

TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedimento R. Es. 6/2020

Promosso da
contro

Relazione di Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Agg_01_19/01/2023

CTU

Ing. Francesco FAIS

G.E.

Dott.ssa Paola Bussu

1) INCARICO

Con decreto del 14.09.2022 del G.E. Dott.ssa Paola Bussu, il sottoscritto ing. Francesco Fais nato ad Oristano il 24 ottobre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 460, con studio professionale a Bonarcado in Piazza Eleonora n. 22, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 6/2020 R. Es.

Il suddetto incarico è stato formalizzato in data 06.10.2022 con giuramento telematico ai sensi dell'art. 193 c.p.c. [art.366 IIC. Cod.pen. – 19 ss.att.; 373 ss.c.p.].

In data 19.01.2023 sono pervenute alcune osservazioni e precisazioni alla stessa da parte dell'esecutato.

Nelle stesse veniva segnalato un errore di calcolo del valore finale del bene poiché, sebbene fosse stato attribuito un valore unitario al metro quadro pari ad Euro 560,00, nel calcolo, per mero errore materiale, era stato utilizzato un valore unitario pari ad Euro 600,00.

Con la presente stesura definitiva si corregge il suddetto errore.

2) ATTO DI PIGNORAMENTO

Il processo di pignoramento è stato promosso da:

Contro

E

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento del 18.02.2020 n. rep. 58/2020, trascritto in data 20.01.2020 al numero 731 di registro generale ed al numero 587 di registro particolare il seguente immobile:

COMUNE DI NARBOLIA (OR)								
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catstale	Rendita
N.C.E.U.	16	13		A2	1	7,5 vani	Totale: 200 m ² Totale escluse aree scoperte**: 178 m ²	€ 309,87

3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha proceduto a compiere tutte le operazioni preliminari utili per dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico.

Si riporta l'iter delle operazioni peritali:

1. A mezzo raccomandata A/R si comunicava agli esecutati l'avvio delle operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile in data 07.11.2022;
2. Per motivi legati all'indisponibilità dell'esecutata il sopralluogo viene rinviato al giorno 21.11.2022; il giorno concordato viene effettuato il sopralluogo sull'immobile e viene redatto apposito verbale (**ALLEGATO "A"**);
3. Viene acquisita tutta la documentazione catastale costituita dalla visura storica, dall'estratto di mappa e dalla planimetria dell'immobile; si procede quindi con l'effettuazione di un'ispezione ipotecaria presso l'agenzia delle entrate (**ALLEGATO "B"**);
4. Ufficio anagrafe Comune di Narbolia - Richiesta a mezzo pec del 13.10.2022 dei certificati contestuali di residenza, di stato di famiglia e di stato libero. Il Comune di Narbolia, in data 18.10.2022, ha rilasciato i certificati richiesti (**ALLEGATO "C"**);
5. Ufficio Tecnico Comune di Narbolia (OR) - In data 12.10.2022 veniva inoltrata una prima richiesta di accesso agli atti dove venivano richiesta TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE ORA DI PROPRIETA' DI BORELLI DOMENICO (BRLDNC64H02F706U) E SCANU NILLA (SCNNLL68M46G113G) - IMMOBILE SITO IN VIA GRAZIA DELEDDA N. 27 - DISTINTO AL FOGLIO 16, MAPPALE 13 DEL NCEU; Non avendo avuto riscontro sulla suddetta richiesta il sottoscritto contattava telefonicamente l'ufficio competente che richiedeva di presentare una nuova istanza in quanto la prima non risultava pervenuta; per questo motivo in data 26.10.2022 veniva presentata una nuova istanza alla quale seguivano diversi contatti sia telefonici e sia a mezzo pec senza comunque nessun esito a riguardo; in data 21.12.2022 il sottoscritto riceveva una pec dall'Ufficio Tecnico a firma del Geom. Mario Quirico Tatti nella quale veniva scritto che "in riferimento alle informazioni fornite nell'istanza succitata ed alle numerose interlocuzioni avute, è stata fatta un'accurata ricerca della documentazione negli archivi comunali, in relazione a tutti i nominativi forniti (tra cui gli ultimi ricevuti in data 28/11/2022) ed ai dati catastali relativi al fabbricato, non è stata riscontrato nessun fascicolo o documento in merito a titoli autorizzativi, concessioni, agibilità e quant'altro connesso al fabbricato sito nel Comune di Narbolia in: via Grazia Deledda, 27 - distinto in catasto urbano al foglio 16 mappale 13" - (**ALLEGATO "D"**);

4) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

- a) *Provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;*

- b) *verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- c) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- d) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- e) *acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultanti dalla documentazione in atti);*
- f) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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 al creditore procedente ed al G.E.*

RISPOSTA DEL C.T.U

Lettera a)

Contestualmente alla comunicazione di avvio delle operazioni peritali veniva inviata agli esecutati la lettera informativa per il debitore secondo lo schema già predisposto dalla Cancelleria del Tribunale di Oristano.

Lettera b)

Agli atti risulta depositata ai sensi dell'art. 567, comma 2, del C.P.C., la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale relativa all'immobile pignorato.

Il sottoscritto ha comunque provveduto a richiedere i certificati catastali aggiornati (**ALLEGATO "B"**).

Lettera c)

Dalla documentazione in atti è stato possibile predisporre il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

IPOTECA VOLONTARIA n. 283 del 10.03.2005

1) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. 334 del 07.03.2006

Pubblico ufficiale NOTAIO EDOARDO MULAS PELLERANO

Capitale: € 104.000,00

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCEU – Comune di Narbolia – Foglio 16 – Mappale 13;

SOGGETTI A FAVORE:

Creditore ipotecario: BANCA 24-7 SPA con sede a Bergamo.

SOGGETTI CONTRO:

Debitori ipotecari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO

ESATTORIALE del 20.02.2020 - Repertorio 58/2020 - Registro Particolare 587 - Registro Generale

731 – presentazione n. 8 del 18.02.2020

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ORISTANO

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCEU – Comune di Narbolia – Foglio 16 – Mappale 13;

SOGGETTI A FAVORE:

Creditore ipotecario: MAIOR SPV SRL con sede in Conegliano (TV) - C.F.: 04951650268

SOGGETTI CONTRO:

[REDACTED]

Lettera d)

Sono state acquisiti i seguenti documenti catastali:

- Visura storica per immobile n° T304926 in data 12.10.2022;
- Planimetria catastale prot. n° T308637 in data 12.10.2022;
- Estratto di mappa catastale prot. n° T305415 del 12.10.2022.

