

A danno del debitore esecutato

Il sottoscritto Geom. ISU SALVATORE - [REDACTED] con studio in [REDACTED] ([REDACTED] tel. 3356505018) iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Oristano al n. 423; incaricato C.T.U. come da verbale di udienza del Giudice di Causa Dott. Bonetti, ha redatto la presente relazione peritale rispondendo ai quesiti di seguito avanzati :

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

RISPOSTA AL QUESITO N.1:

il bene oggetto di pignoramento risulta così identificato:

catasto dei fabbricati:

unità immobiliare urbana in appartamento sito nel comune di Macomer, così individuato nel Catasto dei fabbricati:

foglio 29, mappale 1317, subalterno 15, Via Sicilia numero 19, Piano Terra, Categoria A/2, classe 1, vani 6,5, metri quadrati 105, Rendita Euro 402,84.

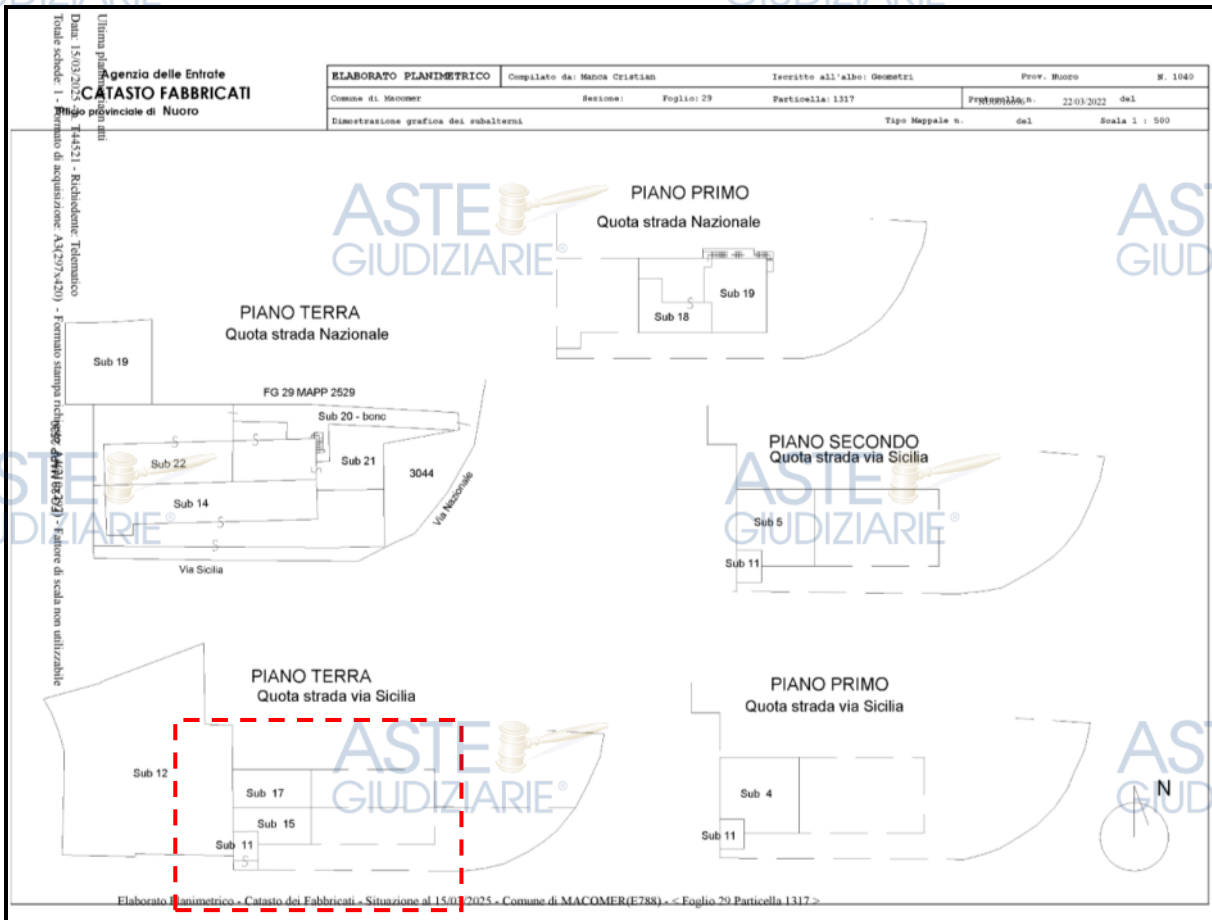
Correlato al mappale 2531 del catasto terreni.

Al fine di evitare dubbi sulla identificazione numerica catastale è necessario precisare che la diversa numerazione tra il catasto urbano **mappale 1317** e il catasto terreni **mappale 2531** è da attribuirsi ad un disallineamento in mappa.

L'immobile risulta intestato attualmente a:

1. [REDACTED]

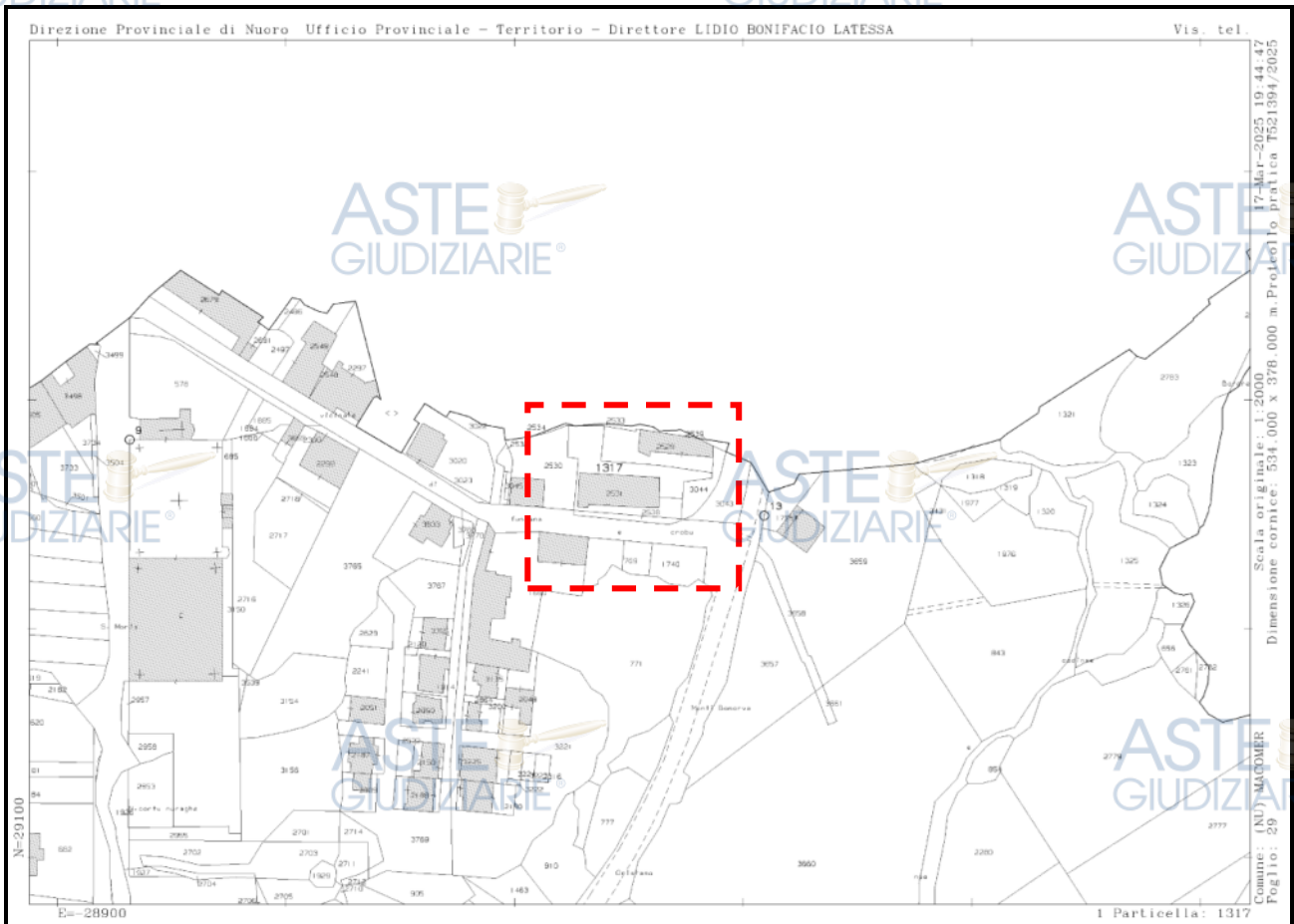
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000



