



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO



Esecuzioni immobiliari



PROCEDURA n. 47/2023 R. Es.



Promossa da

XXXXXXXXXXXXX



Contro

XXXXXXXXXXXXX



Giudice, Dott. Andrea Bonetti



Relazione peritale



C.T.U. ing. Antonello Pacitto

Via S. Satta, 36

09090 Palmas Arborea (OR)



SOMMARIO

Premessa	- 2 -
QUESITO n. 1	- 2 -
<i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i>	- 2 -
<i>Raffronto foto satellitari con le mappe catastali</i>	- 3 -
<i>Individuazione e descrizione del lotto</i>	- 3 -
QUESITO n. 2	- 4 -
<i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	- 4 -
QUESITO N. 3.....	- 14 -
<i>Identificazione catastale del bene pignorato.</i>	- 14 -
Verifiche richieste nel quesito 3.....	- 14 -
Ricostruzione storica catastale dei beni pignorati	- 15 -
Differenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.....	- 19 -
QUESITO N. 4.....	- 19 -
<i>Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	- 19 -
QUESITO N. 5.....	- 20 -
<i>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i>	- 20 -
QUESITO N. 6.....	- 23 -
<i>Verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i>	- 23 -
QUESITO N. 7.....	- 30 -
<i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i>	- 30 -
QUESITO N. 8.....	- 30 -
<i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	- 30 -
QUESITO N. 9.....	- 33 -
<i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	- 33 -
QUESITO N. 10.....	- 33 -
<i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i>	- 33 -
QUESITO N. 11.....	- 33 -
<i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	- 33 -
QUESITO N. 12.....	- 33 -
<i>Valutazione dei beni.</i>	- 33 -
QUESITO n. 13	- 38 -
<i>Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i>	- 38 -
CONCLUSIONI.....	- 38 -
Allegati:.....	- 39 -



Premessa

Nell'udienza del 25 gennaio 2024, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano, Dott. Andrea Bonetti, ha nominato il sottoscritto Ing. Antonello Pacitto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 355, con studio in Palmas Arborea, via Sebastiano Satta n. 36, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento iscritto al n. 47 del Registro delle Esecuzioni Civili per l'anno 2023.

Il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, si è impegnato a fornire le risposte ai quesiti formulati.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Immobile n. 1: Abitazione di tipo civile

Identificazione catastale: distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Silanus (NU) al Foglio 14, particelle graffate 469 sub 1 e 471 sub 2, categoria A2, classe 5, vani 7, piano T-1-2, superficie catastale 214 m², Rendita € 379,60.

Ubicazione: Sito nel Comune di Silanus (NU), tra le vie Amedeo n. 9 e Carlo Alberto n. 12.

Conformità dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli agli atti del Catasto:

Non si riscontrano difformità formali nei dati di identificazione catastale. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli risultanti agli atti del Catasto Fabbricati alla data del pignoramento.

Diritti reali: quota 1/1 - piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 26.09.2005 in notar XXXXXXXXXXX di Macomer (NU) rep. n. 20652/5337, trascritto il 01.10.2005 ai nn. 10206/6895.

Immobile n. 2: Locale garage

Identificazione catastale: distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Silanus (NU) al Foglio 14, particella 554, categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1, piano T, consistenza m² 19, rendita € 23,55.

Ubicazione: Sito nel Comune di Silanus (NU), nella via Azuni n. 12.

Conformità dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli agli atti del Catasto:

Non si riscontrano difformità formali nei dati di identificazione catastale. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli risultanti agli atti del Catasto Fabbricati alla data del pignoramento.

Diritti reali: quota 1/1 - piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato



Raffronto foto satellitari con le mappe catastali

Nelle seguenti immagini sono riportate:

- la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale, dalla quale si deduce la corrispondenza delle particelle catastali con i beni pignorati;
- l'immagine satellitare con l'indicazione dei beni pignorati.

(vedasi allegato).

Sovrapposizione immagine satellitare e mappa catastale – (fonte Google maps – mappecatasto.it)



Individuazione e descrizione del lotto

Considerato che il fabbricato residenziale è privo di posto auto e tenuto conto della conformazione urbanistica dell'area, caratterizzata da strade strette che non consentono il parcheggio, si ritiene che il lotto risulti maggiormente appetibile se composto da entrambi i beni pignorati, anche se fisicamente distinti.

Il **lotto unico** è così composto:

- Fabbricato residenziale, situato tra via Amedeo n. 9 e via Carlo Alberto n. 12, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Silanus al Foglio 14, particelle graffate 469 sub 1 e 471 sub 2, confinante con le particelle catastali 467, 468, 470 e 472.
- Locale garage, situato in via Azuni n. 12, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Silanus al Foglio 14, particella 554, confinante con le particelle catastali 551, 555 e 556.



QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Individuazione dei beni componenti ciascun lotto

Lotto unico. I beni oggetto di causa consistono in:

1. *un fabbricato residenziale*, disposto su tre piani, situato nella zona nord-est del Comune di Silanus, tra via Amedeo n. 9 e via Carlo Alberto n. 12.
2. *un locale garage*, situato nella vicina via Azuni n. 12.

Entrambi gli immobili ricadono nella zona urbanistica omogenea **A** – *Zona di interesse storico-ambientale*, e, più precisamente, nella sottozona **A2**, che identifica la parte del vecchio centro caratterizzata da un tessuto edilizio interessato da rinnovamento sostanziale.

Descrizione generale del contesto

La zona è completamente edificata con fabbricati costruiti in aderenza, prevalentemente da uno a tre piani fuori terra.

La vicinanza alla strada statale S.S. 129 garantisce collegamenti con il capoluogo di provincia e i centri urbani limitrofi.

Il centro abitato è dotato di servizi essenziali, quali ufficio postale, scuole (dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), un asilo e alcuni esercizi commerciali. Tuttavia, per numerose esigenze quotidiane, i residenti si spostano verso il Comune di Macomer o il capoluogo di provincia.

Descrizione del fabbricato residenziale

L'abitazione, in stato di abbandono, presenta un notevole stato di degrado generale. Durante il sopralluogo si è reso necessario l'intervento dei vigili del fuoco per mettere in sicurezza la facciata principale. L'operazione ha comportato la rimozione di calcinacci a rischio di distacco e la demolizione della canna fumaria, gravemente lesionata e con pericolo di crollo sulla strada. Al termine di tali interventi, per garantire la sicurezza pubblica, la facciata è stata transennata.

Ubicazione e accesso:

Il fabbricato si sviluppa tra via Amedeo n. 9 e via Carlo Alberto n. 12. È dotato di due ingressi, uno su ciascuna strada. Gli altri due lati sono in aderenza con altri fabbricati già identificati catastalmente nel quesito n. 1.

I due prospetti sono esposti a sud/sud-est e nord/nord-ovest.

Disposizione interna:

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra.

- *Piano terra:* composto da disimpegno con vano scala, soggiorno, cucina, wc, ripostiglio e cantina (identificata catastalmente con la particella 469 sub 1).

Si sviluppa su livelli sfalsati con altezze interne variabili:

- 2,90 m nei locali soggiorno, cucina e disimpegno/ingresso;
- 3,40 m nel disimpegno situato oltre il vano scala;
- 2,50 m nel locale cantina.
- *Piano primo*: anch'esso si sviluppa su due piani sfalsati. È composto da un disimpegno/vano scala, tre camere e un terrazzo chiuso su tre lati con affaccio verso via Carlo Alberto. Le altezze interne variano tra 2,95 m, 3,15 m e 3,45 m.
- *Secondo piano – piano sottotetto*: comprende un locale sottotetto, con altezza variabile da 1,95 m a 2,75 m, e un terrazzo parzialmente coperto con solaio inclinato in laterocemento. Il terrazzo è accessibile sia da un piccolo disimpegno posto di fronte al vano scala che dal sottotetto. Nel vano scala è presente un piccolo soppalco in legno.

Caratteristiche strutturali, divisori interni e copertura – condizioni generali

La struttura portante è realizzata in muratura in blocchi di pietra. I solai presentano una composizione mista: sono realizzati in parte in laterocemento e in parte con travetti in acciaio (IPE) e laterizio.

Il solaio di copertura presenta sia parti inclinate che orizzontali. La copertura inclinata è costituita da due falde singole con orientamenti differenti e con sovrastante manto in tegole laterizie di diversa tipologia, mentre nelle aree corrispondenti ai terrazzi il solaio è piano.

