

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 16/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

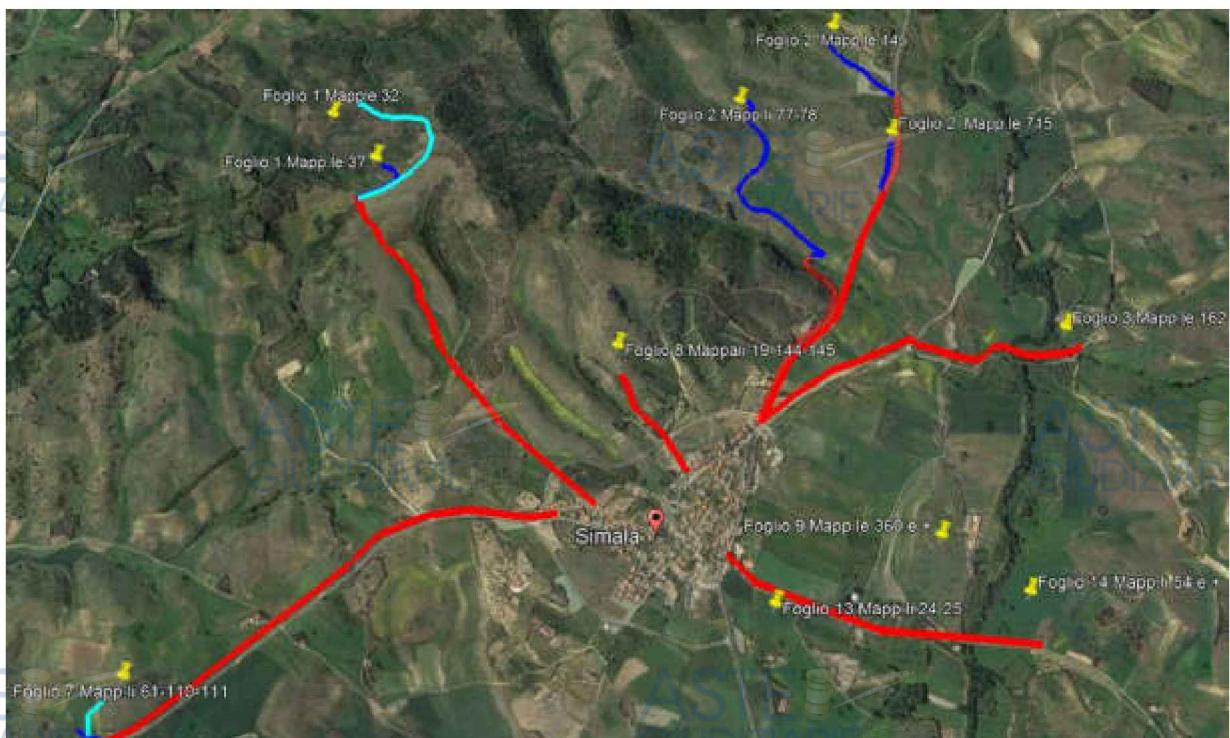
ASTE
GIUDIZIARIE®



Immobile sito in Narbolia



Immobile sito in Oristano



Immobil siti in agro di Simala

RELAZIONE TECNICA E STIMA

Il C.T.U. Incaricato Geom. Massimo SOLINAS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° 16/2019

CAUSA PROMOSSA DA:



contro



1 INCARICO

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy, 7, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano; è stato nominato, con decreto del 9 agosto 2022 (invia al sottoscritto il 10.08.2022), Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. Dott.ssa [REDACTED], nella procedura esecutiva N. 16/2019, promossa da [REDACTED] contro il sig. [REDACTED].



Il sottoscritto in data 16 agosto 2022 ha accettato l'incarico conferitogli presentando giuramento di rito di cui all'art. ex 193 c.p.c.

Il giudice ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 25 novembre 2022, poi rimandata al 27 gennaio 2023 a seguito di mia richiesta proroga del 20.10.2022, in cui richiedevo un differimento di 60 giorni in quanto in attesa della consegna della documentazione necessaria da parte di alcune amministrazioni interessate.

A seguito di richiesta chiarimenti del 7 dicembre 2022, riguardante l'eventuale stima dei due mappali 144 e 145 del foglio 8 in Comune di [REDACTED], interessati all'ubicazione di un serbatoio idrico di gestione ESAF-ABBANOA, il Sig. Giudice, in data 13 marzo 2023 ordinava quanto segue :

" - si dispone che il CTU prosegua le operazioni di stima in relazione ai cespiti pignorati escludendo i mappali 144 e 145;

- si dispone che il medesimo, nella relazione di stima, indichi il valore dei cespiti pignorati dando atto della diminuzione del valore di stima prodotto dallo stralcio dei due mappali oggetto di chiarimenti, riservando all'esito delle operazioni per le determinazioni inerenti alla sorte dei mappali oggetto di chiarimenti."

Infine rinviava all'udienza ex art. 569 c.p.c. del 14 luglio 2023, pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere la C.T.U. trenta giorni prima dell'udienza, entro il 14 giugno 2023, assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza (29 giugno 2023) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

2 ATTO DI PIGNORAMENTO

La [REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata (Conversione del sequestro conservativo in pignoramento ex art. 686 c.p.c. del 17.04.2018), con relativi diritti immobiliari, accessori e pertinenze, i seguenti immobili:

1 - in Comune di Narbolia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

2 - in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;

3 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 1, particelle 32-37;



- 4 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 2, particelle 77-78-145-715;
5 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 3, particella 162;
6 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 7, particella 61-111;
7 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 19, 144, 145 (esclusi);
8 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 9, particella 75-76-122-360;
9 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 13, particelle 24-25;
10 - in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 14, particelle 36-37-38-39-40-41-54-55-56-65-66-201-203

tutti gli immobili sopra riportati e contenuti nel pignoramento hanno la medesima proprietà:

- [REDACTED]	Propr 1/21;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Propr 1/21;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Propr 1/21;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Propr 3/21;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Propr 3/21;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Propr 3/21;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Propr 3/21;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Propr 3/21;

i signori [REDACTED] sono proprietari per la quota di 1/7 pari a 3/21, in regime di separazione dei beni.

3 OPERAZIONI PERITALI

In data **25 agosto 2022** ho inoltrato via PEC all'Agenzia delle Entrate della provincia di Oristano, richiesta riguardante lo stato degli immobili, se gli stessi risultano liberi e/o occupati, il tutto evaso in data 3 novembre 2022.

Nella stessa data ho proseguito le operazioni peritali, presentando richiesta di accesso agli atti presso i Comuni di [REDACTED], evaso il 15.09.2022; di Narbolia, evaso il 14.10.2022; di [REDACTED], evaso il 25.10.2022, relativo alle pratiche edilizie che hanno interessato i fabbricati.

Sempre nel medesimo giorno, ho proseguito le operazioni peritali, scaricando telematicamente dal portale l'Agenzia del Territorio, la visura catastale, l'estratto di mappa e la planimetria riguardante gli immobili pignorati, il tutto evaso nella stessa data.

Il **29 settembre 2022** alle ore 9:00, previo PEC inoltrata in data 19.09.2022 agli Avv.ti dell'esecutato (Avv.ti [REDACTED]), ho effettuato il sopralluogo nel fabbricato sito in Oristano in località "Is Pasturas Mannas", procedendo con il rilievo delle misure e al rilievo fotografico degli immobili pignorato, redigendo il relativo verbale (**Allegato "A.1"**);

In data **30 agosto 2022** ho inoltrato via PEC richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di [REDACTED], dei terreni inclusi nel pignoramento e ricadenti nell'agro del comune di appartenenza, il tutto evaso in data 06.10.2022 prot. 4259.

Il **19 ottobre 2022** alle ore 14:30, previo appuntamento telefonico con l'esecutato, ho effettuato il sopralluogo dei terreni in agro di [REDACTED], procedendo a una presa visione ed eseguendo rilievo fotografico dei vari terreni, redigendo il relativo verbale (**Allegato "A.2"**);

In data **2 settembre 2022** alle ore 15:00, previo appuntamento telefonico con l'esecutato, ho effettuato il sopralluogo nel fabbricato sito in Narbolia in località "Is Arenas", procedendo con il rilievo delle misure e al rilievo fotografico degli immobili pignorato, redigendo il relativo verbale (**Allegato "A.3"**);

Il **17 novembre 2022** ho inoltrato via E-Mail richiesta di copia di tutti gli atti pubblici all'Archivio Notarile di Cagliari - sede Oristano, inerenti gli immobili inclusi nel pignoramento, il tutto evaso nelle date comprese tra il 06.02.2023 e il 16.02.2023.

4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Quesito 1

- a)** *"provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da questo ufficio";*

Risposta del C.T.U.

L'informativa è stata trasmessa all'esecutato tramite PEC inoltrata ai suoi avvocati (Avv.ti [REDACTED] [REDACTED]) in data 19 settembre 2022, congiuntamente alla comunicazione per l'effettuazione del primo sopralluogo.

