente in posizione baricentrica rispetto al lotto ed è circondato da aree scoperte, che costituiscono pertinenze esclusive delle singole unità e, dunque, dei singoli lotti.

Il fabbricato è qualificabile come edificio residenziale a schiera, costituito da quattro unità immobiliari autonome accostate lateralmente e tra loro speculari, con i Lotti 1 e 4 in posizione caposchiera e i Lotti 2 e 3 interposti. Dal punto di vista catastale le unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza come Fg. 8 – p.lla 2721 – sub. 1, 2, 3, 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, con rendita (per ciascuna u.i.) pari a Euro 372,37, indirizzo "Via degli Ulivi s.n.c.", piani S1-T-1. Pur inserendosi in un unico corpo di fabbrica, l'organismo, allo stato degli atti e delle verifiche svolte, non risulta gestito mediante una formale organizzazione condominiale (amministrazione, tabelle millesimali, regolamento, riparti periodici). Ciascuna unità immobiliare dispone di accesso autonomo direttamente dalla pubblica via e di aree pertinenziali esterne in uso esclusivo; inoltre non emergono impianti centralizzati o servizi comuni oggetto di gestione unitaria. Coerentemente, ai fini della presente descrizione generale non vengono applicati millesimi e non si indicano dotazioni condominiali, ferma restando la natura unitaria del corpo edilizio e la possibile rilevanza civilistica di parti comuni e fatte salve diverse risultanze che dovessero emergere successivamente.

Quanto ai parametri dimensionali e agli standard urbanistici dichiarati, l'intervento sviluppa una volumetria complessiva pari a mc 995,29 a fronte di un volume edificabile pari a mc 1.000, con riparto per unità pari a mc 253,40 per ciascuno dei Lotti 1 e 4 e mc 244,24 per ciascuno dei Lotti 2 e 3. La superficie coperta risulta pari a mq 273,75 su mq 714,25 di lotto. La dotazione parcheggi risulta complessivamente pari a mq 125,30, superiore al minimo dichiarato di mq 99,53, con riparto pertinenziale pari a mq 33,00 per il Lotto 1, mq 25,20 per ciascuno dei Lotti 2 e 3 e mq 41,90 per il Lotto 4; tali valori, unitamente ai distacchi e alle altezze, risultano indicati come verificati in sede tecnica e saranno oggetto di specifica trattazione nei quesiti dedicati ai profili edilizi/urbanistici.

Sotto il profilo costruttivo generale, la documentazione tecnica descrive un edificio con struttura portante in muratura (blocchi di calcestruzzo multicellulare con isolamento integrato), fondazioni in cemento armato e solai in laterocemento; la copertura è a falde con carpenteria principale in legno lamellare, con elementi strutturali ricorrenti quali travi principali sez. 20×26 cm e travetti secondari sez. 10×16 cm, e sovrastante pacchetto di isolamento/impermeabilizzazione e manto in laterizio anticato. Il prospetto principale verso Via degli Ulivi è caratterizzato dalla presenza di un porticato continuo in corrispondenza degli accessi alle unità, mentre il perimetro del mappale risulta delimitato da murature in blocchi di cls sui lati privati e da rete metallica sul fronte verso la via pubblica.



IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Figura 10 - Stralcio del Piano di Lottizzazione, fuori scala.

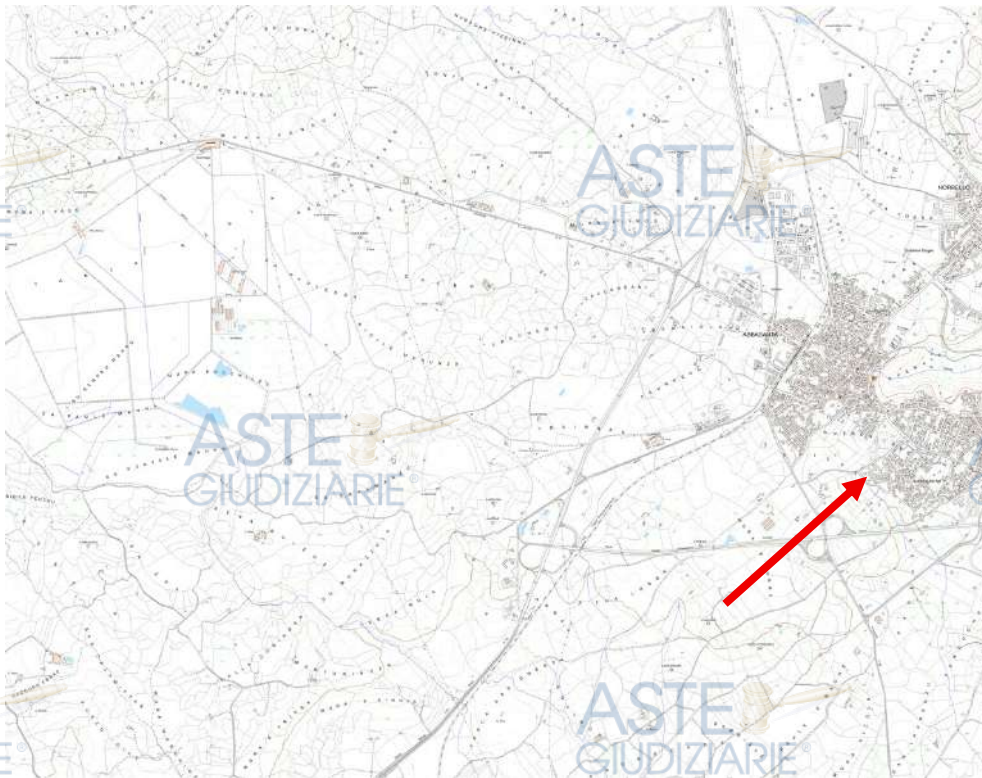


Figura 11 - CTR. Fuori scala

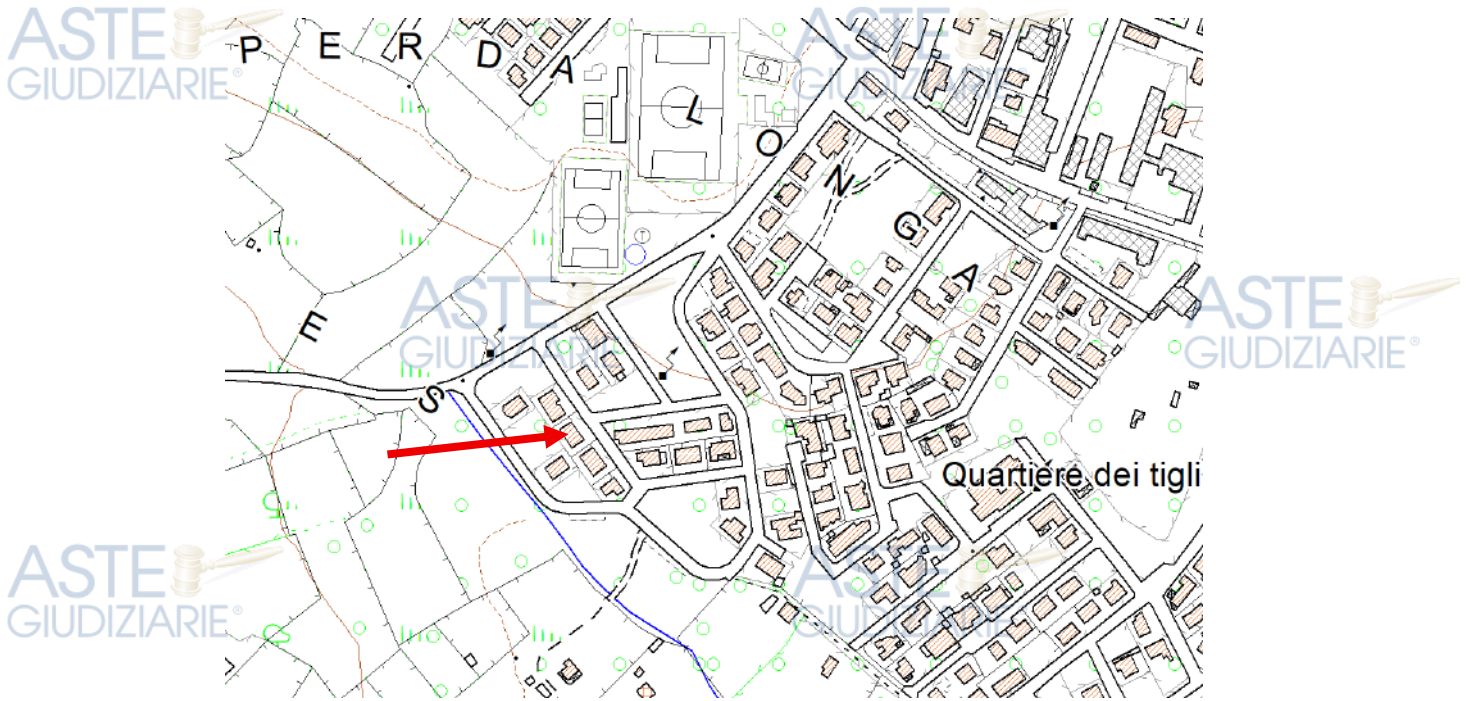


Figura 12 - Stralcio CTR. Fuori scala

Lotto 1 – consistenza, finiture, pertinenze

Il Lotto 1 corrisponde all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza al Foglio 8, particella 2721, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, ubicata in Via degli Ulivi s.n.c., con sviluppo ai piani S1–T–1. L'unità costituisce porzione di fabbricato residenziale a schiera ed è in posizione caposchiera, risultando speculare rispetto al Lotto 4; presenta pertinenze esterne esclusive su più lati (anteriore, posteriore e laterale) e posto auto pertinenziale ubicato lateralmente, con accesso carrabile e pedonale direttamente dalla Via degli Ulivi. Dal punto di vista dell'esposizione, l'affaccio principale è orientato a nord-est, con affacci secondari a sud-est (lato libero) e a sud-ovest (retro); il quarto lato è in aderenza all'unità interposta (Lotto 2). Il lotto non beneficia né necessita di passaggi su proprietà di terzi, non è fondo intercluso e non implica costituzione di servitù funzionali all'accesso, essendo la fruizione integralmente garantita dal fronte strada.

La distribuzione interna si articola su tre livelli collegati da scala interna privata. Il piano seminterrato è posto a quota indicativa di circa -2,25 m rispetto al riferimento del marciapiede su Via degli Ulivi ed è servito da un ingresso dal retro, oltre a un ulteriore accesso laterale che immette direttamente nel vano scala. A tale livello si rilevano uno sgombero di circa 19,62 mq netti, un disimpegno di circa 3,02 mq netti, un bagno di circa 6,12 mq netti e una cantina di circa 16,93 mq netti; è presente il vano scala interno (quantificato, in proiezione, in 8,44 mq netti) che connette tutti i piani. Sul fronte strada e sul lato libero è presente scannafosso, elemento utile alla ventilazione e al contenimento delle spinte/umidità delle murature controterra; nonostante ciò, allo stato si riscontrano fenomeni di umidità da capillarità e alonature in alcune zone del seminterrato, coerenti sia con la condizione controterra sia con la non completa definizione delle sistemazioni esterne e dei dettagli di impermeabilizzazione.

Il piano terra è posto a quota indicativa di +0,55 m rispetto al medesimo riferimento su Via degli Ulivi e presenta un disimpegno baricentrico di circa 2,26 mq netti, un bagno di circa 4,81 mq netti, una cucina di circa 9,47 mq netti con balcone incassato di circa 2,19 mq, oltre al soggiorno/pranzo di circa 22,66 mq netti. L'accesso principale all'unità avviene dal fronte, tramite porticato; per il Lotto 1 la superficie del portico è pari a circa 11,25 mq. In soggiorno è presente un lucernario in legno in corrispondenza di una nicchia estradossata rispetto alla muratura di tamponamento; in tale punto sono state rilevate infiltrazioni meteoriche rilevanti, con conseguente degrado delle finiture superficiali (pitture e, localmente, intonaci),

fenomeno che incide significativamente sul giudizio manutentivo dell'unità pur non risultando, allo stato, indicativo di compromissioni strutturali.

Il piano primo/sottotetto è posto a quota indicativa di +3,55 m e ospita il disimpegno di circa 4,00 mq netti, un bagno di circa 4,56 mq netti, una camera di circa 9,47 mq netti con balcone di circa 2,19 mq, una camera matrimoniale di circa 16,27 mq netti e una cabina armadio; dalla camera matrimoniale si accede a terrazza di circa 17,27 mq. Le altezze utili interne sono pari a 270 cm al piano terra e 250 cm al piano seminterrato, mentre al piano sottotetto risultano variabili, da circa 193 cm a circa 335 cm al sottotrave, in ragione dell'andamento della falda e della carpenteria lignea; sono presenti travi principali di sezione 20x26 cm e travetti secondari di sezione 10x16 cm, elementi che caratterizzano l'orditura di copertura e giustificano la variabilità delle altezze utili. I parapetti di balconi e terrazze risultano in parte in muratura e in parte in struttura metallica zincata; le pavimentazioni esterne di balconi e terrazze sono in gres.

Le pertinenze esterne esclusive del Lotto 1 risultano complessivamente pari a circa 173,50 mq lordi (oltre al citato porticato, di mq 11,25) e si sviluppano frontalmente, sul retro e sul lato libero (caposchiera), con fruizione diretta dall'unità e accessibilità dalla Via degli Ulivi. La superficie commerciale del lotto è pari a circa 169,57 mq. Si evidenzia che le sistemazioni esterne non risultano ultimate: alcune porzioni devono ancora essere pavimentate, e risultano incompleti elementi di finitura e chiusura (in particolare recinzione lato strada e cancelli pedonali/carrabili), con conseguente assetto funzionale provvisorio delle pertinenze. Sotto il profilo delle finiture e dello stato di completamento, l'unità presenta un livello di esecuzione non concluso. Gli infissi esterni risultano presenti; le porte interne risultano mancanti (sono presenti le sole predisposizioni/opere "morte"). Le pavimentazioni e i battiscopa interni risultano in ceramica/gres porcellanato, così come risultano presenti i rivestimenti ceramici in cucina e nei bagni; pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. Il vano scala risulta ancora al grezzo e privo di parapetto, circostanza rilevante ai fini della sicurezza d'uso e, più in generale, dell'agibilità. La cabina armadio annessa alla camera matrimoniale presenta calpestio non ultimato (al grezzo), ulteriore indice di incompleta ultimazione.

