


 Geometra Nicola Fadda
 Via Tuvini 30/a
 Tribunale di Oristano

GEOMETRA FADDA NICOLA
STUDIO TECNICO

Via Tuvini 30/a. 09088 - 37138 - OLLASTRA (OR)
 Tel. 3491031969 c.f.FDDNCL83L08G113H
 e-mail: nicolafadda@libero.it PEC nicola.fadda@geopec.it

UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO

n. 54/2023 R.Es

GIUDICE ISTRUTTORE:

PARTE ATTRICE:

PROMOSSA DA:

Avv.

PARTE CONVENUTA:

CONTRO:

Avv.
Avv.
Avv.
Avv.

CUSTODE GIUDIZIARIO

RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U.
(Relativa all'espletamento dell'incarico del 20/03/2024)

Oristano, li 15 Giugno 2025

IL C.T.U.

Geom. Nicola Fadda



Premessa introduttiva

Il sottoscritto Geom. Nicola Fadda con studio in Ollastra, Via Tuveri, 30/a, in data 27 Aprile 2024, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED], nella causa intestata, per comunicare l'accettazione dell'incarico previo Giuramento avvenuto in data 25 Marzo 2024.

Di seguito verrà descritta tutta l'attività svolta, nel rispetto del contraddittorio, con l'iter logico che ha portato alle conclusioni di seguito rassegnate.

Il quesito

Alla luce delle circostanze sopra sintetizzate e delle richieste formulate in giudizio, il G. Es., nel corso dell'udienza del 20 Marzo 2024, ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai seguenti quesiti:

PARTE PRIMA - CONTROLLI PRELIMINARI

a) Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.). In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere l'immediata trasmissione dello stesso al creditore procedente - che avrà l'onere di trasmetterlo entro 15 giorni dalla richiesta - e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione. Allo stesso modo, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve,

dapprima, richiedere al creditore procedente l'immediata trasmissione dell'estratto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (Allegato 2). Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA". Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E. In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni. Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore procedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NELLA PROCEDURA, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il CTU informerà il Custode nominato il quale evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti - Comune e ente erogatore del finanziamento, per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti.

b) Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari. Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto dovrà acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

Passiamo ora al quesiti...

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota

di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona;

indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato),

l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le 6 operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.),

l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.l.a e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche - che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite - non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli

uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini - gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, 8 nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo

da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lia del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lia del C.T. alla p.lia attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lia e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lia e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

- piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lia ____ (ex p.lia ____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi

sanatoria ex artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione:

- i) schede planimetriche catastali;
- ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;
- iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato);

- iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata;
- v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – In presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.). Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravati o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale

ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

La documentazione dimessa e utilizzabile

La documentazione dimessa e utilizzabile si trova negli allegati della presente relazione.

Premessa relativa all'attività svolta nel corso dei lavori

In considerazione della particolare complessità delle analisi richieste nel quesito, è stata inserita la presente premessa al fine di far comprendere al G. Es. la struttura della perizia dimessa e di dare la massima completezza e trasparenza al lavoro svolto.

Di seguito sono indicati i punti che costituiscono la struttura della relazione:

- a) Andamento dei lavori
- b) Specifiche della situazione Rilevata e della documentazione fornita e recuperata
- c) Controlli Preliminari - Parte Prima
- d) Risposta ai quesiti
- e) Conclusioni

- a) andamento dei lavori

I lavori atti all'espletamento dell'incarico si sono svolti secondo l'ordine seguente:

Preliminarmente all'accesso si è proceduto all'identificazione dell'oggetto di causa per capire l'entità della perizia e poter proseguire al recupero della documentazione utile anche ad effettuare le comunicazioni di rito.

- VERBALE N. 01 - In data 21 Giugno 2022, come fissato in data 09.06.2024 a mezzo di P.E.C., si è preceduto col primo tentativo di accesso presso il sito oggetto di causa. Durante il sopralluogo Venni accolto dal Sig. in qualità di Rappresentante dalla Società' occupante attualmente l'immobile oggetto di Causa (al Piano Primo). Illustratogli il motivo della mia presenza,

procedetti alla verifica strumentale della struttura, ovvero all'accertamento dello stato di fatto dell'oggetto di causa. Al termine delle operazioni, richiesi copia della documentazione inerente l'immobile nonché sull'occupazione in possesso dello stesso Sig. il quale mi prometteva di impegnato a fornirmi quanto in suo possesso inerente . Mi preservai di effettuare ulteriori accertamenti e verifiche qualora dovessero ritenersi necessarie. Alle ore 12:30 vennero interrotte le operazioni peritali.

