



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI ORISTANO
PROCEDURA ISCRITTA AL N. 52/2023 R.Es.
LOTTO N. UNICO

promossa da

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

contro

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



Con Decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, in data 08/06/2024, lo scrivente veniva nominato CTU relativamente alla procedura in epigrafe e rimandava all'udienza fissata per la data del 15/11/2024 alle ore 10:00.

Ciò premesso, il sottoscritto geom. Claudio Casanica, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 980, iscritto all'albo dei CTU presso il Tribunale di Oristano al n° 20, con studio tecnico in Bosa (OR) nella via Lamarmora n° 3, a seguito delle operazioni svolte, del sopralluogo effettuato sui luoghi oggetto del procedimento in data 23/07/2024 (vedi allegato n. 1), della valutazione dei documenti prelevati da uffici ed enti, dichiara quanto segue e procede a dare risposta ai quesiti posti:

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

RISPOSTA AL QUESITO 1:

I beni oggetto del pignoramento (vedi allegati n. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9) sono l'unità immobiliare sita nella via Torbeno Falliti n. 23, piano primo e secondo (sottotetto), Oristano (OR), distinto in NCEU al Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7 ed il posto auto scoperto sito nella via Torbeno Falliti n. 23, piano terra, Oristano (OR), distinto in NCEU al Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5, per i seguenti diritti reali:

- *Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7:*

***** C.F. ***** , con sede in Ortueri (NU) nella via Brigata Sassari n. 26, piena proprietà per una quota di 1/1;

Bene pignorato per intero, diritti reali corrispondenti.

- *Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5:*

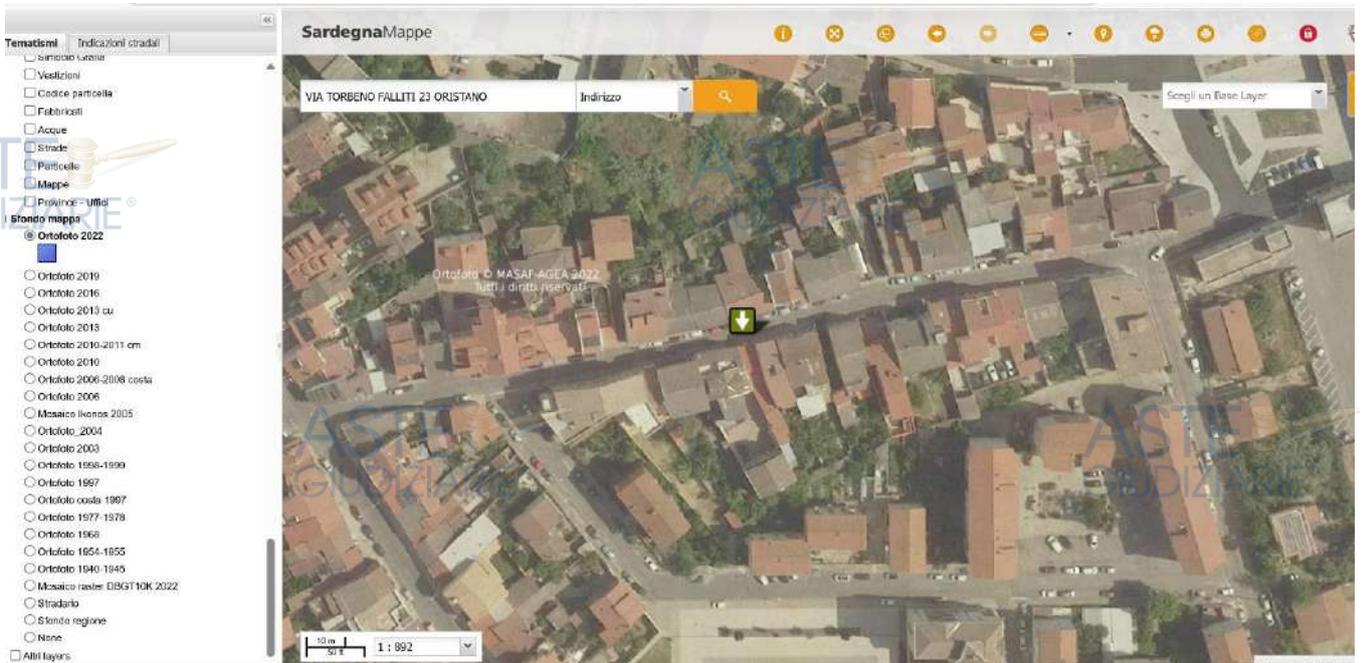
***** C.F. ***** , con sede in Ortueri (NU) nella via Brigata Sassari n. 26, piena proprietà per una quota di 1/1;

Bene pignorato per intero, diritti reali corrispondenti.