L'immobile iscritto in **CATASTO FABBRICATI**, al foglio 29 mappale 1317 sub 15 e correlato al **CATASTO TERRENI** al foglio 29 mappale 2531 Ente Urbano di mq 396,00

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MACOMER		29	1317			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	VIA SICILIA		1			A/2
5	VIA SICILIA		2			A/2
6	STRADA NAZIONALE		T			SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
9	VIA SICILIA		T			C/2
10	VIA SICILIA		T			C/2
11	VIA SICILIA		T			
12	VIA SICILIA		T			AREA URBANA
13	STRADA NAZIONALE		1			SOPPRESSO
14	STRADA NAZIONALE	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
18	VIA SICILIA		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	VIA SICILIA		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
20	VIA SICILIA					BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE A SERVIZIO AL SUB 18-19-21-22
21	VIA SICILIA		T			MAGAZZINO
22	VIA SICILIA		T			MAGAZZINO



I diritti reali attribuiti alla parte esecutata ,

proprietà 1000/1000 corrispondono puntualmente a quanto

indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione agli atti.

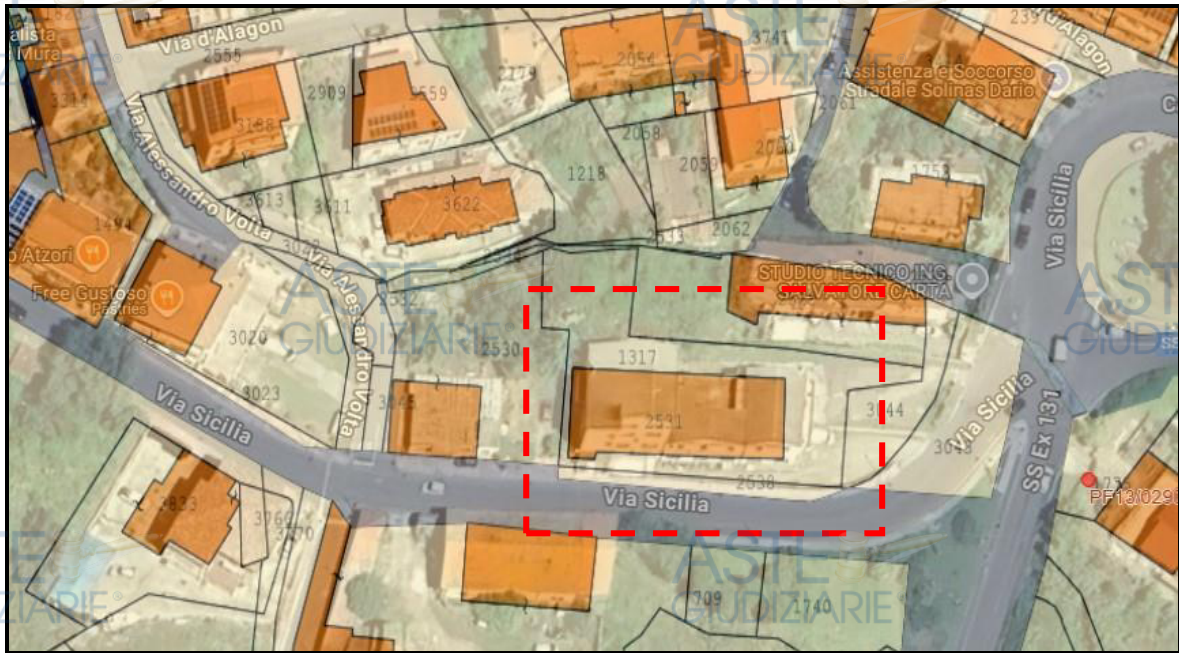
Bene pervenuto alla parte esecutata in virtù di atto di compravendita trascrizione del 25/05/2007 -

Registro Particolare 4217 Registro Generale 6228 Pubblico ufficiale Repertorio

26215/7891 del 22/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON AEROFOTOGRAMMETRICO

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'aerofotogrammetria si può notare che l'immobile oggetto di pignoramento sono perfettamente rappresentati.



Si precisa che l'immobile oggetto di perizia è di fatto un appartamento facente parte di una più ampia costruzione costituita da più unità immobiliari sita nell'immediata periferia del comune di Macomer, realizzata dal proprietario originario ██████████ edificata in più tempi con varie concessioni /autorizzazioni edilizie a partire dal 1953.

L'Immobile oggetto di pignoramento è iscritto al catasto fabbricati: foglio 29, mappale 1317, subalterno 15, Via Sicilia numero 19, Piano Terra, Categoria A/2, classe 1, vani 6,5, metri quadrati 105, Rendita Euro 402,84. intestato in catasto alla ditta:

○ ██████████

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

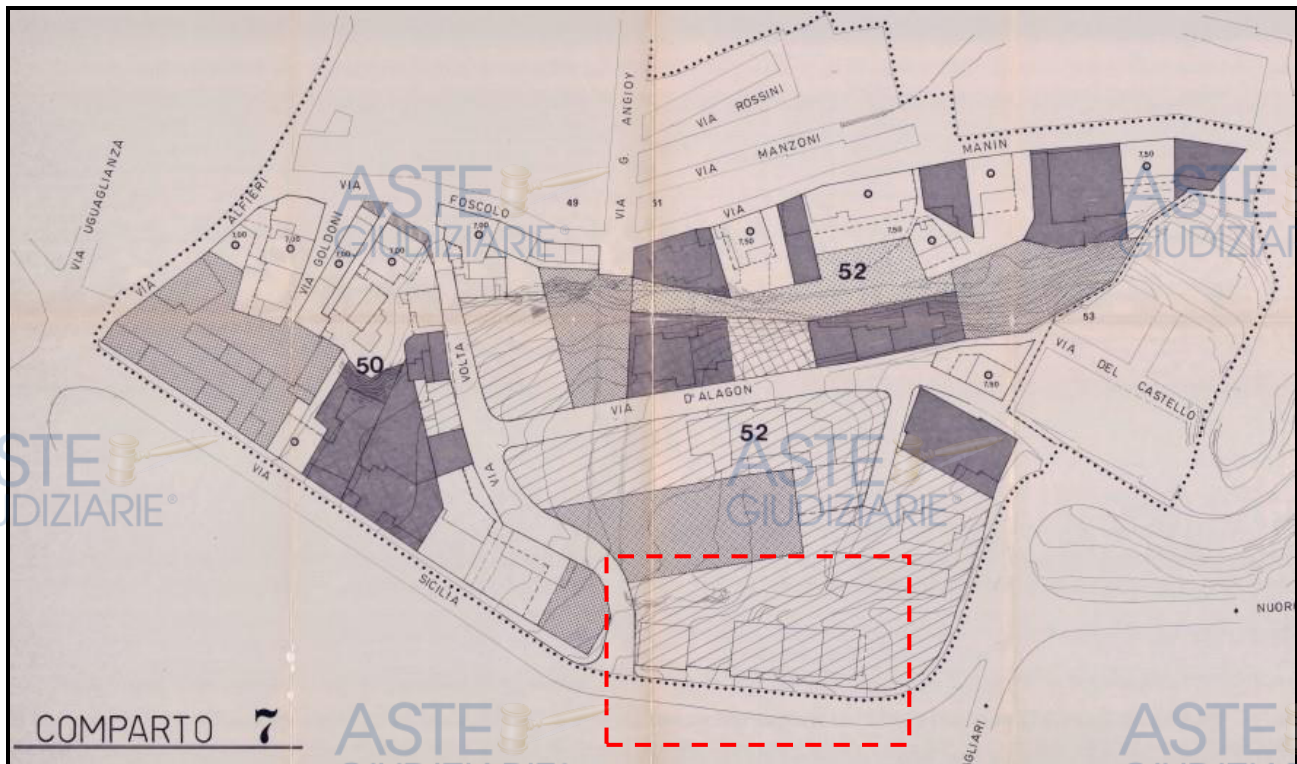
RISPOSTA AL QUESITO N.2:

Unità immobiliare in appartamento ad uso residenziale, con unico ingresso dal b.c.n.c. sub. 11 (vano scala comune a più subalterni) in affaccio sulla via Sicilia al n. 19, essendo l'immobile un appartamento di media entità, con unico affaccio finestrato sulla via pubblica e in aderenza su gli altri lati si rende praticamente indivisibile, per cui da considerarsi **lotto unico**.

Dai dati estrapolati dall'ufficio tecnico del comune di Macomer e da Urbimap l'immobile risulta inserito in **Zona B di completamento esterno sub zona B2: di completamento semintensivo-di ristrutturazione urbanistico-edilizia** Sono le zone di completamento già pianificate, con strumenti attuativi vigenti o adottati, parzialmente edificate ed in alcuni isolati, volumetricamente già saturi che hanno necessità di completamento e di ristrutturazioni, anche urbanistiche, consistenti, al fine di adeguarle sia strutturalmente che formalmente, ad una immagine unitaria, nonché le sottozone B* oggetto rispettivamente di programma integrato e di piano di riqualificazione urbanistica.

parametri urbanistici ed edilizi destinazione d'uso: residenza e servizi (sono ammessi negozi e botteghe artigiane); strumento di attuazione: piano particolareggiato o concessione edilizia; tipologia edilizia: continua, aperta; ripartizione delle aree: residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%; indice di fabbricabilità fondiaria: come da P.P. vigente rapporto di copertura fondiaria: come da P.P. vigente, altezza massima degli edifici: m 9,00.





Nella zona in cui ricade l'immobile non esiste nessun vincolo paesaggistico, il solo vincolo gravante sulla zona è dettato dal PAI, "pericolosità da frana moderata Hg1". Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23; **b.** manutenzione straordinaria; **c.** restauro e risanamento conservativo; **d.** ristrutturazione edilizia; **e.** ristrutturazione urbanistica.

Immobile è così iscritto presso l'Agenzia delle Entrate territorio :

catasto Urbano- foglio 29, mappale 1317, subalterno 15, Via Sicilia numero 19, Piano Terra, Categoria A/2, classe 1, vani 6,5, metri quadrati 105, Rendita Euro 402,84. Correlato al Catasto Terreni foglio 29 mappale 2531.

Appartamento facente parte di una più ampia costruzione costituita da più unità immobiliari sito nella immediata periferia del comune di Macomer in via Sicilia 19, l'appartamento confina a nord con l'unità immobiliare sub 17 intestata alla ditta Carta Marzia Manuela nata a Nuoro (NU) il 25/06/1973, a est con l'unità immobiliare sub 14 intestata alla ditta Ninu Marco nato a Sassari (SS) il 14/09/1975. sud con la strada via Sicilia, a ovest con il mappale 1317 sub 12 .

L'immobile resta con un unico affaccio finestrato sulla via principale e in aderenza su tutti gli altri lati. Si rileva solo una finestra posta ad altezza legale verso il mappale 1317 sub 12. Non sono presenti aree accessorie cortilizie e di parcheggio.

ELENCO ATTI ABILITATIVI STATO ASSENTITO:

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del comune di Macomer si sono riscontrate le seguenti concessioni che sono intervenute nel corso del tempo. A tal proposito giova precisare che l'immobile oggetto di perizia e un appartamento facente parte di un più ampio condominio a carattere familiare realizzato in più tempi come dimostrano le concessioni edilizie.

- progetto approvato dalla commissione edilizia in data 29/08/1953 - [REDACTED]
- progetto approvato dalla commissione edilizia n.9 del 31/12/1960 - [REDACTED]
- progetto approvato dalla commissione edilizia n. 5 del 22/06/1961 - [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 122 del 10/05/1967- [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 37 del 26/06/1968- [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 507 del 24/04/1970- [REDACTED]
- concessione edilizia n. 91 del 13/07/1995- [REDACTED]
- concessione edilizia in sanatoria n. 496 del 03/07/1996- intestatario [REDACTED]
- concessione edilizia n. 39 del 18/07/2002- intestatario [REDACTED]
- **concessione edilizia n. 27 del 06/03/2007- intestatario [REDACTED] questa concessione è l'ultima inerente l'attuale sub 15.**
- concessione edilizia n. 35 del 10/07/2007- intestatario [REDACTED]

LOTTO UNICO: appartamento ad uso abitazione, ubicato al piano terra / soppalco, con accesso dalla porta posta di fronte per chi arriva dall'ingresso comune antistante la Via Sicilia, composto

da un ingresso con sovrastante soppalco, un soggiorno/pranzo/cottura, un ripostiglio-lavanderia, un andito in cui si affacciano un bagno, una camera con ripostiglio guardaroba e un sovrastante soppalco ad uso ripostiglio.

DATI PLANIVOLUMETRICI STATO DI FATTO:

dai rilievi topografici eseguiti in sede di sopralluogo e successiva elaborazione e restituzione grafica si è arrivati ai seguenti dati planivolumetrici: PIANO TERRA