b) Specifiche della situazione Rilevata e della documentazione fornita e recuperata

Dall'accesso effettuato si è potuto accertare che l'immobile in causa, trovasi ad ORISTANO avente doppio accesso, ossia: da Via Enrico Mattei n. 46 (per l'accesso pedonale, al locale Uffici al Piano Primo) e dalla via Salvatore Baldino n.6 (per l'accesso carraio, alla e postazione / parcheggio al Piano Terra).

Dall'Accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano si sono riscontrati i seguenti atti di assenso: Pratica Edilizia n. 1645 del 29.09.1980 (226/80), Pratica Edilizia di Variante in corso d'opera n. 4/82 inerente la Concessione Edilizia n. 21/1982 datata 19 Febbraio 1982, Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 08 Aprile 1982 rilasciate per le Concessioni n. 3761 e 21/1982.

Dall'Accesso agli atti all'Ufficio Anagrafe sono stati constatati i seguenti Documenti:

- Certificato di Morte del Sig. ;

- Certificati di residenza Di: Sig.

del 31.05.2024;

- Certificato di irreperibilità del Sig. del 31.05.2024

Dall'accesso effettuato tramite l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate (Sezione Catasto e Conservatoria) di Oristano si sono recuperate: le mappe, le visure, le planimetrie, e le Ispezioni Ipotecarie utilizzate e riprodotte negli Elaborati allegati alla presente.

c) Controlli Preliminari – Parte Prima

PARTE PRIMA - CONROLLI PRELIMINARI

Per la Parte Prima, si risponde come segue:

**a) Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. in particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo....al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.*

Per quanto richiesto si risponde di aver:

- a) - Verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, c. 2, c.p.c.;
- Verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione ventennale in data 24/01/2024 dal Avv. Dott.
- Verificato che l'esecutato, per gli immobili in causa, identificati al NCEU di Oristano al Foglio 13 Mappale 1835 subb.3 e 32 risultano entrambi intestati come di seguito:

Diritto di: Proprieta' per 6/9;

Diritto di: Proprieta' per 1/9

Diritto di: Proprieta' per 1/9

Diritto di: Proprieta' per 1/9

Tali Titoli e quote vengono attribuiti ai suddetti con

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04.09.2013 - UU Sede ORISTANO (OR)

Registrazione Volume 9990 n. registrato in data 11.11.2014 - SUCC. DI

Voltura n. - Pratica n. in atti dal 09.12.2014

- ATTO DEL Notaio Dott.

Si è riscontrato il seguente Atto Redatto dal Notaio Dott. in data 19.01.2019 Rep.

, riferito alla vendita degli immobili in causa. Con tale atto stipulava la



vendita ai sensi dell'Art. 1456 del Codice Civile, mentre all'Art. n.3 punto n.5 si conveniva che le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione eventualmente sostenute durante il periodo di pendenza restavano, in ogni caso, a carico della parte acquirente, fatto salvo, in caso di risoluzione del contratto, il rimborso all'acquirente delle sole spese per le riparazioni necessarie.

- Per la successione non si è stata riscontrata l'espressa accettazione all'eredità, salvo quanto attiene la normativa relativa alla tacita art 2648 c.3 c.c. - Rif. Art 476 c.c.;

- Provveduto all'acquisizione dell'estratto catastale, indispensabile per la corretta identificazione del bene e la risposta ai quesiti;

- Provveduto all'acquisizione dei documenti all'anagrafe che si trovano allegati alla presente;

- Verificato che gli Esecutati sono eredi del Fu
deceduto a

identificata residente in risulta residente in via
 attualmente di stato civile vedova e Maritata sino al col Fu .

identificata residente in ma con residenza
 e di stato LIBERO.

risulta residente in ma risulta cancellato ai sensi del DPR

risulta residente a

Per quanto riscontrato nell'ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Dott. del 19 Gennaio 2019 di cui al Rep. gli eredi alla società

iscritta al registro Imprese di Oristano al n.
 per il tramite della Sig.ra

La vendita che veniva stabilita nella cifra di 82.00,00€ corrisposto come appresso:

- 2.990,00€ corrisposti precedentemente all'atto in contanti
- 2.500,00€ corrisposti tramite Bonifico Bancario



- 30.000,00€ sarebbero dovuti essere corrisposti in 12 rate pagate a cadenza mensile dal 31.01.2019 fino alla data del 31.12.2019;

- 40.510,00€ sarebbero dovuti essere corrisposti a saldo entro la data del 31.12.2019 previo consenso delle parti e verifica della cancellazione dell'ipoteca citato nello stesso atto all'Articolo 6, ossia:

- (ipoteca volontaria iscritta in Oristano il 14 ottobre 2010 ai nn. 7251 / 1271 del notaio

rep n.