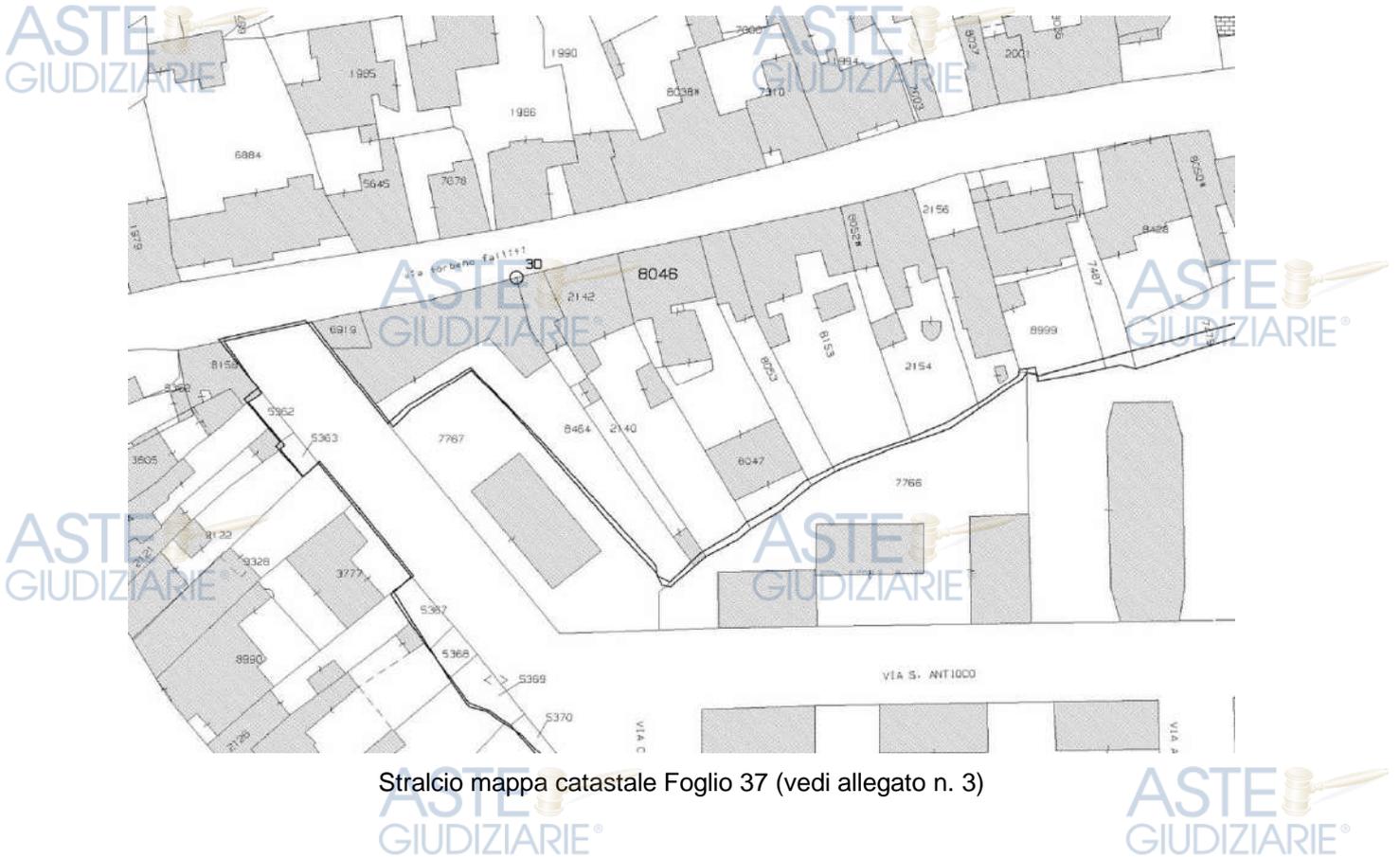


Sovrapposizione Ortofoto con Mappa catastale



Ortofoto anno 2022 Geoportale regione Sardegna





Stralcio mappa catastale Foglio 37 (vedi allegato n. 3)

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

RISPOSTA AL QUESITO 2:

ELENCO IMMOBILI LOTTO UNICO:

- Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7 abitazione (vedi allegato n. 2 – 4 – 6 – 10 - 14);
- Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5 posto auto scoperto (vedi allegato n. 2 – 5 – 7 – 11);

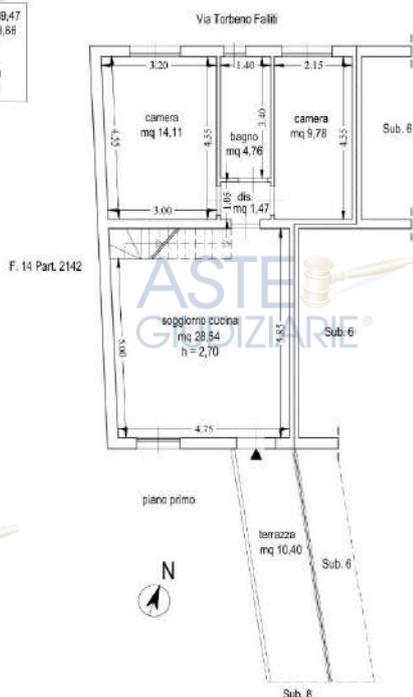
Il lotto unico è costituito da un'abitazione e da un posto auto scoperto all'interno dell'area cortilizia.

L'abitazione è sita nella via Torbeno Falliti n. 23, piano primo e secondo (sottotetto), Oristano (OR), distinta in NCEU al Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7, di Cat. A3, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 387,34.