Per quanto riguarda la suddivisione interna, gli ambienti sono delimitati mediante tramezzi in laterizio e murature in blocchi di pietra.

L'ispezione del locale sottotetto ha evidenziato lesioni passanti lungo la muratura in corrispondenza del cordolo del solaio di copertura. In quest'area si riscontrano vaste zone di distacco di calcinacci, conseguenza dell'ossidazione dei ferri di armatura. Una condizione analoga è stata osservata nella copertura del terrazzo adiacente.

Lesioni murarie, anch'esse riconducibili all'ossidazione dei ferri di armatura, sono state rilevate in diverse sezioni della facciata, in particolare in corrispondenza dei solai d'interpiano.

Nonostante la presenza di tali lesioni, non si evidenziano problematiche inerenti alla staticità complessiva dell'edificio.

Sia internamente che esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Al piano terra, il locale cantina presenta criticità significative: sia il soffitto che le pareti mostrano un forte degrado causato da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal terrazzo sovrastante.

Sempre al piano terra, tutti gli ambienti sono caratterizzati da pareti con intonaci in avanzato stato di deterioramento, fenomeno attribuibile all'umidità di risalita capillare.

Anche al piano primo, due delle tre camere sono interessate da infiltrazioni di acqua piovana.



Le pavimentazioni sono realizzate prevalentemente in marmette di cemento. Fa eccezione il locale WC, dove sia il pavimento che il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica.

Infissi e impianti:

Il fabbricato è dotato di infissi in legno con vetro singolo, incluso il portone d'ingresso principale. Le finestre sono provviste di persiane in metallo, mentre la porta di accesso secondaria su via Carlo Alberto è anch'essa in metallo. Tutti gli infissi e i serramenti necessitano di interventi di manutenzione o di sostituzione: gli elementi metallici presentano segni evidenti di corrosione, mentre quelli in legno mostrano deterioramento dovuto all'azione degli agenti atmosferici e possibili attacchi di insetti xilofagi.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato interamente sottotraccia, mentre l'impianto elettrico presenta porzioni sia a vista che sottotraccia. Entrambi gli impianti non sono conformi alla normativa vigente e richiedono un rifacimento completo.

Il costo stimato per questi interventi ammonta a circa € 15.000,00 per l'intero fabbricato. Tale importo non sarà detratto direttamente dal valore dell'immobile, ma verrà invece considerato nella valutazione finale mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento al valore di mercato medio unitario.

Il locale servizi igienici non soddisfa i requisiti minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria: è privo sia di superficie finestrata che di sistema di ventilazione meccanica controllata per garantire un adeguato ricambio d'aria.

Si rileva l'assenza di un impianto termico nell'intero edificio.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile non dispone di attestato di prestazione energetica (APE).

Superficie Utile e Superficie Commerciale:

Superficie Utile Residenziale

	Consistenza <i>m²</i>
Piano terra	62,00
Piano primo	61,85
Totale Superficie Utile Residenziale	123,85

Superficie Utile non Residenziale

	Consistenza <i>m²</i>
Locale cantina	16,97
Piano secondo / sottotetto	18,91
Terrazzo piano primo	18,00
Terrazzo piano secondo	24,95
Totale Superficie Utile non Residenziale	78,83



	Consistenza m ²	Coefficiente moltiplicatore	Consistenza ragguagliata
Superficie lorda fabbricato residenziale piano terra	87,52	1,00	87,52
Superficie lorda fabbricato residenziale piano primo	87,52	1,00	87,52
Superficie lorda piano secondo - sottotetto	30,56	0,35	10,70
Cantina piano terra	23,41	0,60	14,05
Terrazzo piano primo	23,41	0,35	8,19
Terrazzo piano secondo	25,00	0,35	8,75
	4,72	0,10	0,47
Consistenza ragguagliata	m²		217,20





Via Carlo Alberto



Via Amedeo



Ingresso - disimpegno



Cucina



Soggiorno





Disimpegno oltre il vano scala



WC



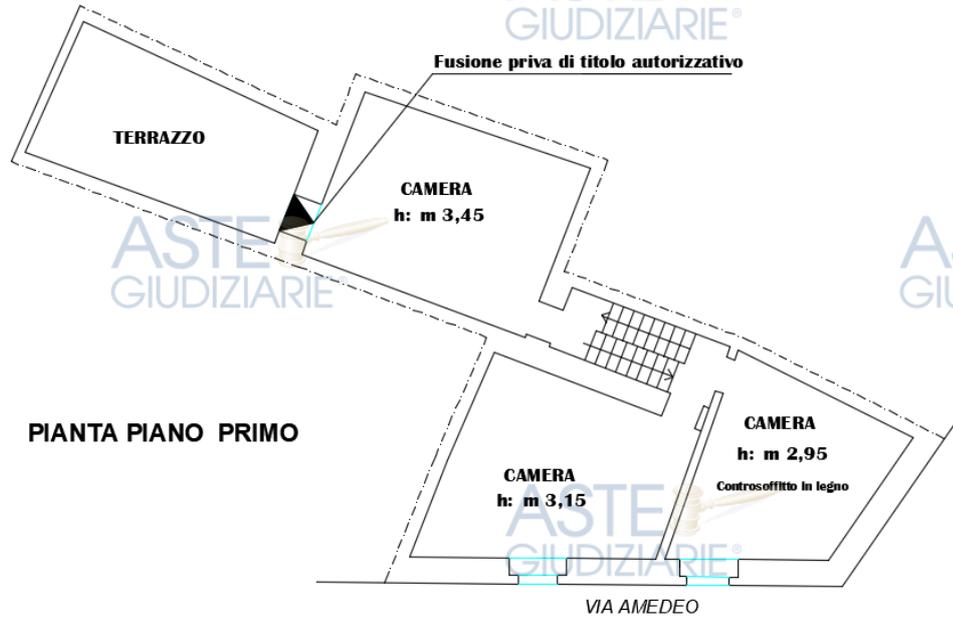
Ripostiglio



Cantina



Fusione priva di titolo autorizzativo



PIANTA PIANO PRIMO

VIA AMEDEO



Camera a destra del vano scala



Camera di fronte al vano scala



Camera a sinistra del vano scala – piano sfalsato



Terrazzo con accesso dalla camera a sinistra del vano scala – piano sfalsato

Prospetto su via Carlo Alberto





PIANTA PIANO SECONDO - SOTTOTETTO



Locale ripostiglio – piano secondo / sottotetto



Terrazzo – piano secondo



Terrazzo – piano secondo



Descrizione del Fabbricato Locale Garage**Ubicazione e accesso:**

Il fabbricato, accessibile dalla via Azuni al civico 12, è costruito in aderenza ad altri edifici per due lati.

L'orientamento dell'immobile è Nord-Ovest / Sud-Est.

Disposizione interna, Caratteristiche strutturali, copertura – condizioni generali

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello ed è costituito da un ambiente singolo. L'accesso è garantito da una serranda avvolgibile in acciaio zincato.

La struttura portante è realizzata in muratura mista in pietra e blocchetti in calcestruzzo. Il solaio di copertura presenta una configurazione a doppia falda con interposta cartella. In corrispondenza di questa, si evidenzia la presenza di due travi portanti: una trave in legno, posta a quota inferiore, che sostiene la falda posteriore, presumibilmente originale, e una trave in acciaio (profilo IPE), collocata a una quota superiore rispetto alla precedente, che supporta la falda anteriore, oggetto di un più recente intervento di rifacimento.

La struttura secondaria di entrambe le falde è costituita da una doppia orditura in legno. Su questa, nella falda posteriore poggia un tavolato, mentre in quella anteriore sono presenti tavelle. Il manto di copertura è realizzato in coppi, con quelli della falda anteriore di più recente installazione, coerentemente con l'intervento di rifacimento precedentemente menzionato.

Le altezze interne del locale si articolano come segue: 2,85 m in corrispondenza dell'ingresso e 2,50 m nella parte posteriore, mentre al colmo raggiungono 3,10 m per la falda posteriore e 3,70 m per quella anteriore.

Il fabbricato versa in pessime condizioni di manutenzione. In particolare, nella falda posteriore, una trave portante e il relativo tavolato mostrano evidenti segni di degrado di origine biologica, accompagnati da lesioni che provocano infiltrazioni di acqua piovana all'interno del locale. La falda anteriore, al contrario, è stata oggetto di interventi manutentivi.