Tutta la documentazione viene riportata nell'**ALLEGATO "B"** alla presente relazione.

Lettera e)

Gli esecutati hanno consegnato al sottoscritto copia dell'atto di acquisto dell'immobile (**ALLEGATO "E"**) dal quale si evince che i sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con atto di compravendita a rogito del notaio dott. Edoardo Mulas Pellerano, rep. N. 15159 del 06.03.2006, trascritto ad Oristano il 07.03.2006 al numero 986 del Registro Particolare, acquistavano, ciascuno per la quota pari a $\frac{1}{2}$, la piena proprietà dell'immobile censito nel Comune di Narbolia al foglio 16 mappale 13 del NCEU.

Lettera f)

L'esecutore non ha depositato il certificato di stato civile.

Per questo motivo con pec del 13.10.2022 sono stati richiesti i certificati contestuali di residenza, di stato di famiglia e di stato libero. Il Comune di Narbolia, in data 18.10.2022, ha rilasciato i certificati richiesti (**ALLEGATO "C"**);

QUESITO N° 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

RISPOSTA DEL C.T.U.

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO

Come detto in precedenza il sopralluogo presso l'immobile si è svolto il giorno 21.11.2022 alla presenza degli esecutati.

Il fabbricato si trova in Via Grazia Deledda n° 27 a Narbolia (OR).



Immagine 1 - Localizzazione

Risulta collocato in una zona semi periferica, nella zona nord-ovest del centro abitato di Narbolia.

Percorrendo la Strada Provinciale n° 11 in direzione Seneghe, l'immobile potrà essere facilmente raggiunto immettendosi sulla *Via Su Cunzau de Is Paras* e percorrerla fino a svoltare sulla sinistra in *Via Garibaldi*; percorrendo quest'ultima per un tratto di lunghezza pari a circa 100 metri si raggiunge l'incrocio con la *Via Grazia Deledda*; ci si troverà di fronte al fabbricato in prossimità di uno slargo sulla stessa via.



Foto 1 – Prospetto principale Via G. Deledda

L'affaccio principale è quello sulla Via Grazia Deledda, dove è collocato l'ingresso all'immobile.

Il lotto nelle parti inedificate risulta delimitato da una muratura in pietra che lo separa da altre proprietà private e dalle strade pubbliche.

Si riportano di seguito le foto aeree relative alle diverse epoche storiche così come estrapolate dal geoportale della Regione Sardegna.