- ipoteca Giudiziale iscritta in Oristano il 14.10.2016 ai nn. a seguito di Condanna della Corte d'appello di Cagliari del 27.04.2016 Rep. in favore del Sigg.ri

— b) Con lo stesso atto la parte venditrice si obbligava a fornire garanzia di estinzione del mutuo entro la data del 31.12.2019 e cancellazione dell'ipoteca, nell'interesse della parte acquirente.

Come da verbale di sopralluogo si è constatata l'occupazione dell'oggetto di causa dalla citata società

d) Risposta ai quesiti

Per ordine di raffronto e come richiesto dall'Ill.mo G. Es. verrà rispettata la stessa sequenza di numerazione dei quesiti posti.

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

Al quesito:

" 1) L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'es..... maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio"

Rispondo:

I diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento, inerente il titolo degli immobili in pignoramento, Identificati al NCEU di Oristano al Foglio 13 Mappale 1835 subb.3 e 23 risultano entrambi intestati come di seguito:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 6/9;

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/9

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/9

[REDACTED]

Per quanto rilevato inerente lo stato Reale di diritto, avendo riscontrato che l'immobile in causa è detenuto in occupazione alla suddetta società [REDACTED] iscritta al registro Imprese di [REDACTED] si prende atto che il diritto di Piena Proprietà esistente in atti, coinciderebbe invece allo stato di fatto effettivo come segue:

- [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 6/9;

- [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/9

- [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/9

- [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/9

- [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1

Dalle planimetrie catastali recuperate dall'Agenzia delle Entrate, risultano lievi differenze di partizione interne rispetto allo stato di fatto rilevato, vedasi gli allegati :

- 2_ELAVORATI_GRAFICI_E_PLANIMETRICI_ORISTANO_

- 3_ELAVORATI_FOTOGRAFICI

- 4_SITUAZIONE_CATASTALE_c



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

Al quesito:

"L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventualidisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima".

Rispondo:

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che gli oggetti in citazione, nonostante abbiano accessi distinti, fanno capo al medesimo complesso immobiliare distinto al N.C.T. Del Comune di Oristano al Foglio 13 Particella 1835:

UBICAZIONE:

- LOCALE PRINCIPALE - N.C.E.U. Foglio 13 Particella 1835 sub. 3 (ex particella 623 subalterno 3) - corrispondente al N.C.T. Foglio 13 Particella 1835- Comune di Oristano - VIA ENRICO. MATTEI N.46
- PIANO 1° Categoria Catastale A/10 (uffici e studi privati), classe 2, Rendita catastale 1162,03€, con scheda associata nel NCEU prot n.1396 del 23.12.1981, nonché estrapolata in copia per la verifica della situazione all'attualità in data 22.05.2024. Trattasi di Appartamento ad Uso Uffici sito nella periferia del Comune di Oristano, Zona B1/prima cintura, vincolo: H1/disciplina di pericolosità idraulica moderata (Art 23 e 30) di cui alla disciplina PAI Variante srt.8; D4 Danno potenzialmente molto elevato PAI rev. 2023; Ri2/rischio idraulico medio Espansione/ recente del PPRS. FC/ Bene Paesaggistico d'insieme ambientale: Vincolo PI Pericolosità idraulica bassa Dlgs 49/2010.

Confinante rispettivamente in senso orario con la Via Enrico Mattei, col subalterno con

- AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO SCOPERTO - N.C.E.U. Foglio 13 Particella 1835 sub. 32 (ex particella 623 subalterno 32) - corrispondente al N.C.T. Foglio 13 Particella 1835)- Comune di Oristano - VIA SALVATORE BALDINO N.6 - PIANO TERRA° Categoria Catastale C/6 (posti auto

scoperti) , Classe 2, Consistenza e Superficie Catastale 11,00mq, (vedasi l'Allegato 4_SITUAZIONE_CATASTALE_c), con scheda associata nel NCEU prot n.1368 del 23.12.1981, estrapolata in copia per la verifica della situazione all'attualità in data 22.05.2024.