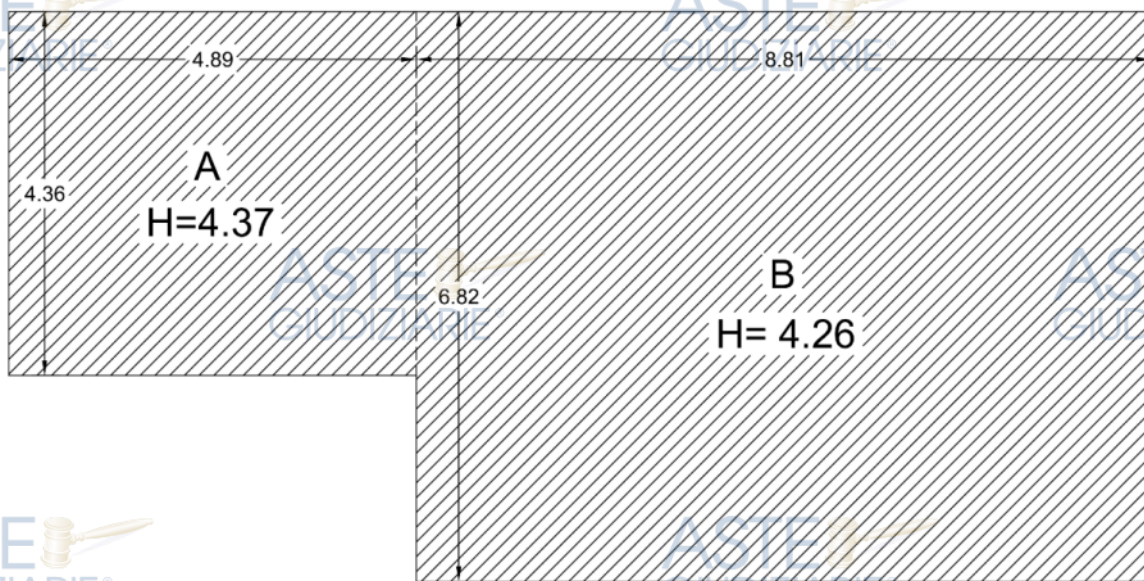


FIGURA	DIM	DIM		SUP. COPERTA	ALTEZZA		VOLUME
A	4,89	4,36	mq	21,32	4,37	mc	93,17
B	6,82	8,81	mq	60,08	4,26	mc	255,96
			mq	81,40		mc	349,13

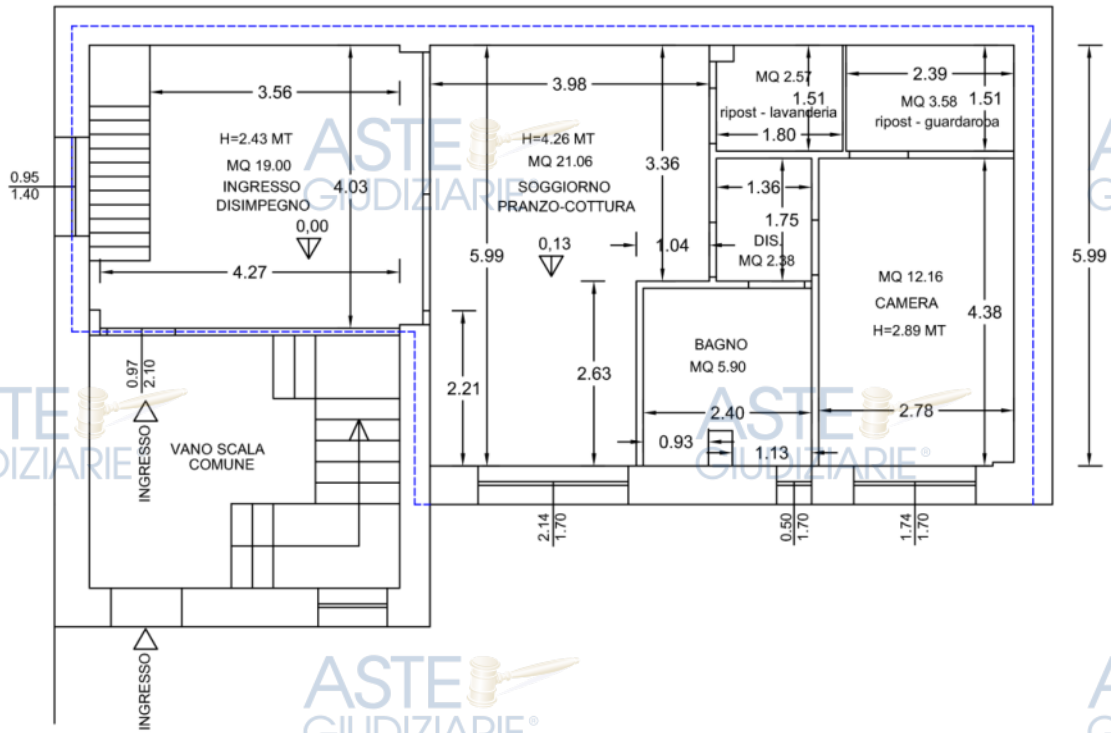
descrizione generale dell' immobile:

Prima di dare seguito alla descrizione dell'appartamento giova ulteriormente precisare che l'immobile e di fatto un appartamento facente parte di una più ampia costruzione realizzata dal proprietario originario [redacted] edificata in più tempi con varie concessioni /autorizzazioni edilizie a partire dal 1953. Ubicato nell'immediata periferia del comune di Macomer.

Appartamento a destinazione residenziale, ubicato al piano terra / soppalco con accesso dalla porta posta di fronte per chi arriva dall'ingresso comune antistante la Via Sicilia, è composto da un ingresso (con sovrastante soppalco) di mq 19,00 un soggiorno/pranzo/cottura di mq 21,06, un ripostiglio di mq 2,57 (da questo si accede al soppalco antistante la zona notte), un disimpegno di mq 2,38 in cui si affaccia un bagno di mq 5,90 e una camera da letto di mq 12,12 con ripostiglio guardaroba di mq 3,58. Come anzidetto dall'ingresso, si accede con una scala in ferro al piano soppalcato di mq 15,41, mentre dal ripostiglio-lavanderia di mq 2.57 si accede al soppalco di mq 25,03 sovrastante la zona notte, utilizzato come sgombero. Internamente il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture medie, con una buona tinteggiatura, impianti perfettamente funzionanti, i pavimenti sono in gres porcellanato, infissi in PVC, il soppalco è realizzato con una orditura in travi di legno e tavolato dello spessore di cm 3,5. E' presente un impianto di riscaldamento a radiatori con bruciatore idro-pellet. Struttura portante in muratura in pietra di spessore max di 55 cm, solai in travetti e pignate, esternamente l'intero fabbricato si presenta come un classico caseggiato di appartamenti di civile abitazione di classe economica e magazzini, intonato e tinteggiato non si rilevano elementi di pregio.

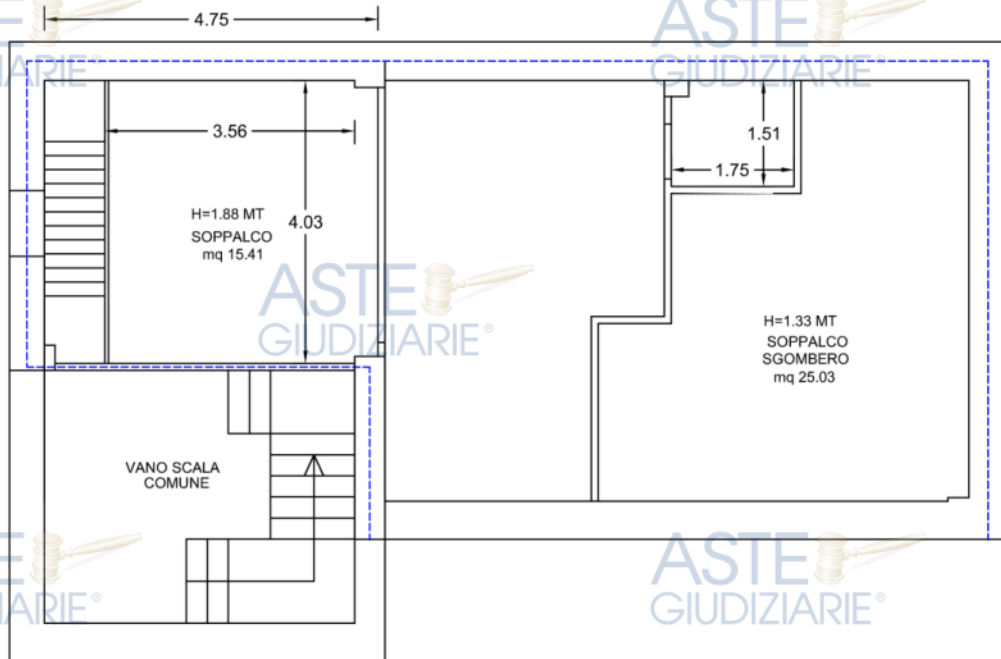
determinazione superfici utili						
PIANO	DESTINAZIONE VANO	u.m.	SUPERFICI S.U.A.	SUPERFICI S.N.R.	ALTEZZE INTERNE minimi mt	
Terra	ingresso	mq	19,00		2,43	
Terra	soggiorno - cucina	mq	21,09		4,30	
Terra	ripostiglio - lavanderia	mq	2,57		2,89	
Terra	disimpegno	mq	2,38		2,89	
Terra	bagno	mq	5,90		2,89	
terra	camera	mq	12,16		2,89	
terra	ripostiglio guardaroba	mq	3,58		2,89	
soppalco	soppalco "vivibile"	mq		15,41	1,88	
soppalco	soppalco ripostiglio	mq		25,03	1,33	
	SOMMANO	mq	66,68	40,44		