Le finiture interne presentano pareti parzialmente intonacate con un rinzaffo grezzo, mentre le porzioni sopraelevate sono prive di rivestimento.

Nella parte inferiore delle murature si riscontrano evidenti segni di degrado attribuibili all'umidità di risalita capillare.

L'immobile è sprovvisto di impianti, sia elettrico che idrico-sanitario. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Sulla base della tipologia dei materiali impiegati e delle tecniche costruttive osservate, si stima che l'edificazione dell'immobile risalga ai primi anni '30 del 1900.

Attestato di prestazione energetica:

Non richiesto per tale tipologia di immobili.



Superficie utile

Consistenza
m²

Locale garage 17,94

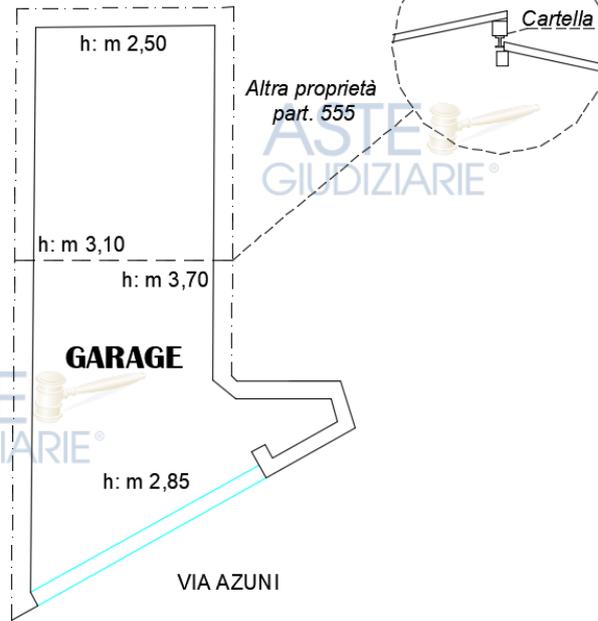
Superficie Commerciale

Consistenza
m²

Locale garage 23,30

Altra proprietà
part. 556

Altra proprietà
part. 551



Locale garage



Locale garage



Via Azuni



Via Azuni

Estratto catastale storico

Sono state acquisite presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Nuoro Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, le seguenti visure catastali storiche.

Fabbricato residenziale:

- Catasto Terreni – Foglio 14, Particella 471
- Catasto Terreni – Foglio 14, Particella 469
- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 471
- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 471 – Sub. 2
- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 469

Locale Garage

- Catasto Terreni – Foglio 14, Particella 554
- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 554

Sono state altresì acquisite le planimetrie catastali attuali e storiche:

Visure Planimetriche Fabbricato Residenziale

- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 471 – U.I. Sopressa - Data presentazione: 29/12/1939;
- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 469 – U.I. Sopressa - Prot. n. NU0042355 del 22.04.2005;
- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 471, Sub. 2 - U.I.U. graffata – Prot. n. NU0047800 del 05.05.2005;

Visure Planimetriche Locale Garage

- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 554, – Prot. n. NU0042367 del 22.04.2005;

Estratto di mappa

È stato acquisito l'estratto di mappa relativo alle particelle 471 e 469 del foglio 14 (fabbricato residenziale) e particella 554 (locale garage);

Vedasi allegati

Verifiche richieste nel quesito 3

- *Fabbricato residenziale:* l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particelle graffate 469 Sub. 1 – 471 sub 2, risulta edificato sulle particelle 469 e 741, Foglio 14, del Catasto Terreni.
- *Fabbricato locale garage:* l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 554, risulta edificato sulla particella 554, Foglio 14, del Catasto Terreni.



– Si conferma l'esatta rispondenza dei dati catastali indicati:

- nell'atto di pignoramento notificato il 27.09.2023;
- nella nota di trascrizione del 19.10.2023, Reg. Gen. n. 11994 – Reg. Part. n. 9617;
- nell'atto di compravendita del 26.09.2005, Registrato a Nuoro il 27.09.2005 al n. 1305, serie 1T;
- nelle seguenti dichiarazioni di successione:
 - Dichiarazione di successione di XXXXXXXXXXXXX, n.17 volume 115, presentata all'Ufficio del Registro di Macomer (NU) il 19.07.1984, trascritta il 19.09.1984 ai nn. 5329/4297,
 - Dichiarazione di successione di XXXXXXXXXXXXX, n.6 volume 145, presentata all'Ufficio del Registro di Macomer (NU) il 15.04.1992, trascritta il 18.05.1994 ai nn.3927/3025.
 - Dichiarazione di successione di XXXXXXXXXXXXX, n.10 volume 898, presentata all'Ufficio del Registro di Nuoro il 28.04.2005, trascritta il 23.08.2006 ai nn. 8833/6055. Dichiarazione integrativa.
 - Dichiarazione di successione di XXXXXXXXXXXXX, n.9 volume 898, trascritta il 03.08.2007 ai nn. 9633/6475, ad integrazione e rettifica.

Ricostruzione storica catastale dei beni pignorati

FABBRICATO RESIDENZIALE

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Silanus (Codice: I730) - Provincia di Nuoro.

Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particelle graffate 469 Sub. 1 - 471 sub. 2, Via Amedeo n. 4, Piano T-1 - 2, A2, Classe 5, vani 7, superficie catastale mq.214, Rendita di Euro 379,60.

Intestato:

- XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune I730 - Foglio 14 - Particella 469

Codice Comune I730 - Foglio 14 - Particella 471

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2005

Comune di Silanus (Codice: I730) - Provincia di Nuoro.

Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particelle graffate 469 Sub. 1 - 471 sub. 2, Via Amedeo n. 4 Piano T-1 - 2, A2, Classe 5, vani 7, Rendita di Euro 379,60.

Situazione degli intestati dal 26/09/2005

– XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 26/09/2005 - Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX - Sede Macomer (NU)
Repertorio n. 20652 – Compravendita: Nota presentata con Modello Unico n. 6895.1/2005
Reparto PI di Nuoro in atti dal 03/10/2005.

Situazione degli intestati dal 05/05/2005

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX -Proprietà 1/3 fino al 26/09/2005
- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1/3 fino al 26/09/2005
- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1/3 fino al 26/09/2005.

Dati derivanti da: Variazione del 05/05/2005 - Pratica n. NU0047800 in atti dal 05/05/2005
Fusione-Ampliamento (n. 4884.1/2005).

Immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 14 Particella 469; Foglio 14 Particella 471

Unità immobiliare soppressa dal 05/05/2005

Comune di Silanus (Codice: I730) Provincia di Nuoro.

Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particella 469.

Dati derivanti da: Variazione del 05/05/2005 - Pratica n. NU0047800 in atti dal 05/05/2005
Fusione-Ampliamento (n. 4884.1/2005).

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 471 Sub. 2- Foglio 14 Particella 469 Sub. 1.
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 471, Foglio 14 Particella 469.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2005

Comune di Silanus (I730) - Provincia di Nuoro

Catasto Fabbricati: Foglio 14 Particella 469.

Dati derivanti da: Costituzione del 22/04/2005, Pratica n. NU0042355 in atti dal 22/04/2005 (n. 1706.1/2005).

Unità immobiliare soppressa dal 05/05/2005

Comune di Silanus (Codice: I730) Provincia di Nuoro

Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 471,

Dati derivanti da: Variazione del 05/05/2005 Pratica n. NU0047800 in atti dal 05/05/2005
Fusione-Ampliamento (n. 4884.1/2005)

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 14 Part. 471 Sub. 2- Foglio 14 Part. 469 Sub. 1.
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 471, Foglio 14 Particella 469.



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di Silanus (Codice: I730) Provincia di Nuoro.

Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 471, Via Amedeo n. 4 Piano T - 1, A6, Classe 2, vani 4,5 Rendita di Euro 85,99.

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Silanus (Codice: I730) Provincia di Nuoro

Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 471, Via Amedeo n. 4, Piano T - 1, A6, Classe 2, vani 4,5 Rendita di Euro 0,12.