Immagine 4 – Foto aerea 1968



Immagine 5 - Foto aerea 1977



Immagine 6 - Foto aerea 2006



Immagine 7 - Foto aerea 2010

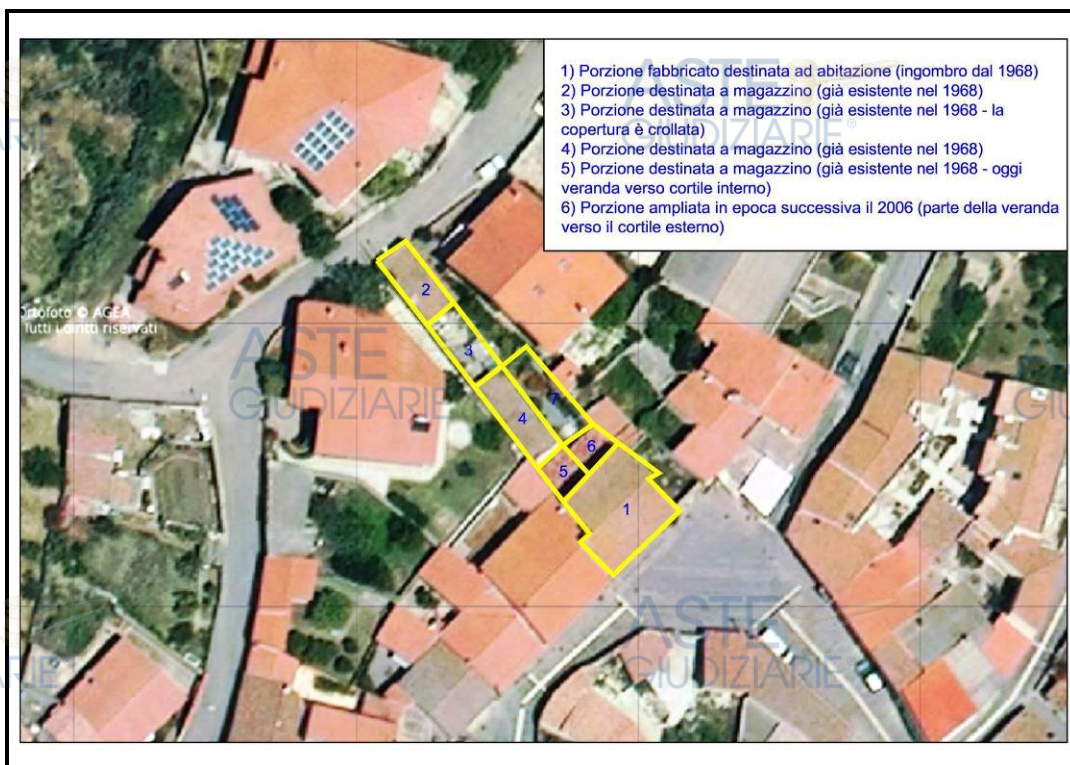


Immagine 8 – Foto aerea 2019

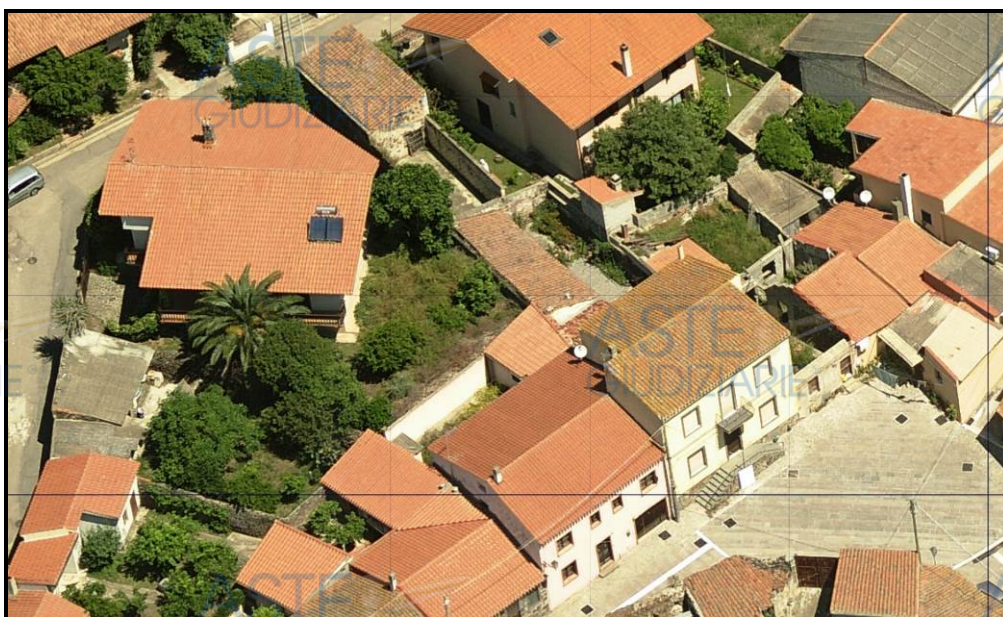


Immagine 9 – Foto aerea obliqua (2019)



Immagine 10 - Foto aerea obliqua (2019)

Dall'esame delle foto aeree storiche e dalle foto oblique si possono evincere alcune informazioni fondamentali:

- 1) Vista la configurazione e la tipologia della recinzione perimetrale del lotto si può asserire che con molta probabilità l'attuale fabbricato nasce dall'unione di due fabbricati preesistenti (come meglio rappresentato nell'Immagine 10);
- 2) L'intero fabbricato risultava già costituito da due blocchi di cui un primo blocco destinato a residenza (quello con affaccio diretto sulla Via Grazia Deledda) ed un secondo blocco formato dai locali presenti nel cortile interno realizzati in aderenza al muro di confine con altre proprietà;
- 3) Infine, analizzando cronologicamente le foto aeree (vedasi Immagini 4, 5, 6, 7, 8), si evince che l'intero fabbricato non ha subito modifiche sostanziali nel suo ingombro planimetrico ad eccezione dell'incremento di superficie coperta ottenuto ampliando la veranda della residenza verso il cortile interno (porzione 6 dell'Immagine 8).

Come scritto in precedenza il fabbricato potrà essere articolato in due blocchi; il primo blocco, quello principale con accesso dalla Via Grazia Deledda è quello destinato ad abitazione dove viene anche svolta un'attività di B&B.

Si sviluppa su due piani fuori terra; ha la struttura portante realizzata con muratura in pietra intonacata e pitturata; la copertura è costituita da un solaio piano di plafone in laterocemento e sovrastante copertura a doppia falda con manto in coppi.

L'ingresso è costituito da un corridoio (Foto 2) da cui si accede lateralmente a due camere da letto (Foto 3 - 4).



Foto 2 – Ingresso corridoio



Foto 3 – Camera da letto

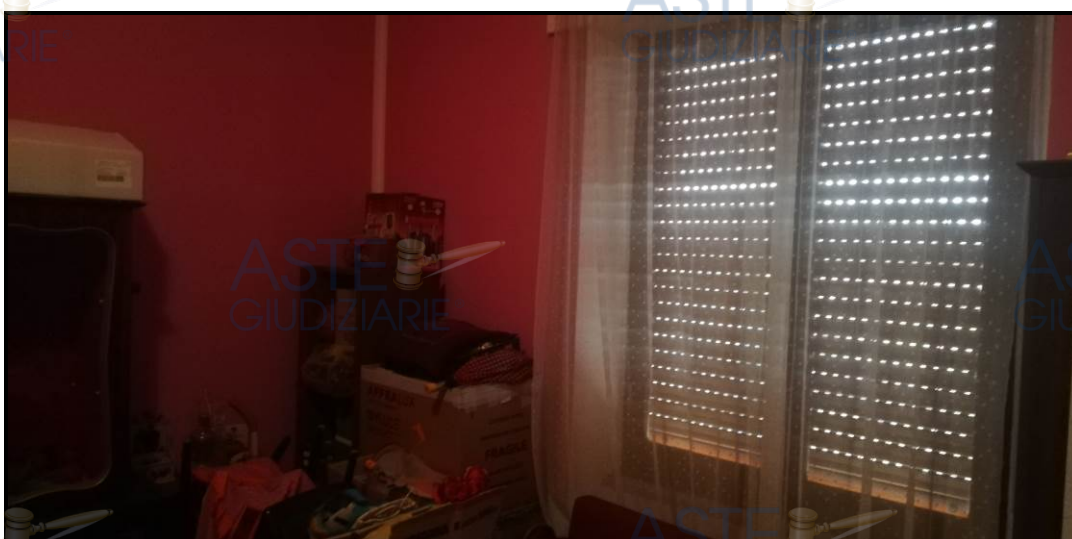


Foto 4 – Camera da letto

In fondo al corridoio sono presenti il bagno (Foto 5), l'ingresso alla cucina – soggiorno (Foto 6) e la scala di collegamento col primo piano (Foto 7).





Foto 5 - Bagno piano terra



Foto 6 - Cucina - Soggiorno



Foto 7 - Scale di collegamento tra i piani

Il primo piano è formato da un corridoio centrale (Foto 8) da cui è possibile accedere a tre camere da letto di cui una con affaccio verso al cortile interno (Foto 9) e due con affaccio verso Via Grazia Deledda



(Foto 10 e Foto 11); dallo stesso è possibile accedere direttamente anche al bagno (Foto 13) ed alla terrazza verso Via Grazia Deledda.