- b)** *"verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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";*

Risposta del C.T.U.

A seguito di verifica è possibile attestare che all'interno del fascicolo telematico di causa è presente il certificato notarile redatto dal Notaio [REDACTED], depositato in data 16.12.2020, relativo agli immobili pignorati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del sequestro conservativo n.8/Pres/2018 del 17.04.2018, trascritto il 26.04.2018-procedura esecutiva derivante dalla sentenza della Corte dei Conti - Sezione Giurisdizionale Regionale per la Sardegna n. 15/2019 del 16.01.2019;

Successivamente su incarico della Direzione Generale dell'Area Legale Servizio degli Affari legali di Giurisdizione Ordinaria in persona dell'[REDACTED], in data 28.03.2022 è stato depositato un secondo certificato notarile, redatto dal Notaio [REDACTED], Notaio in Oristano (OR), al fine di verificare la sussistenza delle continuità delle trascrizioni relativamente ai beni indicati nelle lettere da a) a g) di cui all'ordinanza del 03.02.2022 pronunciata dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano;

- 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)";*

Risposta del C.T.U.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti l'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento:

1 - Immobile in Comune di Narbolia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

PROVENIENZA:

DA : "██████████", con sede in Milano, per la piena proprietà, con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti che sono comuni a tutti i proprietari delle unità abitative dell'intero complesso, secondo la descrizione e la ripartizione millesimale indicata nelle Tabelle "A" e "B" del regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "B" all'atto autenticato dal notaio ██████████ di Milano , in data 21 dicembre 1981, repertorio n .34380, registrato a Milano 18 gennaio 1982 al n .01726, serie II;

A : "████████", con sede in Oristano, per la piena proprietà,
in forza di atto di compravendita a rogito notaio █████ di Oristano, in data 26/08/1992,
rep. n. 4.854, trascritto ad Oristano il 09/09/1992 al n. 4.448, di reg. gen. ed al n. 3.449 di reg. part.;

DA : "██████████ con sede in Oristano, per la piena proprietà;

A : [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di comproprietà pari ad 1/7 pro indiviso;

[REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di comproprietà pari ad 1/7 pro indiviso;

[REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di comproprietà pari ad 1/7 pro indiviso;

[REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di comproprietà pari ad 1/7 pro

indiviso; [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di comproprietà pari ad 1/7 pro indiviso;

, nato a [REDACTED], per la quota di proprietà pari ad 1/7 pro indiviso;

forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Oristano, in data 14/01/2004, rep.

Per effetto della morte di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) avvenuta il 23.04.2019 viene presentata il 16.02.2021 presso l'Ufficio del Registro di Oristano certificato di denunciata successione n. 58185 Volume 88888 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Oristano il 19.02.2021 al n. 739 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/7 di piena proprietà della de cuius relativamente all'immobile in Comune di Narbolia distinto nel NCT Fgl. 1 pc. 130 passa a [REDACTED]

per la quota di 1/3 cadauno della QUOTA DI 1/7;

2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;



3 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 1, particelle 32-37;



4 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 2, particelle 77-78-145-715;





5 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 3, particella 162;





6 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 7, particella 61-111;



7 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 19;





8 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 9, particella 75-76-122-360;



9 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 13, particelle 24-25;





10 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 14, particelle 36-37-38-39-40-41-54-55-56-65-66-201-203, di proprietà:



GRAVAMI:

summenzionato decreto di sequestro conservativo n.8/Pres/2018 del 17/04/2018, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 26/04/2018 al n.2.332 di reg . gen . ed al n.1.794 di reg . part ., annotato in data 12/07/2018 al n.4.187 di reg . gen . ed al n .468 di reg. part. a seguito dell'ordinanza n.65/2018 di conferma sequestro, ed ancora annotato in data 12/03/2019 al n.1.500 di reg . gen. ed al n.126 di reg. part ., a seguito della sentenza n .15/2019 di condanna, a favore della " [REDACTED] e contro il signor [REDACTED]
[REDACTED], sulle quote e sui mappali sopra menzionati; con riferimento all'immobile di cui al punto 01), (foglio 1 mappale 130) le parti hanno dichiarato che le norme contenute nel Regolamento di Condominio sono state convenute come vere e proprie servitù reciproche fra le varie unità del complesso, ed in particolare, a stralcio e completamento di dette norme, le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza che il regolamento disciplina i rapporti di uso e di comproprietà fra i proprietari del complesso [REDACTED] (LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-12).

- 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";*

Risposta del C.T.U.

Non risultano presenti certificati del catasto, il tutto evaso dal sottoscritto in data 15/09/2022 (**Allegato "B"**).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (non richiesto per i fabbricati), è stato da me richiesto presso il Comune di [REDACTED] in data 30 agosto 2022, relativo ai terreni ricadenti nell'agro del comune di appartenenza, il tutto evaso in data 6 ottobre 2022 prot. 4259 (**Allegato "C.1"**).

- 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 risultante dalla documentazione in atti)";*

I vari immobili sono pervenuti in proprietà all'esecutato Sig.ri [REDACTED] e agli altri comproprietari (Sig.ri [REDACTED]), a seguito di diversi atti di compravendita di seguito riportati:

Narbolia foglio 1, particella 130

atto di compravendita a rogito notaio Carlo Passino di Oristano, in data 14/01/2004, rep. n.193.053/49.386, trascritto ad Oristano il 21/01/2004 al n. 339 di reg. gen. ed al n. 238 di reg. part.

Oristano foglio 16, particella 5223 sub. 67**Simala foglio 1, particelle 32-37;**



Simala foglio 2, particelle 145-715;

Simala foglio 2, particelle 77-78;

Simala foglio 3, particella 162-61-111 ----- foglio 8, particella 19;

Simala foglio 9, particella 75-76-122-360;

Simala foglio 13, particelle 24;

Simala foglio 13, particelle 25;

Simala foglio 14, particelle 36-37-38-39-40-41-54-55-56-65-66-201-203

Copia dei numerosi atti pubblici rilasciati dall'Archivio Notarile di Oristano, sono riportati in **Allegato "C.2"**

L'atto di provenienza ultraventennale risulta già presente agli 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 in cui sia stato celebrato con indicazioni delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse 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

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutato in proprietà per la quota di 1/7 a seguito di numerosi atti pubblici riportati in elenco in risposta al punto precedente. Tali atti sono tutti precedenti alla data di coniugio dell'esecutato risalente al [REDACTED]. Comunque sia nella annotazioni a margine è riportata la dicitura che "... gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali". In Allegato "C.3" si riporta il certificato di stato civile e di matrimonio.

4.2 Quesito 2

“descrivere, 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.

Di seguito si presentano le caratteristiche degli immobili oggetto del pignoramento:

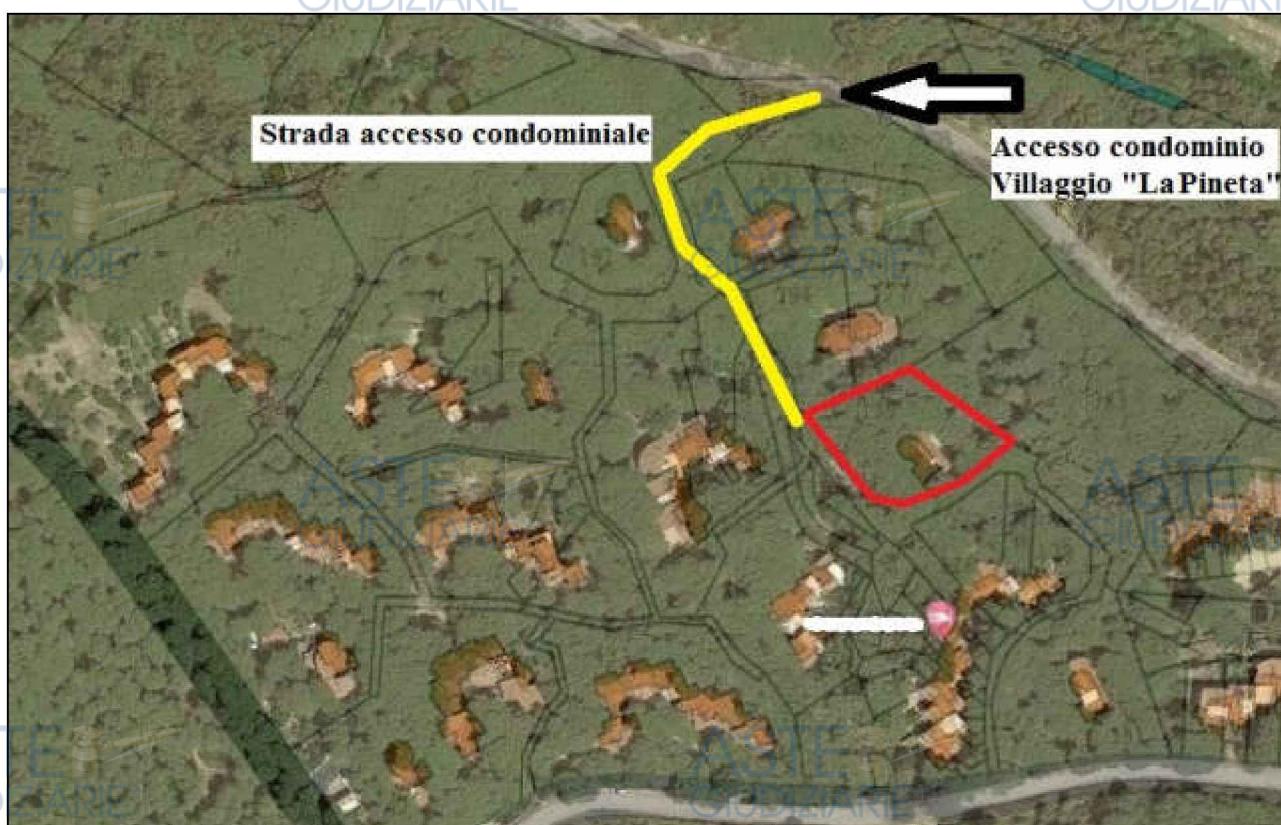
1 - Immobile in Comune di Narbolia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