CATASTO TERRENI**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 04.06.1985**

Comune di Silanus (I730) - Provincia di Nuoro

Catasto Terreni: Foglio 14 **Particella 469.**

Particella con qualità: Ente Urbano – Sup.: 20 m² - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 04.06.1985

Comune di Silanus (I730) - Provincia di Nuoro

Catasto Terreni: Foglio 14 **Particella 471.**

Particella con qualità: Ente Urbano - Superficie: 77 m² - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale

INTESTATI**Situazione degli intestati dal 04/05/2005**

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX -Proprietà 1/3 fino al 05/05/2005
2. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1/3 fino al 05/05/2005
3. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX-Proprietà 1/3 fino al 05/05/2005

Dati derivanti da: voltura d'ufficio del 04/05/2005 - allineamento stessa titolarità per D.V.
Voltura n. 3567.1/2005 - Pratica n. NU0047334 in atti dal 04/05/2005

Situazione degli intestati dal 22/04/2005

1 XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1000/1000 ris. la ditta è priva di titolo legale reso pubblico fino al 09/02/1983

Dati derivanti da: Costituzione del 22/04/2005 Pratica n. NU0042355 in atti dal 22/04/2005
Costituzione (n. 1706.1/2005)

Situazione degli intestati dal 05/04/1991

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX -Proprietà 3/9 fino al 04/05/2005
2. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX -Proprietà 3/9 fino al 04/05/2005
3. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX -Proprietà 3/9 fino al 04/05/2005.



Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/04/1991 - UR Sede Macomer (NU) Registrazione Volume 898 n. 10 registrato in data 28/04/2005 - Voltura n. 3455.1/2005 -Pratica n. NU0045029 in atti dal 02/05/2005

Situazione degli intestati dal 09/02/1983

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX- Proprietà 3/9 fino al 05/04/1991
2. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX -Proprietà 2/9 fino al 05/04/1991
3. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX- Proprietà 2/9 fino al 05/04/1991
4. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX -Proprietà 2/9 fino al 05/04/1991

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/02/1983 - UR Sede Macomer (NU) Registrazione Volume 898 n. 9 registrato in data 09/02/1983 - Successione di XXXXXXXXXXXX Voltura n. 3453.1/2005 - Pratica n. NU0045023 in atti dal 02/05/2005.

LOCALE GARAGE

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Silanus (Codice: I730) - Provincia di Nuoro

Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particella 554, via Azuni, Piano T, C6, Classe 1, mq. 19,00 superficie catastale mq. 25,00, Rendita di Euro 23,55

Intestato:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune I730 - Foglio 14 - Particella 554

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2005

Comune di Silanus (Codice: I730) - Provincia di Nuoro

Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 554, via Azuni, Piano T, C6, Classe 1, mq.19,00, Rendita di Euro 23,55

INTESTATI

Situazione degli intestati dal 26/09/2005

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX (1) Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Atto del 26/09/2005 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Macomer (NU) Repertorio n. 20652 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6895.1/2005 Reparto PI di Nuoro in atti dal 03/10/2005

Situazione degli intestati dal 22/04/2005

1. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 1000/1000 ris. la ditta è priva di titolo legale reso pubblico. Regime: bene personale fino al 09/02/1983.

Dati derivanti da: Costituzione del 22/04/2005 Pratica n. NU0042367 in atti dal 22/04/2005 Costituzione (n. 1707.1/2005).

Situazione degli intestati dal 05/04/1991

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 3/9 fino al 26/09/2005
 2. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 3/9 fino al 26/09/2005
 3. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 3/9 fino al 26/09/2005
- Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/04/1991 - UR Sede Macomer (NU) Registrazione Volume 898 n. 10 registrato in data 28/04/2005 - Voltura n. 3455.1/2005 - Pratica n. NU0045029 in atti dal 02/05/2005.

Situazione degli intestati dal 09/02/1983

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 3/9 fino al 05/04/1991
 2. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 2/9 fino al 05/04/1991
 3. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 2/9 fino al 05/04/1991
 4. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX - Proprietà 2/9 fino al 05/04/1991
- Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/02/1983 - UR Sede Macomer (NU) Registrazione Volume 898 n. 9 registrato in data 09/02/1983 - Successione di XXXXXXXXXXXX, Voltura n. 3453.1/2005 - Pratica n. NU0045023 in atti dal 02/05/2005

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

FABBRICATO RESIDENZIALE

Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particelle graffate 469 Sub. 1 - 471 sub. 2.

Non sono presenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Si segnala la presenza di incongruenze relative alle altezze interne di due camere riportate nelle planimetrie catastali, dove risultano indicate con m 2,30 anziché m 3,15.

Si precisa che non sono emersi segni di demolizione o rifacimento di tali ambienti, confermando quindi che l'altezza effettiva rispecchia lo stato originario della costruzione.

LOCALE GARAGE

Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particella 554

Non sono presenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

QUESITO N. 4

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

- Piena ed intera proprietà di fabbricato residenziale ubicato in Silanus alla via Amedeo n. 9 e via Carlo Alberto n. 12. Disposto su tre piani, è composto da piano terra sfalsato: cucina, soggiorno, disimpegno, wc, ripostiglio e cantina; piano primo sfalsato: n. 3 camere e



terrazzo; piano secondo: ripostiglio e terrazzo parzialmente coperto. Confina con via Amedeo a sud, con altra proprietà a nord, con via Carlo Alberto ad ovest, con via Amedeo ad est. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Silanus al foglio 14, particelle graffate 469 Sub. 1 - 471 sub. 2.. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Vi è Licenza Edilizia n. 18/71 del 01.07.1971 cui non è conforme in ordine a modifiche prospettiche nel piano secondo relative alla costruzione di una tettoia in luogo di un locale bagno. Inoltre, l'altezza minima del locale sottotetto del piano secondo è superiore a quella assentita e, a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria. Vi è Licenza Edilizia n. 36/74 del 10.07.1974, alla quale l'immobile non risulta conforme a causa di modifiche prospettiche, consistenti nella mancata realizzazione delle superfici finestrate assentite e nell'apertura di superfici finestrate non autorizzate. Ulteriore difformità dovuta alla fusione, in assenza di titolo autorizzativo, del locale cantina e del sovrastante terrazzo insistenti sulla particella 469 e il fabbricato residenziale insistente sulla particella 471 e, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 14 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. Non risultano ordini di demolizione.

- Piena ed intera proprietà di locale garage ubicato in Silanus alla via Azuni n. 12, piano terra. È composto da un unico ambiente e confina con altre proprietà a sud, a nord ed a est, con via Azuni ad ovest. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Silanus al foglio 14, particella 554. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Non vi è concessione edilizia in quanto costruito nei primi anni del 1900. Sono presenti abusi edilizi dovuti ad interventi di manutenzione straordinaria realizzati in assenza di titolo autorizzativo e in difformità alla tipologia costruita prevista dal Piano Particolareggiato. A parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria. Non risultano ordini di demolizione.

PREZZO BASE euro 37.500,00;

QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dall'esame della relazione notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta, le risultanze degli atti di alienazione e dei registri catastali si evincono i seguenti passaggi di proprietà:

Detti immobili sono pervenuti al signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 26.09.2005 in notar XXXXXXXXXXXX di Macomer (NU) rep. n. 20652/5337, trascritto il 01.10.2005 ai nn. 10206/6895, da potere di:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX,

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, ai quali, detti immobili erano pervenuti come appresso specificato:
- Quota pari a 1/9 ciascuno di piena proprietà, per successione al padre XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (NU) il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 05.04.1991, per il quale si rilevano:
 - Denuncia di successione n.6 volume 145, presentata all'Ufficio del Registro di Macomer (NU) il 15.04.1992, trascritta il 18.05.1994 ai nn.3927/3025.
 - Denuncia di successione n.10 volume 898, presentata all'Ufficio del Registro di Nuoro il 28.04.2005, trascritta il 23.08.2006 ai nn. 8833/6055. Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius XXXXXXXXXXXXXXXX da parte degli eredi sopra indicati pubblicata il 18.03.2016 ai nn. 1994/1518, in riferimento all'atto notarile pubblico del 26.09.2005 ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Macomer (NU), rep. n. 20652/5337.
- Quota pari a 2/9 ciascuno di piena proprietà, - stante la restante quota pari a 1/3 di piena proprietà perveniva a XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, in forza di:
 - successione denuncia n.17 volume 115, presentata all'Ufficio del Registro di Macomer (NU) il 19.07.1984, trascritta il 19.09.1984 ai nn. 5329/4297, e
 - successiva denuncia n.9 volume 898, trascritta il 03.08.2007 ai nn. 9633/6475, ad integrazione e rettifica, apertasi il 09.02.1983, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX. Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius XXXXXXXXXXXXXXXX da parte degli eredi sopra indicati, pubblicata il 01.10.2005 ai nn. 10207/6896, in riferimento all'atto notarile pubblico del 26.09.2005 ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Macomer (NU), rep. n. 20652/5337.