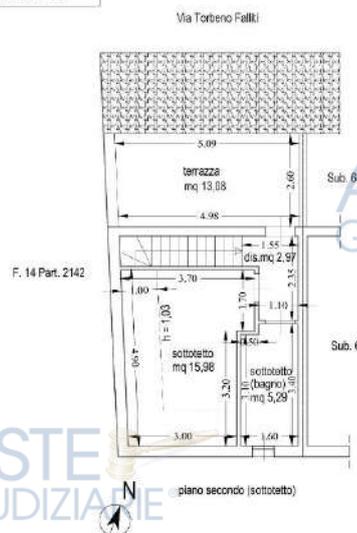
L'accesso all'unità immobiliare posto al piano primo avviene tramite scala esterna comune, il pianerottolo di arrivo è distinto alla Part. 8046 Sub. 8 (BCNC) la restante parte della scala è distinta alla Part. 8047 Sub. 9 (BCNC), l'area cortilizia comune da cui si accede è distinta alla Part. 8047 Sub. 8 e Part. 8046 Sub. 9 entrambe BCNC (vedi allegato n. 10 - 11).

L'abitazione fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da quattro unità immobiliari, non risulta costituito formalmente il condominio, non è redatto il regolamento condominiale, e non è nominato un amministratore condominiale.

ASTE GIUDIZIARIE®
 Sup. lorda vani principali mq 69,47
 Sup. utile vani principali mq 58,86
 Sup. lorda terrazze mq 25,50
 Sup. utile terrazze mq 23,48
 Sup. lorda sottotetto mq 33,49
 Sup. utile sottotetto mq 24,24



ASTE GIUDIZIARIE®
 Sup. lorda vani principali mq 69,47
 Sup. utile vani principali mq 58,86
 Sup. lorda terrazze mq 25,50
 Sup. utile terrazze mq 23,48
 Sup. lorda sottotetto mq 33,49
 Sup. utile sottotetto mq 24,24



L'abitazione ha i suoi vani principali al piano primo, avente altezza interna di m 2,70, è composta da un soggiorno comprensivo di angolo cottura s.u.a. di mq 28,54, un disimpegno della s.u.a. di mq 1,47, un bagno della s.u.a. di mq 4,76, una camera della s.u.a. di mq 14,11, una camera della s.u.a. di mq 9,78, una terrazza di proprietà esclusiva da cui si accede all'unità immobiliare della superficie netta s.n.r. di mq 10,40, il piano secondo sottotetto ha delle altezze interne che vanno da m 0,45 sino ad un massimo di m 2,55 pertanto non abitabile, è costituito da un disimpegno della superficie di mq 2,97, da un vano sottotetto di mq 15,98, da un vano sottotetto dotato degli accessori di un bagno della superficie di mq 5,29, e da una terrazza di mq 13,08.

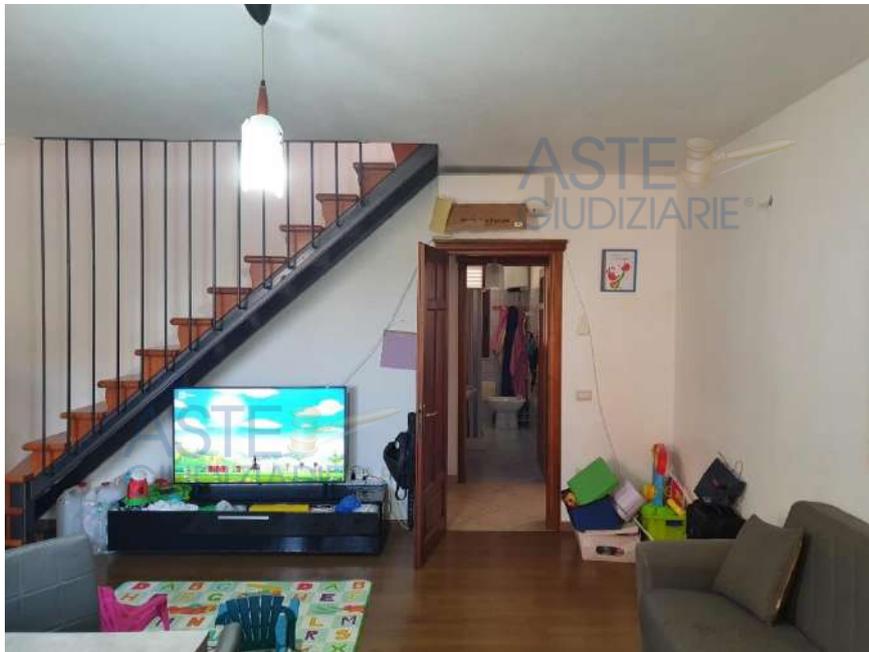
La superficie lorda dei vani principali è mq 69,47, la superficie lorda delle terrazze è mq 25,50, la superficie lorda dei vani accessori sottotetto è mq 33,49.

L'unità immobiliare confina a nord con la via Torbeno Falliti, ad est con il Sub. 6, a sud con il Sub. 8, ad ovest con la Part. 2142 (vedi allegato n. 3 – 10 - 11).

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento invernale in tutti i vani principali del piano primo con caldaia a gas installata nel terrazzo al piano secondo, di unità di raffrescamento/riscaldamento a pompa di calore esclusivamente nel soggiorno al piano primo, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua ad accumulo del tipo boiler elettrico. L'unità immobiliare si presenta in uno stato medio di manutenzione, sono visibili sia al piano primo sia al piano sottotetto numerose macchie di umidità dovute ad infiltrazioni dovute a problemi di impermeabilizzazione.

Sono inoltre visibili delle filature nelle murature del piano sottotetto.