L’immobile è un edificio isolato facente parte del condominio denominato “████████”; un’area a forte vocazione turistica caratterizzata da una vasta pineta accessibile dalla Strada Statale 292 a pochi chilometri dalla località marina Torre del Pozzo.

All’edificio si accede deviando dalla S.S. 292 al Km 109,4, percorrendo quindi la strada comunale denominata “ziligherta” per circa 0,6 Km, e un breve tratto di viabilità interna al condominio sopra citato. Il fabbricato sorge isolato al centro di un lotto alberato di 1.160 mq (superficie catastale), in gran parte privo di recinzione con i lotti adiacenti e le strade condominiali; confina con i mappali 194, 195, 383, e la strada interna condominiale.

E’ ubicato a una distanza di circa 1 Km dalla spiaggia di “Is Arenas”, facilmente raggiungibile a piedi percorrendo la pineta all’ombra degli alberi.

Nell’immagine sottostante viene riportato in rosso il perimetro del lotto e in giallo la strada condominiale di accesso al lotto in questione.



La costruzione si eleva su due piani: un seminterrato e un piano rialzato soprastante. La planimetria dei due livelli ha la stessa forma geometrica, a parte lo sviluppo degli elementi di collegamento verticale, scale, rampe e balconi.

Nel 1992 l'edificio è stato accatastato come unica unità immobiliare con destinazione residenziale.

All'atto del sopralluogo ho però rilevato un utilizzo del fabbricato di due appartamenti, uno per piano; si è però misurata un'altezza del seminterrato pari a 2,60 m, che lo renderebbe non residenziale. Come verificabile nelle planimetrie sotto riportate, la distribuzione interna dei due piani a parte delle piccole variazioni, è simile.

Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Rialzato



Nonostante ci sia una scala di collegamento tra i due piani, questi sono accessibili indipendentemente l'uno dall'altro e presentano le seguenti superfici per ogni vano:

- Il Piano Seminterrato consta di Soggiorno-Cucina (31,45 mq), Disimpegno (5,25 mq), Bagno, (5,15 mq), Camera (11,00 mq), Camera (8,00 mq), Ripostiglio (4,05 mq), oltre una veranda esterna (27,00 mq) e un locale accessorio destinato a deposito (15,50 mq) ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato principale.
- Il Piano Rialzato è composto da Soggiorno-Cucina (32,00 mq), Disimpegno (3,60 mq), Bagno (5,20 mq), Camera (10,95 mq), Camera (10,70 mq), Terrazza (23,50 mq).

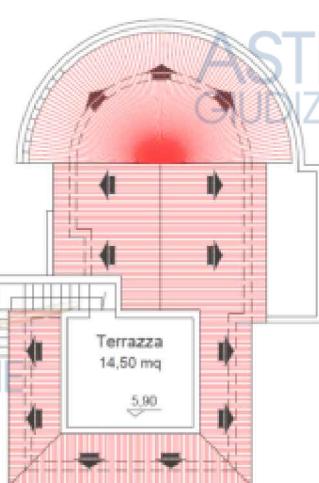
A livello copertura si apre una terrazza di 14,50 mq, accessibile tramite una scala esterna.

Per una migliore comprensione si rimanda alle "planimetrie situazione attuale" (Allegato "D.1") da me eseguite a seguito del rilievo effettuato al momento del sopralluogo, e all'elaborato fotografico (Allegato "E" - fotografie dalla N. 1 alla N. 16).

L'edificio ha una struttura portante realizzata con murature continue, con solai piani di calpestio e di copertura a falde inclinate realizzati in latero cemento, queste ultime con sovra copertura in tegole laterizie.

Le rifiniture sono adeguate a un edificio residenziale realizzato al periodo di costruzione: pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, intonaci interni ed esterni al civile tinteggiati; infissi interni in legno a vista; infissi esterni con

Pianta Copertura



portelloni, anch'essi in legno a vista; i sanitari dei servizi igienici sono in vetro china. L'edificio è privo di impianto termico, mentre è presente un'adeguata rete impiantistica idrica ed elettrica, attualmente funzionante in quanto l'edificio è utilizzato.

Il fabbricato ha un livello di finiture coerente all'epoca di costruzione (genn.1987-genn.1990). Nonostante siano passati più di 30 anni dalla sua realizzazione, l'edificio ha avuto adeguati interventi di manutenzione, con esclusione di alcune infiltrazioni dal terrazzo a livello copertura, il quale necessita di un urgente opera di impermeabilizzazione.

2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, partic 5223 sub. 67;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

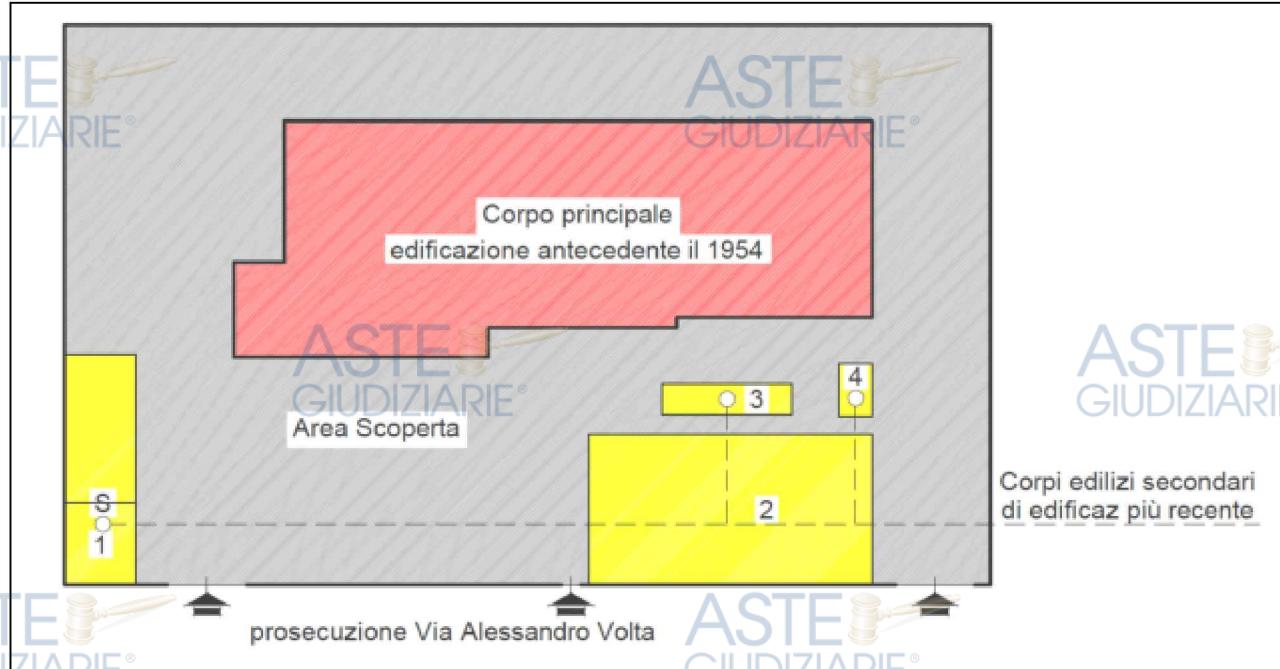
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®¹⁵