PIANTA PIANO TERRA



VIA SICILIA

PIANTA SOPPALCO



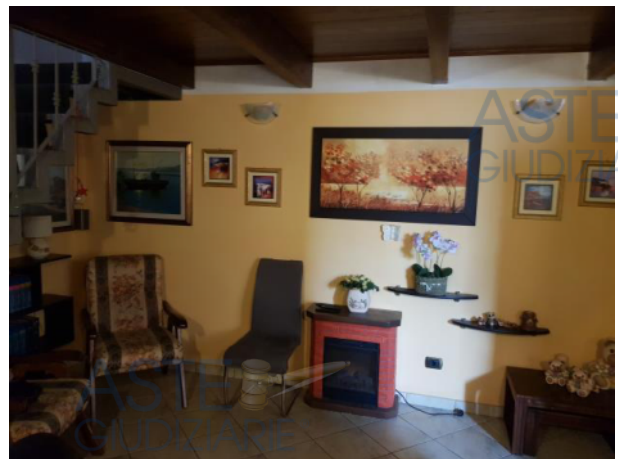
SITUAZIONE ATTUALE



Ripresa fotografica dalla via Sicilia



Porta di ingresso dal vano scala comune



ingresso soppalcato



Scala in ferro collegamento al piano soppalco



ripresa fotografica verso soggiorno pranzo



ASTE
GIUDIZIARIE®
Soggiorno pranzo



ASTE
GIUDIZIARIE®
angolo cucina



Camera da letto



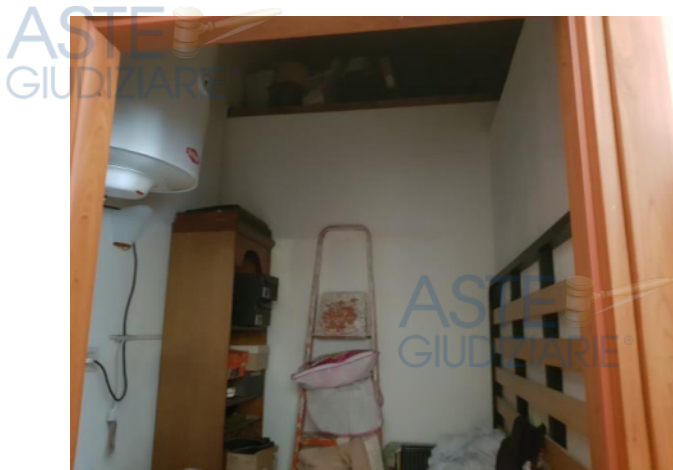
ripostiglio - guardaroba



Bagno



bagno



Ripostiglio – lavanderia



soppalco – ripostiglio raggiungibile con scala



Scala di accesso al piano soppalco



cameretta sul piano soppalco

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

RISPOSTA AL QUESITO N.3:

Lotto unico: costituito da una unità immobiliare in appartamento a destinazione civile abitazione

così iscritta in catasto fabbricati : foglio 29, mappale 1317, subalterno 15, Via Sicilia numero 19,

Piano Terra, Categoria A/2, classe 1, vani 6,5, metri quadrati 105, Rendita Euro 402,84. Correlata

al catasto terreni al foglio 29 mappale 2531.-

intestato attualmente al catasto fabbricati a:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Nuoro**

Dichiarazione protocollo n. NU0104115 del 23/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Macomer

Via Sicilia

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 29
Particella: 1317
Subalterno: 14

Compilata da:

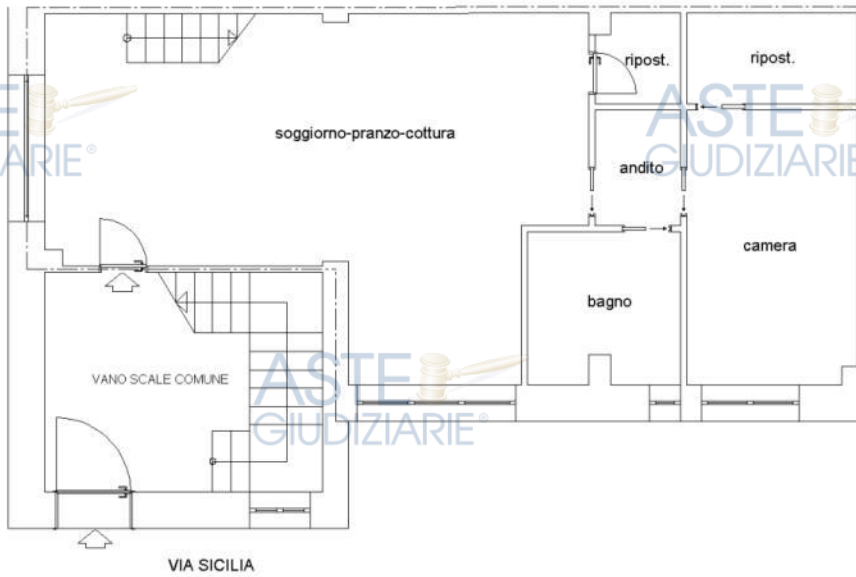
Mura Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Nuoro

N. 1167

Scheda n. 1 Scala 1:100

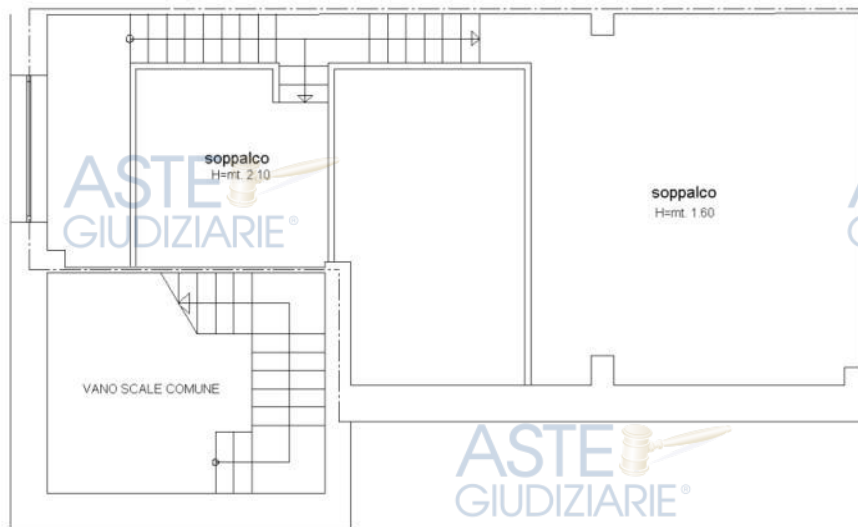
PIANTA PIANO TERRA

h= mt. 4.30



PIANTA SOPPALCO

H= mt. 1.85



Ultima planimetria in atti

Data: 15/03/2025 - n. T44267 - Richiedente: SIUSVT63R10B354D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Cat. Fabbricati - Situazione al 15/03/2025 - Comune di MACOMER(E788) - < Foglio 29 - Particella 1317 - Subalterno 15 >
VIA SICILIA n. 19 Piano T

cronistoria catastale:

Dal controllo delle visure estrapolate dal sito dell'agenzia delle entrate (territorio) si è ricostruito il percorso degli aggiornamenti catastale che hanno portato l'immobile originario allo stato attuale, partendo dall'impianto meccanografico del 1985.