Saranno necessari lavori per l'eliminazione delle cause di detti problemi, come anche specificato nella Sentenza 87/2023 R.G. 1506/2021 del Tribunale di Oristano rappresentante il Titolo per la presente procedura esecutiva, valutati in sede di Accertamento preventivo in € 10.406,22.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®









Il posto auto scoperto è sito nella via Torbeno Falliti n. 23, nel cortile interno del piano terra, Oristano (OR), distinto in NCEU al Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5, Cat. C6, classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita € 19,32.

Confina a nord e ad est con il Sub 8, a sud con il Sub. 1, ad ovest con il Sub. 4 (vedi allegati n. 3 – 10 - 11).

Lo stallo non è materializzato nel pavimento del cortile mediante segnaletica orizzontale, pertanto non è stato possibile effettuare il rilievo metrico, farà fede la planimetria catastale ed i dati di consistenza catastali.





La superficie commerciale è determinata come indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), e come indicato dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è calcolata misurando la superficie coperta dei vani principali computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione interna, i muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, le superfici accessorie date dalle terrazze vengono computate nella misura del 35% della superficie lorda come sopra determinata, le superfici accessorie date dal sottotetto vengono computate nella misura del 50% della superficie lorda come sopra determinata, le superfici accessorie date dal posto auto scoperto vengono computate nella misura del 15% della superficie lorda come sopra determinata, La superficie commerciale risulta essere mq 95,42 convenzionalmente arrotondata al mq e determinata in mq 95,00.

Il fabbricato è dotato di dichiarazione di agibilità del 31/03/2009 Prot. 9234 (vedi allegato n. 18).

l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica.

L'immobile è situato in zona residenziale periferica ma non distante dal centro storico, dotata di tutti i servizi, vicino alla stazione ferroviaria.

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

RISPOSTA AL QUESITO 3:

Il lotto unico è composto dai seguenti immobili:

- Abitazione sita nella via Torbeno Falliti n. 23, piano primo e secondo (sottotetto), Oristano (OR), distinta in NCEU al Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7, di Cat. A3, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 387,34 edificato su area distinta in Catasto Terreni F. 14 Part. 8046;

- Posto auto scoperto sito nella via Torbeno Falliti n. 23, piano terra, Oristano (OR), distinto in NCEU al Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5, Cat. C6, classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita € 19,32 realizzato su area distinta in Catasto Terreni F. 14 Part. 8047;

I dati di identificazione indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali.

- *NCEU al Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7*, la storia catastale sino all'atto di provenienza ultraventennale (08/10/2003) è la seguente:

01/12/2008

Avvenuta denuncia catastale pratica DOCFA n. OR0211578, in atti dal 01/12/2008, causale: costruzione su lastrico solare, derivata da F. 14 Part. 8046 Sub 2 e 3 (soppressi);

05/10/2006

Avvenuta denuncia catastale pratica DOCFA n. OR0116665, in atti dal 05/10/2006, causale: frazionamento per trasferimento di diritti, creati F. 14 Part. 8046 Sub. 1 – 2 – 3 e Part. 8047 derivata da F. 14 Part. 7165 (soppressa);

27/09/2006

Tipo Mappale n. 112785/2006 con la costituzione degli enti urbani Part. 8046 e Part. 8047.

20/09/2006

Avvenuta denuncia catastale pratica DOCFA n. OR0109888, in atti dal 20/09/2006, causale: modifica di identificativo, creata F. 14 Part. 7165 derivata da F. 14 Part. 3452 Sub. 3 (soppressa);





03/10/2002

Avvenuta denuncia catastale pratica n. 139961, in atti dal 03/10/2002, causale: fusione, creata F. 14 Part. 3452 Sub. 3 derivata da F. 14 Part. 3452 Sub. 1 e 2 (soppressi);

- NCEU al Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5, la storia catastale sino all'atto di provenienza ultraventennale (08/10/2003) è la seguente:

04/12/2008

Avvenuta denuncia catastale pratica DOCFA n. OR0214248, in atti dal 04/12/2008, causale: costruzione su lastrico solare, derivata da F. 14 Part. 8047 (soppresso);

05/10/2006

Avvenuta denuncia catastale pratica DOCFA n. OR0116665, in atti dal 05/10/2006, causale: frazionamento per trasferimento di diritti, creati F. 14 Part. 8046 Sub. 1 – 2 – 3 e Part. 8047 derivata da F. 14 Part. 7165 (soppressa);

27/09/2006

Tipo Mappale n. 112785/2006 con la costituzione degli enti urbani Part. 8046 e Part. 8047.

20/09/2006

Avvenuta denuncia catastale pratica DOCFA n. OR0109888, in atti dal 20/09/2006, causale: modifica di identificativo, creata F. 14 Part. 7165 derivata da F. 14 Part. 3452 Sub. 3 (soppressa);

03/10/2002

Avvenuta denuncia catastale pratica n. 139961, in atti dal 03/10/2002, causale: fusione, creata F. 14 Part. 3452 Sub. 3 derivata da F. 14 Part. 3452 Sub. 1 e 2 (soppressi);
(vedi allegati n. 3 – 4 – 5 – 6 - 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13).

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

RISPOSTA AL QUESITO 4:

Il lotto unico è costituito da un'abitazione e da un posto auto scoperto all'interno dell'area cortilizia.

L'abitazione è sita nella via Torbeno Falliti n. 23, piano primo e secondo (sottotetto), Oristano (OR), distinta in NCEU al Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7, di Cat. A3, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 387,34.