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®¹⁶

Pianta Piano Terra

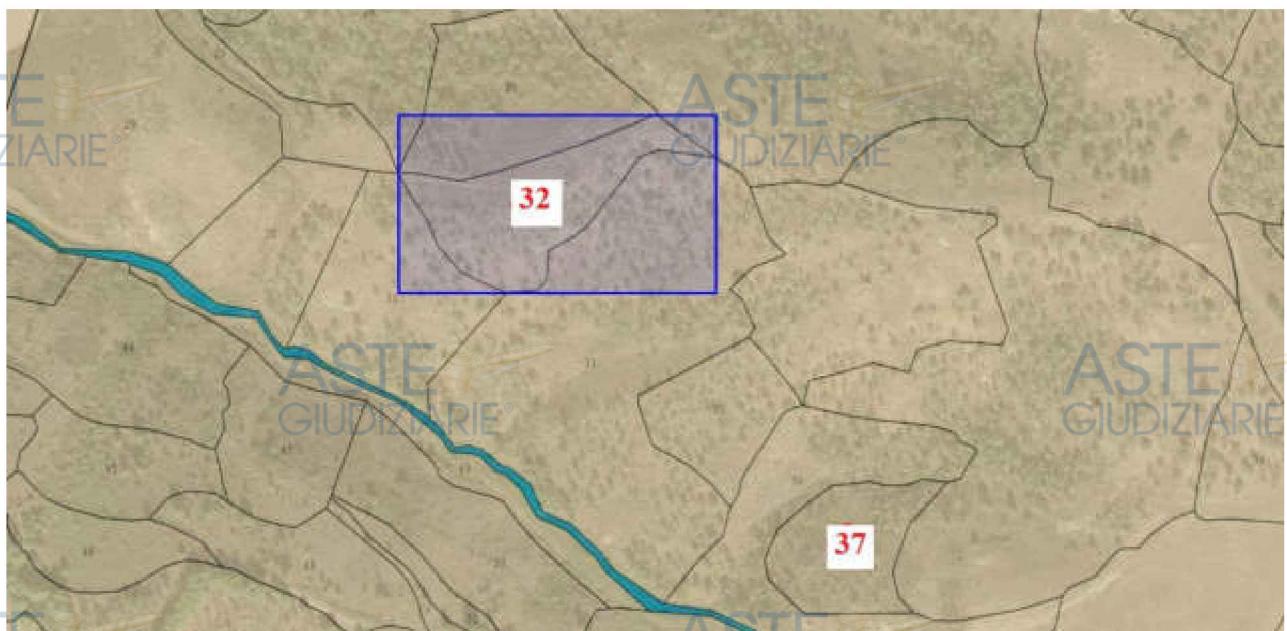


Pianta Piano Primo

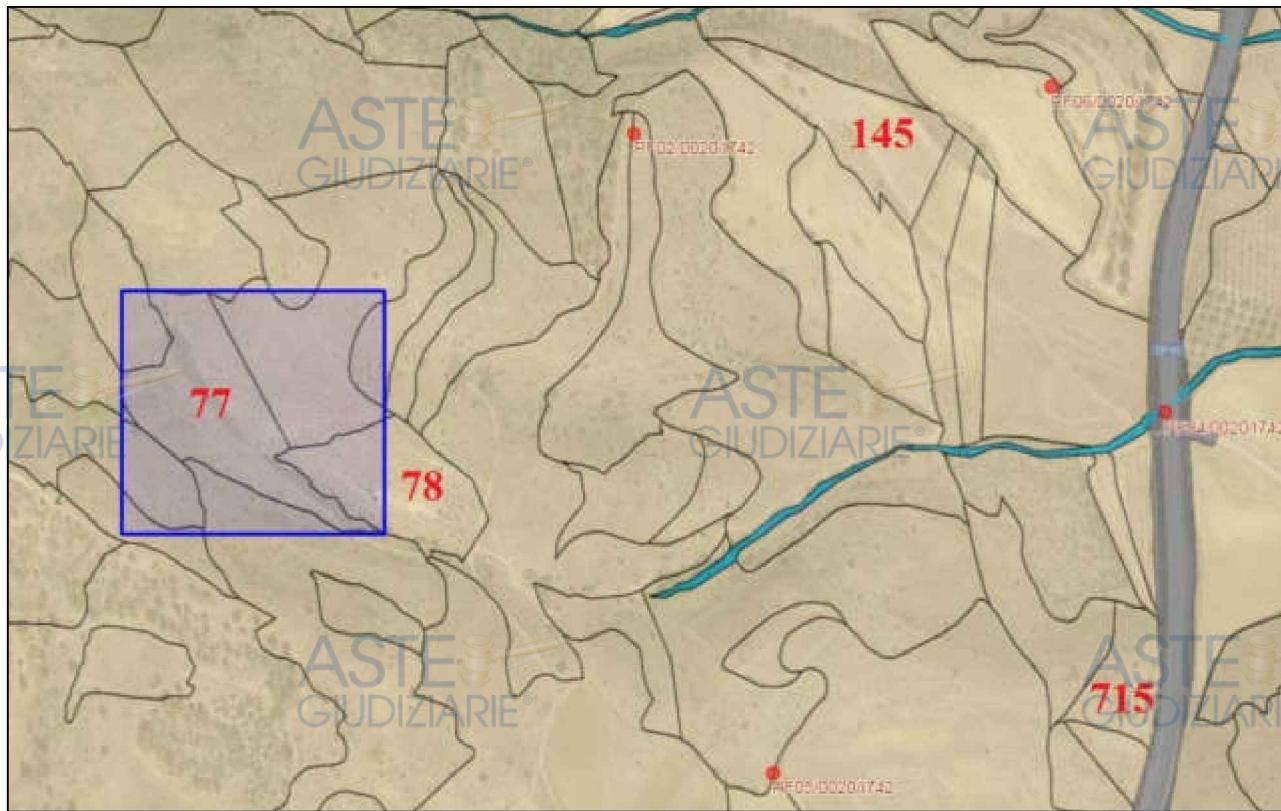
H.3,45 m



3 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 1, particelle 32-37;



4 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 2, particelle 77-78-145-715;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

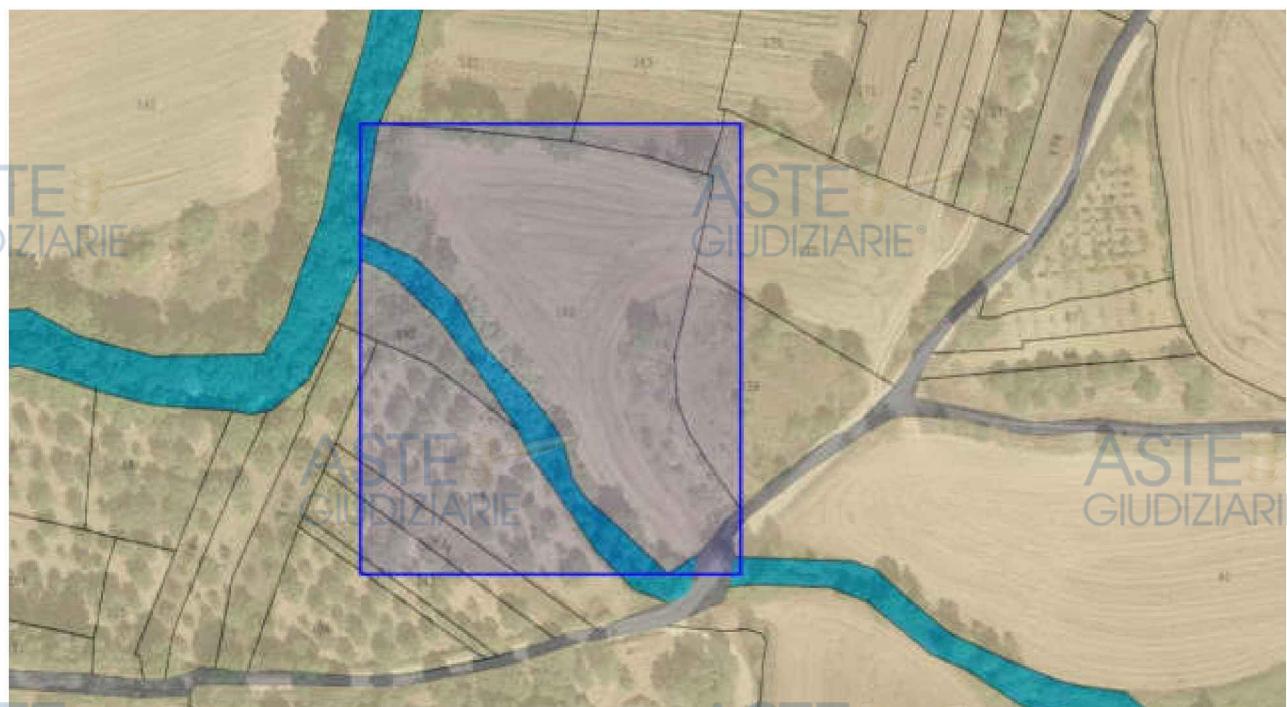
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®¹⁹

ASTE
GIUDIZIARIE

5 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 3, particella 162;