Gli impianti, pur impostati come autonomi e realizzati in gran parte sottotraccia, non risultano ultimati e, per tale ragione, non possono ritenersi rispondenti allo stato alla normativa di settore in termini di collaudo, dichiarazioni di conformità e piena funzionalità. In particolare l'impianto elettrico presenta assenza generalizzata di frutti e telai e mancano collegamenti nelle scatole di derivazione; l'impianto idrico presenta bagni completi di sanitari, mentre la cucina risulta priva degli attacchi a parete e nei collettori di zona mancano alcune valvole/collegamenti residuali. L'impianto di climatizzazione è allo stato solo predisposto (tubazioni in rame per sistema a pompa di calore), senza unità esterne e senza terminali interni; è presente predisposizione per impianto gas con tubazioni in rame e area esterna per bombole; l'impianto citofonico è predisposto ma non ultimato (mancano postazioni esterne e interne). Non risulta predisposizione per videosorveglianza; è presente predisposizione TV/SAT. È inoltre riferita la mancata evidenza di allacci definitivi ai pubblici servizi per la singola unità (salvi eventuali allacci di cantiere), condizione che, unitamente all'incompletezza delle opere impiantistiche ed edili, è coerente con l'impossibilità di conseguire agibilità allo stato.

Quanto alle patologie edilizie, oltre alle infiltrazioni meteoriche rilevate in corrispondenza del lucernario del soggiorno, sono stati osservati segni di umidità per capillarità al piano seminterrato e ulteriori tracce/localizzazioni di umidità in corrispondenza di murature prossime a terrazze, balconi e porticato. Sono altresì presenti fessurazioni sulle murature portanti del seminterrato prive, per morfologia e ampiezza riferita, di caratteri tali da far ritenere compromessa la statica, ferma restando la necessità di ricondurre tali quadri a fenomeni di assestamento/retrazione e di valutarli complessivamente con l'assetto delle impermeabilizzazioni e delle sistemazioni esterne.

In conclusione, il Lotto 1 si configura come unità caposchiera con pertinenze esterne ampie e accesso diretto dalla pubblica via, ma presenta uno stato di fatto caratterizzato da mancata ultimazione di opere edili e impiantistiche e da fenomeni di infiltrazione/umidità che hanno determinato degrado delle finiture

superficiali. Non esiste APE per l'unità e, in ragione dello stato non ultimato, non risulta conseguibile agibilità allo stato, rinviandosi alle parti della relazione dedicate ai profili edilizi e di conformità per l'inquadramento complessivo.

SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE DI OMOGEINIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGEINIZZATA
PIANO SEMINTERRATO:			
Vani principali e accessori diretti	66,04 mq	0,50	33,02 mq
TOT. SUP. LORDE PIANO SEMINTERRATO	66,04 MQ		33,02 MQ
PIANO TERRA:			
Vani principali e accessori diretti	59,50 mq	1,00	59,50 mq
Balcone	2,37 mq	0,30	0,71 mq
Portico	11,25 mq	0,30	3,38 mq
TOTALE SUPERFICI LORDE PIANO TERRA	73,12 mq		63,59 mq
PIANO PRIMO:			
Vani principali e accessori diretti	49,72 mq	1,00	49,72 mq
Balcone	2,37 mq	0,30	0,71 mq
Terrazzino	17,27 mq	0,30	5,18 mq
TOTALE SUPERFICI LORDE PIANO PRIMO	69,36 mq		55,61 mq
Cortile	173,50 mq	0,10	17,35 mq
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA	382,02 mq		
	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		169,57 mq