Catasto terreni:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 1985

Comune di Macomer foglio 29, mappale 1317 ente urbano di mq 3085,00

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/12/1975 (antecedente all'impianto meccanografico del 1985) TIPO MAPPALE del 18/12/1975 in atti dal 02/12/1994 (n. 463.1/1975)

Comune di Macomer foglio 29, mappale 1317 ente urbano di mq 3085,00

Area di enti urbani e promiscui dal 22/03/1995 FRAZIONAMENTO del 22/03/1995 in atti dal 22/03/1995 (n.94686.1/1995)

Comune di Macomer foglio 29, mappale 2531 ente urbano di mq 396,00

Catasto urbano :

alla data del 15/12/1988 la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 29 mappale 1317 sub 3 categoria C/2 classe 1 CONSISTENZA MQ 150.00

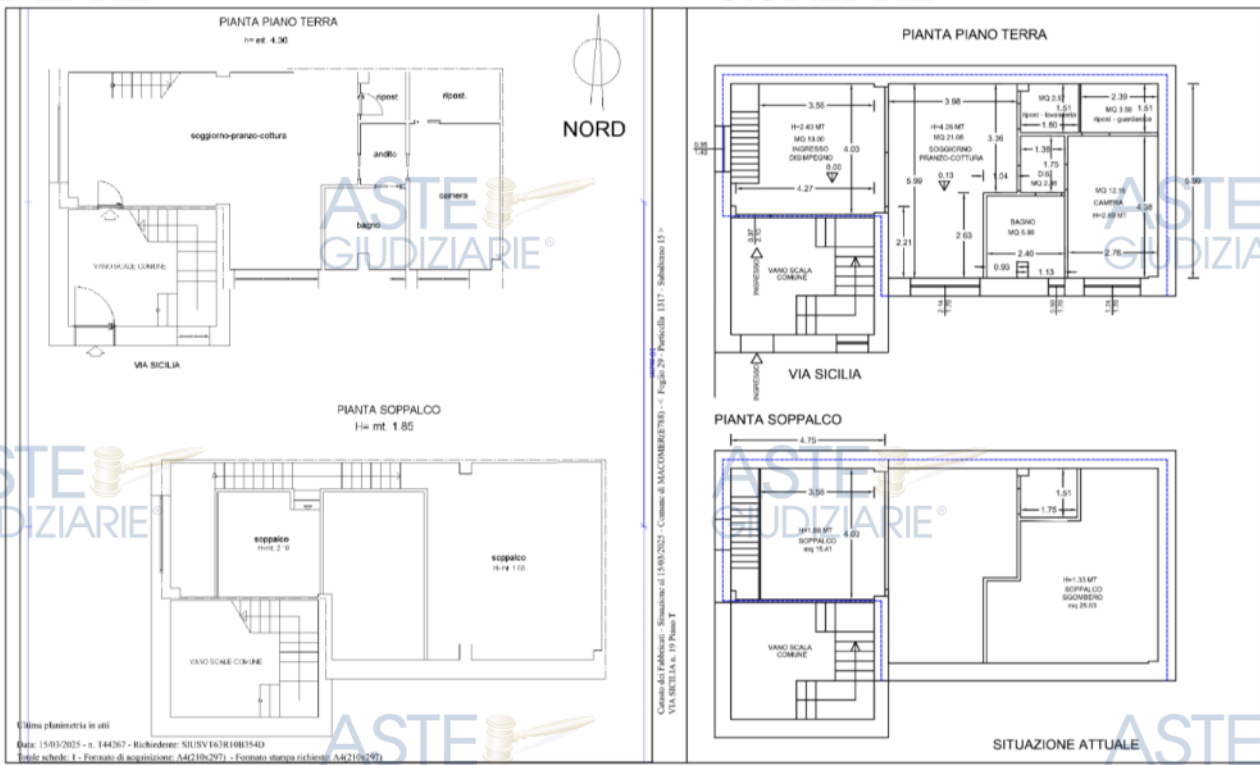
alla data del 13/04/1996 la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 29 mappale 1317 sub 10 categoria C/2 classe 1 CONSISTENZA MQ 150.00

alla data del 23/03/2007 la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 29 mappale 1317 sub 15 categoria A/2 classe 1 vani 6,5

alla data del 23/03/2007 sino ad oggi la situazione dell'unità immobiliare è: foglio 29 mappale 1317 sub 15 categoria A/2 classe 1 vani 6,5

Gli stessi dati catastali sono puntualmente descritti nella Nota di Trascrizione della conservatoria dell'ufficio provinciale di Nuoro, TRASCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 9584 Registro Generale 11293 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 692 del 05/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rappresentazione grafica della situazione iscritta in catasto e la situazione attuale:



Dal confronto grafico tra le due situazioni, aggiornamento catastale iscritto in catasto con situazione attuale, si riscontrano alcune differenze interne e prospettive di seguito descritte, in particolare:

o variazioni delle tramezzature: l'appartamento pur mantenendo la stessa disposizione degli ambienti di progetto approvato, ha subito delle variazioni nel posizionamento dei muri divisorii interni superando in alcune parti il 2% di tolleranza.

o diversa disposizione del soppalco: in origine con unica scala che portava sulle due zone soppalcate, di fatto è stata realizzata una scala di accesso al solo soppalco posto sull'ingresso mentre il soppalco posto sulla zona notte resta raggiungibile dal ripostiglio – lavanderia con scala provvisoria.

o prospettivamente di rilevano delle diverse dimensioni delle finestre: le dimensioni attuali sono sensibilmente difformi rispetto al progetto approvato. Giova precisare che la situazione rappresentata negli elaborati catastali è identica alla situazione rappresentata nel progetto approvato del 2007, di conseguenza entrambe non trovano riscontro nella situazione attualmente esistente.

Da quanto dichiarato dalla parte debitrice, non si riscontrano presentati relazioni di prestazione energetica (APE).

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

RISPOSTA AL QUESITO N.4:

LOTTO UNICO FORMATO DA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale in appartamento ubicato al piano terra / soppalco, con accesso dalla porta posta di fronte per chi arriva dall'ingresso comune antistante la Via Sicilia 19, il piano terra è composto da: un ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno su cui si affacciano un bagno e una camera da letto con ripostiglio guardaroba, il piano soppalco composto da: due soppalchi di cui uno vivibile di altezza di mt 1.88

posto sull'ingresso usato come cameretta da letto e un soppalco di altezza di mt 1.33 utilizzato solo come sgombero valigie, posto sopra la zona notte, quest'ultimo raggiungibile dal ripostiglio-lavanderia con scala provvisoria.