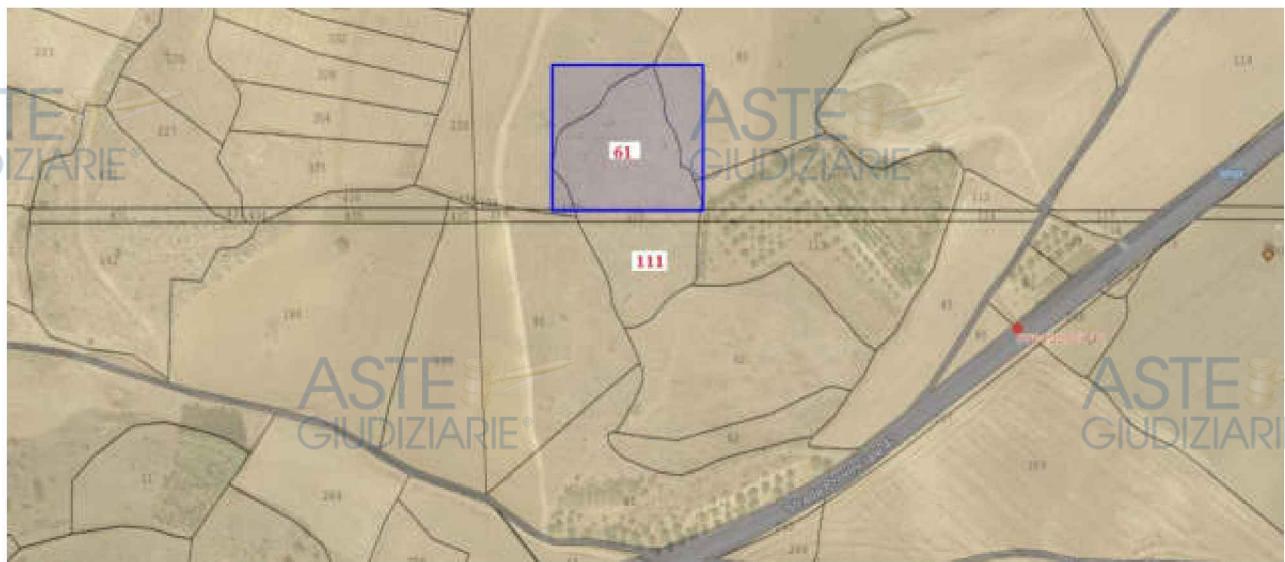
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

6 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 7, particelle 61-111;



**7 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 19 ~~144, 145~~
(esclusi);**

ASTE
GIUDIZIARIE

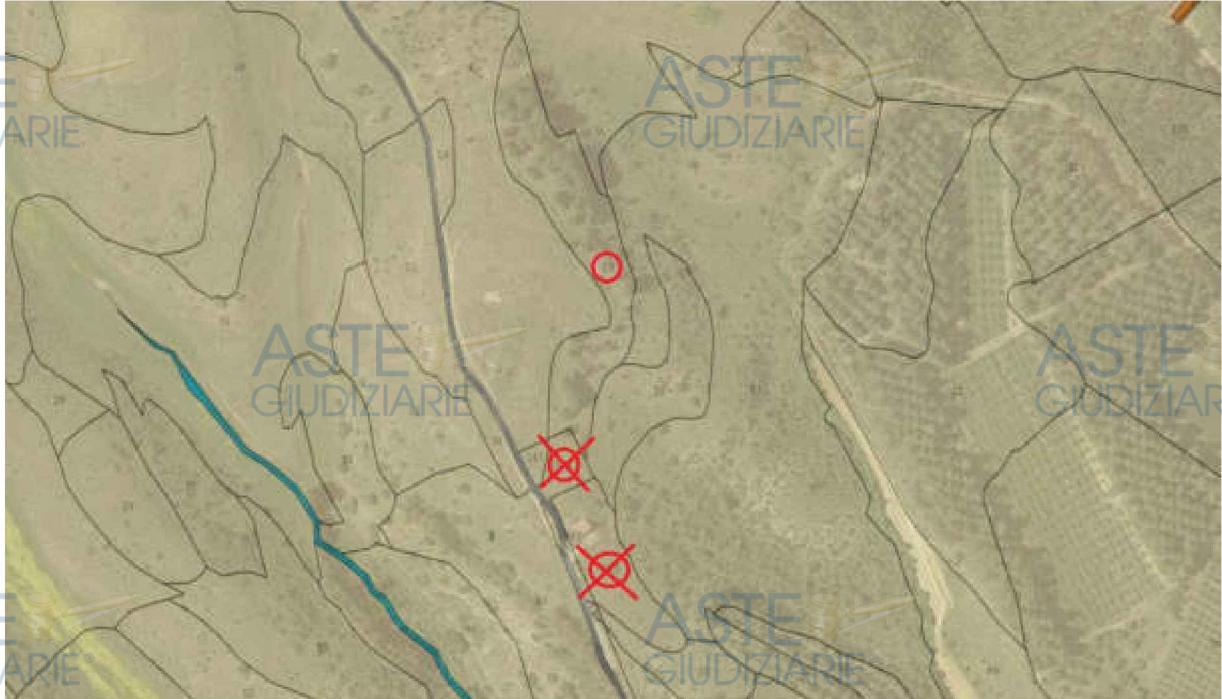
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



8 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 9, particella 75-76-122-360;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTI
GIUDIZIARIE