Confinante rispettivamente in senso orario con il Cortile comune, col subalterno 31, con la particella 1503, col subalterno n.33.

ENTRAMBI PROVENIENTI DA;

1 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Dott. [] del 04.05.1983 di cui al Repertorio n. [], trascritto a Oristano il 2305.1983 ai nn. [] ove i coniugi Sig. [] Acquisivano ½ pro indiviso in comunione legale gli immobili distinti al NCEU F13 mappale 1835 sub 32 e sub.3

2 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [] - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 9990 n. [] registrato in data [] SUCC. [] Voltura n. [] - (si rimanda ai dati già citati della presente perizia al precedente punto: - controlli preliminari - parte prima - lettera a. Con la successione legittima si trasferiva la ½ porzione di proprietà degli immobili distinti al NCEU Foglio 13 mappale 1835 sub 32 e sub.3, del Sig. [] (di cui al punto precedente n.1) con Sig.ra []

3 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Dott. [] del 19.01.2019 di cui al Repertorio n. [] trascritto a Oristano il 29.01.2019 ai nn. [] ove i coniugi Sig.ra []

[] vendevano l'immobile alla Società []

[]



- ATTO DI ACQUISTO CON CREDITO IPOTECARIO

A FAVORE DI: [] - SOCIETA' - CREDITORE IPOTECARIO -

CONTRO: - Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA - [] nato il

[] cf [] Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con []

- Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA [] nata il

[] per il diritto di PROPRIETA' Ter []

per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con []

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: Soggetto n. 1 - []

Codice fiscale []

Rif. A.P.E. Tra la documentazione ricercata è stata trovata la presenza dell'Attestato di Prestazione

Energetica avente classe energetica "C" (Epgl, nren 226,65 Kwh/mq anno) a firma dell'Ing. []

[] presentato in data 10.01.2019 identificato col nome::

[]_10_GENNAIO_2019_ORISTANO_F13_M1835_S3

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

Al quesito:

"L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente.....predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima".

Rispondo:

Per una miglior comprensione in merito al presente quesito sono state predisposte in allegato,, le planimetrie con le relative sovrapposizioni indispensabili per chiarire lo stato esistente.



Ai fini di ricostruire la storia catastale verranno di seguito indicate le variazioni intervenute nel tempo sulle particelle in causa.

- APPARTAMENTO USO UFFICIO LOCALE PRINCIPALE -

N.C.E.U. Foglio 13 Particella 1835 sub. 3 (ex particella 623 subalterno 3 come da Denuncia di Variazione n..29551.4/2006 del 23.11.2006) - Comune di Oristano - VIA ENRICO MATTEI N.46 - PIANO 1° Categoria Catastale A/10 (uffici e studi privati), classe 2, Rendita catastale 1162,03€, con scheda associata nel NCEU prot n.1396 del 23.12.1981, nonché estrapolata in copia per la verifica della situazione all'attualità in data 22.05.2024; confinante al piano primo rispettivamente in senso orario col Sub4 (BCNC scale e atrio), appartamento Sub 38, Via Salvatore Baldino, via Enrico Mattei ed infine con altro appartamento. Al suo interno si sono rilevati i seguenti ambienti:

"Destinazione NON Residenziale

PIANO 1°", ossia: Sala d'Attesa di 17,40 m², Ufficio 1 di 14,40 m², Ufficio 2 di 14,25 m², Ufficio 3 di 17,63 m², Bagno 3,77 m², Spogliatoio-Antibagno 3,60m², Archivio 4,58m², Disimpegno 4,75 m²; Il locale risulta riscaldato e raffrescato con pompe di calore, con infissi sonoa vetro singolo e portoni con telaio in alluminio.

- AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO SCOPERTO -

N.C.E.U. Foglio 13 Particella 1835 sub. 32 (ex particella 623 subalterno 32 come da Denuncia di Variazione n..16268,1/2015 del 18.05.2015) - Comune di Oristano - VIA S. BALDINO N.6 - PIANO TERRA° Categoria Catastale C/6 (posti auto scoperti) , Classe 2, Consistenza e Superficie Catastale 11,00mq, con scheda associata nel NCEU prot n.1368 del 23.12.1981, estrapolata in copia per la verifica della situazione all'attualità in data 22.05.2024.