Figura 13 - Calcolo delle superfici

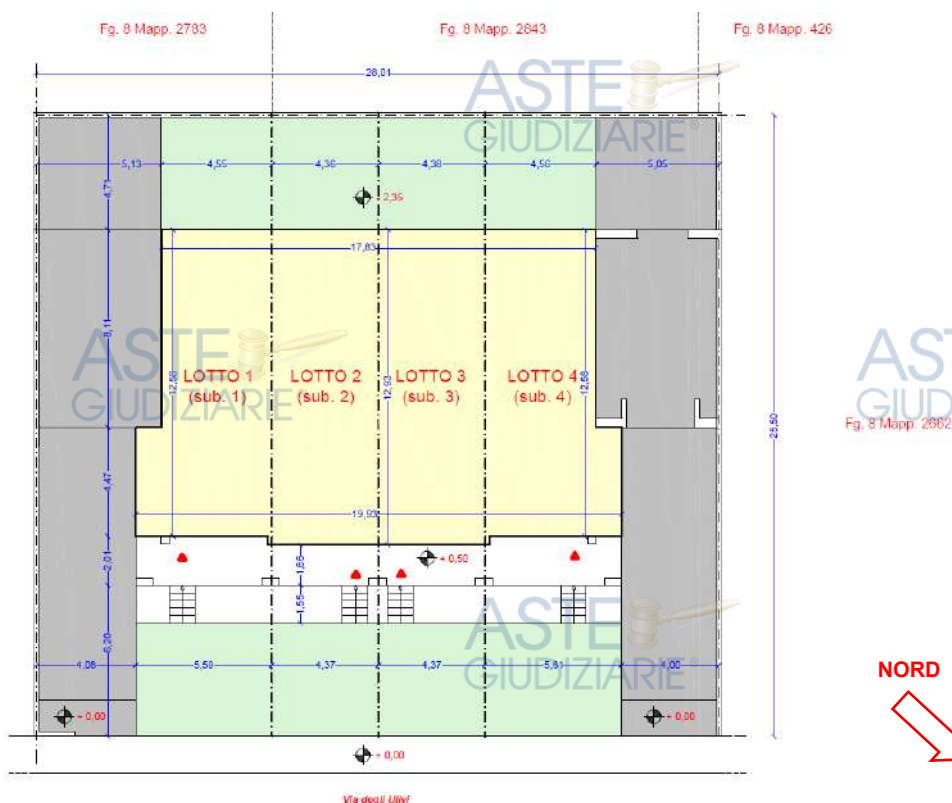


Figura 14 - Rilievo del lotto e confini. Fuori scala

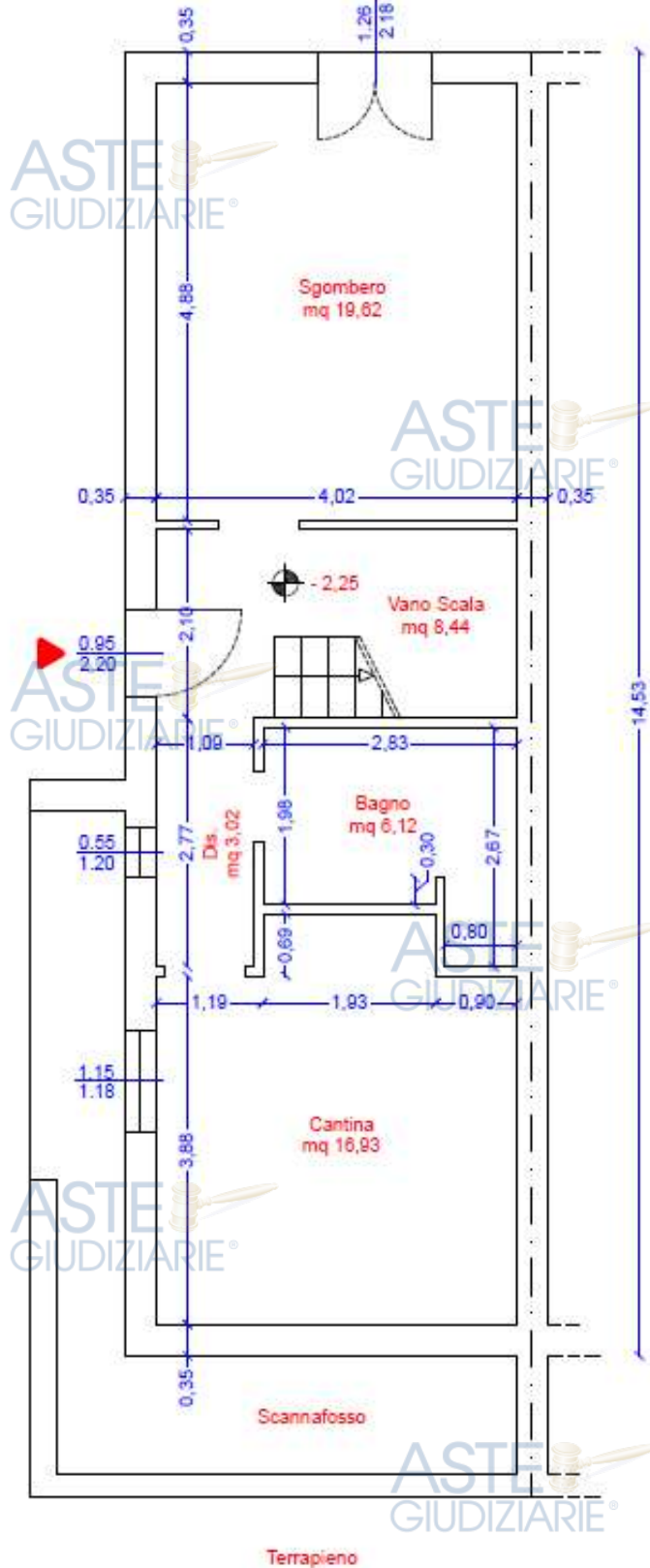


Figura 15 - Rilievo sub. 1 piano seminterrato, fuori scala. H mt 2,50

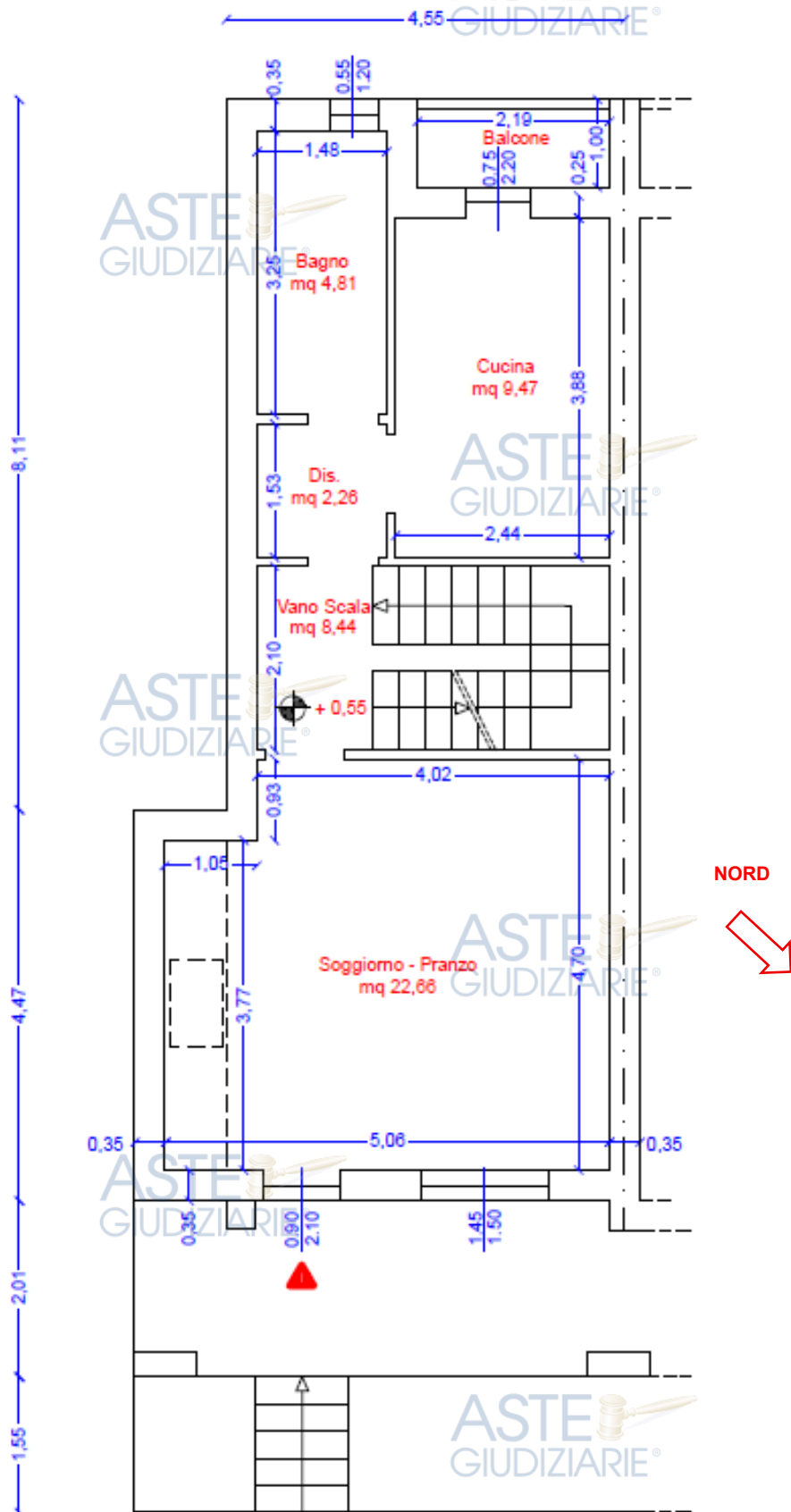


Figura 16 - Rilievo sub. 1 piano terra, fuori scala. H mt 2,70

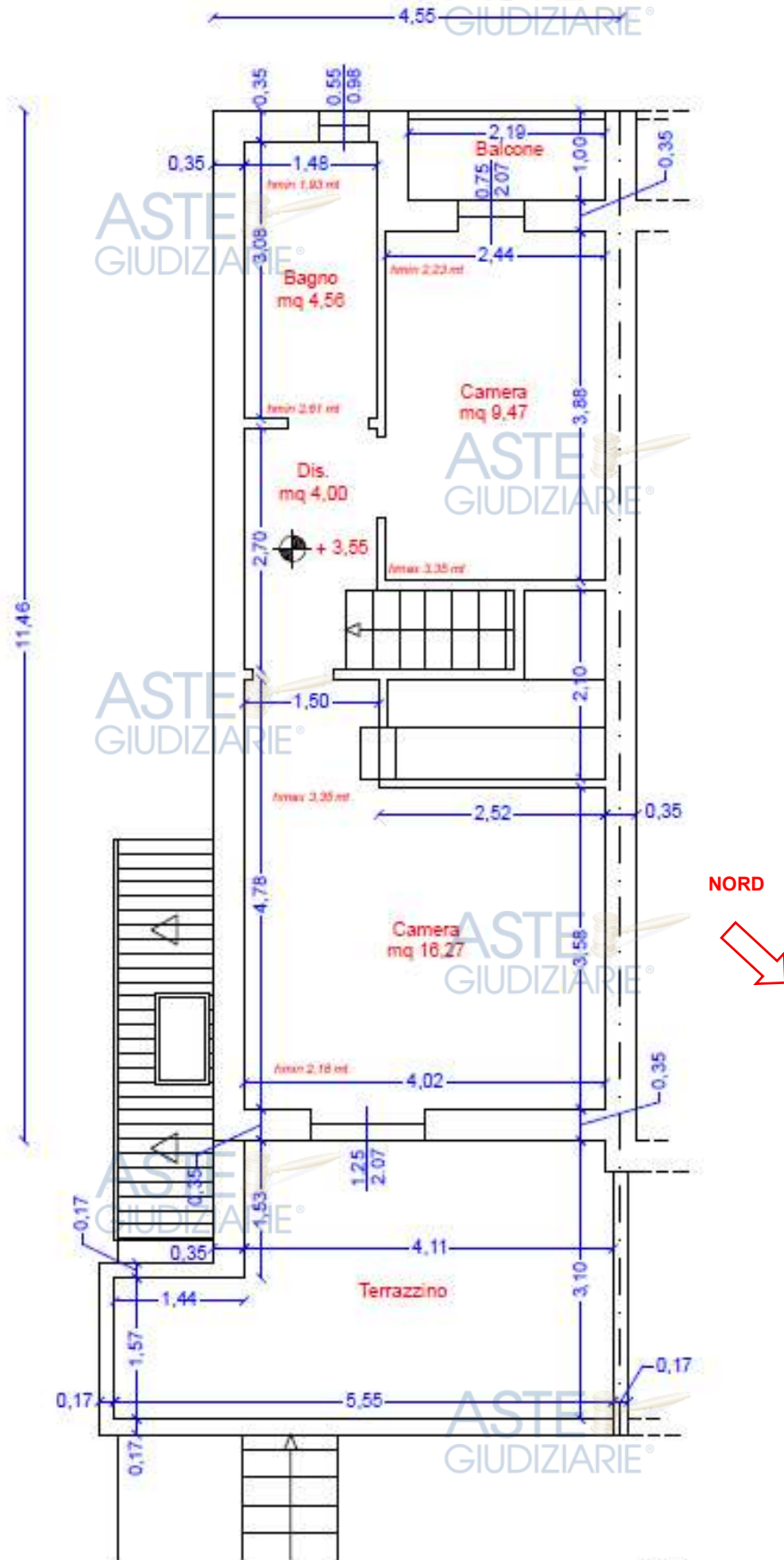


Figura 17 - Rilievo sub. 1 piano primo, fuori scala. H varie



Figura 18 - Visuale complessiva del fabbricato, foto aerea



Figura 19 - Visuale complessiva del fabbricato da via dei Mirti



Figura 20 - Visuale complessiva del fabbricato da via degli Ulivi



Figura 21 - Visuale complessiva del fabbricato dalle aree di pertinenza. Prospetto principale e laterale sudest



Figura 22 - Visuale complessiva del fabbricato dalle aree di pertinenza. Prospetto retro



Figura 23 - Visuale complessiva del fabbricato dalle aree di pertinenza. Prospetto laterale nordovest



Figura 24 - Ingresso retro



Figura 25 - Piano seminterrato, sgombero



Figura 26 - Piano seminterrato, sgombero



Figura 27 - Piano seminterrato, vano scala e ingresso laterale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 28 - Piano seminterrato, disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 29 - Piano seminterrato, cantina. Si notino le infiltrazioni dalla parete controterra e le fessurazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 30 - Piano seminterrato, cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 31 - Piano seminterrato, bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 32 - Piano seminterrato, bagno



Figura 33 - Vano scala



Figura 34 - Piano Terra, disimpegno vano scala



Figura 35 - Piano Terra, disimpegno bagno/cucina



Figura 36 - Piano Terra, bagno



Figura 37 - Piano Terra, cucina



Figura 38 - Piano Terra, balcone cucina



Figura 39 - Piano Terra, balcone cucina



Figura 40 - Piano Terra, soggiorno/pranzo



Figura 41 - Piano Terra, soggiorno/pranzo



Figura 42 - Piano primo, disimpegno



Figura 43 - Piano primo, camera matrimoniale e ingresso cabina armadio



Figura 44 - Piano primo, cabina armadio



Figura 45 - Piano primo, terrazza camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 46 - Piano primo, terrazza camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 47 - Piano primo, bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 48 - Piano primo, camera singola



Figura 49 - Piano primo, balcone camera singola



Figura 50 - Piano primo, balcone camera singola



Figura 51 - Visuale del lucernario e della porzione laterale del cortile di proprietà esclusiva del Lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 52 - Patologie edilizie, umidità per capillarità al piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 53 - Patologie edilizie, umidità per capillarità al piano seminterrato e impianti non ultimati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 54 - Patologie edilizie, importanti infiltrazioni nella zona del lucernario (piano terra)



Figura 55 – Collettore impianto idrico piano seminterrato



Figura 56 – Impianti non ultimati (cucina)



Figura 57 - Scatola di derivazione impianto elettrico, collegamenti mancanti



Figura 58 - Impianto di climatizzazione, predisposizione.

QUESITO n. 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene oggetto di pignoramento componente il lotto 1 è il seguente:

Abitazione di tipo civile nel Comune di Ghilarza (OR) alla via degli Ulivi snc, piani seminterrato terra e primo

N.C.E.U.

Foglio 8 Part. 2721 Sub. 1 – Sez. Ghilarza – Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 372,37

STORIA CATASTALE

Per il Lotto 1 lo scrivente ha proceduto all'identificazione catastale mediante acquisizione della visura catastale attuale e della visura catastale storica del Catasto Fabbricati, della visura catastale attuale e della visura catastale storica del Catasto Terreni relative al sedime, nonché della planimetria catastale corrispondente e dell'elaborato planimetrico del fabbricato. La planimetria catastale del subalterno 1 risulta presente negli atti dell'Agenzia Entrate ed è allegata alla presente relazione unitamente all'elaborato planimetrico e ad ulteriore documentazione estratta presso i competenti Uffici; pertanto non ricorre l'ipotesi di planimetria catastale mancante agli atti del Catasto.

La formazione dell'attuale particella catastale n. 2721 al Catasto Terreni è ricostruibile con continuità documentale sulla base delle visure storiche acquisite e si articola attraverso una sequenza di passaggi identificativi puntualmente tracciabili. In origine, dall'impianto catastale e sino alla data del 01/09/1992, l'area di sedime risultava ricompresa nel Foglio 8, particella n. 10. Con successivo aggiornamento catastale, nel periodo compreso tra il 01/09/1992 e il 23/06/2009, il compendio risulta identificato come Foglio 8, particella n. 434, formatasi a seguito di "FRAZIONAMENTO del 01/09/1992", acquisito in atti in data 16/11/1994 con numero 1292.1/1992. Nella medesima risultanza storica la particella 434 è annotata come derivante dalla particella 10 (annotazione "ex 10@a"), con contestuale variazione e soppressione della particella originaria nell'ambito del frazionamento. Nella storia catastale della particella 434 è inoltre riportata l'annotazione "comprende le particelle: 432", elemento che evidenzia il collegamento funzionale

e cartografico tra le particelle 432 e 434 antecedentemente all'aggiornamento che ha condotto alla costituzione dell'attuale ente urbano, circostanza correttamente richiamata anche nella certificazione notarile in atti.

Con successivo aggiornamento catastale del 23/06/2009, l'attuale particella Foglio 8 n. 2721 è stata costituita quale "ente urbano" mediante variazione del 23/06/2009, Pratica n. OR0114022, in atti dal 23/06/2009 con numero 114022.1/2009, riportata altresì come "TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2009", con i medesimi estremi di pratica e protocollo. Tale aggiornamento ha comportato la variazione e soppressione delle particelle pregresse e, in particolare, la soppressione della particella 434, nonché la contestuale variazione/soppressione della particella 432, con confluenza delle stesse nell'attuale particella 2721, qualificata come ente urbano. A decorrere da tale data, e precisamente dal 23/06/2009, la particella 2721 rappresenta il sedime unitario dell'edificato e costituisce la particella del Catasto Terreni alla quale corrisponde, al Catasto Fabbricati, la particella 2721 su cui risultano censiti i subalterni 1, 2, 3 e 4.

L'unità immobiliare pignorata, corrispondente al Lotto 1, risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di G hilarza come segue: Foglio 8, particella 2721, subalterno 1, indirizzo Via degli Ulivi s.n.c., piani S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita catastale pari a Euro 372,37, superficie catastale totale pari a 149 mq, di cui 129 mq escluse le aree scoperte, con intestazione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà (1000/1000).

La planimetria catastale del subalterno 1 reca i seguenti estremi identificativi: data di presentazione 03/07/2009, protocollo n. OR0127463. L'unità risulta costituita in Catasto Fabbricati mediante pratica DOCFA del 03/07/2009 e successivamente assoggettata a variazione nel classamento in data 19/04/2010, senza che tali aggiornamenti abbiano comportato modifiche dei dati identificativi essenziali (Comune censuario, foglio, particella e subalterno).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 8, particella 2721, qualità "ente urbano", superficie catastale 712 mq. Come sopra ricostruito, detta particella deriva dai passaggi identificativi storici documentati nelle visure e nella relazione notarile, con confluenza delle particelle pregresse, tra cui le nn. 432 e 434, nell'attuale ente urbano mediante aggiornamento cartografico, sul quale è stata successivamente effettuata la costituzione delle unità immobiliari urbane al Catasto Fabbricati.

Non si rende necessario produrre estratti catastali anteriori al periodo informatizzato, in quanto la storia catastale rilevante ai fini del presente quesito risulta integralmente ricostruibile tramite le visure storiche acquisite e le variazioni significative ricadono nel periodo meccanizzato.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione emerge la piena coerenza degli identificativi catastali essenziali del bene. In particolare, nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato come unità sita in Comune di G hilarza, Via degli Ulivi s.n.c., distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 2721, subalterno 1 (categoria A/2), senza indicazione espressa della sezione catastale, che risulta tuttavia implicitamente identificata attraverso il richiamo al Comune. Nella nota di trascrizione la sezione catastale è invece espressamente indicata; tale circostanza non incide in alcun modo sull'univocità dell'identificazione, atteso che foglio, particella e subalterno coincidono perfettamente con le risultanze catastali attuali e storiche. Non si riscontrano, pertanto, difformità quanto a Comune censuario, foglio, particella e subalterno.

Dalle visure storiche non emergono variazioni intervenute in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento riguardanti i dati identificativi essenziali. Non risultano fusioni, frazionamenti, soppressioni o nuove costituzioni del subalterno, né riallineamenti successivi incidenti sull'identificazione catastale del bene.

È stato infine effettuato il raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi, predisposta in risposta al quesito n. 2, e la planimetria catastale del subalterno 1. La sovrapposizione evidenzia una sostanziale rispondenza distributiva e planimetrica, al netto di lievi scostamenti riconducibili ai limiti intrinseci della restituzione catastale e delle sovrapposizioni tra elaborati di diversa natura, quali la scala

di rappresentazione, le convenzioni e gli spessori di graficismo, la generalizzazione del disegno, nonché le fisiologiche approssimazioni dovute ai processi di riproduzione e adattamento grafico.

Si rileva pertanto l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali. I luoghi risultano conformi, sotto il profilo catastale, alla documentazione in atti ed agli stralci di planimetria catastale che si allegano alla presente relazione.



Figura 59 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catasto terreni – Situazione attuale

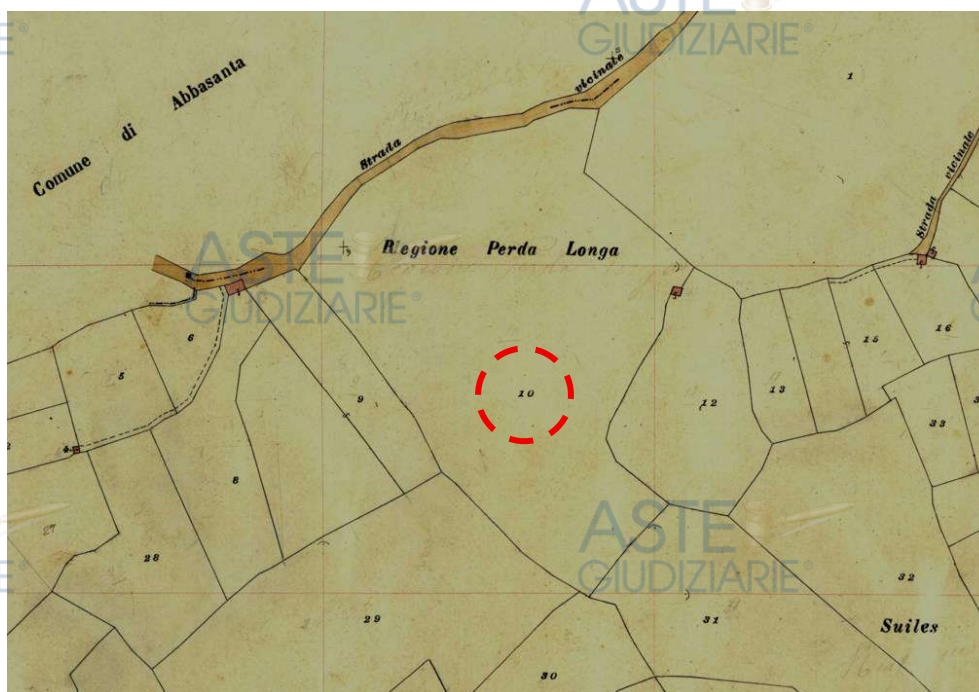


Figura 60 - Stralcio della mappa di impianto. Il terreno originario su cui giace il mappale 2721 era il 10.