Si rileva che:

Nella dichiarazione di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX n.17 volume 115, presentata il 26.04.1983, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, viene inserito solamente il fabbricato residenziale identificato con il:

- Foglio 14, Mappale 471, Via Amedeo, 9, Piano T-1, Cat. A/6, classe 2, vani 4,5, rendita L. 225.

La suddetta dichiarazione viene integrata con la dichiarazione di successione, n.9 volume 898, presentata il 28.04.2005, ad integrazione della precedente. In essa vengono inseriti i restanti beni immobili oggetto di pignoramento, identificati con il:

- Foglio 14/B, particella 469, via Carlo Alberto 1, categoria C/2, classe 6, metri quadri 17, rendita € 41,26, quota possesso 1/1 diritto di piena proprietà.

- Foglio 14/B, particella 554, via Azuni, categoria C/6, classe 1, metri quadri 19, rendita € 23,55, quota possesso 1/1 diritto di piena proprietà.

Nella dichiarazione di successione in morte di XXXXXXXXXXXXX n.6 volume 145, presentata il 02.06.1993, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, viene inserito solamente il fabbricato residenziale identificato con il:

- Foglio 14, Mappale 471, Via Amedeo, 4, Piano T-1, Cat. A/6, classe 2, vani 4,5, rendita L. 225.

La suddetta dichiarazione viene integrata con la dichiarazione di successione, n.10 volume 898, presentata il 28.04.2005, ad integrazione della precedente. In essa vengono inseriti i restanti beni immobili oggetto di pignoramento, identificati come:

- Foglio 14/B, particella 469, via Carlo Alberto 1, categoria C/2, classe 6, metri quadri 17, rendita € 41,26, quota possesso 1/3 diritto di piena proprietà.
- Foglio 14/B, particella 554, via Azuni, categoria C/6, classe 1, metri quadri 19, rendita € 23,55, quota possesso 1/3 diritto di piena proprietà.

Nell'Atto di pignoramento i beni oggetto della presente procedura sono identificati nel seguente modo:

*"immobili siti in Silanus, distinti al N.C.E.U di detto Comune al Catasto Fabbricati come segue:
Via Amedeo n. 4, piano T-1-2, Foglio 14 particella 469, sub 1, graffato particella 471, sub 2, categoria A2, classe 5, vani 7, rendita catastale Euro 379,60.*

Via Azuni, piano T, foglio 14, particella 554, categoria C6, classe 1, m² 19, rendita catastale Euro 23,55."

La particella 554 del Foglio 14 non ha subito variazione dell'identificativo catastale nell'ultimo ventennio, mentre le particelle 469 e 471 del Foglio 14 sono state variate con il seguente identificativo:

- particelle 469 sub. 1 e particella 471 sub. 2, graffate;

a seguito del seguente atto di aggiornamento catastale:

- Variazione del 05/05/2005 Pratica n. NU0047800 in atti dal 05/05/2005 Fusione- Ampliamento (n. 4884.1/2005)

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 471 Sub. 2- Foglio 14 Particella 469 Sub. 1.

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 471, Foglio 14 Particella 469.

I suddetti fabbricati insistono nelle seguenti particelle del catasto terreni:

- Foglio 14, Particelle 469, 471 (fabbricato residenziale, categoria A/2)
- Foglio 14, Particella 554 (locale garage, categoria C/6)

ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO N. 6

Verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

FABBRICATO RESIDENZIALE – F.14 Part. 471 Sub 1 e 469 Sub 2, graffate

Epoca di realizzazione dell'immobile

A seguito di una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silanus, sono stati consegnati allo scrivente i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia n. 18/71 del 01.07.1971, comprensiva dell'elaborato grafico e della relazione tecnica relativi alla sopraelevazione dell'unità immobiliare edificata sulla particella 471;
- Licenza Edilizia n. 36/74 del 15.05.1974, riguardante il rifacimento della copertura, con modifica da inclinata a solaio orizzontale, e un intervento prospettico sul locale cantina edificato sulla particella 469.

Non sono stati reperiti ulteriori titoli autorizzativi che legittimino l'edificazione originaria dei fabbricati in oggetto. Tale circostanza è attribuibile alla remota epoca di costruzione delle unità immobiliari.

L'epoca di costruzione delle unità immobiliari può essere dedotta sia dalle schede planimetriche catastali, sia dall'analisi della tipologia dei materiali impiegati, sia dal contesto urbanistico di ubicazione del bene, rappresentato dal centro storico del Comune.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati, Foglio 14, particella 471, sub. 1, è attribuibile ai primi anni Trenta del Novecento. A conferma di ciò, risulta depositata presso il Catasto una planimetria, con data di presentazione 29.12.1939.

Per quanto concerne il locale cantina, edificato sulla particella 469 del Foglio 14 e accatastato con data 22.04.2005, si ritiene plausibile, sulla base della tipologia costruttiva dei muri portanti, che anche questa struttura risalga ai primi anni Trenta del secolo scorso.

Conformità urbanistico-edilizia

Come già evidenziato, il fabbricato insistente sulla particella 471 risulta edificato in epoca antecedente al 1940, come desumibile dalla data di denuncia al Catasto Urbano.

Per tale fabbricato, risulta presente la Licenza Edilizia n. 18/71 del 01.07.1971, relativa alla realizzazione, al piano secondo, di un locale sottotetto e di un bagno.

Dall'analisi dell'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 18/71, si ritiene che sia stata rappresentata esclusivamente la porzione del fabbricato oggetto di sopraelevazione. Tale ipotesi è avvalorata dalla planimetria catastale del 1939, in cui è rappresentata la porzione di fabbricato non indicata nel progetto del 1971.

L'esistenza della volumetria precedente al 1971 è ulteriormente confermata dalla foto aerofotogrammetrica relative al volo del 1968, dalla quale si può osservare l'ombra proiettata dal fabbricato della particella 471 su quello della particella 469.





Inoltre, l'epoca di realizzazione della struttura può essere attribuita ai primi anni Trenta del Novecento, sulla base delle seguenti caratteristiche costruttive osservate:

- muratura portante di notevole spessore, superiore a 50 cm;
- tipologia del solaio, realizzato con travetti in acciaio e tavelle o volterrane.

Si evidenziano comunque alcune opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo o in difformità rispetto a quanto assentito. Nello specifico:

1. Fusione del locale cantina (particella 469) e fabbricato residenziale (particella 471):

La fusione, pur denunciata in catasto, risulta effettuata in assenza di titolo autorizzativo.

Inoltre, sono state rilevate modifiche prospettiche, tra cui l'apertura di una portafinestra al piano primo che si affaccia sul terrazzo prospiciente via Carlo Alberto.

2. Locale cantina (particella 469):

Sono state apportate modifiche prospettiche, in particolare la mancata realizzazione della finestra rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 36/74 del 15.05.1974.

3. Porzione del fabbricato insistente sulla particella 471:

Rispetto a quanto autorizzato con la Licenza Edilizia n. 18/71, è stata costruita una copertura su parte del terrazzo del secondo piano in luogo della prevista realizzazione di un locale bagno.

4. Locale ripostiglio (sottotetto) del secondo piano.

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 18/71, è stata appurata:

- Una difformità nella costruzione del prospetto, che risulta non parallelo alla linea del fabbricato, come invece previsto in progetto. La distanza dalla linea del fabbricato, originariamente stabilita in un metro, risulta variabile tra 0,75 m e 1,50 m. Tale irregolarità potrebbe rientrare nelle tolleranze esecutive consentite dalla normativa vigente.



– Un'altezza minima del ripostiglio pari a m 1,95, ben superiore rispetto a quanto previsto nella sezione del progetto approvato, dalla quale si rileva un'altezza minima di m 1,60.

Le difformità di cui al punto 1 possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 14 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii,

Per quanto riguarda la mancata apertura di una finestra, si segnala che la scheda del Piano Particolareggiato, che identifica il locale cantina come unità edilizia n. 04 (isolato A2/01), prevede la possibilità di realizzare nuove aperture in facciata. Si evidenzia, inoltre, che il Piano Particolareggiato attualmente prescrive, per tale unità edilizia, una copertura a tetto.