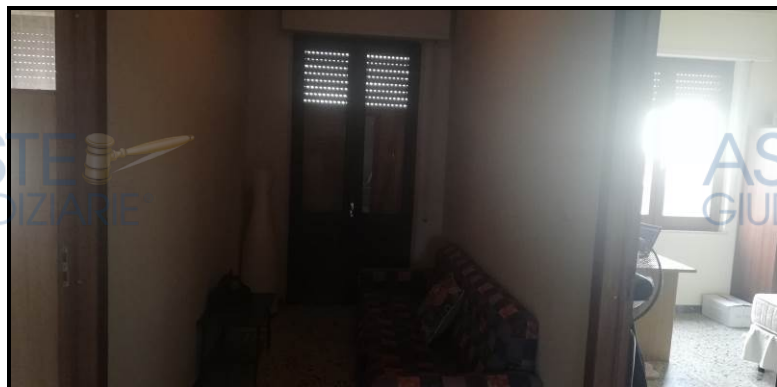


Foto 8 - Corridoio primo piano



Foto 9 - Camera da letto



Foto 10 - Camera da letto

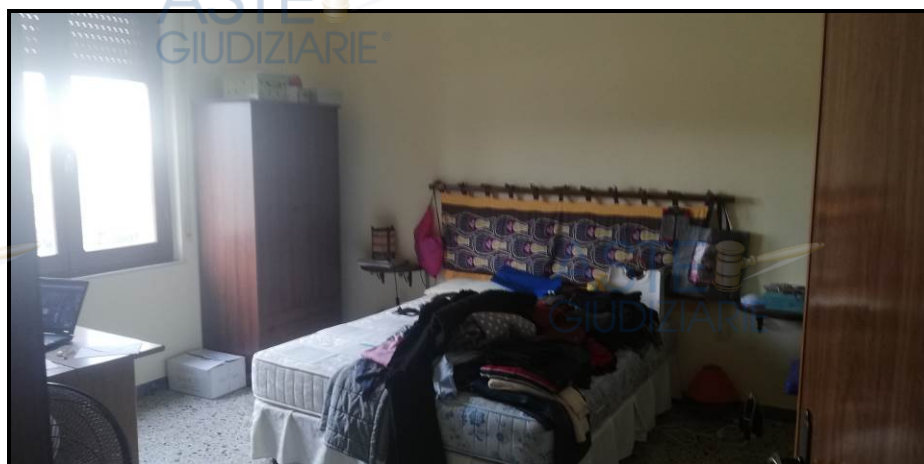


Foto 11 - Camera da letto

Dalla cucina al piano terra si accede direttamente ad un'ampia veranda caratterizzata dalla copertura con struttura in legno lamellare (Foto 12 – Foto 13 – Foto 14).



Foto 12 – Uscita verso il cortile e la veranda



Foto 13 – Veranda e forno



Foto 14 – Particolare copertura veranda

Il cortile risulta interamente pavimentato in parte con un massetto in calcestruzzo ed in parte con ciottoli di basalto (Foto 15).



Foto 15 - Cortile

Sul lato sinistro del cortile sono presenti alcuni locali attualmente utilizzati come ripostigli.

Gli stessi hanno mantenuto le caratteristiche costruttive originarie e, ad eccezione della copertura, non sono stati mai interessati da nessun tipo di intervento edilizio.

Alla fine del primo cortile, sul lato sinistro dello stesso, è presente una porta di collegamento ad un'altra area scoperta (Foto 16) che, dalla lettura delle foto aeree storiche, risultava in precedenza coperta (costituendo anch'essa un locale probabilmente destinato a magazzino). La copertura, presente nella foto aerea del 1977 (Immagine 5) non risultava più presente già nel 2006 (Immagine 6). Presumibilmente crollata non è stata mai ripristinata.



Foto 16 - Area scoperta

Da questa si accede infine ad un altro locale anch'esso attualmente destinato a locale di sgombero (Foto 17).