Figura 61 - Stralcio EDM in atti



Figura 62 - Sovrapposizione mappa di impianto con EDM attuale (quest'ultimo in blu)

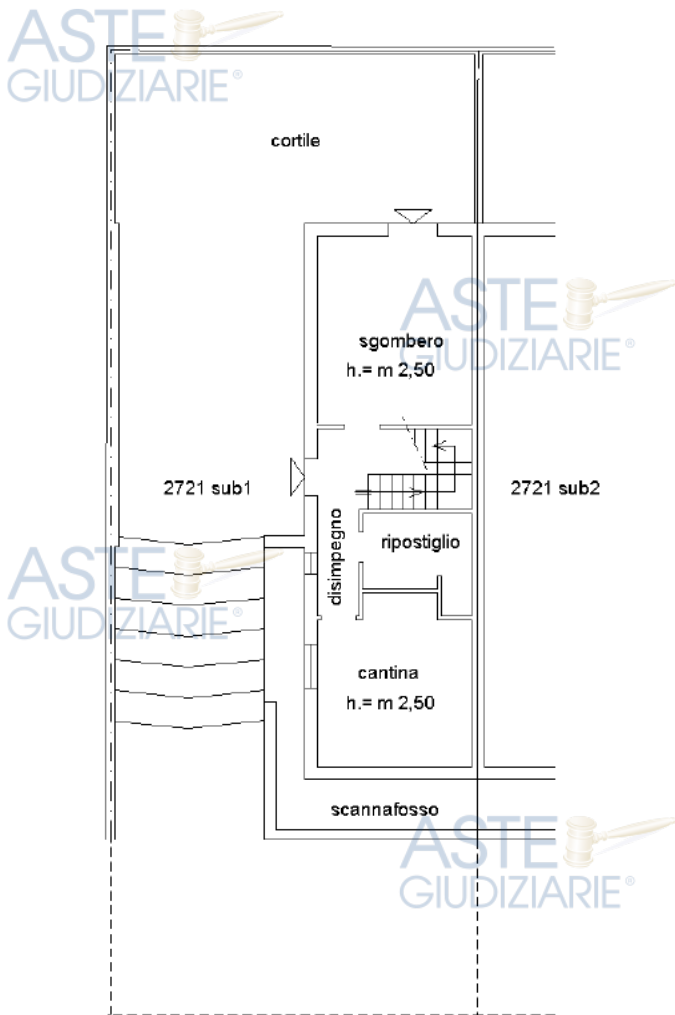


Figura 63 – Stralcio planimetria catastale in atti (fuori scala).
Piano seminterrato

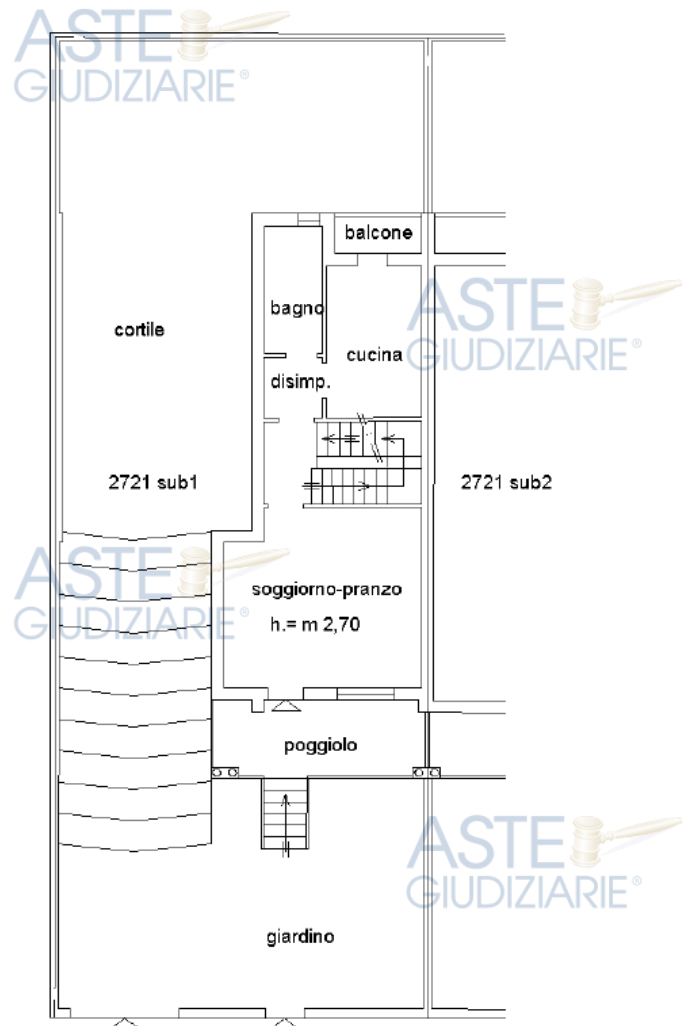


Figura 64 – Stralcio planimetria catastale in atti (fuori scala).
Piano terra

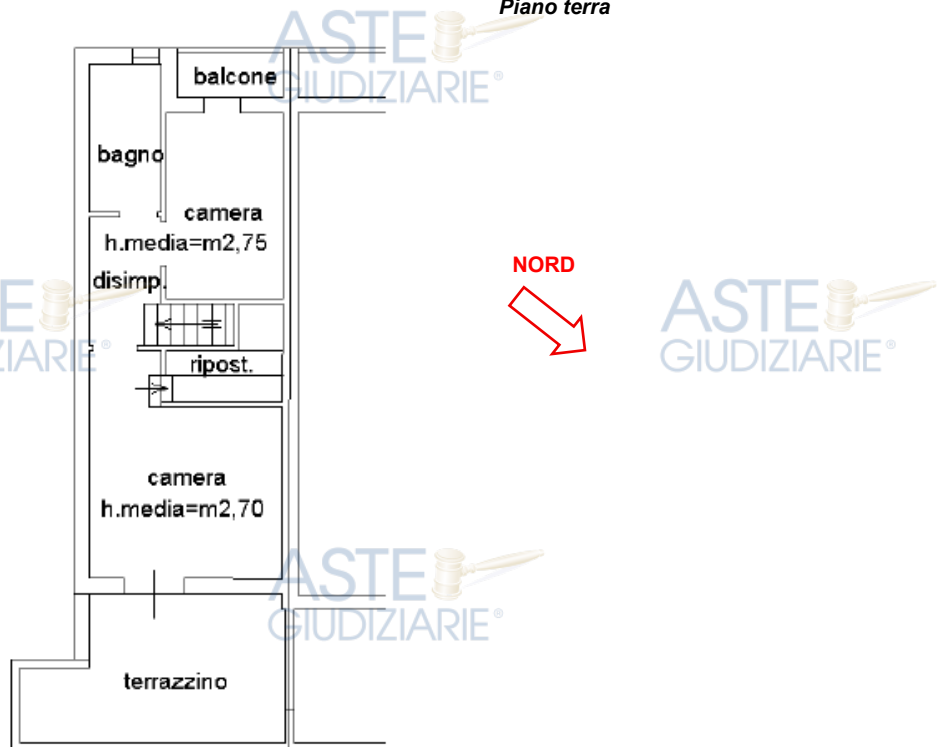


Figura 65 – Stralcio planimetria catastale in atti (fuori scala). Piano primo

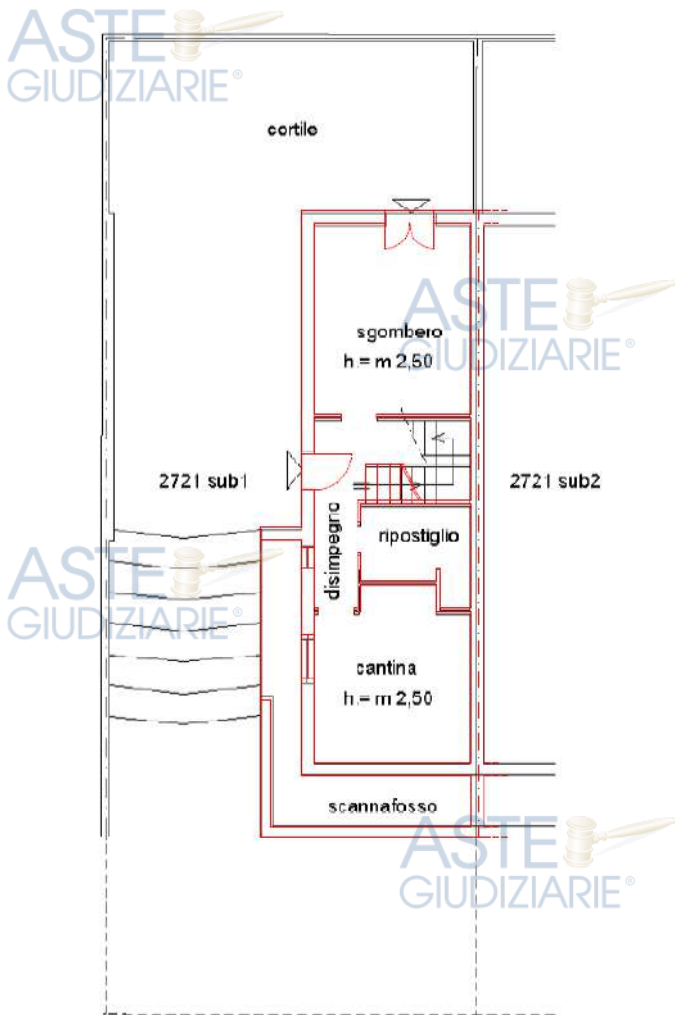


Figura 66 – Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale in atti (fuori scala). Piano seminterrato

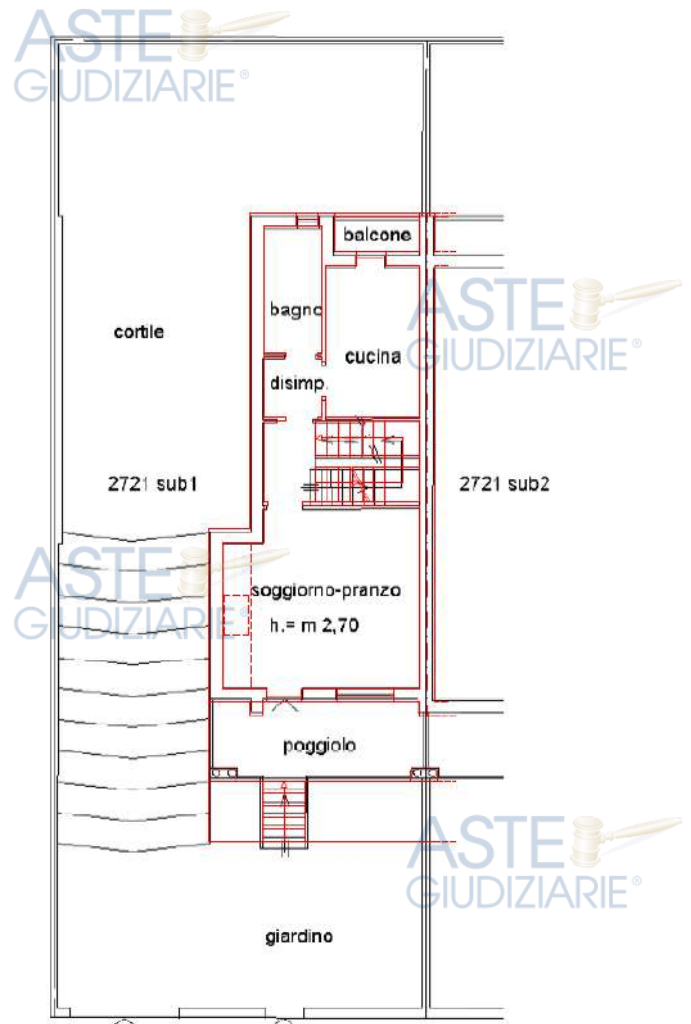


Figura 67 – Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale in atti (fuori scala). Piano terra

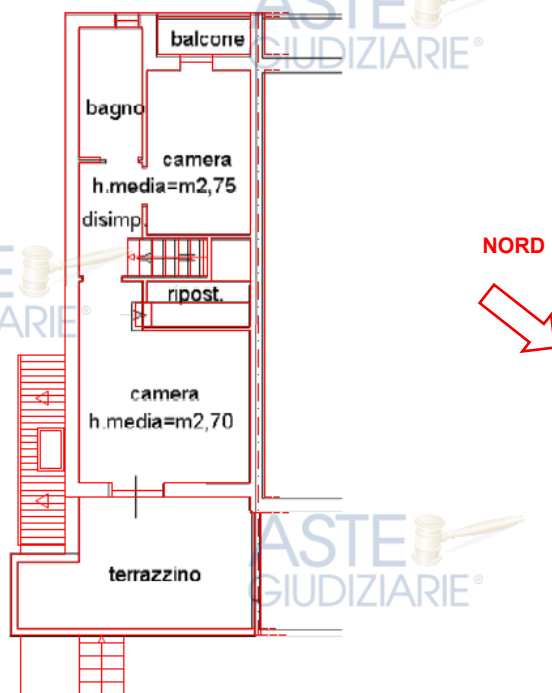


Figura 68 – Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale in atti (fuori scala). Piano primo

QUESITO n. 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1

Piena ed intera proprietà (1000/1000) di abitazione di tipo civile (porzione caposchiera di edificio residenziale a schiera) ubicata nel Comune di Ghilarza (OR), Via degli Ulivi s.n.c. (priva di numero civico), con sviluppo ai piani seminterrato, terra e primo (S1-T-1) collegati da un vano scala interno, dotata di pertinenze esterne esclusive (porticato, area scoperta anteriore, posteriore e laterale) e posto auto pertinenziale; accessi pedonale e carrabile direttamente dalla Via degli Ulivi. Si compone di sgombero, bagno, cantina e disimpegno al piano seminterrato; cucina con balcone, bagno, soggiorno-pranzo e disimpegno al piano terra; camera singola con balcone, camera matrimoniale con cabina armadio e terrazza, bagno e disimpegno al primo piano, per una superficie commerciale complessiva di mq 169,57. L'immobile si presenta allo stato non ultimato in alcune parti edili e impiantistiche, meglio descritte in relazione, e manifesta localizzati fenomeni di umidità riconducibili sia a risalita capillare sia a infiltrazioni di acque meteoriche. Non risultano disponibili attestato di prestazione energetica (APE) né dichiarazione di agibilità. Confina a nord-est con la pubblica Via degli Ulivi; procedendo in senso orario confina a sud-est con mappale 2860, a sud-ovest con mappale 2783 e a nord-ovest con il Lotto 2 (N.C.E.U. Foglio 8, particella 2721, subalterno 2). È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza al Foglio 8, particella 2721, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita Euro 372,37. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; la sovrapposizione rilievo-planimetria catastale evidenzia sostanziale rispondenza, con lievi scostamenti non significativi riconducibili ai limiti intrinseci della rappresentazione catastale. Titoli edilizi reperiti: Autorizzazione edilizia n. 7/A del 2007; Concessione edilizia in sanatoria n. 7 del 2009. Quanto alla conformità edilizia, lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme, in particolare per un incremento di superficie al piano seminterrato di circa 8,5 mq; a parere dello scrivente la regolarizzazione è conseguibile mediante accertamento di conformità, secondo l'inquadramento e le condizioni che saranno sviluppate nei quesiti dedicati ai profili edilizi/urbanistici. Non risulta ordine di demolizione agli atti esaminati. Urbanisticamente ricade in zona "C" di espansione residenziale, sottozona "C1" di pianificazione privata attuata con piano di lottizzazione (lottizzazione "Le Querce", lotti 36 e 37).