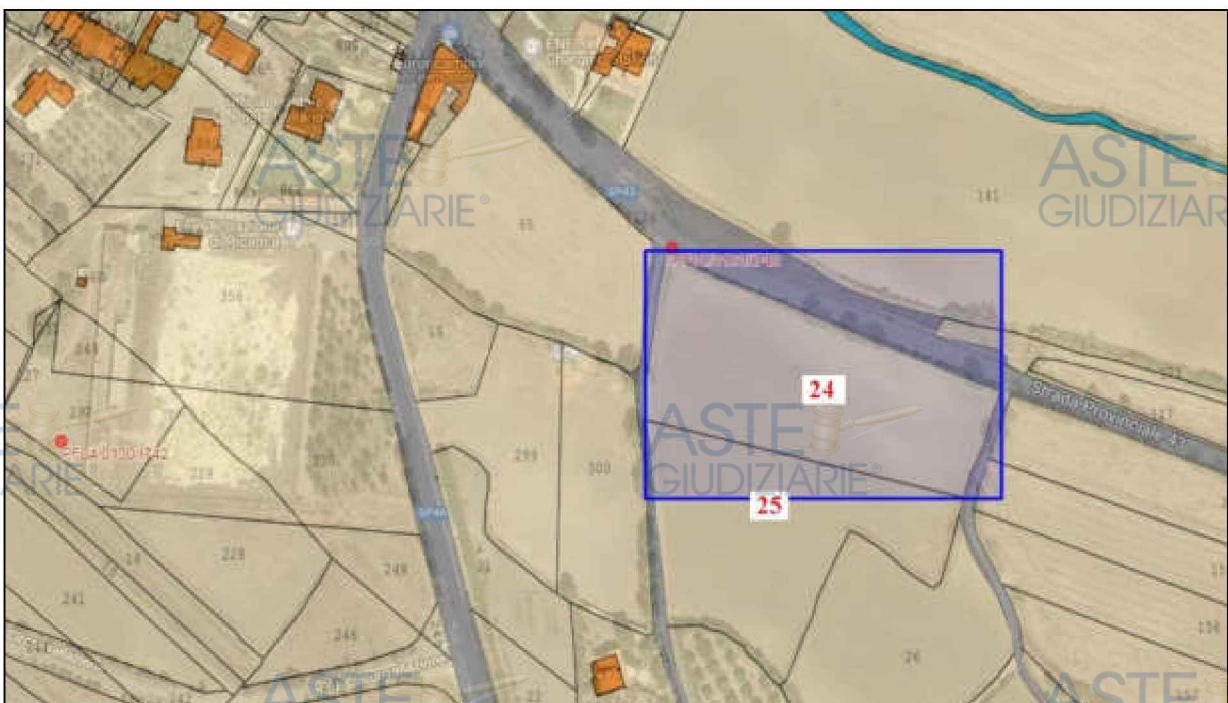
ASTE
GIUDIZIARIE



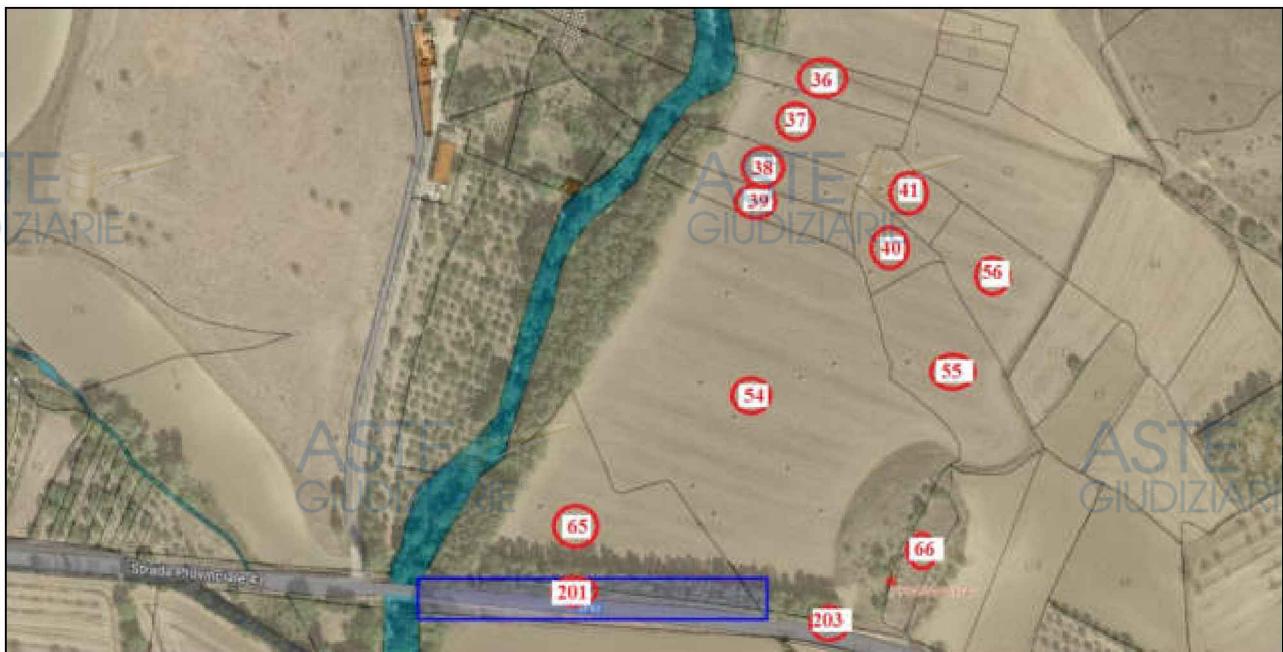
**ASTE
GIUDIZIARIE®**



9 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 13, particelle 24-25;



10 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 14, particelle 36-37-38-39-40-41-54-55-56-65-66-201-203, di proprietà:





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3 Quesito 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 diffidenza:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) 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

Il C.T.U. ha accertato che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e pertanto consentono l'individuazione dei vari beni, di cui di seguito si riporta l'elenco:

- 1 - Immobile in Comune di Narbola, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;
- 2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;
- 3 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 1, particelle 32-37;
- 4 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 2, particelle 77-78-145-715;
- 5 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 3, particella 162;
- 6 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 7, particella 61-111;
- 7 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 19 ~~144, 145~~ (esclusi);
- 8 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 9, particella 75-76-122-360;
- 9 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 13, particelle 24-25;
- 10 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 14, particelle 36-37-38-39-40-41-54-55-56-65-66-201-203

4.4 Quesito 4

“proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad 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

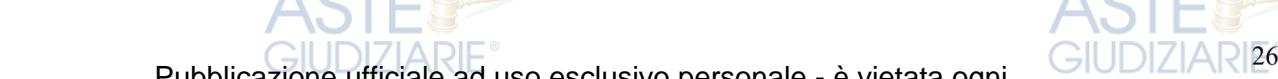
- 1 - Immobile in Comune di Narbola, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

Il C.T.U. ha accertato (a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Oristano) la corretta identificazione catastale del bene pignorato, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1 Mappale 130 del comune censuario di Narbola.

La pratica di accatastamento è stata redatta in data 20.08.1992, in atti dal 11.05.1999 1(n. 17.2/1992).

La planimetria catastale rispecchia la situazione da me rilevata, ma a seguito delle opere da eseguire per rendere il fabbricato conforme alle norme urbanistiche (come meglio descritto i risposta al quesito 6), si rende necessario predisporre una nuova planimetria, i costi necessari per tale operazione catastale vengono stimati in 1.500,00 €, comprendenti gli onorari tecnici, cassa, iva e spese catastali.

- 2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;



4.5 Quesito 5

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;"

Risposta del C.T.U

Gli immobili pignorati ricadono in tre diversi comuni, Narbolia, [REDACTED], per cui si procederà a rispondere singolarmente al quesito.

1 - Immobile in Comune di Narbolia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

L'immobile ricade in Comune di Narbolia nel condominio denominato " [REDACTED]" in località "Is Arenas".

L'edificazione è disciplinata dal Programma di Fabbricazione e le relative Norme di Attuazione che colloca l'immobile in Zona "F" (Turistica), sottozona "F4" (Zona Turistica Collinare).

In Allegato "F.1" si inseriscono l'Art. 12 e l'Art. 15 delle Norme di Attuazione, i quali riportano le prescrizioni per la zona e la sottozona di ricadenza del fabbricato in questione.

2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 1, particelle 32-37;

5 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 3, particella 162;

6 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 7, particella 61-111;

**7 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 19 ~~144, 145~~
(esclusi);**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

8 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 9, particella 75-76-122-360;

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

9 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 13, particelle 24-25;

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

10 - Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 14, particelle 36-37-38-39-40-41-54-55-56-65-66-201-203

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

4.6 Quesito 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 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 e 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 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 dalla istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 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 i 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

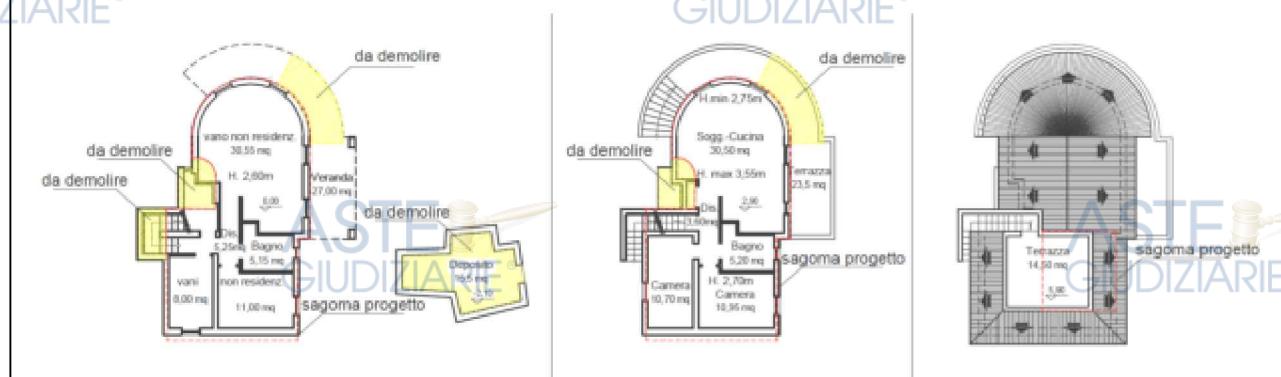
1 - Immobile in Comune di Narbolia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

Nel mio sopralluogo del 02/11/2022 rilevavo una realtà costruttiva sostanzialmente coincidente con la planimetria catastale del 14.08.1992 riportata in Allegato B.1. L'unica difformità è la presenza di un corpo accessorio non riportato catastalmente, e del quale fù presentata una richiesta di condono nel 01.04.1995 che riceveva il diniego dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

Relativamente al fabbricato principale, su mia richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Narbolia mi inviava una documentazione non coincidente a quanto presente nella planimetria catastale e la realtà. Da una ricerca presso l'U.T. acquisivo conoscenza dell'intera situazione edilizia del “nucleo 4” a cui appartiene quanto pignorato. Nessuno dei progetti presentati a partire dal 1985 rappresenta lo stato di fatto; si può però ipotizzare che quanto pignorato possa riferirsi alla Concessione (in variante) N. 34 del 5.6.1990 Prot. N. 1985 (Allegato “F.2”).

Le planimetrie indicate nella suddetta concessione presentano delle differenze rappresentate nelle piante da me eseguite con indicazione delle difformità.

PLANIMETRIE SITUAZIONE ATTUALE con Indicazione DIFFORMITA'



Di seguito si riportano sinteticamente tali difformità:

- presenza del già citato corpo accessorio; NON CONDONATO e quindi **DA DEMOLIRE**;
- differenze geometriche nella sagoma dell'edificio da regolarizzare;
- un aumento planimetrico di due balconi circa 8 mq che si fondono in uno;
- diversa posizione della terrazza di copertura;
- diversa disposizione interna degli ambienti nei due piani;
- diversa posizione e dimensione delle "bucature" esterne di porte e finestre;
- utilizzo improprio della destinazione d'uso del piano seminterrato in residenziale, attualmente reso abitabile benché la sua altezza sia inferiore al minimo di 2,70 m.

A parte la prima e l'ultima difformità elencate, sicuramente non sanabili, le altre situazioni elencate potrebbero avere la possibilità di essere sanate salvo il parere dell'U.T. comunale e dell'Ufficio Tutela del Paesaggio e Soprintendenza, i cui pareri non sono facilmente prevedibili in quanto non sempre motivati con interpretazioni legislative. La mancanza di certezze suggerisce di ipotizzare la "peggiore delle ipotesi": il ripristino della situazione prevista nel progetto del 1990, fatta salva la sanatoria della diversa distribuzione interne, sicuramente attuabile.