Unità immobiliare ubicato in Macomer foglio 29, mappale 1317, subalterno 15, Via Sicilia numero 19, Piano Terra, Categoria A/2, classe 1, vani 6,5, metri quadrati 105, Rendita Euro 402,84,

L'appartamento confina a nord con l'unità immobiliare sub 17 intestata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] a est con l'unità immobiliare sub 14 intestata alla ditta [REDACTED] sud con la strada via Sicilia, a ovest con il mappale 1317 sub 12. L'immobile è regolarmente assentito con i seguenti atti abilitativi, da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del comune di Macomer si sono riscontrate le seguenti concessioni che sono intervenute nel corso del tempo, inerenti l'intero stabile di cui il presente appartamento costituisce parte.

- progetto approvato dalla commissione edilizia in data 29/08/1953 – intestatario [REDACTED]
- progetto approvato dalla commissione edilizia n.9 del 31/12/1960 – intestatario [REDACTED]
- progetto approvato dalla commissione edilizia n. 5 del 22/06/1961 – intestatario [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 122 del 10/05/1967– intestatario [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 37 del 26/06/1968– intestatario [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 507 del 24/04/1970– intestatario [REDACTED]
- concessione edilizia n. 91 del 13/07/1995– intestatario [REDACTED]
- concessione edilizia in sanatoria n. 496 del 03/07/1996– intestatario [REDACTED]
- concessione edilizia n. 39 del 18/07/2002– intestatario [REDACTED]
- **concessione edilizia n. 27 del 06/03/2007– [REDACTED] questa concessione è l'ultima inerente il sub 15.**
- concessione edilizia n. 35 del 10/07/2007– intestatario [REDACTED]

Si fa presente che allo stato attuale l'immobile mappale 1317 sub 15, corrisponde nella sua consistenza allo stato assentito dal comune di Macomer, con superfici coperte e volumi contenute dalle murature di vecchia realizzazione con quadrature rientranti dentro il 2 % di tolleranza dettato di legge, mentre sono evidenti alcune difformità interne e prospettiche di seguito descritte:

o variazioni delle tramezzature: l'appartamento pur mantenendo la stessa disposizione degli ambienti di progetto approvato, ha subito delle variazioni nel posizionamento dei muri divisorii interni superando in alcune parti il 2% di tolleranza.

o diversa disposizione del soppalco: in origine con unica scala che portava sulle due zone soppalcate, di fatto è stata realizzata una scala di accesso al solo soppalco posto sull'ingresso mentre il soppalco posto sulla zona notte resta raggiungibile dal ripostiglio – lavanderia con scala provvisoria.

o prospetticamente di rilevano delle diverse dimensioni delle finestre: le dimensioni attuali sono sensibilmente difformi rispetto al progetto approvato.

Giova precisare che le suddette difformità sono facilmente sanabili, con una pratica SUAPE in "accertamento di conformità" con procedura a giorni 0.

Prezzo base € 44.500,00 (euro quarantaquattromilacinquecento /00)

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

RISPOSTA AL QUESITO N.5:

Atto del 22/05/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MACOMER (NU) Repertorio n.

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

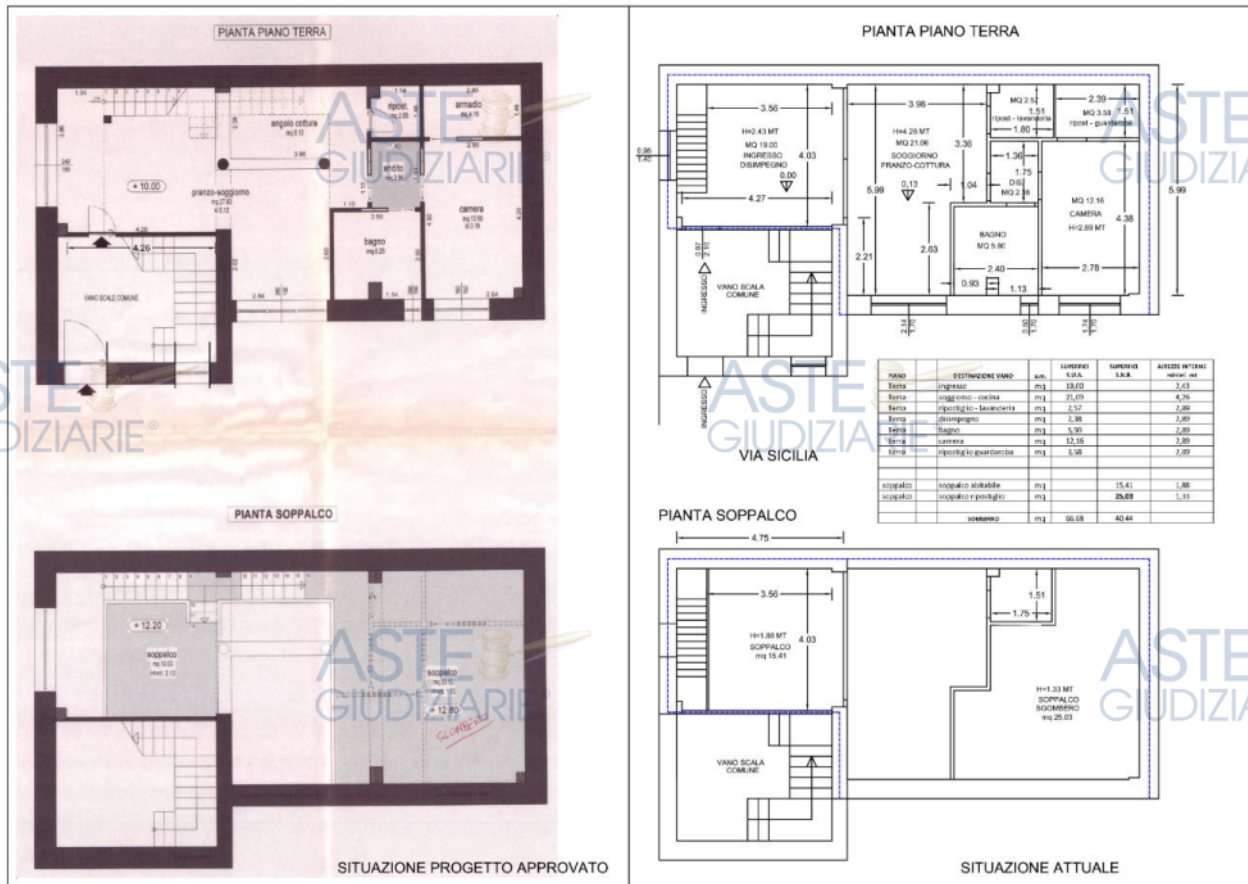
RISPOSTA AL QUESITO N.6:

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del comune di Macomer si sono riscontrate le di seguito elencate concessioni che sono intervenute nel corso del tempo. A tal proposito giova precisare che l'immobile oggetto di perizia è un appartamento facente parte di un più ampio stabile.