Foto 17 - Interno fabbricato 65

2. PLANIMETRIE RILIEVO STATO DI FATTO

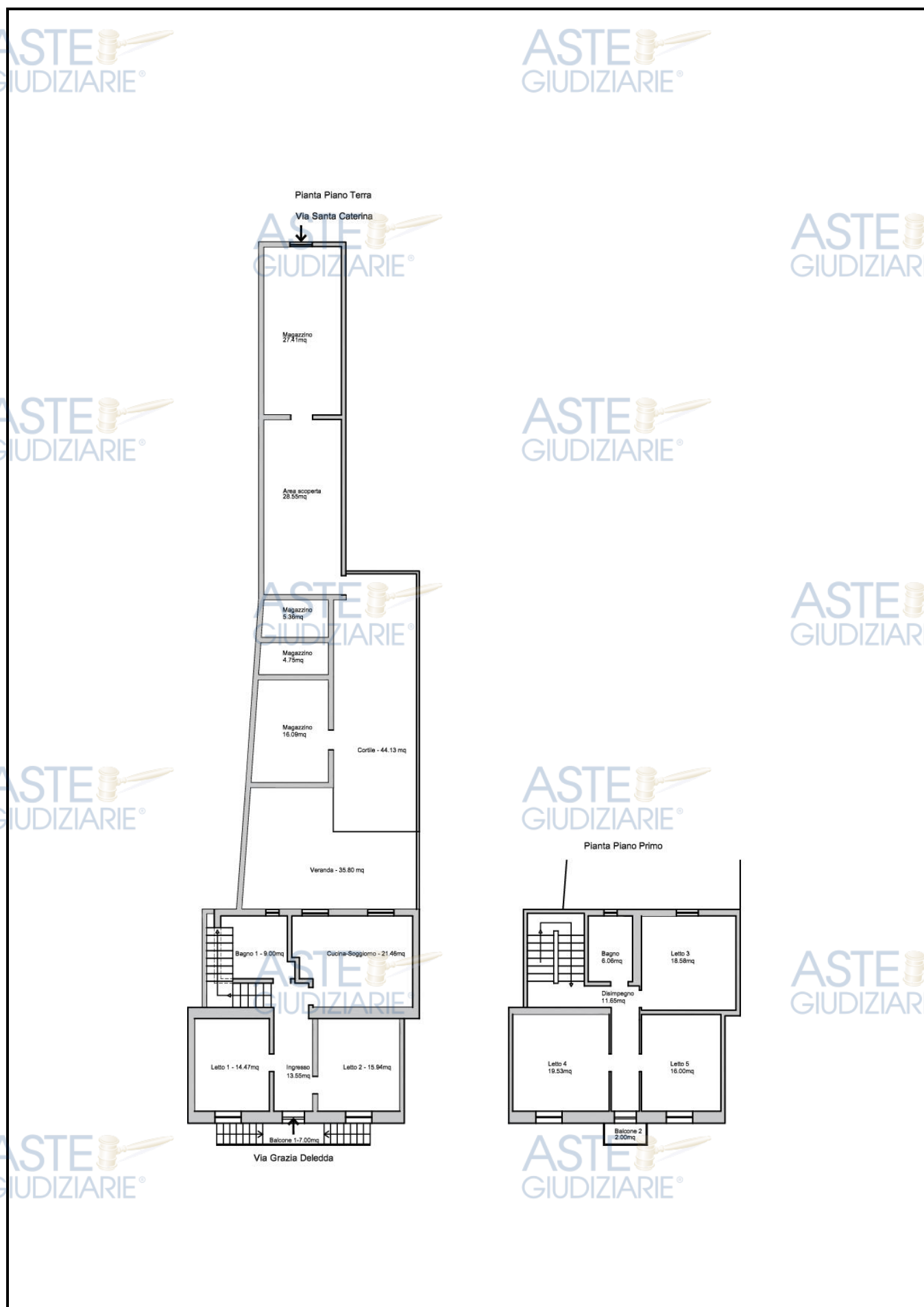


Immagine 11 - Rilievo di fatto Piano Terra

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

1. Fondazioni: non rilevabili;
2. Murature portanti e/o di tamponamento: il corpo originario del fabbricato è stato realizzato con murature in pietra;
3. Solaio di copertura: i solai di copertura nelle parti ispezionabili sono in legno con manto di copertura in tegole; il solaio di plafone al primo piano è in laterocemento;
4. Intonaci e tinteggiature: tutti i prospetti del blocco principale con affaccio su Via G. Deledda e verso il cortile interno sono intonacati e tinteggiati; i vani accessori realizzati sul lato cortile interno sono in muratura di pietra a faccia vista;
5. Partizioni interne: sono realizzate in mattoni laterizi intonacati e tinteggiati;
6. Pavimentazioni e rivestimenti: le pavimentazioni ed i rivestimenti murari sono in gres porcellanato; le scale di collegamento tra i piani sono rivestite in marmo;
7. Infissi esterni: gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro singolo;
8. Porte interne: sono tutte in legno;
9. Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico di tipo civile; i cavi elettrici sono sotto traccia, gli interruttori e prese del tipo commerciale;
10. Impianti di approvvigionamento idrico e fognario: l'immobile è dotato di impianto idrico e fognario entrambi collegati alla rete cittadina;
11. Apparecchi igienico sanitari: tutti i bagni sono provvisti degli apparecchi igienico sanitari di tipo ordinario;
12. Impianto di riscaldamento - climatizzazione: non presente;
13. Acqua calda sanitaria: scaldacqua elettrico;
14. Stato di manutenzione generale: lo stato di manutenzione generale è discreto; il locale cucina - soggiorno è stato recentemente ristrutturato a causa di un allagamento dovuto alla perdita dell'impianto idrico al primo piano di recente verificatesi.

4. CALCOLO SUPERFICIE CALPESTABILE ATTUALE

Destinazione d'uso vano	Superficie misurata (mq)
Piano Terra	
Vani principali ed accessori diretti	
Letto 1	14.47
Letto 2	15.94
Ingresso - Disimpegno	13.55
Cucina - Soggiorno	21.46
Bagno 1	9.00
Pertinenze esclusive di ornamento	
Veranda	35.80
Balcone 1	7.00
Magazzini - depositi (superficie	53.61

totale)	
Cortile ed aree scoperte in genere	44.13
Primo Piano	
Disimpegno	11.65
Letto 3	18.58
Letto 4	19.53
Letto 5	16.00
Bagno 2	6.06
Pertinenze esclusive di ornamento	
Balcone 2	2.00

Totale Vani principali ed accessori diretti: 146.24 mq;

Totale Pertinenze esclusive di ornamento: 142.54 mq.

5. CONFINI

Il fabbricato confina per due lati con strade pubbliche rispettivamente con Via Grazia Deledda e con Via Santa Caterina.

Confina su un lato coi mappali 1201 e 15, rispettivamente di proprietà il primo dei [REDACTED]

Confine su un altro lato coi mappali 11 e 1892, rispettivamente il primo di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

QUESITO N° 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.*

RISPOSTA DEL C.T.U.

I dati riportati nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale del bene e ne consentono l'univoca identificazione.

QUESITO N° 4

proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – a eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato risulta censito al nuovo catasto edilizio urbano.

L'ultima planimetria catastale disponibile, allegata alla presente, è quella risalente all'accatastamento del 23.12.1976.

Sebbene quanto rappresentato nella planimetria catastale presenti molte differenze con lo stato di fatto (non sono stati inseriti in planimetria tutti i locali accessori presenti nel cortile interno e la distribuzione interna della porzione in essa riportata è completamente diversa dalla situazione effettiva), tale circostanza non impedisce comunque la corretta individuazione dell'immobile.

QUESITO N° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

RISPOSTA DEL C.T.U

La Tavola D1 del Piano Urbanistico Comunale colloca l'immobile pignorato all'interno della zona omogenea A (centro storico di prima formazione).



Immagine 12 - Stralcio del PUC vigente

L'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC definisce la ZONA A come zona "disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 dell'11.12.92, pubblicato nel BURAS n. 17 del 04.05.94). La procedura di "Verifica di Coerenza" del P.P. del Centro Storico zona A col P.P.R., ai sensi dell'art.52 delle N.T.A., è stata definita con la determinazione del

Direttore Generale dell'Ass.to EELL RAS (n. 2270/DG del 06 ottobre 2006), nella quale si stabilisce che il P.P. del Centro di antica e prima formazione (zona A) dovrà essere integrato nei contenuti, come meglio specificato negli allegati alla determinazione"

Il Piano Particolareggiato vigente colloca il fabbricato all'interno del Rione 04.

L'intera unità edilizia risulta a sua volta costituita dalle porzioni 56, 61 e 65.

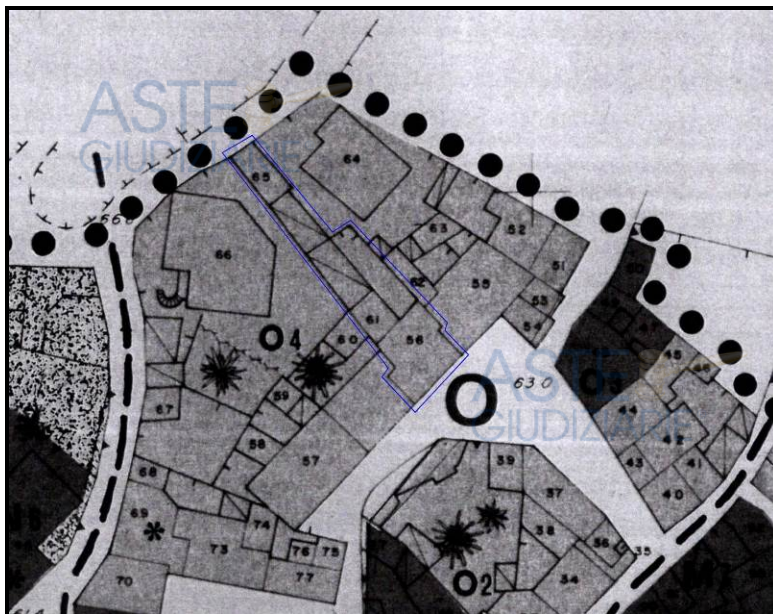


Immagine 13 - Stralcio planimetria Piano Particolareggiato

Gli interventi consentiti sono quelli di restauro conservativo e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I profili regolatori del P.P. (Allegato D - Tavola 12o) rappresentano le porzioni 56 su Via Grazia Deledda e 65 su Via Santa Caterina.