PREZZO BASE Euro 93.663,36.

QUESITO n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Per il Lotto 1, lo scrivente ha proceduto alla ricostruzione dei passaggi di proprietà sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Notaio Laura Rolando, acquisita agli atti della procedura e riferita al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (10/09/2024).

Dalla predetta certificazione risulta che gli immobili oggetto di pignoramento (tra cui l'unità immobiliare costituente il Lotto 1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza, Sezione A, Foglio 8, particella 2721, subalterno 1) sono stati edificati su area identificata al Catasto Terreni alla Sezione A, Foglio 8, particella 2721, già particella 434 comprendente la particella 432, come puntualmente ricostruito nel precedente Quesito n. 3, cui si rinvia per la dettagliata storia catastale.

Nel ventennio considerato, e risalendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento, risultano i seguenti passaggi di proprietà, tra loro coerenti e riferibili al medesimo compendio immobiliare oggi pignorato.

1) Titolo di provenienza in capo all'esecutata

La piena proprietà (1/1) dell'area poi edificata (e, per continuità, delle unità immobiliari oggi censite al Catasto Fabbricati) è pervenuta a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX (XX), C.F. (XXXXXXXXXXXX), in virtù di atto tra vivi di compravendita rogato dal Notaio Gianni Fancello da Macomer (NU) in data 09/08/2007, repertorio n. 26859, raccolta n. 8327, trascritto in data 21/08/2007 ai nn. 6113/3863 dei Registri Immobiliari di Oristano.

Con tale atto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il 23/10/1958, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà delle particelle allora censite al Catasto Terreni del Comune di Ghilarza al Foglio 8, particelle 432 e 434, costituenti i lotti edificabili sui quali è stato successivamente realizzato il fabbricato oggi identificato dalla particella 2721 (ente urbano) e dai subalterni 1-2-3-4 al Catasto Fabbricati.

2) Titolo di provenienza del dante causa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX aveva a sua volta acquistato la piena proprietà (1/1) delle medesime particelle 432 e 434 in forza di atto tra vivi di divisione rogato dal Notaio Piero Angotzi da Oristano (OR) in data 16/09/1993, repertorio n. 43888, trascritto in data 11/10/1993 ai nn. 4785/3703 dei Registri Immobiliari di Oristano. V'è una successiva nota di rettifica, trascritta in data 18/10/2002 ai nn. 9694/8356, senza che ciò abbia inciso sull'individuazione catastale del compendio né sulla titolarità sostanziale del bene.

L'atto di divisione del 16/09/1993 costituisce, pertanto, il primo titolo di provenienza trascritto in data anteriore di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (10/09/2024), soddisfacendo pienamente quanto richiesto dal quesito.

Continuità tra i beni trasferiti e il bene pignorato

Dalla lettura coordinata degli atti di provenienza e della certificazione notarile emerge con chiarezza che il bene oggi pignorato (Lotto 1 – subalterno 1) corrisponde pienamente ai beni oggetto dei passaggi di proprietà sopra richiamati.

In particolare:

i trasferimenti del 1993 e del 2007 riguardano le particelle di terreno (432 e 434) sulle quali è stato edificato il fabbricato;

- *tali particelle sono confluite, mediante regolari aggiornamenti catastali, nell'attuale particella 2721 ente urbano;*
- *su detta particella è stata poi operata la costituzione in Catasto Fabbricati delle unità immobiliari urbane, tra cui il subalterno 1, oggetto del presente pignoramento.*

Ne consegue la piena continuità giuridica e catastale tra i beni trasferiti nei titoli di provenienza e il bene oggi pignorato.

La ricostruzione della storia catastale dettagliata (origine della particella, frazionamenti, costituzione dell'ente urbano e dei subalterni) è stata già svolta compiutamente nel Quesito n. 3 e non viene qui ripetuta se non nei termini sintetici sopra esposti, in coerenza con le indicazioni del quesito.

Poiché il debitore esecutato è una società di capitali, non ricorre l'ipotesi di acquisto in regime di comunione legale e, conseguentemente, non si rende necessaria alcuna visura ipotecaria su coniuge non debitore.

La ricostruzione dominicale risulta completa, continua e priva di soluzioni di continuità rilevanti ai fini del trasferimento giudiziale.

QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO 1) Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Ghilarza (OR) alla via degli Ulivi s.n., piani seminterrato, terra e primo, distinta al N.C.E.U. Foglio 8 Part. 2721 Sub. 1 – Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 372,37

Lo scrivente ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del Lotto 1 mediante esame diretto della documentazione acquisita presso il Comune di Ghilarza, del riscontro formale dell'Ufficio Tecnico comunale, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite, della planimetria del lotto allegata alla relazione peritale, nonché attraverso il raffronto tra lo stato reale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le previsioni progettuali assentite.

L'edificio di cui il Lotto 1 fa parte è stato realizzato in epoca recente, nell'ambito di un intervento di edilizia residenziale attuato mediante piano di lottizzazione privata ("Le Querce"), come desumibile dal contesto urbanistico, dalla tipologia costruttiva, dalla documentazione tecnica e dalle pratiche edilizie rinvenute. La realizzazione del fabbricato è riconducibile temporalmente agli anni successivi al 2007.

Dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico comunale risultano i seguenti titoli edilizi:

- *Autorizzazione edilizia n. 7/A del 2007;*
- *Concessione edilizia in sanatoria n. 7 del 2009.*

Per quanto concerne la concessione edilizia originaria non rinvenuta in forma autonoma agli atti comunali, si rileva che la stessa risulta espressamente richiamata, anche sotto il profilo grafico e progettuale, nel successivo provvedimento di accertamento di conformità, circostanza che consente di ricostruire con sufficiente certezza il quadro autorizzativo complessivo dell'intervento. Tale modalità di ricostruzione è ritenuta congrua e sufficiente anche alla luce dell'attuale nozione di stato legittimo dell'immobile, come ridefinita dalla normativa vigente, che individua quale riferimento l'ultimo titolo edilizio legittimante l'intervento, comprensivo degli atti successivi di sanatoria.

Sotto il profilo urbanistico, il terreno di sedime dell'edificio risulta ricadere, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 53 del 24.11.2025, in Zona "C" – espansione residenziale, sottozona "C1" di pianificazione privata, attuata mediante piano di lottizzazione. Le previsioni urbanistiche consentono la tipologia edilizia realizzata (edilizia residenziale a schiera), nel rispetto degli indici, dei distacchi, delle altezze e degli standard urbanistici. Dalla planimetria del lotto allegata alla relazione peritale si evince il rispetto dei distacchi verso la pubblica Via degli Ulivi e verso i fabbricati e le proprietà confinanti, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle norme tecniche di attuazione richiamate nel CDU, cui integralmente si rimanda per gli aspetti di dettaglio.

Il raffronto tra lo stato reale dei luoghi e gli elaborati di progetto assentiti evidenzia una sostanziale conformità dell'edificio e dell'unità immobiliare Lotto 1 alle previsioni autorizzative, con una sola difformità edilizia rilevante, localizzata al piano seminterrato, dove la cantina risulta allungata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali, con un incremento di superficie pari a circa 8,5 mq.

Tale difformità è ritenuta sanabile mediante accertamento di conformità ai sensi della normativa edilizia vigente, in quanto compatibile con la disciplina urbanistica ed edilizia di zona e non incidente su parametri inderogabili. I costi complessivi per l'accertamento di conformità, comprensivi di onorari tecnici e spese amministrative, sono stimati in Euro 2.500,00.

Per quanto riguarda le ulteriori minime discrepanze riscontrabili tra stato di fatto e rappresentazioni progettuali e catastali, le stesse sono riconducibili a scostamenti di natura grafica e rappresentativa, fisiologici nelle sovrapposizioni tra elaborati di diversa origine (rilievo diretto, disegni di progetto, planimetrie catastali), influenzati da fattori quali scala di rappresentazione, spessori di graficismo, generalizzazione del disegno, adattamenti geometrici, nonché processi di scansione e restituzione digitale. Tali differenze non assumono rilevanza edilizia e rientrano nelle tolleranze esecutive previste dalla normativa vigente.