Confinante al Piano Terra rispettivamente in senso orario con il Cortile comune, col subalterno 31, con la particella 1503, col subalterno n.33.

"Destinazione NON Residenziale

PIANO TERRA", ossia: Posto Auto di 11,00 m² con accesso dalla Via Baldino n.6.

VANI ACCESSORI DI USO CONDOMINIALE sub 4 : L'appartamento è munito di ingresso dalla Via Enrico de Mattei n. 46, vano scala, vano ascensore, atrio al P1°, vano caldaia e cortile comune al piano terra con accesso dalla Via Baldino n.6.

Dallo stato rilevato in raffronto alla planimetria agli atti risultano alcune difformità sulla superficie dei vani dichiarati per posizionamento delle tramezzature e sulla destinazione dei vani. Si riconosce che ai fini della rendita catastale non comporterebbe sostanziale variazione, mentre dal punto di vista delle partizioni sarebbe da sistemare correttamente. Si prevede pertanto la presentazione della pratica DOCFA al N.C.E.U., per migliore rappresentazione grafica della situazione reale, pertanto si stimano di seguito le seguenti spese

IMPORTI SPESE CATASTALI:

- Spese di Presentazione Variazione per corretta Rappresentazione Grafica= 70.00€
- 500,00€ Prestazione + IVA 110,00€ + (Cassa Previdenziale 5%)25,00€ = 635,00€

Totale 705,00€

Tale aggiornamento si ritiene indispensabile per la corretta identificazione del bene, che verrà effettuato previa autorizzazione del G.Es..

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

Al quesito:

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

- piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in..... le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

Rispondo:

Per quanto richiesto al Punto 4, considerando che:

- la ditta catastale agli atti non coincide con quella effettivamente riscontrato in loco;
- Gli attuali possessori sono occupanti del bene in perizia senza contratto d'affitto ma in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Dott. [] di cui al Repertorio n. [], trascritto a Oristano il [] e non perfezionato.

Si procederà alla compilazione del seguente schema nelle n.2 seguenti situazioni:

TIPOLOGIA N.1 - PIENA PROPRIETA' COME DA ATTI INTESTATI

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

- piena ed intera 1/1 proprietà di appartamento ubicato in ORISTANO alla via ENRICO MATTEI n. 46, piano PRIMO; è composto da SALA D'ATTESA 17,40 mq, Sala d'Attesa di 14,40 m², Ufficio n.1 di 14,40 m², Ufficio n.2 di 14,25 m², Ufficio n.3 di 17,63 m², Bagno 3,77 m², Spogliatoio-Antibagno 3,60m², Archivio 4,58m², Disimpegno 4,75 m², confina con via Salvatore Baldino a sud-Est, con via Enrico Mattei a sud-ovest, con altro appartamento a nord- ovest, con sub 4atrio scale e altro appartamento ad nord-est; è riportato nel C.F. del Comune di ORISTANO al foglio 13 , p.lla 1835 (ex p.lla 623 sub 3), sub 3;

- Piena ed intera 1/1 proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO appartamento ubicato in ORISTANO alla via VIA SALVATORE BALDINO n. 6 , piano TERRA ; è composto da posto auto scoperto di 11,00 m², confina col SUB 33 a sud-Est, con CORTILE CONDOMINIALE a sud-ovest, con altro SUB 31 a nord-ovest, con la particella 1583 a nord-est; è riportato nel C.F. del Comune di ORISTANO al foglio 13 , p.lla 1835 (ex p.lla 623 sub 32), sub 32; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a corretta rappresentazione grafica da presentare); vi è Concessione Edilizia n. 3761/80 e Concessione Edilizia n. 21/82 e attualmente non è conforme in ordine a futura sanatoria da presentare in accertamento di conformità che renderà conforme lo

stato dei luoghi; PREZZO BASE euro 96'140,00€ ;