La difformità di cui al punto 3 si ritiene non possa essere sanata, in quanto configurabile come superfetazione atipica.

Si evidenzia, inoltre, che la scheda del Piano Particolareggiato, che individua il fabbricato come unità edilizia n. 02 (isolato A2/01), prescrive per tale unità *"trattamenti di facciata e la rimodulazione della copertura ai fini di un adeguamento tipologico, con l'installazione di una ringhiera in ferro lavorato in sostituzione del parapetto in muratura"*.

La difformità di cui al punto 4, relativa all'incremento dell'altezza minima da 1,60 m a 1,95 m, non rientra nella tolleranza costruttiva prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

Tale difformità non può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del medesimo D.P.R., in quanto nella relazione tecnica allegata alla Licenza Edilizia n. 18/71 il progettista aveva previsto la realizzazione di un sottotetto e di un locale bagno al piano secondo, arretrati di un metro rispetto alla linea del fabbricato.

Questo arretramento era stato concepito per garantire il rispetto del limite massimo di altezza di 7,50 m, imposto per i fabbricati ricadenti nella zona B1, secondo quanto previsto dall'allora vigente Programma di Fabbricazione.

La realizzazione di un locale sottotetto con altezza minima di 1,95 m ha comportato invece una proiezione, rispetto alla linea del fabbricato, di un'altezza massima di 8,18 m, misurata nel punto in cui il sottotetto dista 75 cm dalla linea del fabbricato.

Si specifica, infine, che la scheda dell'unità edilizia n. 02 (isolato A2/01) del vigente Piano Particolareggiato non ammette variazioni in altezza e/o volumetria.

Oltre a non poter essere sanato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto la data delle ragioni di credito per cui si procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere sanate a seguito del pagamento di una sanzione pecuniaria.

Il costo per tale sanatoria, considerata la sanzione e i costi tecnici per la presentazione della pratica di sanatoria si stimano in € 2.500,00.



Per le difformità non sanabili, elencate nei punti 3 e 4, si prevede la demolizione e il ripristino secondo le attuali previsioni del Piano Particolareggiato e secondo le disposizioni del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Il costo di tale intervento, comprensivo delle prestazioni professionali, delle spese amministrative e della rettifica e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali, è stimato in € 9.000,00.

Poiché la realizzazione del locale ripostiglio e della copertura in luogo del locale bagno del piano secondo risale al 1971, l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985, art. 39 della legge n. 724 del 1994 o art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione della suddetta sopraelevazione.

Titolo esecutivo:

Contratto di mutuo fondiario rep. 20653/racc. 5338 del 26.09.2005, Notaio XXXXXXXXXXXX, istituto mutuante XXXXXXXXXXXX.

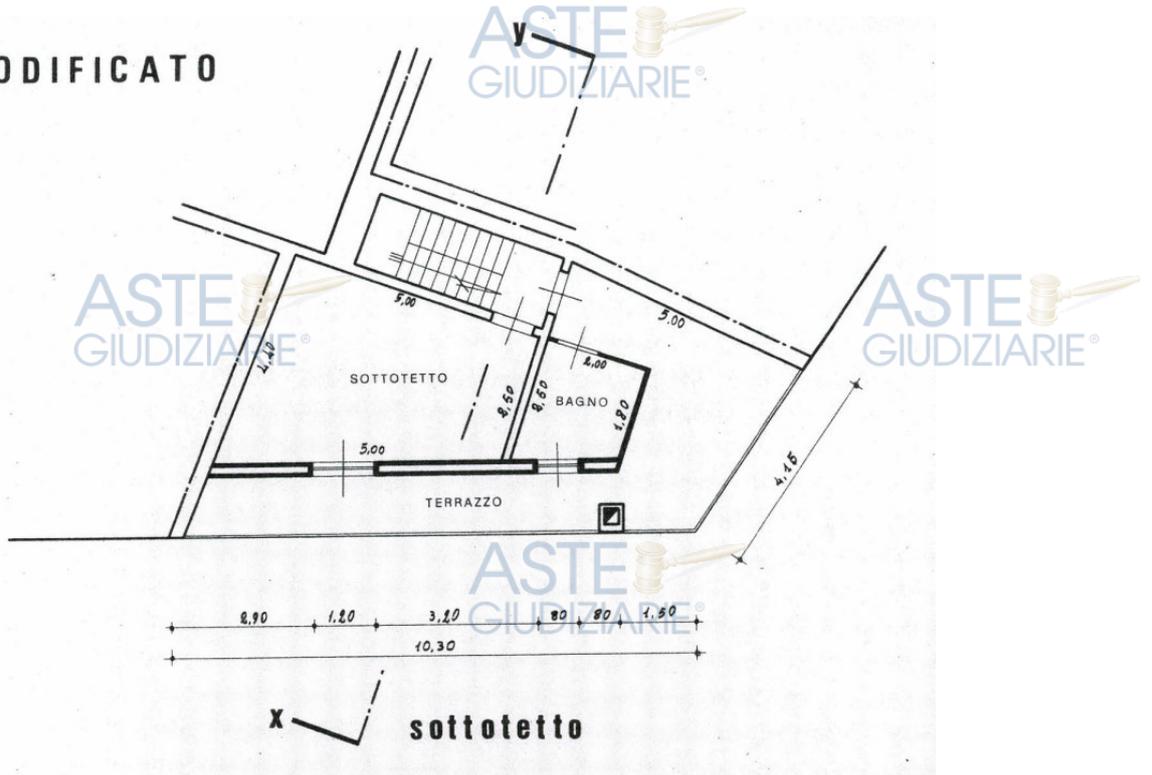
Certificato di agibilità

Il fabbricato è privo del Certificato di agibilità.

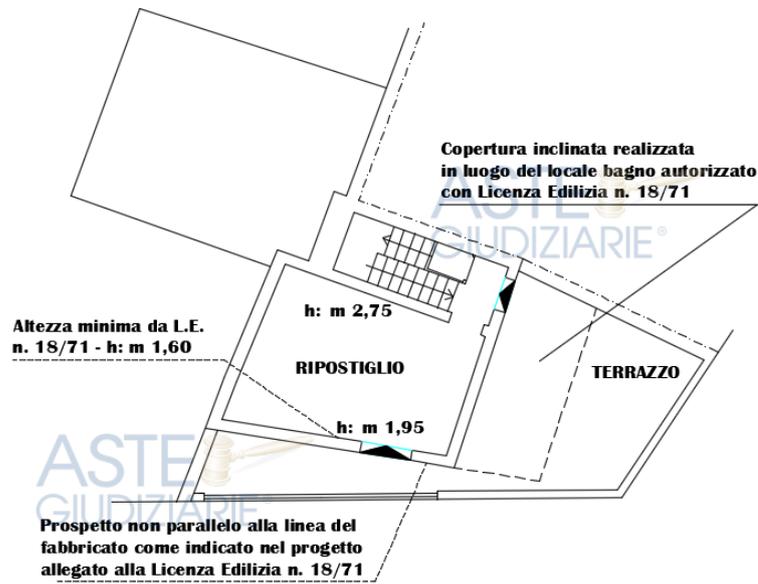
Certificato di destinazione urbanistica

Non acquisito in quanto trattasi di fabbricato.





Stato di progetto: Immagine tratta dall'elaborato progettuale allegato alla Licenza Edilizia n. 18/71



PIANTA PIANO SECONDO - SOTTOTETTO

Stato di fatto

Epoca di realizzazione dell'immobile

A seguito di una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silanus, relativamente al locale garage sito in via Azuni n. 12, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo.

Tuttavia, il fabbricato si ritiene legittimo, considerando la sua collocazione nel centro storico e la tipologia dei materiali originari impiegati. La muratura portante in pietre e la falda di copertura posteriore, realizzata con travi e tavolato in legno e coppi, consentono di attribuirne l'epoca di costruzione agli anni '30 del secolo scorso.

Si rileva, inoltre, la presenza di interventi successivi, consistenti nel rifacimento della falda di copertura anteriore, nella ricostruzione del muro del prospetto anteriore e, parzialmente, di quelli laterali, con l'utilizzo di blocchi di calcestruzzo dello spessore di 20 cm.