ELENCO ATTI ABILITATIVI STATO ASSENTITO:

- progetto approvato dalla commissione edilizia in data 29/08/1953 – intestatario [REDACTED]
- progetto approvato dalla commissione edilizia n.9 del 31/12/1960 – [REDACTED]
- progetto approvato dalla commissione edilizia n. 5 del 22/06/1961 – intestatario [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 122 del 10/05/1967– intestatario [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 37 del 26/06/1968– intestatario [REDACTED]
- licenza di costruzione n. 507 del 24/04/1970– intestatario [REDACTED]
- concessione edilizia n. 91 del 13/07/1995– intestatario [REDACTED]
- concessione edilizia in sanatoria n. 496 del 03/07/1996– intestatario [REDACTED]
- concessione edilizia n. 39 del 18/07/2002– intestatario [REDACTED]
- **concessione edilizia n. 27 del 06/03/2007– intestatario [REDACTED] questa concessione è l'ultima inerente il sub 15.**

Di seguito Confronto situazione progetto approvato con situazione attuale:



Dal Confronto della situazione di progetto approvato con quella attuale si evidenzia quanto segue:

attualmente l'immobile mappale 1317 sub 15, corrisponde nella sua consistenza allo stato assentito dal comune di Macomer, con superfici coperte e volumi contenute dalle murature di vecchia realizzazione con quadrature rientranti dentro il 2 % di tolleranza dettato di legge, mentre sono evidenti alcune difformità interne e prospettive di seguito descritte:

- variazioni delle tramezzature: l'appartamento pur mantenendo la stessa disposizione degli ambienti di progetto approvato, ha subito delle variazioni nel posizionamento dei muri divisorii interni superando in alcune parti il 2% di tolleranza.
- diversa disposizione del soppalco: in origine con unica scala che portava sulle due zone soppalcate, di fatto è stata realizzata una scala di accesso al solo soppalco posto

sull'ingresso mentre il soppalco posto sulla zona notte resta raggiungibile dal ripostiglio –
lavanderia con scala provvisoria.

- o prospetticamente di rilevano delle diverse dimensioni delle finestre: le dimensioni attuali sono sensibilmente difformi rispetto al progetto approvato.

Per Sanare tali difformità è necessario presentare una pratica al SUAPE al comune di Macomer con oggetto "accertamento di opere interne e prospettiche (infissi esterni) eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo", con procedimento a giorni 0 e contestuale pagamento della sanzione minima di € 500,00 + spese di istruttoria e onorari per il tecnico redattore professionista abilitato. Oneri e spese che verranno detratte dal valore ricercato di mercato dell'immobile.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.7:

L'immobile allo stato attuale è occupato dal debitore esecutato sig. _____ e famiglia confermato dal certificato di residenza allegato.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.8:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria sono state verificate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 4217 Registro Generale 6228 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 26215/7891 del 22/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA . disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 1250 Registro Generale 6229 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 26216/7892 del 22/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 24/09/2008 - Registro Particolare 1756 Registro Generale 11055 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 610/369 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 20/05/2022 - Registro Particolare 4586 Registro Generale 5689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 53 del 14/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 9584 Registro Generale 11293 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 692 del 05/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

RISPOSTA AL QUESITO N.9:

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Macomer L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.10:

Gli immobili ricadono in una zona non gravata da uso civico,

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su

eventuali procedimenti in corso.



RISPOSTA AL QUESITO N.11:

Immobile privo di spese condominiali

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**RISPOSTA AL QUESITO N.12:**

Per la stima del bene in oggetto, visto lo stato attuale del mercato immobiliare nel comune di Macomer si è ritenuto di procedere alla valutazione a mezzo di stima comparativa, con indagine eseguite nel web e operatori del settore con conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è affidati in prima analisi all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente dopo attento confronto con immobili simili in vendita e proposti nelle varie agenzie immobiliari della provincia di Nuoro – Oristano e nei siti specializzati ed osservatori immobiliari presenti nel web, vedi idealista, Immobiliare.it, ecc... ecco alcuni dettagli basati sulle fonti riportanti i prezzi a mq per appartamenti in Macomer:

Idealista riporta un prezzo medio di 505€/m² per tutti i tipi di case, specificando che per gli appartamenti il valore è leggermente inferiore, intorno ai 486€/m².

Immobiliare.it a fine agosto 2025 ha fissato il prezzo richiesto al metro quadro a 529€,

Mercato-immobiliare.info cita circa 625€/m² per gli appartamenti in vendita, specificando che il prezzo può variare tra i 455€/m² e i 760€/m².

Considerando le diverse fonti, il prezzo medio degli appartamenti a Macomer si posiziona in un intervallo che va indicativamente dai 505€/m² ai 625€/m²,

Mentre dall'analisi dei prezzi riportati nell'OMI , si riscontrano vendite di immobili simili, (civili abitazioni economiche), a circa € 550 – 760 / mq in condizioni di normalità, praticamente in linea anche con i prezzi di applicazione riportati nelle agenzie immobiliari e nei siti specializzati anzidetti, sempre con riferimento ad immobili (appartamenti) dello stesso tipo presenti in zona.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NUORO
 Comune: MACOMER
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE
 Codice zona: C1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	920	L	2,4	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	760	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	Normale	400	600	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1450	L	3	4	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

Per cui vista la vetustà dell'immobile originariamente risalente al 1953, il grado di rifinitura interno, il grado di rifinitura esterno, la sua appetibilità, la dinamicità medio bassa del mercato immobiliare, la posizione periferica rispetto alla zona residenziale, considerando inoltre che l'immobile pur presentando un unico affaccio solo sulla via principale, si renderebbe immediatamente godibile senza lavori di manutenzione, ai fini della valutazione verrà assunto un valore medio di € 600,00 /mq.

VALUTAZIONE IMMOBILE					
DESTINAZIONE D'USO	FATTORE DI RIDUZIONE PERCENTUALE DESTINAZIONE D'USO	MQ LORDI	MQ EQUIVALENTI coomerciali	€/MQ	TOTALE
ABITAZIONE	100%	81,18	81,18	600,00 €	48.708,00 €
SOPPALCO "VIVIBILE"	30%	17,12	5,14	600,00 €	3.081,60 €
SOPPALCO RIPOSTIGLIO	10%	34,71	3,47	600,00 €	2.082,60 €
SOMMANO			89,79	600,00 €	53.872,20 €

il valore dell'immobile calcolato è di € 53.872,20 che andremmo ad arrotondare a € 53.900,00 (cinquanta tremila novecento/00).

Al valore ricercato andremmo a sottrarre le spese e gli onorari professionali per l'eliminazione delle opere eseguite in difformità dal titolo edilizio, oltre all'indennità minima di € 500,00 per sanzione amministrativa, spese di segreteria e di presentazione per la pratica SUAPE. A fine pratica si dovrà definire il nuovo aggiornamento catastale. Costi e spese che verranno messe a carico della parte acquirente. Di seguito tabella riassuntiva:

Valore immobile a prezzo di mercato		53.900,00 €
A detrarre		
Al valore ricercato andremmo a dedurre le spese relativa alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile .		
Costo pratica Suape per la sanatoria delle difformità riscontrate , comprensiva di onorari professionali + 5% c.i. + iva 22%, spese di presentazione	A detrarre	- 2.500,00 €
Indennità minima € 500,00 + presentazione Suape, da valutarsi a corpo	A detrarre	- 1.000,00 €
Aggiornamento catastale alla situazione attuale, onorari professionali + c.i.+ iva 22% spese catastali Docfa, da valutarsi a corpo	A detrarre	- 1.000,00€
Valore immobile al netto dei costi e dalle spese di sanatoria		49.400.00 €

Al valore sopra determinato andremmo ad applicare una ulteriore riduzione del 10% , per rendere l'immobile appetibile visto lo stato di dinamicità medio basso del mercato immobiliare.	A detrarre	- 4.940,00 €
Valore di vendita dell'immobile		44.460,00 €

Il valore ricercato di vendita dell'immobile sarà di € 44.460,00 arrotondato a € 44.500,00

(euro quaranta quattromila cinquecento /00) libero da vincoli, oneri e secondo i presupposti
 estimativi evidenziati.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.13:

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota dell'esecutato.

Macomer li settembre 2025

il CTU

Geom. Salvatore Isu