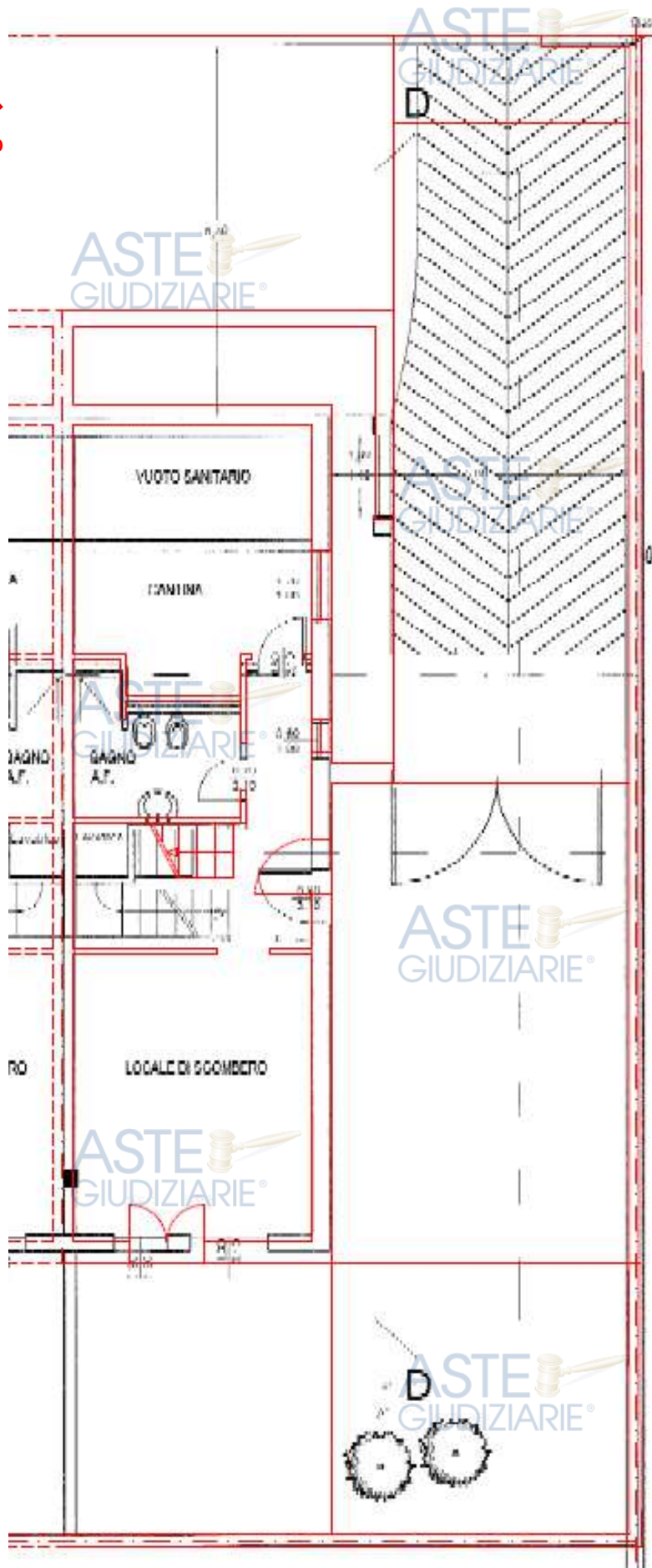


Figura 69 - Sovrapposizione progetto-rilievo. Piano S1, fuori scala

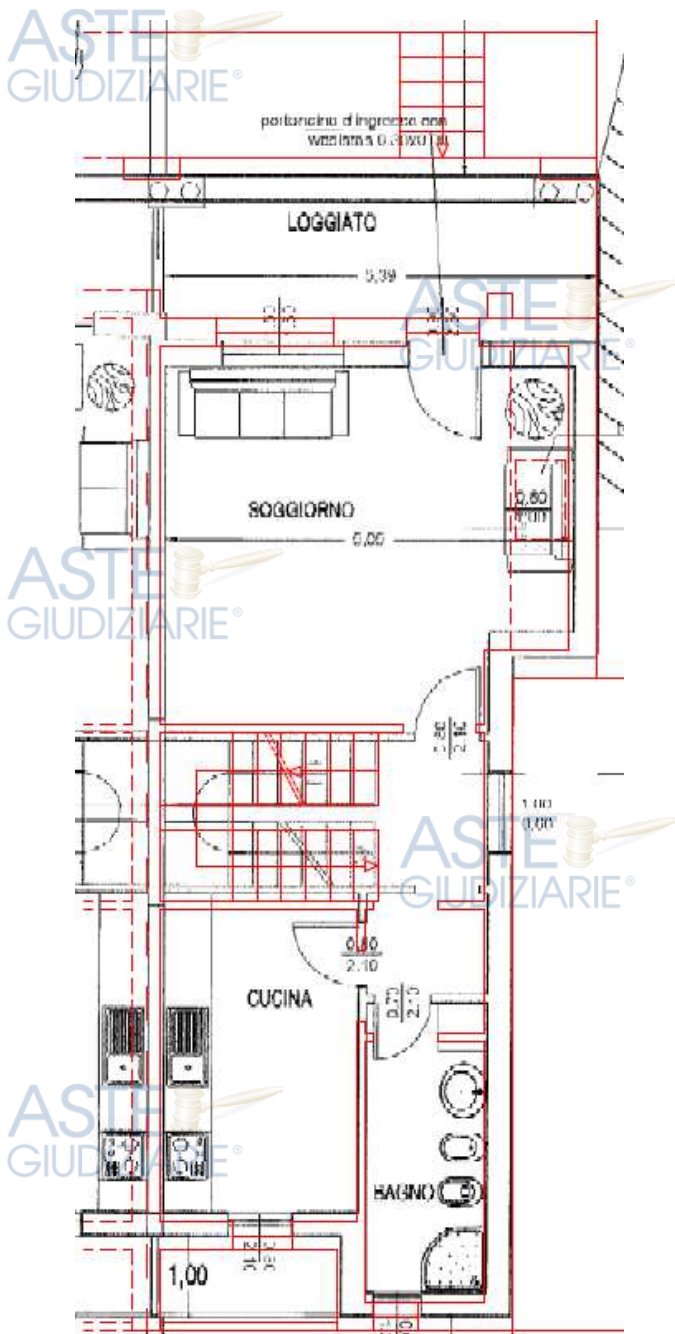


Figura 70 - Sovrapposizione progetto-rilievo. Piano T, fuori scala

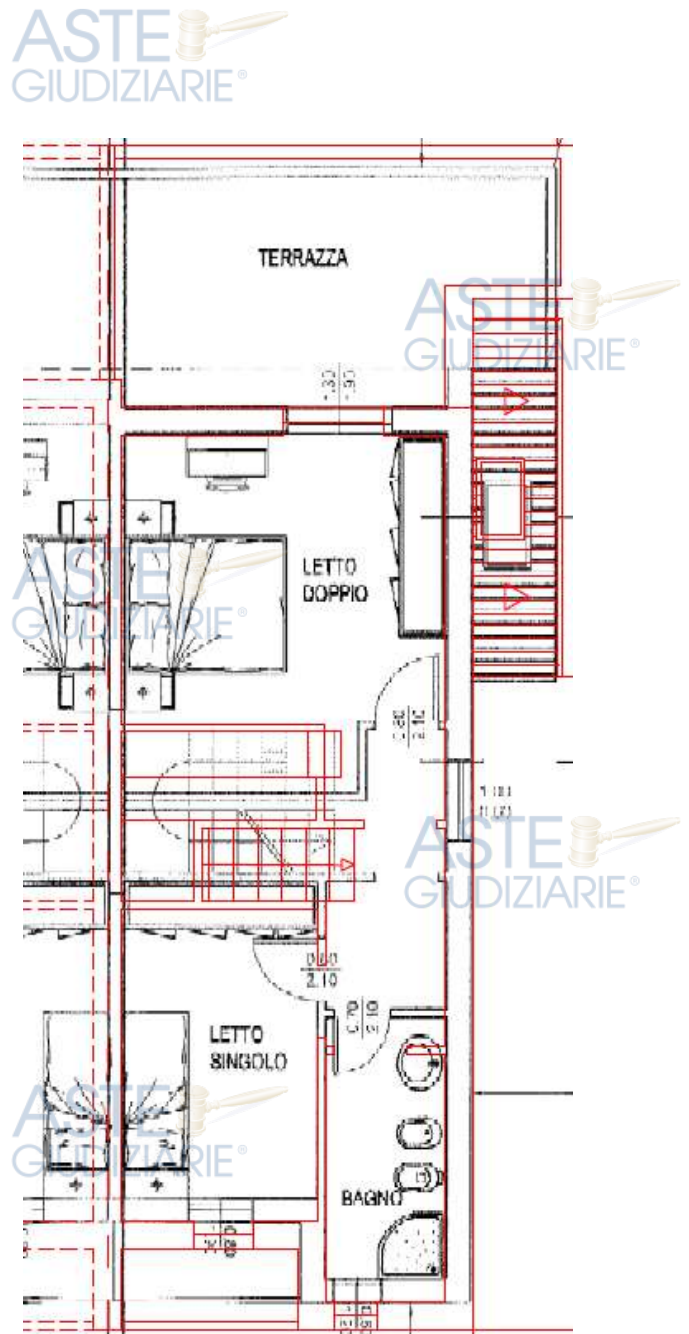


Figura 71 - Sovrapposizione progetto-rilievo. Piano 1, fuori scala

In particolare, si richiama che costituiscono tolleranze esecutive non solo gli scostamenti percentuali entro i limiti normativamente ammessi rispetto alle misure progettuali, ma anche le irregolarità geometriche di minima entità, le modifiche non sostanziali alle finiture, la diversa collocazione di impianti e opere interne, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, la difforme ubicazione delle aperture interne, nonché gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione grafica. Tali tolleranze si applicano anche con riferimento ai requisiti minimi di distanze, altezze e parametri igienico-sanitari.

Per quanto concerne l'agibilità, non risulta allo stato un certificato valido ed efficace. È stata presentata una domanda di agibilità che, tuttavia, deve ritenersi inefficace, in quanto l'unità immobiliare non risulta ultimata sotto il profilo edilizio e impiantistico. Ai fini del conseguimento dell'agibilità sarà pertanto necessario procedere preventivamente all'ultimazione delle opere, come meglio descritto nei computi

metrici allegati, e successivamente presentare nuova istanza di agibilità. I costi stimati per onorari tecnici e spese amministrative relativi alla pratica di agibilità sono pari a Euro 1.500,00.

Si rileva infine che l'unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE); tuttavia, tale mancanza non assume rilievo ai fini della presente procedura, atteso che l'immobile risulta non ultimato e non agibile, e l'APE potrà essere redatto solo a seguito del completamento delle opere e della piena funzionalità degli impianti.

In conclusione, il Lotto 1 risulta sostanzialmente regolare sotto il profilo urbanistico (v. anche fig. 14 – Planimetria d'insieme), con la sola difformità edilizia al piano seminterrato sopra descritta, sanabile mediante accertamento di conformità, e con necessità di completamento delle opere e successiva dichiarazione di agibilità.

QUESITO N. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dagli atti trasmessi dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accesso allegato, non risultano in essere contratti di locazione presso l'immobile pignorato e che, a sopralluogo, è risultato libero.

QUESITO n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Lo scrivente, in collaborazione con il Custode Giudiziario e sulla base della documentazione acquisita e di quella già in atti di causa, ha proceduto alla verifica dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, con riferimento al Lotto 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza al Foglio 8, particella 2721, subalterno 1.

a) Pendenza di altre procedure esecutive

Dall'esame delle risultanze ipotecarie e dalla certificazione notarile in atti non emergono ulteriori procedure esecutive immobiliari pendenti sui medesimi beni, diverse da quella oggetto della presente procedura. Non risultano, pertanto, pignoramenti anteriori o concorrenti tali da imporre segnalazioni al Giudice dell'Esecuzione ai fini di eventuale riunione delle procedure.

b) Domande giudiziali

Non risultano trascritte domande giudiziali civili aventi ad oggetto il bene pignorato, né procedimenti civili pendenti che incidano sulla titolarità o sulla disponibilità del bene, diversi dalla presente procedura.

c) Assegnazione della casa coniugale

Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale, né sussistono elementi che facciano ritenere il bene gravato da diritti derivanti da rapporti di comunione legale o provvedimenti di natura familiare.

d) Vincoli storico-artistici

Dalle verifiche effettuate non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, archeologici o paesaggistici diretti gravanti sul bene, né trascrizioni di atti limitativi di tal genere nei Registri Immobiliari.

e) Regolamento condominiale

Il fabbricato, pur essendo costituito da più unità immobiliari accostate, non risulta, allo stato degli atti e delle verifiche svolte, gestito mediante una formale organizzazione condominiale (amministrazione, tabelle millesimali, riparti periodici). Ciascuna unità dispone di accesso autonomo direttamente dalla pubblica via e di pertinenze esterne in uso esclusivo; inoltre non si rilevano impianti centralizzati o servizi

comuni oggetto di gestione unitaria. Coerentemente, non è stato reperito alcun regolamento condominiale né risulta, per quanto verificato, la trascrizione di un eventuale regolamento. Resta fermo che l'eventuale individuazione e disciplina di parti comuni e dei relativi obblighi di contribuzione può essere definita compiutamente solo sulla base dei titoli di provenienza e della documentazione specifica, fatte anche salve le diverse risultanze che dovessero emergere successivamente.

f) Servitù

Dalle ispezioni ipotecarie e dalla documentazione notarile non risultano atti impositivi di servitù attive o passive specificamente trascritte a carico del bene pignorato, oltre a quelle eventualmente insite nella normale conformazione urbanistica della lottizzazione (accessi dalla viabilità pubblica), che non assumono autonoma rilevanza pregiudizievole.

Formalità pregiudizievoli risultanti

Dalla documentazione ipotecaria acquisita emergono le seguenti formalità principali:

- *Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da atto notarile pubblico a garanzia di mutuo fondiario, stipulato in data 09/08/2007 a rogito del Notaio Gianni Fancello, rep. 26860/8328, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano in data 21/08/2007, Registro Generale n. 6114, Registro Particolare n. 1277, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, originariamente gravante sui mappali al Catasto Terreni nn. 432 e 434 (poi confluiti nell'attuale particella 2721).*
- *Trascrizione del pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura, atto giudiziario del 29/07/2024, repertorio n. 678, trascritto il 10/09/2024 ai nn. R.G. 5635 – R.P. 4783, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto, tra gli altri, il subalterno 1.*

Non risultano sequestri penali, sequestri conservativi o altre formalità di natura cautelare.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Alla luce delle verifiche svolte, non risultano oneri o vincoli giuridici che rimangano a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali;*
- *atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura specifiche;*
- *convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;*
- *servitù trascritte o altri pesi reali di natura privatistica;*
- *vincoli storico-artistici.*

Restano naturalmente a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica già evidenziati in altri quesiti (accertamento di conformità e agibilità), i cui costi sono stati espressamente considerati nella determinazione del valore di stima. Giova altresì ricordare che l'immobile non è ultimato: occorrerà dunque tenere in debita considerazione i relativi costi di completamento come meglio precisato in risposta al quesito n. 12.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Le formalità pregiudizievoli rilevate (iscrizioni ipotecarie, pignoramento e ulteriori trascrizioni pregiudizievoli eventualmente presenti) rientrano tra gli oneri che, in via ordinaria, sono cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura esecutiva, secondo i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione e le attività demandate agli ausiliari della procedura. Pertanto, tali formalità non costituiscono oneri permanenti a carico dell'acquirente, restando ferma la necessità che le relative cancellazioni siano disposte e curate nei modi e nei tempi propri del procedimento.

Resta invece a carico dell'acquirente l'onere di provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale eventualmente necessaria (nei limiti e secondo le modalità illustrate nei quesiti dedicati), precisandosi che i relativi costi sono stati considerati nella determinazione del valore di stima, mediante specifiche detrazioni e/o coefficienti correttivi.

QUESITO n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Non risultano beni ricadenti su suolo demaniale. Vedasi l'allegato accesso agli atti.

QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici. Il diritto del debitore pignorato sul bene è della piena proprietà e non attiene a nature concessorie.

QUESITO n. 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'unità immobiliare pignorata è inserita in un edificio residenziale a schiera. Allo stato degli atti esaminati e delle verifiche svolte, non risulta una gestione condominiale formalmente organizzata (amministrazione, tabelle millesimali, regolamento e riparti) e ciascuna unità dispone di accesso autonomo direttamente dalla pubblica via e di pertinenze esterne in uso esclusivo. Non si rilevano, inoltre, dotazioni impiantistiche centralizzate o servizi comuni oggetto di gestione unitaria. In tale contesto, non sono stati reperiti elementi (documentazione amministrativa/contabile o richieste di contribuzione) tali da far emergere spese condominiali ordinarie o quote fisse annue di gestione/manutenzione assimilabili a spese condominiali.

Parimenti, non risultano documentate spese straordinarie deliberate da organismi collettivi riferibili al fabbricato, né obbligazioni comuni formalmente costituite. Per le medesime ragioni, non risultano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia, non essendo stata reperita documentazione contabile o amministrativa riconducibile a una gestione condominiale.

Quanto alle spese di gestione individuale, l'unità non risulta attualmente dotata di contratti attivi e definitivi per la fornitura dei principali servizi (energia elettrica, acqua, gas), circostanza coerente con lo stato di mancata ultimazione delle opere e con l'assenza di agibilità. Eventuali oneri di allaccio/riattivazione e voltura delle utenze resteranno, pertanto, a carico dell'aggiudicatario.

Con riferimento a procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, sulla base della documentazione acquisita in atti e delle verifiche eseguite in questa sede non risultano procedimenti ulteriori aventi ad oggetto l'immobile, diversi dalla presente procedura esecutiva immobiliare; non risultano altresì contenziosi di natura condominiale, locatizia o possessoria riferibili al Lotto 1.

In conclusione, alla data della perizia il Lotto 1 non risulta gravato da spese ordinarie o straordinarie di gestione documentate, né da procedimenti ulteriori noti, ferma restando la sussistenza degli oneri futuri connessi al completamento delle opere, alla regolarizzazione edilizio-urbanistica e all'attivazione dei servizi, già considerati nei quesiti dedicati e nella determinazione del valore di stima, salvo diverse risultanze che dovessero emergere successivamente sulla base di titoli o documentazione specifica.

QUESITO n. 12 - Procedere alla valutazione dei beni.