L'unità immobiliare confina a nord con la via Torbeno Falliti, ad est con il Sub. 6, a sud con il Sub. 8 BCNC, ad ovest con la Part. 2142.

Il posto auto scoperto è sito nella via Torbeno Falliti n. 23, nel cortile interno del piano terra, Oristano (OR), distinto in NCEU al Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5, Cat. C6, classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita € 19,32.

Confina a nord e ad est con il Sub 8, a sud con il Sub. 1, ad ovest con il Sub. 4.

L'immobile è perfettamente identificato a livello catastale, e lo stato reale corrisponde alla planimetria catastale.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 80.183,00;



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

RISPOSTA AL QUESITO 5:

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

- Abitazione sita nella via Torbeno Falliti n. 23, piano primo e secondo (sottotetto), Oristano (OR), distinta in NCEU al Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7, di Cat. A3, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 387,34;
- Posto auto scoperto sito nella via Torbeno Falliti n. 23, piano terra, Oristano (OR), distinto in NCEU al Foglio 14, Part. 8047, Sub. 5, Cat. C6, classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita € 19,32;

Intestazione all'attualità per entrambi:

***** C.F. *****, con sede in Ortueri (NU) nella via Brigata Sassari n. 26, piena proprietà per una quota di 1/1;

Da Atto notarile di compravendita (vedi allegato n. 24) per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili registrati in NCEU al F. 14 Part. 8046 Sub. 2 e Sub. 3, F. 14 Part. 8047 (dai quali hanno avuto origine gli immobili oggetto della presente Procedura), redatto dal Notaio Franco Ibba in data 25/05/2007 Rep. 77699/19831, Trascritto a Oristano in data 5/06/2007 ai nn. 3862/2358, in favore di:

***** C.F. *****, con sede in Ortueri (NU) nella via Brigata Sassari n. 26;

contro:

***** (C.F. *****) nato a Milano (MI) il 23/05/1951;

***** (C.F. *****) nata ad Ollastra (OR) il 21/05/1952.

Passaggi di proprietà precedenti (atto di provenienza ultraventennale):

- Intestazione dal 08/10/2003

***** (C.F. *****) nato a Milano (MI) il 23/05/1951, piena proprietà per una quota di 1/2;

***** (C.F. *****) nata ad Ollastra (OR) il 21/05/1952, piena proprietà per una quota di 1/2;

Da Atto notarile di compravendita (vedi allegato n. 25) per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili registrati in NCEU al F. 14 Part. 3452 Sub. 3 (dal quale hanno avuto origine gli immobili oggetto della presente Procedura), redatto dal Notaio Vittorio Loriga in data 8/10/2003 Rep. 471835/30961, Trascritto a Oristano in data 10/10/2003 ai nn. 6090/4775, in favore di:

***** (C.F. *****) nato a Milano (MI) il 23/05/1951;

***** (C.F. *****) nata ad Ollastra (OR) il 21/05/1952;

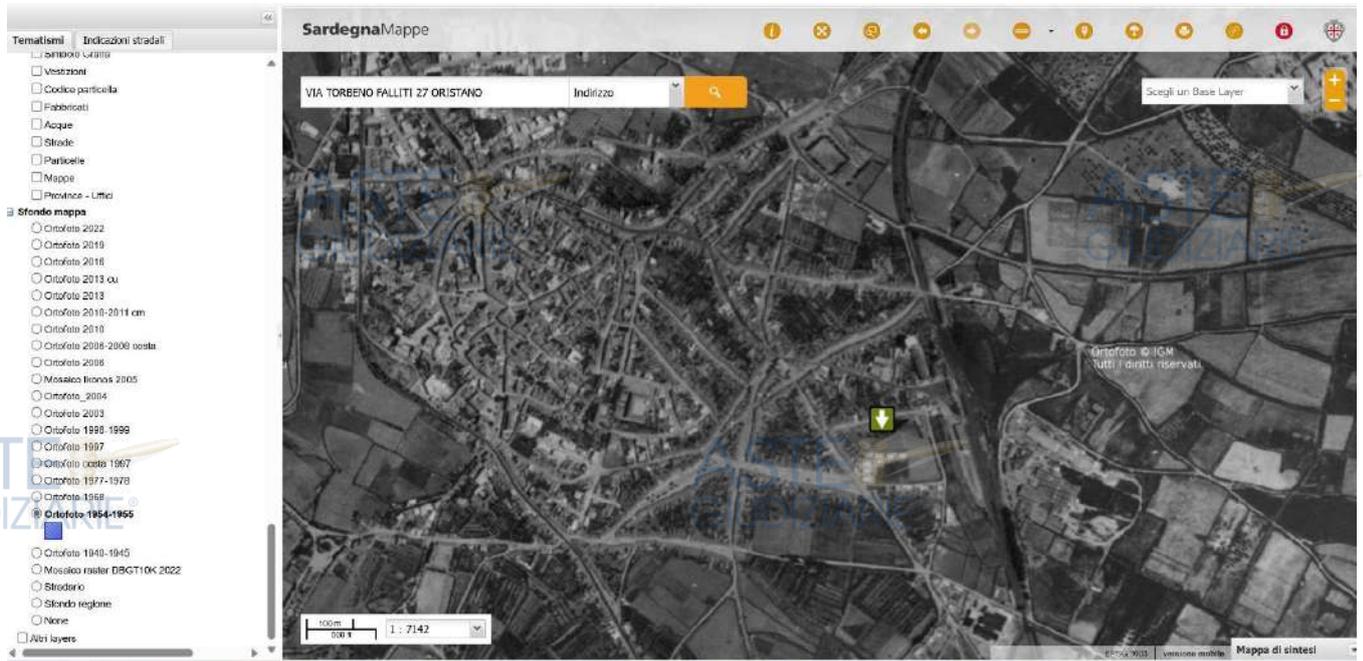
contro:

***** (C.F. *****) nato a Sassari (SS) l'8/06/1943;

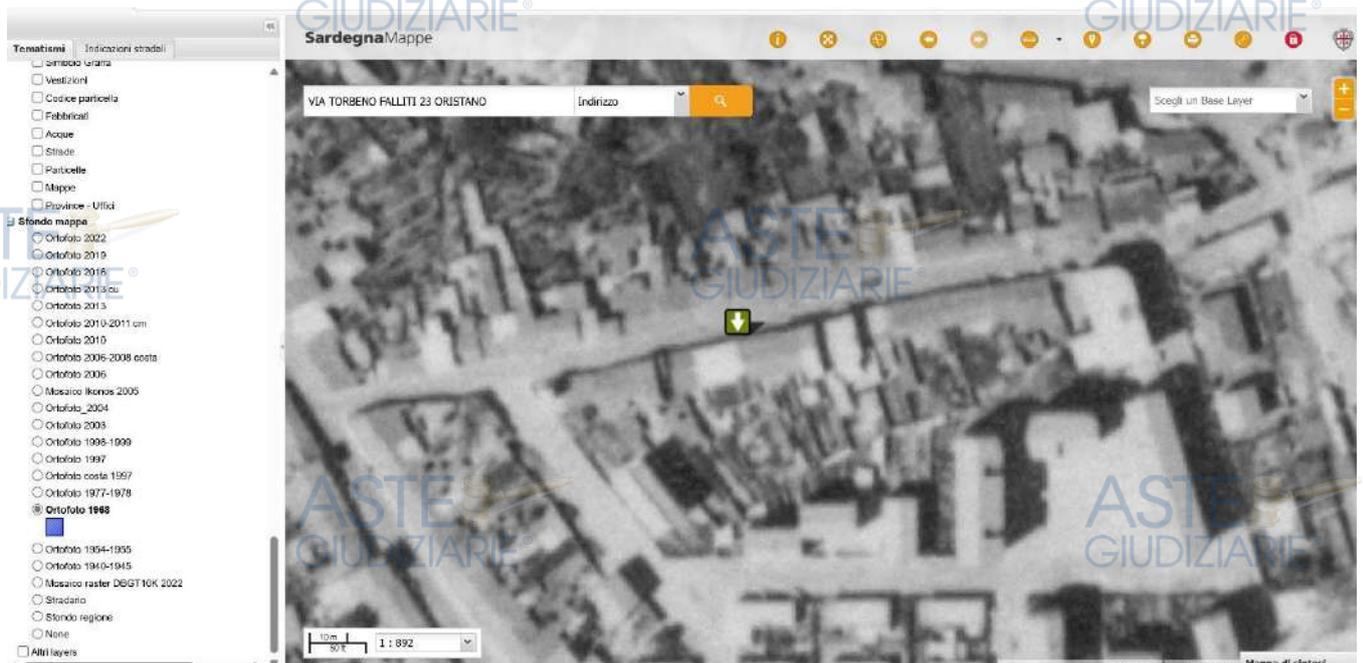
QUESITO 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

RISPOSTA AL QUESITO 6:

Il Fabbricato sito nella via Torbeno Falliti n. 23 Oristano (OR), distinto in NCEU al Foglio 14, Part. 8046, è stato realizzato negli anni 1950 precedentemente al 1° settembre 1967 in area al tempo esterna al centro abitato, periodo nel quale non erano previsti titoli edilizi, questo è quanto risulta dagli atti di compravendita e dalle ortofoto reperite presso il Geoportale Regione Sardegna,



Ortofoto anno 1954/1955 Geoportale Regione Sardegna



Ortofoto anno 1968 Geoportale Regione Sardegna

Successivamente alla sua edificazione originaria il fabbricato è stato sottoposto ristrutturazione a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n° 10/07 del 17.01.2007, Prot. 998UT 3949 Gen., Pratica Edilizia n. 135/06 (vedi allegato n. 15);
- C.E. n° 15/08 del 17.01.2008, Prot. 2900UT 13575 Gen., Pratica Edilizia n. 161/07 (vedi allegato n. 16);

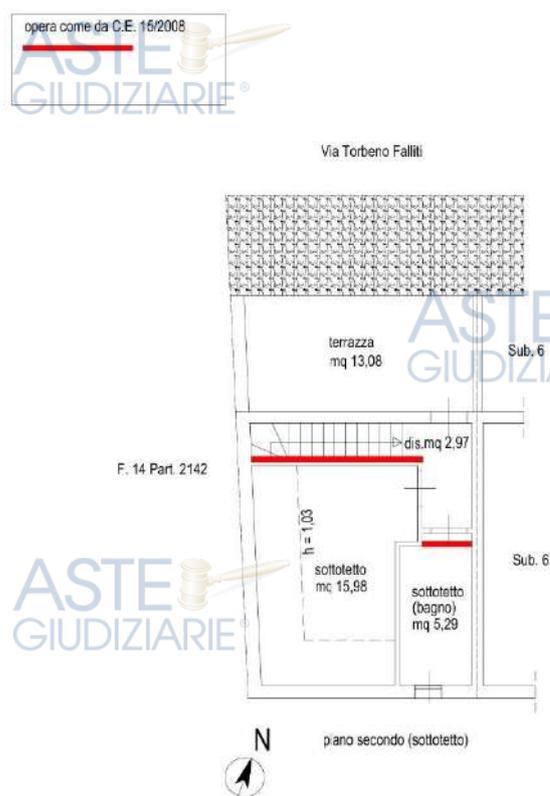
- SCIA del 21/12/2015 n. 346 relativa alla realizzazione di una tettoia di copertura delle terrazze al primo piano (vedi allegato n. 17);