Conformità urbanistico-edilizia

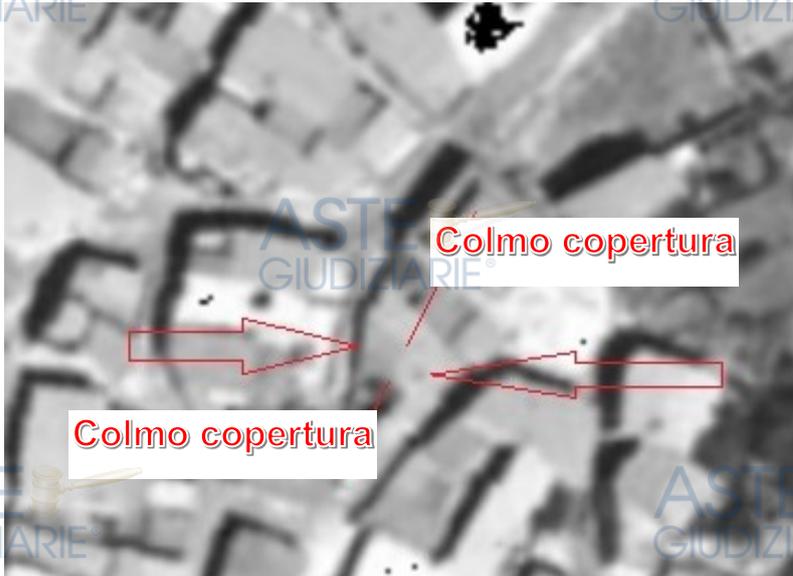
Dal sopralluogo è emerso che il fabbricato ha subito, a seguito della sostituzione della falda anteriore della copertura, un intervento di sopraelevazione del colmo mediante la realizzazione di una cartella con una fila di blocchetti in calcestruzzo, oltre alla sostituzione del manto di copertura. Per tali interventi non è stato reperito alcun titolo autorizzativo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silanus.

Si ritiene che la difformità, non possa essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto per la tipologia in oggetto è prevista la modalità di intervento rientrante nella categoria 4.2 del Piano Particolareggiato che prescrive che in caso di sostituzioni di elementi strutturali fino alla demolizione parziale o totale ricostruzione, *“l'intervento dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente o documentata e degli elementi tipologici e architettonici di facciata, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale, in modo che le parti sostituite risultino conformi alla morfologia originaria.”*

Non si può desumere con certezza la data di realizzazione dell'abuso edilizio, considerata la limitata superficie dello stesso e l'uso di materiali da costruzione presenti in diverse epoche (blocchetti in calcestruzzo da 20 cm di spessore e manto di copertura in coppi). L'unico elemento utilizzabile è l'immagine del volo aereo del 1987 del portale “Sardegna Foto Aeree” dalla quale si può notare la differente colorazione del manto di copertura delle due falde.

Tale differenziazione cromatica è ben evidente nelle più recenti immagini satellitari.





in ragione della data di edificazione come sopra determinata e comunque delle caratteristiche delle opere abusive, l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: art. 39 della legge n. 724 del 1994 o art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Il costo stimato per il ripristino della configurazione originaria, comprensivo delle prestazioni professionali e delle spese amministrative si stima in € 2.500,00.

Non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione della suddetta sopraelevazione.

Titolo esecutivo:

Contratto di mutuo fondiario rep. 20653/racc. 5338 del 26.09.2005, Notaio XXXXXXXXXXXX, istituto mutuante XXXXXXXXXXXX.

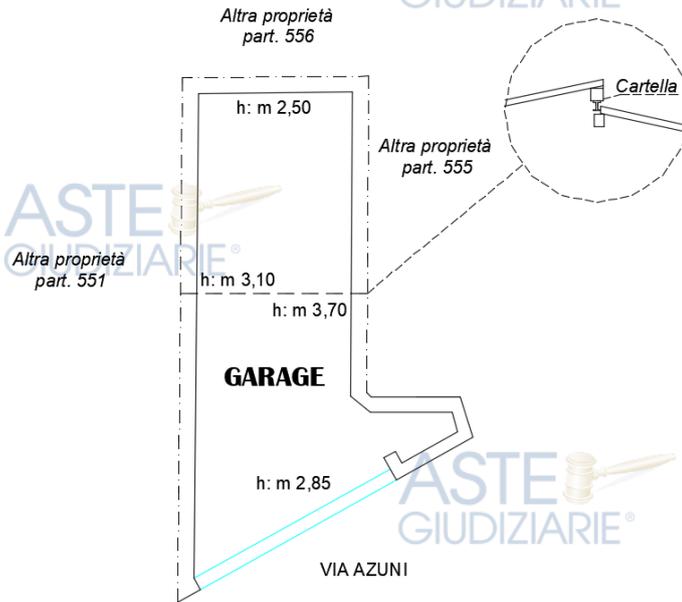
Dichiarazione di agibilità:

Il fabbricato non è dotato di dichiarazione di agibilità.

Certificato di destinazione urbanistica:

Non acquisito in quanto trattasi di fabbricato.





Stato di fatto

QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

A seguito di sopralluogo si è accertato che i fabbricati in argomento sono liberi da persone.

QUESITO N. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria a tutto il 23.12.2024, sugli immobili oggetto di pignoramento grava il seguente:

“Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 17.07.2015 ai nn. 6024/4849, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.04.2015, Ufficiale Giudiziario di Oristano, rep. n° 492/2015, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Silanus foglio 14 particelle graffate 469 sub.1 - 471 sub.2 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Silanus foglio 14 particella 554.”



A seguito delle informazioni acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Oristano in data 23.12.2024, si conferma che, relativamente ai beni pignorati, non risultano pendenti altre procedure esecutive.

Si rileva, tuttavia, che per i medesimi beni, nel 2018 è stata estinta la procedura espropriativa n. 54/2015. In particolare, nel verbale di udienza del 02.02.2018, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gaetano Savona, ha disposto la chiusura anticipata della procedura esecutiva, ordinando al conservatore dei Registri Immobiliari di Nuoro la cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 17.07.2015 (RG 6024 RP 4849) in favore di XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX.

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

A seguito delle verifiche effettuate, non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative agli immobili pignorati presso i Registri Immobiliari. Pertanto, non risultano pendenti procedimenti giudiziali civili aventi ad oggetto i medesimi beni.

- c) *Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*

Come evidenziata dal Certificato Anagrafico di Stato Civile acquisito, l'esecutato risulta di stato libero.

- d) *Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*

Dalle verifiche effettuate, non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici sui beni oggetto di pignoramento.

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

Non si applica al caso in esame, trattandosi di un fabbricato residenziale autonomo e di un locale garage, per i quali non sussiste condominio.

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

Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 23.12.2024, non risultano atti impositivi di servitù registrati sugli immobili oggetto di pignoramento.



g) *Provvedimenti di sequestro penale*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata fino al 23.12.2024, non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale sui beni oggetto di pignoramento.

h) *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente,*

Non risultano oneri o vincoli a carico dell'acquirente relativi ai beni oggetto di pignoramento, ad eccezione dei costi necessari alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, comprese le opere di demolizione, ripristino e correzione delle incongruenze riscontrate nelle altezze interne indicate nelle planimetrie catastali.

Tali costi sono già stati considerati nella determinazione del valore di stima e, di conseguenza, l'onere della regolarizzazione ricadrà sull'acquirente.

i) *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

- Ipoteca volontaria, iscritta il 01.10.2005 ai nn. 10208/1896, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26.09.2005 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXX da Macomer, rep. n° 20653/5338, a favore della XXXXXXXXXXXX. con sede in Milano - codice fiscale XXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Paolo Ferrari 10 e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 63.900,00 ed un capitale di € 42.600,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Silanus foglio 14 particelle graffate 469 sub.1 - 471 sub.2 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Silanus foglio 14 particella 554.
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 17.07.2015 ai nn. 6024/4849, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.04.2015, Ufficiale Giudiziario di Oristano, rep. n° 492/2015, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Silanus foglio 14 particelle graffate 469 sub.1 - 471 sub.2 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Silanus foglio 14 particella 554.

Relativamente al verbale di pignoramento del 27.04.2015, trascritto il 17.07.2015 ai nn. 6024/4849, si rileva che la procedura espropriativa di riferimento n. 54/2015 è stata estinta nel 2018. Nel verbale di udienza del 02.02.2018 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gaetano Savona, dichiara la chiusura anticipata della procedura esecutiva e per l'effetto ordina al conservatore dei RRil di Nuoro la cancellazione della trascrizione del pignoramento del 17.07.2015, RG 6024 RP 4849, in favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.