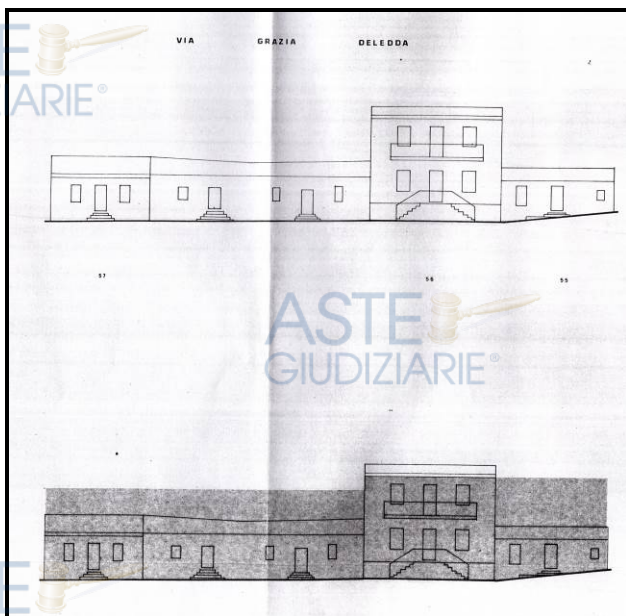


Immagine 14 - Profilo regolatore edificio 56

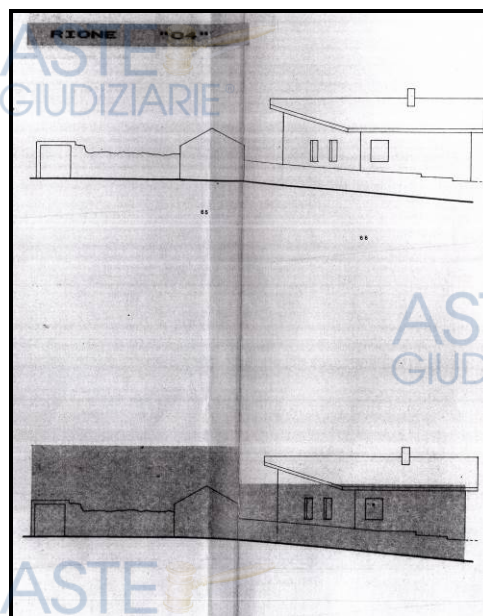


Immagine 15 - Profilo regolatore edificio 65

Si può anche notare come per l'edificio 56 l'altezza di gronda doveva restare invariata mentre veniva consentita per gli edifici adiacenti; si può anche notare che per l'edificio 65 era ammesso un innalzamento della linea di gronda con conseguente incremento volumetrico.

Questo valeva però sino all'avvio della procedura di verifica di coerenza del Piano Particolareggiato definita con la determinazione del Direttore Generale dell'Ass.to EELL RAS (n. 2270/DG del 06 ottobre 2006) le cui risultanze sono riportate nella Tavola D2 del PUC (Verifica di coerenza del Piano Particolareggiato del Centro Storico: Edifici sottoposti a ristrutturazione guidata).

Di seguito si riporta uno stralcio della tavola suddetta dalla quale si evince che il fabbricato 65 risulta inserito tra gli "EDIFICI VINCOLATI", ossia tutti quelli edifici in cui l'unico intervento consentito risulta essere il Restauro Conservativo.



Immagine 16 - Stralcio Tavola D2

QUESITO N° 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

RISPOSTA DEL C.T.U

1. PREMESSA

Come scritto in precedenza e come qui si ribadisce per chiarezza in data 21.12.2022 il sottoscritto riceveva una pec dall'Ufficio Tecnico a firma del Geom. Mario Quirico Tatti nella quale veniva scritto che "in riferimento alle informazioni fornite nell'istanza succitata ed alle numerose interlocuzioni avute, è stata fatta un'accurata ricerca della documentazione negli archivi comunali, in relazione a tutti i nominativi forniti (tra cui gli ultimi ricevuti in data 28/11/2022) ed ai dati catastali relativi al fabbricato, non è stata riscontrato nessun fascicolo o documento in merito a titoli autorizzativi, concessioni, agibilità e quant'altro connesso al fabbricato sito nel Comune di Narbolia in: via Grazia Deledda, 27 - distinto in catasto urbano al foglio 16 mappale 13".

2. CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO E LE SITUAZIONI ASSENTITE

Confrontando le foto rappresentanti lo stato di fatto, ed in particolare la precedente Foto 1 scattata sul prospetto di Via G. Deledda, si nota una parziale modifica nell'estensione del balcone al primo piano. Se si confronta la precedente Immagine 15 con le foto riportate sotto si evince come il fabbricato 65 sia stato completamente modificato nella sua sagoma e nella sua volumetria rispetto a quanto rappresentato nel profilo regolatore. Oltre ad una evidente avvenuta sopraelevazione dello stesso (si notino nelle Foto 17 e 18 le diverse tipologie di muratura) nonché una modifica del profilo dove si passa da una configurazione a doppia falda a l'attuale configurazione a falda singola.