Attualmente il fabbricato si trova all'interno del centro abitato in zona "BR" (vedi allegato n. 19);

A seguito delle verifiche effettuate, l'abitazione distinta in NCEU al Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7, rispecchia quanto previsto dai titoli edilizi di cui sopra, e corrisponde alla denuncia catastale, esiste una minima differenza tra lo stato reale e lo stato di progetto nella realizzazione delle tramezzature del piano sottotetto (vedi allegato n. 14);

Le difformità presenti nell'immobile rientrano in quanto disposto dall'art. 34 bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e sono inquadrabili come tolleranze costruttive, in base a quanto previsto dal successivo comma 3 potranno essere dichiarate dal tecnico Abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo nelle nuove istanze comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali.

Quanto sopra è possibile in quanto seppur l'area è sita all'interno della fascia costiera così come individuata dal D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. (Piano Paesaggistico regionale), in base a quanto disposto dall'art. 19 comma 3 lettera a) delle Norme Tecniche di attuazione, le zone omogenee A e B ricadenti all'interno della fascia costiera sono escluse dal vincolo paesaggistico.



Confronto stato reale con progetto approvato (in rosso la divisione interna come da C.E. 15/2008)

L'immobile è dotato di Dichiarazione di agibilità del 31/03/2009 Prot. 9234 (vedi allegato n. 18).

La data delle ragioni del credito per cui è stato eseguito il pignoramento da parte del creditore precedente è 17/02/2023 da Sentenza n. 87/2023 R.G. 1506/2021 del tribunale di Oristano.



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

RISPOSTA AL QUESITO 7:

L'immobile di proprietà della società ***** C.F. *****, con sede in Ortueri (NU) nella via Brigata Sassari n. 26, piena proprietà per una quota di 1/1, è utilizzato in assenza di contratto di locazione dal sig. ***** residente in Desulo (NU) nella via Mannu n. 10, che utilizza temporaneamente e gratuitamente insieme ai suoi familiari esclusivamente l'abitazione, in qualità di persona di fiducia dell'ing. ***** legale rappresentante della società *****; Il sig. ***** ha dichiarato di voler lasciare spontaneamente l'immobile entro la data del 30/09/2024. Agli atti dell'Agenzia delle Entrate risulta esclusivamente contratto non più in vigore (vedi allegato n. 20).

Dalle verifiche effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n. 21), si sono potuti desumere i valori di locazione per unità di superficie lorda (mq commerciale) mensili per categoria di immobili, che per la tipologia degli immobili relativi alla presente procedura sono di seguito valutati:

- Abitazioni civili di tipo normale: 6,00 €/mq x mese;

Il canone congruo di locazione è di seguito calcolato:

- Foglio 14, Part. 8046, Sub. 7, di Cat. A3 (superficie commerciale mq 94,00):

94,00 x 6,00 = € 564,00 mensili

564,00 x 12 = € 6.768,00 annui

Il congruo canone di locazione, e l'eventuale indennità in caso di mancato rilascio dell'immobile risultano complessivamente € 564,00 mensili e € 6.768,00 annui.

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

RISPOSTA AL QUESITO 8:

A) - Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

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

C) - Non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

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

E) - Non risulta costituito formalmente il condominio, non è redatto il regolamento condominiale (redazione obbligatoria quando i condomini superano il numero di 10 art. 1138 C.C.), e non è nominato un amministratore condominiale (nomina obbligatoria quando i condomini superano il numero di 8 art. 1129 C.C.).

F) - Non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

G) - Non sono presenti altri pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

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

RISPOSTA AL QUESITO 9:

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

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

RISPOSTA AL QUESITO 10:

Non sono presenti pesi od oneri di altro tipo.



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

RISPOSTA AL QUESITO 11:

Non essendo istituito un condominio non sono presenti spese di gestione condominiale.

Non sono presenti procedimenti in corso relativi ai cespiti pignorati.