Inquadramento metodologico generale

La stima del Lotto 1 è stata eseguita con riferimento al valore di mercato, inteso quale prezzo più probabile al quale il bene potrebbe essere scambiato alla data della stima tra un venditore e un acquirente consapevoli, in condizioni di libera contrattazione e con adeguata esposizione sul mercato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

In relazione alla tipologia (residenziale) e alla disponibilità di dati attendibili costituiti da rogiti notarili, è stato adottato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA). Il metodo reddituale non è stato assunto quale criterio principale poiché l'immobile non risulta locato e, allo stato, non presenta una capacità reddituale stabilizzata; il metodo del costo è stato considerato, limitatamente alla fase di studio, solo come criterio di coerenza, in quanto meno rappresentativo delle dinamiche effettive del mercato locale.

Il procedimento MCA è stato applicato mediante l'analisi di atti notarili di compravendita effettivamente perfezionati, relativi a immobili residenziali ubicati nel Comune di Ghilarza e in aree urbane omogenee per caratteristiche socio-economiche, epoca edilizia e destinazione d'uso.

I comparabili selezionati sono i seguenti (atti allegati alla relazione), con caratteristiche assimilabili al bene oggetto di stima:

1. Compravendita in Ghilarza – Via Matteotti (€ 120.000)

Atto a rogito Notaio Giorgia Bianco, rep. n. 6707, racc. 5922, stipulato in data 21/10/2024, avente ad oggetto unità immobiliare ad uso residenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza, foglio 5, particella 256, sub 8 (civile abitazione, categoria A/2, superficie commerciale mq 147) e sub. 7 (autorimessa coperta, categoria C/6, superficie commerciale mq 23), ubicata in contesto urbano consolidato alla via Matteotti nn. 15 e 15/A.

2. Compravendita in Ghilarza – Via Lazio (€ 190.000)

Atto a rogito Notaio Hilda Giua Marassi, rep. n. 4164, racc. 3557, stipulato in data 07/02/2024, relativo ad abitazione civile censita al N.C.E.U. del Comune di Ghilarza, foglio 8, particella 314, sub 5 (civile abitazione, categoria A/2, superficie commerciale mq 154) e sub. 6 (autorimessa coperta, categoria C/6, superficie commerciale mq 21), ubicata in contesto urbano consolidato alla via Lazio nn. 14 e 14/A.

3. Compravendita in Ghilarza – Via Canonico Licheri (€ 180.000)

Atto a rogito Notaio Hilda Giua Marassi, rep. n. 3084, racc. 2605, stipulato in data 24/11/2021, avente ad oggetto immobile residenziale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza, foglio 10, particella 328, sub 1 (civile abitazione, categoria A/2, superficie commerciale mq 233 con posto auto scoperto), ubicata in contesto urbano consolidato alla via Canonico Michele Licheri n. 9.

Pur essendo preferibile una finestra temporale ravvicinata, il mercato locale non consente un campione sufficiente in 6 mesi: quindi si è ampliato l'intervallo mantenendo omogeneità tipologica e territoriale, altresì correggendo la variabile tempo con l'aggiustamento della caratteristica "data del contratto". Per ciascun comparabile sono stati assunti i **prezzi effettivi di compravendita**, rapportati alla superficie commerciale, e successivamente normalizzati mediante l'applicazione di **coefficienti di aggiustamento** volti a ricondurre i valori osservati alle caratteristiche specifiche del Lotto.

La stima condotta con metodo del confronto di mercato (MCA) presenta solidi punti di forza in quanto si fonda su prezzi effettivi di compravendita desunti da rogiti notarili, quindi su evidenze reali e documentabili del mercato locale, e consente di ricondurre tali prezzi a un riferimento omogeneo (il bene oggetto di stima) mediante aggiustamenti sistematici e ripetibili, basati su differenziali misurabili e su prezzi marginali esplicitati per ciascuna caratteristica. Il procedimento, oltre a risultare tecnicamente trasparente e controllabile (poiché ogni correzione è tracciabile e verificabile), è particolarmente adatto al segmento residenziale in contesti urbani, dove la formazione del prezzo è guidata dal confronto diretto tra immobili analoghi. Ulteriore elemento di robustezza è dato dalle verifiche interne di attendibilità

previste dal metodo (coerenza tra stima monoparametrica e multiparametrica e controllo della dispersione tra i prezzi corretti), che riducono il rischio di risultati aleatori e consentono di validare la stima entro margini prestabiliti, migliorando l'affidabilità complessiva del valore conclusivo.

Segue, con riferimento alle schede di calcolo, la spiegazione e la dimostrazione dei risultati ivi contenuti. Le sezioni relative alla descrizione del bene oggetto di stima, al calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/1998 ed alla descrizione dei comparabili con indicazione dei prezzi di compravendita desunti dagli atti notarili, costituiscono i dati di input del procedimento estimativo. Si farà uso fisiologico di arrotondamenti del tutto irrilevanti ai fini del buon esito del procedimento di stima.

Metodo MCA: logica degli aggiustamenti e definizione del "prezzo marginale"

Il procedimento MCA assume il Lotto 1 come "subject" (bene di riferimento) e ricostruisce, per ciascun comparabile, quale sarebbe il prezzo di mercato se quel comparabile avesse le medesime caratteristiche del subject. Ciò avviene tramite aggiustamenti sistematici basati su:

- differenziali tra comparabile e subject (temporali, dimensionali, qualitativi);
- prezzi marginali, cioè valori economici unitari (in euro) attribuiti alla singola caratteristica, necessari per trasformare il differenziale in un aggiustamento monetario.

Per ogni comparabile, l'aggiustamento della singola caratteristica è dato dal prodotto tra prezzo marginale e differenziale; il prezzo corretto si ottiene sommando algebricamente il prezzo di compravendita e tutti gli aggiustamenti. Il valore di mercato del subject è assunto pari alla media dei prezzi corretti dei comparabili, a cui si detrae il costo degli adeguamenti necessari.

Caratteristica 1 – Data del contratto (aggiustamento temporale)

Per ciascun comparabile è stato inserito il giorno di stipula (da rogito notarile) e, per il subject, la data di stima, assunta convenzionalmente pari al giorno del giuramento. Si calcola il differenziale temporale in mesi e lo si monetizza mediante il "saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare", assunto pari al 3% (tasso semestrale). Tale scelta è coerente con l'esigenza di aggiornare i prezzi alla data di stima; inoltre, nel mercato locale la disponibilità di rogiti perfettamente comparabili nel solo semestre precedente può risultare limitata, rendendo necessario ampliare l'orizzonte temporale e motivare l'aggiornamento dei prezzi. Nell'arco temporale conseguente ai comparabili reperiti si rilevano importanti variazioni dei prezzi unitari: la scelta del 3% è una scelta cauta ma che riporta in stima il senso di un incremento tangibile.

Posto $r_{sem} = 3\%$, il tasso mensile è $r_{mens} = r_{sem}/6 = 0,5\%$.

Il prezzo marginale mensile è quindi $PM_{data} = P_{vendita} \times 0,005$.

Il prezzo della caratteristica è $PC_{data} = PM_{data} \times \Delta mesi$.

Ne consegue:

Comparable 1: $P = 120.000$. $PM_{data} = 120.000 \times 0,005 = 600$. $\Delta mesi = 12$. $PC_{data} = 600 \times 12 = 7.200$.

Comparable 2: $P = 190.000$. $PM_{data} = 190.000 \times 0,005 = 950$. $\Delta mesi = 20$. $PC_{data} = 950 \times 20 = 19.000$.

Comparable 3: $P = 180.000$. $PM_{data} = 180.000 \times 0,005 = 900$. $\Delta mesi = 47$. $PC_{data} = 900 \times 47 = 42.300$.

Caratteristica 2 – Superficie commerciale (stima monoparametrica e prezzo marginale superficario)

Si calcola il prezzo unitario "secco" a mq dei comparabili e si assume come prezzo marginale della superficie il più basso tra essi, in modo cautelativo. Si monetizza quindi il differenziale di superficie.

Prezzi unitari:

Comparable 1: $120.000/159,00 = 755\text{€}/\text{mq}$

Comparable 2: $190.000/165,00 = 1.152\text{€}/\text{mq}$

Comparable 3: $180.000/233,00 = 773\text{€}/\text{mq}$

Prezzo marginale superficario assunto: $PM_{sup} = 755\text{€/mq}$ (il più basso dei tre).

Differenziale superficario: $\Delta S = S_{subject} - S_{comp}$, con $S_{subject} = 169,57\text{mq}$.

Prezzo della caratteristica superficie:

Comparable 1: $\Delta S = 169,57 - 159,00 = 10,57$. $PC_{sup} = 755 \times 10,57 = 7.980$.

Comparable 2: $\Delta S = 169,57 - 165,00 = 4,57$. $PC_{sup} = 755 \times 4,57 = 3.450$.

Comparable 3: $\Delta S = 169,57 - 233,00 = -63,43$. $PC_{sup} = 755 \times (-63,43) = -47.890$.

Da cui i prezzi corretti (con la sola caratteristica "superficie") dei singoli comparabili:

Comparable 1: $120.000 + 7.980 = 127.980 \text{€}$

Comparable 2: $190.000 + 3.450 = 193.450 \text{€}$

Comparable 3: $180.000 - 47.890 = 132.110 \text{€}$

STIMA MONOPARAMETRICA:

Il controllo di coerenza mediante stima monoparametrica per superficie è stato eseguito assumendo la superficie commerciale del bene oggetto di stima (subject) e applicando ad essa il prezzo unitario medio (€/mq) desunto dai beni comparabili. In particolare, per ciascun comparabile è stato determinato il prezzo unitario p_i come rapporto tra il prezzo di compravendita risultante dall'atto notarile e la superficie commerciale considerata; quindi è stata calcolata la media aritmetica dei prezzi unitari $\bar{p} = (p_1 + p_2 + \dots + p_n)/n$. Nel caso di specie, la media in argomento (\bar{p}) è pari a 893,33 €/mq. Il valore monoparametrico si ottiene pertanto come $V_{mono} = \bar{p} \cdot S_{sub}$, da intendersi quale stima "solo-superficie" utile esclusivamente come benchmark di controllo interno rispetto alla stima MCA multicaratteristica; le eventuali detrazioni per oneri/costi di adeguamento vengono poi trattate coerentemente secondo l'impostazione adottata nella stima principale.

La scelta della media dei prezzi unitari dei comparabili è motivata dall'esigenza di rendere il controllo monoparametrico oggettivo, replicabile e statisticamente stabile. L'adozione di un valore medio attenua infatti l'influenza di singoli comparabili con prezzi unitari anomali (per peculiarità intrinseche o condizioni negoziali specifiche) e consente di costruire un riferimento sintetico coerente con il segmento di mercato effettivamente osservato. In tal modo, la verifica di divergenza tra stima monoparametrica e stima MCA multicaratteristica misura realmente l'apporto informativo delle ulteriori caratteristiche (affacci, parcheggi, impianti, manutenzione, età, finiture, ecc.), evitando che il benchmark "solo-superficie" sia condizionato da scelte discrezionali (ad esempio selezione del prezzo unitario minimo/massimo) che introdurrebbero un'ulteriore variabile non necessaria nel test di attendibilità.

SPESE PER ADEGUAMENTI: 42.246,47 €

DA CUI IL CALCOLO EFFETTIVO DELLA STIMA MONOPARAMETRICA:

$(169,57 \text{mq} \times 893,33 \text{€/mq}) - 42.246,47 \text{€} = 151.481,97 \text{€} - 42.246,47 \text{€} = 109.235,50 \text{€}$

Affacci (percentuale 1,25% del prezzo di compravendita)

Comparable 1: $PM = 120.000 \times 1,25\% = 1.500$. Differenziale 1. $PC = 1.500$.

Comparable 2 e 3: differenziale 0. $PC = 0$.

Parcheggi privati (percentuale 12,5% del prezzo di compravendita; differenziale legato alla tipologia/qualità del posto auto)

Comparable 1: $PM = 120.000 \times 12,5\% = 15.000$. Differenziale -0,25. $PC = 15.000 \times (-0,25) = -3.750$.

Comparable 2: $PM = 190.000 \times 12,5\% = 23.750$. Differenziale -0,25. $PC = -5.938$.

Comparable 3: differenziale 0. $PC = 0$.

Impianti (percentuale 5% del prezzo di compravendita)

Comparable 1: $PM = 120.000 \times 5\% = 6.000$. Differenziale 1. $PC = 6.000$.

Comparable 2: $PM = 190.000 \times 5\% = 9.500$. Differenziale -1. $PC = -9.500$.

Comparable 3: differenziale 0. $PC = 0$.

Stato di manutenzione generale (prezzo marginale unitario 200 €/mq)

Per questa caratteristica è stato adottato un prezzo marginale unitario a mq pari a 200 €/mq, ritenuto congruo per rappresentare, in via prudenziale e sintetica, l'impatto di mercato tra livelli manutentivi (scadente / normale / buono) in immobili residenziali, tenendo conto che:

- una parte dei costi di completamento è già stimata separatamente nel computo "lavori a finire";
- il coefficiente qui introdotto serve a intercettare il deprezzamento residuo connesso a condizioni manutentive/di finitura non integralmente quantificate a misura, evitando duplicazioni con il computo.

Calcolo:

$$PM_{\text{man}} = 200 \times S_{\text{comp}}; PC_{\text{man}} = PM_{\text{man}} \times \Delta_{\text{manut.}}$$

Da cui:

Comparable 1: $PM = 200 \times 159 = 31.800$. Differenziale -1. $PC = -31.800$.

Comparable 2: $PM = 200 \times 165 = 33.000$. Differenziale -2. $PC = -66.000$.

Comparable 3: $PM = 200 \times 233 = 46.600$. Differenziale -1. $PC = -46.600$.

Età dell'edificio (percentuale 10% del prezzo di compravendita; differenziale per classi di età)

Il parametro è stato trattato per classi (da 0-10 anni, 11-20 anni, ...) e il differenziale è espresso in "scarti di classe" rispetto al subject. La percentuale del 10% rappresenta un peso significativo, coerente con l'elevata incidenza che l'obsolescenza (tecnica e funzionale) e le aspettative di manutenzione hanno, nel mercato locale, sulla propensione all'acquisto e sul prezzo negoziato.

Comparable 1: $PM = 120.000 \times 10\% = 12.000$. Differenziale 4. $PC = 48.000$.

Comparable 2: $PM = 190.000 \times 10\% = 19.000$. Differenziale 2. $PC = 38.000$.

Comparable 3: $PM = 180.000 \times 10\% = 18.000$. Differenziale 2. $PC = 36.000$.