Foto 17 - Interno fabbricato 65

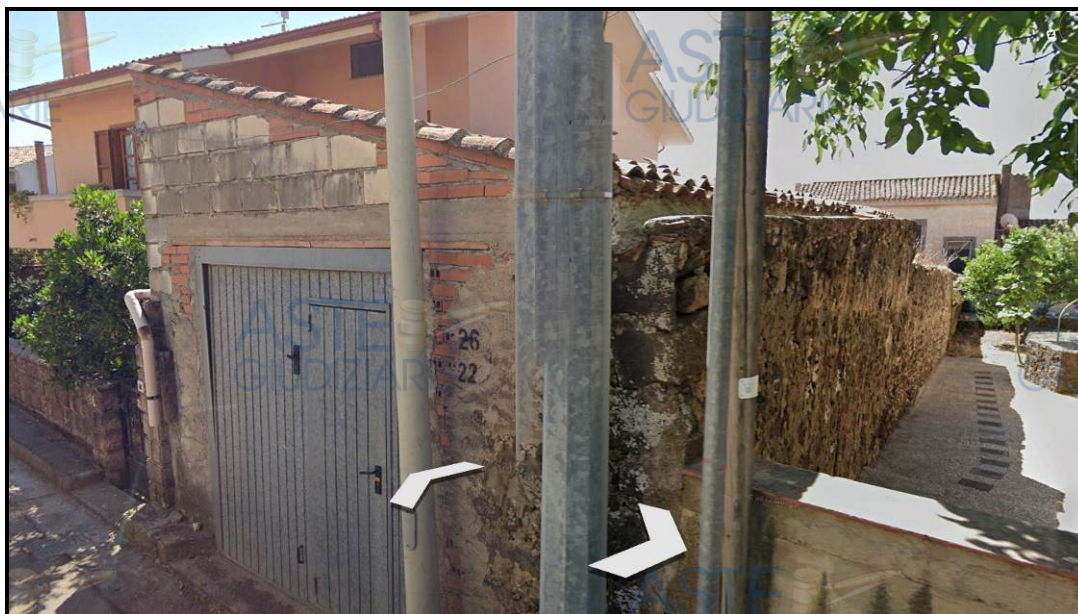


Foto 18 - Fabbricato 65 (Prospetto Via Santa Caterina)

Trattasi a tutti gli effetti di un abuso edilizio del quale resterebbe da capire l'epoca in cui è stato realizzato.

3. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

Molto probabilmente nessuno degli interventi realizzati sull'immobile è stato autorizzato, pertanto tutte le difformità riscontrate sia nella distribuzione interna (riscontrata dal confronto tra la situazione rilevata con l'ultima planimetria catastale depositata e riportata nell'Allegato B alla presente), sia nella superficie coperta totale (ampliamento della veranda sul lato cortile interno) e sia nella modifica dei prospetti e delle volumetrie rispetto a quanto ammesso dagli strumenti urbanistici vigenti, prima di un'eventuale vendita o prima di una qualunque richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di opere sull'immobile dovranno essere sanate.

Di questo aspetto si terrà conto nella stima dell'effettivo valore di mercato dell'immobile che andrà stimato senza tener conto delle volumetrie e/o superfici abusive e considerando un deprezzamento dovuto all'esecuzione di tutte le opere necessarie per la regolarizzazione urbanistica.

Il calcolo comprenderà:

- Oneri di sanatoria da versare al Comune di Narbolia ed agli uffici competenti, stimati sommariamente in **€ 5.000,00**;
- Tutti gli oneri relativi ad eventuali demolizioni con o senza ripristino dello stato dei luoghi ante abuso sono stimati sommariamente in totali **€ 11.000,00**, secondo il seguente elenco:
 - Demolizioni parte della veranda sul lato cortile interno: € 1.000,00;
 - Demolizione e rifacimento secondo la sagoma originaria della copertura del fabbricato 65: € 10.000,00;
- Spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori dell'intervento: **€ 5.000,00**.
- Ulteriori eventuali oneri non stimabili con le informazioni attualmente in possesso del sottoscritto: **€ 5.000,00**.

Per un totale dei costi che risulta così pari ad € 26.000,00 che dovranno essere detratti dal valore calcolato dell'immobile.

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità.

QUESITO N° 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione dei Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

RISPOSTA DEL C.T.U.

Considerate le caratteristiche dell'intero fabbricato, prestando particolare attenzione anche alla situazione edificatoria dello stesso, si ritiene che il bene pignorato possa essere venduto in un unico lotto.

QUESITO N° 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078."

RISPOSTA DEL C.T.U.

L'immobile risulta pignorato per intero.

Allo stato attuale, in relazione alle sue caratteristiche costruttive ed alla situazione urbanistica non risulta divisibile in natura.

QUESITO N° 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59; convertito in 1, 18 maggio 1978. n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Come da certificato di residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe comunale riportato nell'Allegato "C" alla presente, nell'immobile risiedono i coniugi esegutati.

L'immobile è stato acquistato dagli esegutati, ciascuno per la quota pari a ½, con atto di compravendita a rogito del notaio dott. Edoardo Mulas Pellerano, rep. N. 15159 del 06.03.2006, trascritto ad Oristano il 07.03.2006 al numero 986 del Registro Particolare (**ALLEGATO "E"**).

Non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato relativo all'immobile pignorato.

QUESITO N° 10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli immobili non risultano occupati né dal coniuge separato e né dall'ex coniuge del debitore esegutato.

QUESITO N° 11

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato indicato col n° 65 nel Piano Particolareggiato del centro storico di Narbolia, a seguito di verifica di coerenza dello stesso col P.P.R., ai sensi dell'art.52 delle N.T.A., risulta classificato tra gli "EDIFICI VINCOLATI" come anche riportato nella precedente Immagine 16.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

QUESITO N° 12

Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

RISPOSTA DEL C.T.U.

12.1) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva per il fabbricato, si farà riferimento ai valori dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al primo semestre 2022 e sia ai valori di immobili con caratteristiche simili eventualmente oggetto di compravendita nella zona di riferimento.

I valori di mercato al metro quadrato di immobili a destinazione residenziale siti in Narbolia, zona "centrale/centro edificato" codice di zona "B1" si hanno, aventi uno stato di conservazione NORMALE, sono i seguenti:

Tipologia	Stato di conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	370,00	550,00	L	1,50	2,00	L

Indagini di mercato effettuate dal sottoscritto hanno permesso di individuare un prezzo di vendita per immobili simili (unico piano fuori terra, con posto auto / cortile interno), nella stessa zona, compreso tra 545,00 €/mq e 930,00 €/mq.

È importante però considerare l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde, la viabilità ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima (cfr. 2.2 - 2.2.1) in maniera tale da poter eseguire una comparazione con altri rapporti di compravendita nella zona in oggetto.

I suddetti valori sono riferiti alla **Superficie Lorda Commerciale (Sc)**.

La **Superficie Commerciale (Sc)** è ottenuta come somma delle superfici dei vani che costituiscono l'immobile, ciascuna delle quali ragguagliata secondo dei coefficienti, detti **Coefficienti di Ragguaglio (Cr)**, che tengono conto della destinazione ed utilizzo di ciascuno dei vani e accessori.