I costi necessari per il ripristino materiale della situazione assentita in progetto, la sanatoria delle opere interne, la sanzione amministrativa e le spese tecniche si stimano in circa **30.000 €**, da detrarsi al valore stimato in risposta al quesito 12.

Il Comune di Narbola mi ha fornito un'Autorizzazione di Agibilità del 25.01.1992, ma non sono identificati chiaramente le unità immobiliari interessate (Allegato "F.3").

2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;

[REDACTED]

4.7 Quesito 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 del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, alleghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.”

Risposta del C.T.U

Gli immobili, in relazione alle caratteristiche possono essere venduti in 3 diversi lotti senza la necessità di procedere alla redazione del frazionamento, così come di seguito riportato:

LOTTO 1: Immobile in Comune di Narbola, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

Valore totale stimato : **142.400 €;**

LOTTO 2: Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;

Valore totale stimato : **558.400 €;**

LOTTO 3:

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 1, particelle 32-37;

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 2, particelle 77-78-145-715;

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 3, particella 162;

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 7, particella 61-111;

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 19 **144, 145 (esclusi);**

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 9, particella 75-76-122-360;

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 13, particelle 24-25;

Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 14, particelle 36-37-38-39-

Valore totale stimato : **178.510 €;**

4.8 Quesito 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

I vari immobili precedentemente elencati sono pignorati per intero ai [REDACTED], di cui l'esecutato ne è proprietario per la quota di 1/7.

A seguito della stima, in risposta al successivo Quesito 12, il valore stimato di 1/7 spettante all'esecutato è pari a 125.615 €.

Considerando il valore totale stimato pari a 879.310 €, sentite tutte le parti (debitore, creditore e comproprietari), sarebbe auspicabile la divisione in natura, attribuendo in capo all'esecutato il Lotto 1 o il Lotto 3 sopra descritti; i quali più si avvicinano alla quota a lui spettante di 1/7.

Per cui attribuendo il Lotto 1 corrispondente all'Immobile in Comune di Narbolia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130 del valore di 142.400 €, sarebbe necessario un conguaglio di 16.785 € (142.400 € - 125.615 €) alle restanti parti;

Attribuendo invece il Lotto 3 corrispondente ai vari terreni agricoli in Comune di [REDACTED] (sopra elencati) del valore totale di 178.510 €, sarebbe necessario un conguaglio di 52.895 € (178.510 € - 125.615 €) alle restanti parti;

4.9 Quesito 9

"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso a 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 legge 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

1 - Immobile in Comune di Narbolia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano, in data 25 agosto 2022, non risultano registrati contratti di locazione, l'esito del controllo è negativo;

2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

100

ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

entrambi i contratti risultano stipulati successivamente alla data del pignoramento del 17.04.2018

4.10 Quesito 10

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”

Risposta del C.T.U

Nessuno degli immobili pignorati è occupato dal coniuge separato, gli stessi sono occupati dai sig.r.i indicati in risposta al quesito precedente.[®]

4.11 Quesito 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

Nella zona di ricadenza dei vari immobili non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'immobile ricadente in Comune di Narbolaia fa parte del condominio denominato “[REDACTED]” le cui spese fisse annuali sono pari a 1.134,27 €. Sentito l'amministratore di Condominio, [REDACTED], sull'immobile in questione alla data del 28.04.2023, resterebbe da pagare esclusivamente la quota annuale in scadenza al 30 giugno 2023.

I vincoli urbanistici e paesaggistici presenti sono quelli indicati in risposta al quesito 5

4.12 Quesito 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 nel 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.

1 - Immobile in Comune di Narbona, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva, per le unità immobiliari si farà riferimento ai valori delle residenze dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), per le borgate a mare, presenti nel sito dell’Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al secondo semestre 2022 di cui si riporta uno stralcio:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2400	L	5,2	7,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	4,4	6,5	L

Il valore di un metro quadro (al finito) risultante da una media tra il minimo e il massimo proposti dall’OMI per edifici civili in stato conservativo normale è pari a € 1.175. Sarà assunta quest’ultima cifra come valore unitario su cui impostare la stima.

In ottemperanza al D.P.R. N°138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C (di seguito riportato in stralcio), le superfici saranno calcolate col metodo delle “superfici ragguagliate”, in cui la superficie totale dell’immobile nasce dal concorso delle diverse aree parziali con diversa destinazione di utilizzo e quindi una diversa “percentuale di attribuzione” di superficie.

STRALCIO ALLEGATO C D.P.R. N° 138 DEL 23/03/1998:

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

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

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 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;
- 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.
Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- 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.

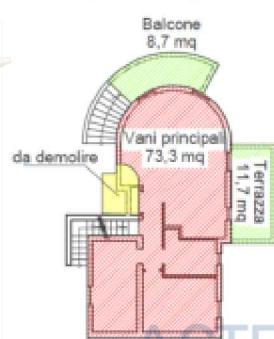
Indicazione superfici di Calcolo

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

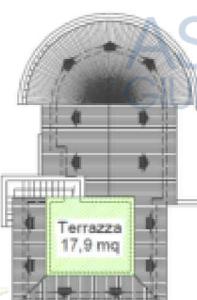
Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Primo



Pianta Copertura



CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ambienti	Superfici	Percentuale di Ragguglio	Superficie Raggugliata
Vani Principali	73,3	100 %	73,3
Vani Accessori Comunicanti	73,3	50 %	36,6
Balconi Terrazzi e Simili Comunicanti (P.1°)	20,4	30 %	6,1
Balconi Terrazzi e Simili non Comun. (P.S. cop)	38,3	15 %	5,7
Area Scoperta (primi 73 mq)	73	10 %	7,3
Area Scoperta (successivi 977 mq)	977	2 %	19,5
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			148,5

Si considera quindi una superficie raggugliata arrotondata di **148 mq**.

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 1.175,00 €/mq ammonta a 148 mq. Il valore provvisorio risultante è di **173.900,00 €** (148 mq x 1.175 €/mq)



Alla cifra provvisoria di **173.900,00 €** andranno detratti:

- i costi di sanatoria precedentemente calcolati i risposta al quesito 6) pag. 31,32 sono pari a 30.000 €;
- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale calcolati i risposta al quesito 4) pag. 27 pari a 1.500 €;

Per un totale di costi pari a **31.500 €** (30.000 € + 1.500 €)

Tale cifra è da sottrarre al valore provvisorio dell'immobile precedentemente ottenuto.

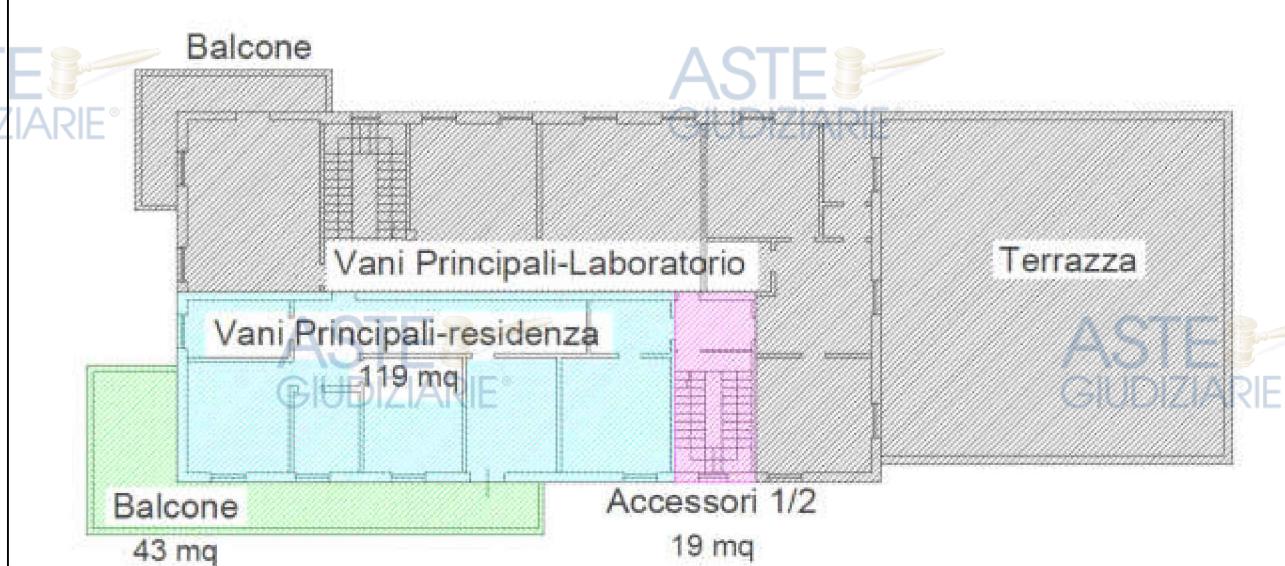
Si ha quindi un valore definitivo dell'immobile pari a 142.400 € (173.900 € - 31.500 €)

2 - Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350	L	5	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2100	L	6	9	L
Abitazioni civili	Scadente	700	1050	L	3,2	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	560	840	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1350	L	5	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1250	L	4,1	5,8	L
Autorimesse	NORMALE	430	640	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	430	640	L	2	2,8	L