TIPOLOGIA N. 2 - NUDA PROPRIETA' COME DA SITUAZIONE RISCOSTRATA

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

- 1/1 nuda e intera proprietà di appartamento ubicato in ORISTANO alla via ENRICO MATTEI n. 46, piano PRIMO; è composto da SALA D'ATTESA 17,40 mq, Sala d'Attesa di 14,40 m², Ufficio n.1 di 14,40 m², Ufficio n.2 di 14,25 m², Ufficio n.3 di 17,63 m², Bagno 3,77 m², Spogliatoio-Antibagno 3,60m², Archivio 4,58m², Disimpegno 4,75 m², confina con via Salvatore Baldino a sud-Est, con via Enrico Mattei a sud-ovest, con altro appartamento a nord- ovest, con sub 4atrio scale e altro appartamento ad nord-est; è riportato nel C.F. del Comune di ORISTANO al foglio 13 , p.lla 1835 (ex p.lla 623 sub 3), sub 3;
- 1/1 Nuda ed intera proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO appartamento ubicato in ORISTANO alla via VIA SALVATORE BALDINO n. 6 , piano TERRA ; è composto da posto auto scoperto di 11,00 m², confina coL SUB 33 a sud-Est, con CORTILE CONDOMINIALE a sud-ovest, con altro SUB 31 a nord-ovest, con la particella 1583 a nord-est; è riportato nel C.F. del Comune di ORISTANO al foglio 13 , p.lla 1835 (ex p.lla 623 sub 32), sub 32; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a corretta rappresentazione grafica da presentare); vi è Concessione Edilizia n. 3761/80 e Concessione Edilizia n. 21/82 e attualmente non è conforme in ordine a futura sanatoria da presentare in accertamento di conformità che renderà conforme lo stato dei luoghi; **PREZZO BASE euro 82'901,00**

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

Al quesito:

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e.....altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Rispondo:

Per dare migliore risposta al presente quesito verranno elencati ordinatamente i vari passaggi. Vedasi

gli elaborati allegati inerenti la documentazione fotografica, le visure, le Planimetrie, meglio rappresentano lo stato dei luoghi.

1 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Dott. [] di cui al Repertorio n. [] trascritto a Oristano il [] ove i coniugi Sig. [] Acquisivano ½ pro indiviso in comunione legale gli immobili distinti al NCEU F13 mappale 1835 sub 32 e sub.3

2 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/2013 - UU Sede ORISTANO (OR)

Registrazione Volume 9990 n. [] registrato in data 11/11/2014 - SUCC. DI []

Voltura n. [] in atti dal 09/12/2014 - (si rimanda ai dati già citati

della presente perizia al precedente punto: - controlli preliminari - parte prima - lettera a. Con la

successione legittima si trasferiva la ½ porzione di proprietà degli immobili distinti al NCEU F13

mappale 1835 sub 32 e sub.3, del Sig. [] (di cui al punto precedente n.1) con Sig.ra []

3 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Dott. [] del 19.01.2019 di cui al

Repertorio n. [] trascritto a Oristano il [] ove i

coniugi Sig. []

[] vendevano l'immobile alla Società []

[]



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

Al quesito:

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando.....
..... tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

Rispondo:

Profilo Urbanistico,

L'appartamento in esecuzione è attualmente ad Uso Uffici, sito nella periferia del Comune di Oristano ,
Zona B1/prima cintura, e pertanto disciplinato dai seguenti vincoli:

- H1/disciplina di pericolosità idraulica moderata (Art 23 e 30) di cui alla disciplina PAI Variante srt.8;
- D4 Danno potenzialmente molto elevato PAI rev. 2023;
- Ri2/rischio idraulico medio Espansione/ recente dei PPRS.
- FC/ Bene Paesaggistico d'insieme ambientale: Vincolo PI Pericolosità idraulica bassa Dlgs 49/2010.

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare edificato in più piani, con destinazioni residenziali, uffici, attività commerciale, e viene realizzato con Concessione Edilizia n. 3761/80 del 29.09.1980 e Concessione Edilizia (in variante alla precedente) n. 21/82 del 19.02.1982 per mere partizioni interne. I lavori furono iniziati il giorno 02.12.1980 e terminati il 06.04.1982.

L'appartamento in oggetto è munito di collaudo statico del 18.12.1981, dotato di Abitabilità o Agibilità del 08.04.1982 e Attestato di Prestazione Energetica avente classe energetica "C" (Epgl, nren 226,65 Kwh/mq anno) a firma dell'Ing. [redacted] presentato in data 10.01.2019 denominato: [redacted] 10_GENNAIO_2019_ORISTANO_F13_M1835_S3 e che si trova allegato all'atto del No. [redacted] 19.01.2019 di cui al Repertorio n. 56.684, Raccolta n. 29.900.