La superficie dei vani principali ed accessori diretti

Nel caso in questione trattasi di edificio adibito a civile abitazione, verrà considerato come (R/1) fabbricati residenziali e promiscui (come da D.P.R. 138/98), considerando le superfici secondo lo schema previsto all'allegato C dello stesso decreto.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

12.2) DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale viene determinata nel seguente modo:

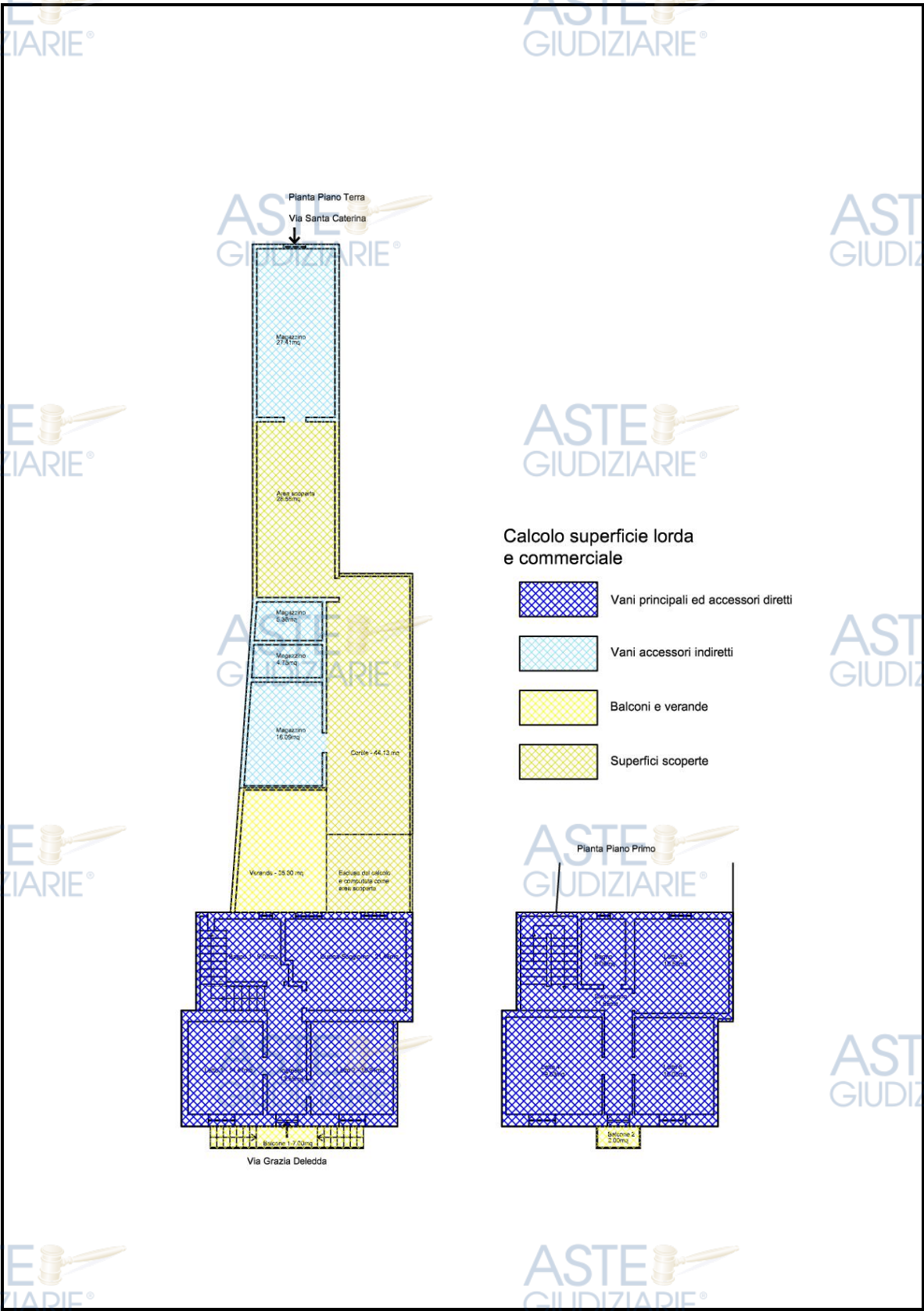


Immagine 17 - Determinazione superficie commerciale

	Lorda mq	Incidenza	Totale mq
Vani principali ed accessori diretti	193.74	100%	193.74
Vani accessori indiretti non comunicanti	64.00	25%	16.00
Aree scoperte	92.00	10%	9.20
Balconi - Verande	33.00		
	25.00	30%	7.50
	8.00	10%	0.80
Commerciale totale			227.24

Esaminati i valori OMI ed esaminati i prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche similari situati nella stessa zona, si ritiene di poter attribuire un prezzo unitario di vendita pari a 560,00 €/mq.

Si avrà pertanto:

A) SC= 227.24 mq;

B) Cu = 560,00 €/mq

Valore Ordinario del bene: $V = (227.24 \text{ mq} * 560,00 \text{ €/mq}) = € 127.254,40$

Da questo valore andranno detratti tutti i costi di sanatoria che, in base a quanto riportato in risposta al Quesito 6 sono stati stimati in € 26.000,00.

Il valore finale del bene sarà pari ad € 101.254,40 che potremmo arrotondare ad

€ 100.000,00

QUESITO N° 13

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costituito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato è interamente realizzato sul mappale pignorato

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – VERBALE DI SOPRALUOGO

ALLEGATO B – DOCUMETAZIONE CATASTALE

ALLEGATO C – CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLI E MATRIMONIO

ALLEGATO D – ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICA COMUNE DI NARBOLIA

ALLEGATO E – COPIA ATTO DI PROVENIENZA

Sommario

1) INCARICO	1
2) ATTO DI PIGNORAMENTO	1
3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
4) RISPOSTE AI QUESITI	2
QUESITO N° 1	2
QUESITO N° 2	5
QUESITO N° 3	20
QUESITO N° 4	21
QUESITO N° 5	21
QUESITO N° 6	23
QUESITO N° 7	26
QUESITO N° 8	26
QUESITO N° 9	27
QUESITO N° 10	27
QUESITO N° 11	27
QUESITO N° 12	28
QUESITO N° 13	32
ELENCO ALLEGATI	33

ORISTANO 19.01.2023

In fede

Dott. Ing. Francesco Fais