Pianta Piano Primo

H.3,45 m

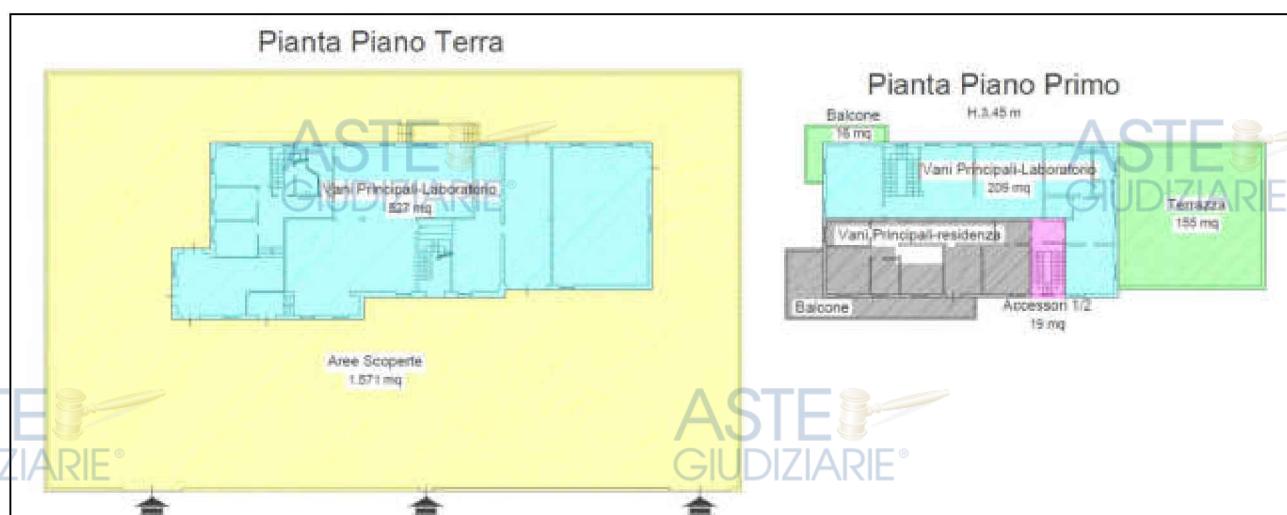


CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	520	760	L	2,9	4,2	L

STRALCIO ALLEGATO C D.P.R. N° 138 DEL 23/03/1998:

Criteri per il gruppo "T" - T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.



Indicazione superfici di Calcolo

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

STIMA TERRENI AGRICOLI in SIMALA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie - Ettaro	Valore a Ettaro V.A.M. 2006	Valore a Ettaro rivalutato	Valore Parziale	Incremento/decremento	Valore Totale
1	32		Pascolo Arb.	0,6305	€ 3.580,00	€ 4.840,00	€ 3.051,62		
1	37		Pascolo Arb.	0,466	€ 3.580,00	€ 4.840,00	€ 2.255,44		
				1,0965			€ 5.307,06	-40%	€ 3.714,94
2	77		Pascolo	1,32	€ 3.517,00	€ 4.755,00	€ 6.276,60		
2	78		Pascolo	0,916	€ 3.517,00	€ 4.755,00	€ 4.355,58		
				2,2360			€ 10.632,18	-40%	€ 7.442,53
2	145		Seminativo	0,905	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 6.101,51	-20%	€ 4.881,21
2	715		Pascolo Arb.	0,4722	€ 3.580,00	€ 4.840,00	€ 2.285,45	-20%	€ 1.828,36
3	162	AA	Seminativo	0,49	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 3.303,58		
3	162	AB	Pascolo	0,078	€ 3.517,00	€ 4.755,00	€ 370,89		
				0,5680			€ 3.674,47	10%	€ 3.674,47
7	61		Pascolo	0,3967	€ 3.517,00	€ 4.755,00	€ 1.886,31		
7	111		Pascolo	0,2338	€ 3.517,00	€ 4.755,00	€ 1.111,72		
				0,6305			€ 2.998,03	-20%	€ 2.398,42
8	19		Pascolo Arb.	0,6401	€ 3.580,00	€ 4.840,00	€ 3.098,08	0%	€ 3.098,08
9	75		Seminativo	0,0570	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 384,29		
9	76	AA	Seminativo	0,4290	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 2.992,32		
9	76	AB	Pascolo	0,2280	€ 3.517,00	€ 4.755,00	€ 1.084,14		
9	122		Seminativo	0,0216	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 145,63		
9	360	AA	Seminativo	5,0000	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 33.710,00		
9	360	AB	Pascolo	6,9789	€ 3.517,00	€ 4.755,00	€ 33.184,67		
				12,7145			€ 71.401,05	20%	€ 85.681,26
13	24		Seminativo	0,8600	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 5.798,12		
13	25		Seminativo	0,8030	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 5.413,83		
				1,6630			€ 11.211,95	40%	€ 15.696,72
14	36		Seminativo	0,1725	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 1.163,00		
14	37		Seminativo	0,3260	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 2.197,89		
14	38		Seminativo	0,2115	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 1.425,93		
14	39		Seminativo	0,1680	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 1.139,40		
14	40		Seminativo	0,1400	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 943,88		
14	41		Seminativo	0,1390	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 937,14		
14	54	AA	Seminativo	2,4029	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 16.200,35		
14	54	AB	Pascolo Arb.	0,8911	€ 3.580,00	€ 4.840,00	€ 4.312,92		
14	55		Seminativo	0,5195	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 3.495,73		
14	56		Seminativo	0,3130	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 2.110,25		
14	65		Seminativo	0,9288	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 6.261,97		
14	66		Pascolo Arb.	0,1320	€ 3.580,00	€ 4.840,00	€ 638,88		
14	201		Seminativo	0,1082	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 729,48		
14	203		Seminativo	0,0280	€ 4.987,00	€ 6.742,00	€ 188,78		
				6,4805			€ 41.745,59	20%	€ 50.094,71
							Valore Totale Terreni Agricoli		€ 178.510,71

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI:

- Immobile in Comune di Narbolaia **142.400 €;**
- Immobile in Comune [REDACTED] **558.400 €;**
- Terreni agricoli in agro del [REDACTED] **178.510 €;**

TOTALE VALORE IMMOBILI 879.310 € (ottocentosettantanove mila trecentodieci/00 €)

VALORE DI 1/7 125.615 € (centoventicinque mila seicentoquindici/00 €)



4.13 Quesito 13

Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito 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;

Il fabbricati presenti ricadono completamente sui mappali pignorato.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A"

Allegato A.1 : Verbale delle operazioni peritali N. 1 del 29.09.2022;

Allegato A.2 : Verbale delle operazioni peritali N. 2 del 19.10.2022;

Allegato A.3 : Verbale delle operazioni peritali N. 3 del 02.11.2022;

ALLEGATO "B"

Allegato B.1 : Immobile in Comune di Narbolaia, identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 130;

Allegato B.2 : Immobile in Comune di Oristano, identificato al catasto fabbricati, foglio 16, particella 5223 sub. 67;

Allegato B.3 : Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 1, particelle 32-37;

Allegato B.4 : Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 2, particelle 77-78-145-715;

Allegato B.5 : Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 3, particella 162;

Allegato B.6 : Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 7, particella 61-111;

Allegato B.7 : Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 8, particella 19;

Allegato B.8 : Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 9, particella 75-76-122-360;

Allegato B.9 : Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 13, particelle 24-25

Allegato B.10: Immobile in Comune di Simala, identificato al catasto terreni, foglio 14, particelle 36-37-38-39-40-41-54-55-56-65-66-201-203;

ALLEGATO "C"

Allegato C.1 : Certificato di Destinazione Urbanistica del 6.10.22, riguardante i terreni in agro Comune di Simala;

Allegato C.2 : Copia dei vari atti pubblici di compravendita;

Allegato C.3 : Certificato di Stato Civile e di Matrimonio - [REDACTED];

ALLEGATO "D"

Allegato D.1 : Pianimetrie Situazione Attuale Immobile in Narbolaia;

Allegato D.2 : Pianimetria catastale datata 1980 dell'Immobile in Oristano;

Allegato D.3 : Pianimetrie Situazione Attuale Piano Terra Immobile in Oristano;

Allegato D.4 : Pianimetrie Situazione Attuale Piano Primo Immobile in Oristano;

ALLEGATO "E"

ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO "F"

Allegato F.1 : Norme di Attuazione Narbolaia - Programma di Fabbricazione;

Allegato F.2 : Concessione di Variante N. 34 del 05.06.1990 - Narbolaia;

Allegato F.3 : Autorizzazione Agibilità del 25.01.1992 - Narbolaia;

Allegato F.4 : Contratto d'affitto del 27.03.2019 - immobili in Simala;

Allegato F.5 : Contratto d'affitto del 27.02.2021 - immobili in Simala;

SENEGHE 01.06.2023

IL C.T.U. INCARICATO