Come già enunciato nei punti precedenti , all'interno dell'immobile sono presenti lievi difformità rispetto allo stato assentito n.21/82. dovute ad ulteriori aggiustamenti delle tramezzature interne tra: -

- l'Archivio e lo spogliatoio anti-Bagno;
- il Bagno e l'anti Bagno, e tra i due Uffici:

- i due uffici sud-ovest.

Oltre la giusta denominazione dei vani e il posizionamento delle porte interne.

Quanto detto, le difformità riscontrate risulterebbe sanabili con procedura tramite lo sportello

S.U.A.P.E.E., mediante Accertamento di Conformità, per i casi previsti dalla L.R. n. 23/1985 (Artt. 14 e 16) n. 357 o/e 357.a, 357.b e ss.mm.ii. (o comunque per i casi previsti ai sensi degli artt.36 del D.P.R. 380 2001 e ss.mm.ii.)

SPESE DI SANATORIA PRESUNTE - EDILIZIA PRIVATA -

- Sanzione Pecuniaria stimata per accertare le opere costruite in difformità =	1'000.00€
- Spesa stimata per Cambio di destinazione d'uso senza opere =	0.00€
- Oneri di istruttoria e marche da bollo =	100.00€
- Spese tecniche per istruzione pratica SUAPE =	1'500.00€
- I.V.A. (22%) e Cassa previdenziale =	405.00€
Per un Ammontare Complessivo di spese presunte di =	<u>3'005.00€</u>

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

Al quesito:

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.....uali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Rispondo:

Per quanto accertato durante i sopralluoghi, gli oggetti in causa è risultano essere occupati e di esclusiva disponibilità, nonché utilizzo, dal e più, ovvero dalla società'

iscritta al registro Imprese di Oristano al i

forza dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Dott. del 19 Gennaio 2019 di cui al

Rep. Non è stato rilevato alcun contratto di locazione, affitto o comodato in favore della società occupante, la quale detiene la sede presso l'oggetto di causa.

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

Al quesito:

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve: a) verificare - in deventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

Rispondo:

In collaborazione col Custode Giudiziario si è proceduto al controllo delle specifiche e degli oneri giuridici sul bene, e pertanto:

- di non aver riscontrato altre trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originariamente presenti nella procedura che sono riportati ai punti precedenti.
- di non aver riscontrato particolari provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici
- di aver fatto richiesta di copia del regolamento di condominio - (in acquisizione)
- di non aver riscontrato risultanze inerenti provvedimenti di sequestro penale.

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

Al quesito:

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Rispondo:

Avendo effettuato il sopralluogo e acquisito le misurazioni degli immobili in causa, e dalle verifiche di rito, si è potuto riscontrare che gli stessi non sono stati edificati su suolo demaniale.

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

Al quesito:

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessione. In tal caso, l'esperto deve verificare se il bene sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Rispondo:

In merito al presente quesito non si è riscontrata alcuna affrancazione gravati da censo, livello o uso civico.

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

Al quesito:

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Rispondo:

Le suddette informazioni vengono fornite in allegato



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Al quesito:



L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle..... la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del

10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Rispondo:



Quanto disposto dal G. Es. sarà determinato seguendo dei criteri validi, oggettivi, e cautelativi. Il valore di mercato dell'immobile è determinato dall'insieme delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ovvero quelle proprie, a cui appartengono le numerose variabili tra cui indubbia prevalenza potrebbe riconoscersi tra: Tipologia Costruttiva, Ubicazione, la natura catastale, l'esposizione, consistenza, ecc.; Le caratteristiche estrinseche invece sono tutte quelle caratteristiche che l'immobile possiede in funzione del luogo in cui questo è inserito.





Il Valore verrà stimato in vista all'andamento del mercato immobiliare considerato la possibilità di dare avvio a libere trattative di compravendita per il libero incontro tra domanda e offerta, su immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Altra valutazione potrebbe essere effettuata tramite il recupero di dati oggettivi e ritenuti validi come, per esempio i valori dell'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dettati dall'Agenzia delle Entrate, e da considerare validi in quanto aggiornati semestralmente e per tipologia.



Ritenuto che la regolarità urbanistica è un dato molto importante per la definizione del più probabile valore di mercato che l'immobile pignorato avrebbe all'attualità e che potrebbero essere oggetto di interpretazione della legge stessa da parte dei funzionari addetti al rilascio del parere stesso, prenderemo in considerazione i risultati congrui, accertati e accertabili.