Come specificato dalla Sentenza 87/2023 R.G. 1506/2021 del Tribunale di Oristano rappresentante il Titolo per la presente procedura esecutiva, saranno necessari lavori valutati in sede di Accertamento preventivo in € 10.406,22.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO 12:

La presente Perizia di stima analitica è tesa ad individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare, la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Confronto Diretto, non essendo stato possibile utilizzare il metodo Market Comparison Approach (MCA), per la difficoltà di reperire comparabili idonei a tale metodo.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto e le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

La stima è stata effettuata con il metodo del confronto diretto per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, quindi utilizzando il valore a metro quadro di superficie commerciale in condizioni normali di uso e manutenzione, opportunamente deprezzato e cioè adeguato alla sua vetustà ed allo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione, utilizzando come parametri di riferimento alcuni atti di compravendita reali noti ed i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A tal fine sono stati presi in esame i comparabili presenti negli atti notarili Notaio Porqueddu Rep. 33443 (vedi allegato n. 22), e Notaio Sanna Rep. 6719 (vedi allegato n. 23), relativi ad immobili nella stessa tipologia di zona e di caratteristiche di superficie simili.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Comune:	ORISTANO (OR), 09170
Indirizzo:	VIA TORBENO FALLITI, 23



Dati catastali:

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ORISTANO
Foglio:	14
Mappale:	8046
Subalterno:	7
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	5 vani



Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	ORISTANO
Foglio:	14
Mappale:	8047
Subalterno:	5
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	11 mq



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfici e	Minimo	Massimo	Superfici e
Abitazioni civili	NORMALE	1.150,00	1.350,00	Lorda	5,30	7,80	Lorda

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili vani principali	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie vani principali	58,66			58,66
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	58,66
			Superficie commerciale	58,66

Superfici pareti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie murature vani principali	10,81			10,81
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm), muri in comunione (50% fino ad uno spessore max di cm 25)			Superficie lorda	10,81
			Superficie commerciale	10,81

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie sottotetto	33,49			33,49
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)			Superficie lorda	33,49
			Superficie commerciale	16,75

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie terrazzi	25,50			25,50
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	25,50
			Superficie commerciale	7,55

Superfici scoperte – posti auto	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie posto auto scoperto	11,00			11,00
Superfici scoperte – posto auto			Superficie lorda	11,00
			Superficie commerciale	1,65

	Superficie utile netta	58,66
	Superficie commerciale	95,00



**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO**

N°	Descrizione	Coefficiente
1	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
2	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
3	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
4	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
5	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
Coefficiente globale		0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	1.150,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	1.350,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	1.250,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.300,00 €

CALCOLO DEL VALORE NORMALE OMI

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

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

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

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella:

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

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

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

Coefficiente di adeguamento categoria catastale C

dovuto alla conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,43$$

$$C = 0,833$$





Valore normale unitario OMI = 1.236,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = 1.029,59 €

Valore OMI = **97.811,05 €**

Valore medio di mercato = **100.937,50 €**

Valore per confronto diretto = **104.975,00 €**

CALCOLO DEL VALORE MEDIO UNITARIO OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore medio unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		97.811,05 €
Valore medio di mercato	= 1.250,00 € x 0,85 x 95,00 m ²	100.937,50 €
Valore per confronto diretto	= 1.300,00 € x 0,85 x 95,00 m ²	104.975,00 €

Valore stimato **101.241,18 €**

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **101.241,00 €**

Al valore sopra stimato si dovrà effettuare un'ulteriore valutazione qualitativa in base alla situazione reale intrinseca del bene, mediante l'applicazione di un coefficiente relativo allo stato di manutenzione ed ai lavori che sarà necessario effettuare, nella fattispecie presente pari a: **C 0,88**;

$$V = V_s \times C$$

$$101.241,00 \times 0,88 = € 89.092,08$$

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

$$89.092,08 \times 0,10 = € 8.909,21$$

$$89.092,08 - 8.909,21 = € 80.182,87$$

Pertanto, il valore del Lotto unico è pari a: € 80.182,87, arrotondato all'euro € 80.183,00

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

RISPOSTA AL QUESITO 13:

L'immobile è stato pignorato per intero.

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

Bosa li 7 ottobre 2024

Il C.T.U.

(Geom. Claudio Casanica)





ELENCO ALLEGATI



- ALL N. 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALL N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL N. 3 STRALCIO MAPPA FOGLIO 14;
- ALL N. 4 PLANIMETRIA CATASTALE PART. 8046 SUB. 7;
- ALL N. 5 PLANIMETRIA CATASTALE PART. 8047 SUB. 5;
- ALL N. 6 VISURA STORICA NCEU PART. 8046 SUB. 7;
- ALL N. 7 VISURA STORICA NCEU PART. 8047 SUB. 5;
- ALL N. 8 VISURA STORICA TERRENI PART. 8046;
- ALL N. 9 VISURA STORICA TERRENI PART. 8047;
- ALL N. 10 ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO PLANIMETRICO PART. 8046;
- ALL N. 11 ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO PLANIMETRICO PART. 8047;
- ALL N. 12 VISURE STORICHE;
- ALL N. 13 PRATICA DOCFA PROT. OR0116665 DEL 5/10/2006;
- ALL N. 14 TAVOLE GRAFICHE DA RILIEVO;
- ALL N. 15 CONCESSIONE EDILIZIA N. 10/2007;
- ALL N. 16 CONCESSIONE EDILIZIA N. 15/2008;
- ALL N. 17 SCIA DEL 21/12/2015 N. 346;
- ALL N. 18 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA';
- ALL N. 19 CDU;
- ALL N. 20 AGEDP COMUNICAZIONE CONTRATTO AFFITTO NON IN VIGORE;
- ALL N. 21 AGEDP VSLORI OMI;
- ALL N. 22 COMPARABILE ATTO NOTAIO PORQUEDDU REP. 33443;
- ALL N. 23 COMPARABILE ATTO NOTAIO SANNA REP. 6719;
- ALL N. 24 ATTO DI PROVENIENZA NOTAIO IBBA REP. 77699;
- ALL N. 25 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE NOTAIO LORIGA REP. 471835;