QUESITO N. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle verifiche effettuate, non risulta che i beni oggetto di pignoramento ricadano su suolo demaniale

QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche effettuate, non risulta che i beni oggetto di pignoramento siano gravati da pesi o oneri di altro tipo, quali censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

I fabbricati oggetto della presente procedura non sono costituiti in condominio. Pertanto, non sono state riscontrate le spese di gestione specificamente indicate nel quesito, consistenti in spese condominiali ordinarie, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, e spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Si conferma, inoltre, che non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai suddetti cespiti pignorati, ad eccezione della presente procedura esecutiva

QUESITO N. 12

Valutazione dei beni.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene è stato utilizzato il metodo sintetico – comparativo.

Questo criterio si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato rilevati nella zona per immobili con caratteristiche e consistenza simili a quelle del bene oggetto di stima. La valutazione avviene attraverso la rilevazione di prezzi unitari, utilizzando fonti attendibili quali banche dati pubbliche (es. OMI), atti di compravendita, indagini dirette e siti immobiliari specializzati.

Dall'analisi di tali osservazioni si ricava un valore unitario medio, che viene successivamente adattato all'immobile oggetto di stima mediante l'utilizzo di coefficienti di differenziazione per comodi positivi e negativi che tengono conto delle differenze significative rispetto ai comparabili.

L'indagine per la valutazione dei beni pignorati ha riguardato la consultazione delle seguenti fonti:

- Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI): disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, basate su dati raccolti da agenti immobiliari, stime interne e atti di compravendita.
- Borsino immobiliare;

– Servizio “Consultazione Valori immobiliari dichiarati”, disponibile sul sito web dell’Agenzia delle Entrate.

Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita, relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali.

I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l’intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati, eventualmente insieme a particelle terreni, e stipulati negli ultimi 5 anni

– Siti web dedicati alla vendita immobiliare (Idealista.it, e subito.it).

Il fabbricato in argomento non presenta uno stato conservativo normale, esso infatti necessita nel complesso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle opere strutturali, agli impianti, infissi e finiture.

I dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in uno stato conservativo normale riportano i seguenti valori:

Fig. 01 – fonte OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Provincia: NUORO

Comune: SILANUS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	650	800	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	630	L	1,2	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	270	400	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	750	860	L	1,8	2,2	L

1) Valore medio per abitazioni di tipo economico $V_{m_{OMI}} = (480,00+630,00)/2 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 555,00}$

mentre il Borsino immobiliare riporta i seguenti valori:

Fig. 02 – fonte Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 425	Euro 450	Euro 475

2. Valore medio Borsino immobiliare $V_{m_{Bors}} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 450,00}$

Il servizio messo a disposizione dall' Agenzia delle Entrate denominato "Consultazione Valori immobiliari dichiarati" riporta i seguenti dati:

Residenziale - Febbraio 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **140.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SILANUS**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **RES A02 216 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Agosto 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **15.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SILANUS**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **RES A03 51 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Gennaio 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SILANUS**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **RES A03 174 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Gennaio 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **120.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SILANUS**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **RES A03 209 m²**
Quota trasferita **100%**

Periodo	Categoria	Superficie	Prezzo	Prezzo unitario
compravendita	Catastale	commerciale (m ²)	compravendita (€)	((€/m ²))
Gennaio 2022	A/2	216,00	140.000,00	648,15
Agosto 2022	A/3	51,00	15.000,00	294,12
Gennaio 2023	A/3	174,00	115.000,00	660,92
Gennaio 2023	A/3	209,00	120.000,00	574,16
Valore medio €/m²				544,34

3. $Vm_{VAL_AE_DICH.} = \text{€/m}^2 \text{ 544,34}$

Immobili in vendita: fonte siti web *idealista.it* – *subito.it*

Fonte	Superficie commerciale (m ²)	Prezzo proposto (€)	Prezzo unitario (€/m ²)
Idealista.it	100,00	45.000,00	450,00
Subito.it	110,00	48.000,00	436,36
Subito.it	90,00	20.000,00	222,22
Valore medio €/m²			369,53

Eseguendo la media aritmetica dei dati sopra ricavati si ottiene il seguente valore medio:

$$Vm = (555,00 + 450,00 + 544,34 + 369,53) / 4 = \text{€/m}^2 \text{ 479,72}$$

Si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche del fabbricato oggetto di stima apprezzando i seguenti coefficienti di differenziazione per comodi positivi e negativi:

		CARATTERISTICHE	
Caratteristiche di localizzazione o posizionale estrinseche	1	Ubicazione rispetto al centro urbano, trasporti	+2 %
	2	Presenza di attrezzature collettive / servizi a distanza pedonale	+3 %
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno	+2 %
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	+2 %
	5	Disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio	0 %
Caratteristiche di posizione o posizionali intrinseche	6	Caratteristiche di panoramicità	-1 %
	7	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-1 %
	8	Quota rispetto al piano stradale	+2 %
	9	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0 %
Caratteristiche tipologiche o intrinseche	10	Tipologia villa / stile architettonico	-4 %
	11	Grado di rifinitura interna ed esterna	-6 %
	12	Necessità di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	- 30 %
	13	Età dell'edificio	- 20 %
	14	Disponibilità di spazi privati esclusivi utilizzabili a parcheggio	- 1 %
	15	Disponibilità di ampi spazi verdi/giardini/corti esclusive	- 2 %
Totale			- 54 %

Il valore unitario corretto per l'immobile in esame risulta:

€/m² 479,72 x (1,00 - 0,54) = €/m² 220,67 e arrotondando si ottiene:

V_u = €/m² 220,67

Pertanto il valore dell'immobile risulta:

V = €/m² 220,67 x m² 217,20 = 47.929,52

Si osserva che nella determinazione del valore medio si è tenuto conto dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici compresi all'interno del coefficiente correttivo "*Necessità di manutenzione ordinaria e/o straordinaria*".

Al valore dell'immobile sopra determinato occorre inoltre detrarre i costi per l'accertamento di conformità relativi alla fusione senza titolo autorizzativo del locale cantina con il restante fabbricato e le modifiche prospettiche. Tale costo si stima per un valore pari a circa € 2.500,00 comprensivo di professionali, amministrative e sanzione.

V = € 47.929,52 - € 2.500,00 = € 45.429,52

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



Infine occorre detrarre i costi per gli interventi non sanabili eseguiti al piano secondo, valutati in € 9.000,00.

$$V = € 45.429,52 - 9.000,00 = 36.429,52$$

Arrotondando per eccesso, il valore finale è pari a:

$$V = € 36.500,00$$

(euro trentaseimilacinquecento/00).

LOCALE GARAGE

La banca dati OMI fornisce per le autorimesse in condizioni normali, un valore medio di mercato pari a:

$$V_{MA} = (270,00+400,0)/2 = € 335,00$$

Mentre dalla banca dati del Borsino immobiliare si ricava il seguente valore medio pari a € 240,00

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 204	Euro 240	Euro 275

Valore unitario medio di mercato in condizioni normali:

$$V_{MA} = (335,00+240,00)/2 = €/m^2 287,50$$

Considerata la vetustà del fabbricato, i rari interventi di manutenzione, l'assenza di rifiniture interne ed esterne e di impianti tecnologici, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 50%.

Valore unitario medio di mercato corretto:

$$V_{M\text{corretto}} €/m^2 287,50 * (1 - 0,50) = €/m^2 143,75$$

Valore locale garage:

$$V = €/m^2 143,75 * m^2 23,30 = € 3.349,38$$

Da tale valore si detrae il costo per l'intervento di ripristino della configurazione originaria, comprese le spese professionali e amministrative, stimato in € 2.500,00.

$$V \text{ ripristini} = € 3.349,38 - € 2.500,00. = € 849,38$$

Pertanto, il valore di mercato del locale garage risulta pari a € 849,38, arrotondato in cifra tonda a:

$$V_{GARAGE} = € 1.000,00$$



VALORE LOTTO UNICO

€ 36.500,00 + €1.000,00 = 37.500,00

(euro trentasettemilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
QUESITO n. 13*Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

I fabbricati oggetto della presente procedura sono pignorati per l'intero, in quanto di proprietà esclusiva del debitore esecutato. Pertanto, non sussistono quote indivise da valutare.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Oristano, 03 gennaio 2025

Il CTU

(ing Antonello Pacitto)