Calcolo dei valori di mercato O.M.I. Per singola tipologia



Prima di stilare le varie ipotesi è doveroso identificare il valore per singola tipologia, prendendo come dati oggettivi i parametri OMI riferiti in questo caso al secondo semestre del 2022:

- Tipologia ABITAZIONI CIVILI;

- Anno 2025 - Semestre 1-



- Provincia ORISTANO

- Comune ORISTANO



- Fascia/Zona SEMICENTRO / SEMICENTRO PERIFERIA
- Codice Zona C1
- Tipologia Prevalente COMMERCIALE
- Destinazione COMMERCIALE
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 1200.00 €/m² - Max 1'800.00 €/m² (per Superficie Lorda)

Visto lo stato attuale dell'immobile rilevato, considerando il posizionamento dell'edificio, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, ecc., e

Considerando le caratteristiche intrinseche dello stato in cui versa l'edificio in funzione degli impianti esistenti, degli infissi, della pavimentazione e degli intonaci, i servizi strettamente connessi, ascensore caldaia, posto auto scoperto ma custodito, si attribuisce il valore medio tra i due valori, ossia pari a 1'500,00 €/m². Considerando l'anno di utilizzo della costruzione è stato il 1983 e che sino alla data odierna si vedono trascorsi 42 anni senza apporto di interventi negli anni, si ritiene opportuno applicare una deprezzazione al valore ottenuto in vista dell'usura ossia della Vetusta', identificato nel coefficiente di 0,715 . ottenendo il seguente Valore : (1'500,00 €/m² x 0,715%) = **1'072.50 €/m²**

2) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (in Conformità)

La Superficie Commerciale viene identificata come segue:

PIANO TERRA	- Pertinenza di servizio	11,00 m² (10%)=	1,10m²
PIANO PRIMO - UFFICI	- Vani Principali e acc. Dir.	92,00m² (100%) =	92,00m²

TOTALE VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE= 93,10m²

VALORE	= 93,10m ² x 1'072,50 €/m ² =	99'849,75 €
A dedurre spese presunte di Sanatoria	=	- 3'005,00 €
A dedurre spese Variazione DOCFA	=	- 705,00 €
Totale	=	96'139,75 €
Totale Arrotondato	=	96'140,00 €



Particolare di stima

Considerata la particolare situazione che vede la società in possesso del bene almeno dalla data del rogito del Notaio Dott. rep. si procederà al calcolo della dell'usufrutto e della e della nuda proprietà:

- Anni di durata dell'usufrutto = n. 6 anni:
- Tasso di interesse legale = 2,50%
- Valore della nuda proprietà= 82'901,33 €
- Valore dell'usufrutto= 13'238,67€

Considerando che :

- il valore di mercato è sempre variabile in quanto viene determinato dall'incontro tra domanda e offerta, e che ogni incontro ne caratterizza la variazione in aumento o riduzione.
- il metodo di valutazione applicati e su descritti sono considerati indicativi per l'attribuzione del più probabile valore di mercato ai terreni oggetto di questa stima;
- In considerazione a quanto detto, nonché alla situazione di fatto, si attribuisce cautelativamente il più probabile valore di mercato identificato nella cifra di 82'901,33 €

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

Al quesito:

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, allati comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Rispondo:

In ottemperanza a quanto finora enunciato, si chiarisce la non divisibilità del bene.

e) Conclusioni



A conclusione dei quesiti posto il sottoscritto, per quanto sopra specificato e tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche tipologiche dell'oggetto di causa, dei costi che si dovranno sostenere, ritiene congruo attribuire il valore dei beni in pignoramento nella cifra di **82'901,00 €**

Ritenendo con ciò di aver compiutamente risposto ai quesiti posti il sottoscritto ringrazia l'ill.mo G. Es. per la fiducia ricevuta e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Si è provveduto preliminarmente all'invio della Bozza alle parti.

Tot. VALORE della Nuda proprietà €82'901,00

Con osservanza

Oristano, lì 15 Giugno 2025

- IL CTU Geom. Nicola Fadda -

Allegati:

Allegato n.1 - Verbali di Sopralluogo - Operazioni Peritali -

Allegato n.2 - Elaborati Grafici e planimetrici -

Allegato n.3 - Elaborati Fotografici -

Allegato n.4 - Situazione catastale Documenti Anagrafe