Finiture (percentuale 10% del prezzo di compravendita)

Comparable 1: $PM = 120.000 \times 10\% = 12.000$. Differenziale -1. $PC = -12.000$.

Comparable 2: $PM = 190.000 \times 10\% = 19.000$. Differenziale -1. $PC = -19.000$.

Comparable 3: $PM = 180.000 \times 10\% = 18.000$. Differenziale -1. $PC = -18.000$.

Determinazione dei prezzi corretti e valore del subject

Somma algebrica per ciascun comparabile (prezzo di vendita + prezzi delle caratteristiche):

Comparable 1: $120.000 + 7.200 + 7.980 + 1.500 - 3.750 + 6.000 - 31.800 + 48.000 - 12.000 = 143.130$

Comparable 2: $190.000 + 19.000 + 3.450 + 0 - 5.938 - 9.500 - 66.000 + 38.000 - 19.000 = 150.012$

Comparable 3: $180.000 + 42.300 - 47.890 + 0 + 0 + 0 - 46.600 + 36.000 - 18.000 = 145.810$

Prezzo corretto medio (valore ante-deduzioni del subject):

$$(143.130 + 150.012 + 145.810)/3 = 146.317$$

Valore unitario stimato: $V_u = 146.317/169,57 = 862,87\text{€/mq}$

Spese per adeguamenti e lavori a finire (deduzioni)

Dal valore di mercato ante-deduzioni si detraggono i costi necessari a rendere l'immobile regolare e pienamente fruibile, come riepilogato:

- opere di completamento e relativi onorari tecnici e burocratici: € 38.246,47;
- accertamento di conformità per incremento piano S1: € 2.500,00;

- dichiarazione di agibilità: € 1.500,00;

Totale spese per adeguamenti: € 42.246,47.

Si precisa che il computo metrico estimativo dei “lavori a finire” è stato redatto ai soli fini della presente stima, quale quantificazione economica di massima degli interventi necessari alla fruibilità del bene, e non intende in alcun modo sostituirsi alla successiva fase progettuale ed esecutiva, che dovrà essere sviluppata dall’aggiudicatario mediante progettazione, verifiche di dettaglio, eventuali pratiche autorizzative e definizione puntuale di lavorazioni e forniture, con possibile rimodulazione di quantità e importi.

Valore di mercato stimato (post-deduzioni):

$$V = (862,87 \times 169,57) - 42.246,47 = \mathbf{104.070,40\text{euro.}}$$

Verifiche di attendibilità (coerenza MCA)

Divergenza con stima monoparametrica:

$$(104.070,40 - 109.235,50 \text{ €}) / 109.235,50 \text{ €} = -4,73\%, \text{ entro la soglia del } +/-5\%.$$

Divergenza percentuale assoluta, relativa cioè ai prezzi corretti minimo e massimo:

$$(150.012,00 - 143.130,00) / 143.130,00 = 4,81\%, \text{ entro la soglia del } +/-5\%.$$

Seguono schede di sintesi del calcolo sopra dettagliato.

SCHEMA SINTETICA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: GHILARZA (OR)
Dati catastali: Fg. 8, num. 2721, sub. 1
Indirizzo: Via degli Ulivi n. snc piano S1-T-1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano seminterrato	66,04	50%	33,02
Piano terra - Vani principali e accessori diretti	59,50	100%	59,50
Piano terra - Balcone	2,37	30%	0,71
Piano terra - Porticato	11,25	30%	3,38
Piano primo - Vani principali e accessori diretti	49,72	100%	49,72
Piano primo - Balcone	2,37	30%	0,71
Piano primo - Terrazza	17,27	30%	5,18
Area cortilizia	173,50	10%	17,35
Superficie commerciale totale, m²			169,57

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Immobile in Comune di Ghilarza (OR), Zona OMI B1, via Giacomo Matteotti n. 15 - N.C.E.U. Foglio 5 Particella 256 Subalterni 8 (civile abitazione cat. A/2 - mq 147) e 7 (autorimessa cat. C/6 - mq 23)
COMPARABLE 2:	Immobile in Comune di Ghilarza (OR), Zona OMI B1, Via Lazio n. 14 - N.C.E.U. Foglio 8, Particella 314 Subalterni 5 (civile abitazione cat. A/2 - 154 mq) e 6 (autorimessa cat. C/6 - 21 mq)
COMPARABLE 3:	Immobile in Comune di Ghilarza (OR), Zona OMI B1, Via Canonico Michele Licheri n. 9 - N.C.E.U. Foglio 10 Particella 328 Subalterno 1 (civile abitazione cat. A/2 - 233 mq)

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	120 000	190 000	180 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	21/10/2024	07/02/2024	24/11/2021	15/10/2025
Differenziale (in mesi)	12	20	47	
Prezzo marginale	600	950	900	
Prezzo della caratteristica	7 200	19 000	42 300	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	159,00	165,00	233,00	169,57
Prezzo unitario a m ²	755	1 152	773	
Differenziale	10,57	4,57	-63,43	
Prezzo marginale	755	755	755	
Prezzo della caratteristica	7 980	3 450	-47 890	
AFFACCI				
Affacci	2	3	3	3
Valore numerico	2	3	3	3
Differenziale	1	0	0	
Valore percentuale	1,25	1,25	1,25	
Prezzo marginale	1 500	2 375	2 250	
Prezzo della caratteristica	1 500			

PARCHEGGI PRIVATI				
Parcheggi privati	1	1	0,75	0,75
Valore numerico	1,00	1,00	0,75	0,75
Differenziale	-0,25	-0,25		
Valore percentuale	12,50	12,50	12,50	
Prezzo marginale	15 000	23 750	22 500	
Prezzo della caratteristica	-3 750	-5 938		
IMPIANTI				
Impianti	2	4	3	3
Valore numerico	2	4	3	3
Differenziale	1	-1	0	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	6 000	9 500	9 000	
Prezzo della caratteristica	6 000	-9 500		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Buono	Normale	Scadente
Valore numerico	2	3	2	1
Differenziale	-1	-2	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	200	200	200	
Prezzo marginale	31 800	33 000	46 600	
Prezzo della caratteristica	-31 800	-66 000	-46 600	
ETÀ DELL'EDIFICIO				
Età dell'edificio	Da 51 a 60 anni	Da 31 a 40 anni	Da 31 a 40 anni	Da 11 a 20 anni
Valore numerico	4,00	6,00	6,00	8,00
Differenziale	4,00	2,00	2,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	12 000	19 000	18 000	
Prezzo della caratteristica	48 000	38 000	36 000	
FINITURE				
Finiture	Ordinarie	Ordinarie	Ordinarie	Scadenti Incomplete
Valore numerico	2,00	2,00	2,00	1,00
Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	12 000	19 000	18 000	
Prezzo della caratteristica	-12 000	-19 000	-18 000	

RISULTATI				
Prezzo corretto	143 130	150 012	145 810	
Prezzo corretto unitario al m ²	900	909	626	
Prezzo corretto medio	146 317	146 317	146 317	
Scarto % (Prezzo corretto – Prezzo corretto medio) / Prezzo corretto medio	-2,18	2,53	-0,35	
Scarto assoluto (Prezzo corretto – Prezzo corretto medio)	-3 187	3 695	-507	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

Livello di piano					
Interrato	-1	Quinto	5	Tredicesimo	13
Seminterrato	-0,5	Sesto	6	Quattordicesimo	14
Terreno	0	Settimo	7	Quindicesimo	15
Rialzato	0,5	Ottavo	8	Sedicesimo	16
Primo	1	Nono	9	Diciassettesimo	17
Mezzanino	1,5	Decimo	10	Diciottesimo	18
Secondo	2	Undicesimo	11	Ventesimo	20
Terzo	3	Dodicesimo	12	Diciannovesimo	19
Quarto	4				
Stato di manutenzione generale					
Scadente	1	Normale	2	Buono	3
Affacci					
Nord	0	Sud-Ovest	5	Est	3
Nord-Ovest	1	Sud	7	Nord-Est	1
Ovest	3	Sud-Est	5		
Età dell'edificio					
Da 0 a 10 anni	9	Da 31 a 40 anni	6	Da 61 a 70 anni	3
Da 11 a 20 anni	8	Da 41 a 50 anni	5	Da 71 a 80 anni	2
Da 21 a 30 anni	7	Da 51 a 60 anni	4	Oltre 80 anni	1
Finiture					
Scadenti/Incomplete	1	Ordinarie	2	Di pregio	3

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Opere di completamento e relativi onorari tecnici e burocratici	€ 38 246,47
Accertamento di conformità per incremento piano S1	€ 2 500,00
Dichiarazione di agibilità	€ 1 500,00
Totale	€ 42 246,47

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 862,87

Valore catastale: € 46 918,62
Valore OMI: € 128 194,92
Valore stimato: € 104 070,40 = (€ 862,87 x m² 169,57 - € 42 246,47)

Divergenza con stima monoparametrica -4,73%
 (€ 104 070,40 - € 109.235,50 €) / 109.235,50 €
 Divergenza percentuale assoluta 4,81%
 (€ 150 012,00 - € 143 130,00) / € 143 130,00

VALORE STIMATO € 104 070,40
(euro centoquattromilasettanta/40)

Ai fini della determinazione del **prezzo base d'asta**, in applicazione dell'art. 568 c.p.c. e tenuto conto:
 - dell'assenza della garanzia per vizi;
 - delle condizioni proprie della vendita forzata;
 - della necessità di rendere l'acquisto competitivo rispetto al libero mercato,
 è stata applicata la **riduzione del 10% (pari a 10.407,04 €)**. Ne consegue un

prezzo base d'asta pari a Euro 93.663,36

QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il presente quesito non trova applicazione nel caso di specie.

Il bene pignorato, corrispondente al Lotto 1, risulta infatti intestato all'esecutato in piena ed intera proprietà (1000/1000), come da risultanze catastali, atti di provenienza e certificazione notarile in atti. Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì l'intero diritto di proprietà sull'unità immobiliare.

Conseguentemente:

- *non è necessaria alcuna determinazione del valore di una quota ideale sul valore dell'intero;*
- *non si pone il tema della separabilità in natura della quota;*
- *non sussiste la necessità di valutare la comoda divisibilità del bene né di predisporre un progetto di divisione.*

Il valore di stima già determinato nei quesiti precedenti si riferisce pertanto all'intero bene oggetto di espropriazione.

4 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore propone al Giudice dell'Esecuzione il seguente prezzo a base d'asta del cespite, che tiene conto, a norma dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita sul libero mercato e la vendita forzata. A questo riguardo si sottolinea che nel seguente prezzo è stata già applicata, rispetto al valore di mercato, una riduzione del 10%.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 93.663,36
(euro novantatremilaseicentossessantatré//36)

Il CTU:

5. ALLEGATI

- A.1 - Convocazione operazioni peritali
- A.2 - Verbale avvio operazioni peritali
- B.1 - Iscrizione ipotecaria
- B.2 - Pignoramento
- C.1 - Autorizzazione Edilizia n. 70/A del 7 agosto 2007 (domanda in data 1° agosto 2007, prot. 6123)
- C.2 - Concessione Edilizia n. 42/2005 del 20 settembre 2007 (domanda in data 20 settembre 2007, prot. 7751)
- C.3 - Concessione Edilizia n. 7/2009 del 1° aprile 2009 (domanda in data 4 febbraio 2009, prot. 1209)
- C.4 - Richiesta certificato di agibilità, prot. 1485 del 10 febbraio 2010
- C.5 - Concessione Edilizia n. 16/2014 del 8 maggio 2014 (domanda in data 8 maggio 2014, prot. 4190)
- D.1 - Estratto di mappa Foglio 8 Mappale 2721
- D.2 - Estratto originale di impianto
- D.3 - Elaborato planimetrico
- D.4 - Elenco immobili
- D.5 - Elenco subalterni
- D.6 - Visura attuale FG. 8 M. 2721 CATASTO TERRENI
- D.7 - Visura storica FG. 8 M. 2721 CATASTO TERRENI
- D.8 - Visura attuale FG. 8 M. 2721 CATASTO FABBRICATI
- D.9 - Visura storica FG. 8 M. 2721 CATASTO FABBRICATI
- D.10 - Planimetria catastale
- E.1 - Atto di divisione a rogito Notaio ANGOTZI PIERO di ORISTANO in data 16 settembre 1993, repertorio 43888, registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ORISTANO in data 11 ottobre 1993 al n. R.P. 3703, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ORISTANO in data 11 ottobre 1993 al n. R.G. 4785
- E.2 - Atto di compravendita a rogito Notaio FANCELLO GIANNI di MACOMER in data 9 agosto 2007, repertorio 26859, raccolta 8327, registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ORISTANO in data 21 agosto 2007 al n. R.P. 3863, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ORISTANO in data 21 agosto 2007 al n. R.G. 6113
- F.1 - Certificato di destinazione urbanistica FG. 8 M. 2721, redatto da UFFICIO TECNICO COMUNE DI GHILARZA in data 24 novembre 2025
- G.1 - Richiesta verifica sussistenza contratti di locazione - Agenzia delle Entrate
- G.2 - Istanza accesso atti urbanistici - Ufficio Tecnico Comune di Ghilarza
- G.3 - Richiesta integrazioni - Ufficio Tecnico Comune di Ghilarza
- G.4 - Richiesta rilascio certificato di destinazione urbanistica - Ufficio Tecnico Comune di Ghilarza
- G.5 - Istanza accesso atti amministrativi - Agenzia del Demanio
- G.6 - Istanza accesso Attestato di Prestazione Energetica - Assessorato dell'Industria
- G.7 - Istanza verifica sussistenza di usi civici - Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale
- G.8 - Stralci, ortofoto, rilievo
- G.9 - Sovrapposizione catastale e rilievo
- G.10 - Sovrapposizione progetto e rilievo
- G.11 - Documentazione fotografica Aree Esterne
- G.12 - Documentazione fotografica Lotto
- G.13 - Atti di vendita comparabili 1
- G.14 - Atti di vendita comparabili 2
- G.15 - Atti di vendita comparabili 3
- G.16 - Quotazioni OMI unità immobiliari
- G.17 - Computo metrico estimativo dei costi di ultimazione delle opere
- G.18 - Onorari tecnici per l'ultimazione delle opere
- G.19 - Visura camerale