



UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO

n. 51/2022 R.Es

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.

RINVIO AL 13/09/2023

PROMOSSA DA:

ASTE GIUDIZIARIE.it

Proc. Avv.

CONTRO:

Sig

RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U.
(Relativa all'espletamento dell'incarico del 09/02/2023)

Oristano, lì 26.06.2023

IL C.T.U.

Geom.



Premessa introduttiva

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED], [REDACTED], in data 11 Aprile 2022, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED], nella causa intestata, per comunicare l'accettazione dell'incarico previo Giuramento avvenuto in data 18 Febbraio 2023. Di seguito verrà descritta tutta l'attività svolta, nel rispetto del contraddittorio, con l'iter logico che ha portato alle conclusioni di seguito rassegnate.

Il quesito

Alla luce delle circostanze sopra sintetizzate e delle richieste formulate in giudizio, il G. Es. Dott. [REDACTED] nel corso dell'udienza del 09 Febbraio 2023, ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai seguenti quesiti:

- “ 1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo nota di trascrizione) e l'atto di provenienza



ultra-ventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

- *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;

- *5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*



• 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: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

• 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;

• 9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare(in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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.;

- *10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *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;*
- *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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); L'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 Marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data di trascrizione del pignoramento e dell'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

- *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;*

La documentazione dimessa e utilizzabile

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



Premessa relativa all'attività svolta nel corso dei lavori

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

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

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

a) andamento dei lavori

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

In data 15.03.2023 si è preceduto alla richiesta di accesso agli atti e dei certificati presso il Comune di Macomer.

- VERBALE N. 01 - In data 21 Aprile 2023, mi recai presso il sito oggetto di causa per prendere contatto con l'esecutato e constatare lo stato di fatto dell'immobile. Non trovando nessuno presso l'oggetto di causa, mi dovetti limitare ad accertare lo stato esterno dell'immobile.

- VERBALE N. 02 - In data 22 Maggio 2023, mi recai presso il Comune di Macomer per ritirare i certificati richiesti e successivamente feci un secondo tentativo di sopralluogo presso il sito oggetto di causa. In questa occasione trovai la moglie dell'esecutato Sig.ra con la quale potei fissare l'appuntamento per effettuare il sopralluogo per il giorno successivo: 23 Maggio 2023 alle ore 15:30.

- VERBALE N. 03 - In data 23 Maggio 2023, come da accordi intrapresi con la parte convenuta, mi recai presso il sito oggetto di causa per constatare lo stato di fatto dell'immobile previo

accesso, rilievo e documentazione fotografica. Lo stesso giorno potei consegnare l'informativa per l'esecutato di persona e proseguire le operazioni peritali



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

Da rilievo effettuato si accerta che l'Immobile oggetto di Causa è sito nella zona "B5" "di completamento semi-intensivo" del Comune di Macomer (NU) Via Lanusei n.4 e Via Ugo La Malfa n.7. L'accesso all'immobile principale é permesso dalla Via Lanusei, civico 4, passando per il vano scala (in comune agli altri appartamenti), fino ad arrivare al Piano Terzo (Sottotetto).

Il locale Magazzino-Garage trovasi al Piano Terra, e si accede in modo autonomo dalla via Ugo La Malfa civico n.7, con ingresso sia carrabile che pedonale.

Al Piano primo si è rilevato l'appartamento adibito ad uso residenziale come da sanatoria n.6/86. Il vano adibito a Magazzino-Garage invece, come da permesso di costruire 21/74, risulta "da accertare" in quanto assentito come Negozio e non ancora diviso e regolarizzato dal punto di vista urbanistico.

c) Risposta ai quesiti

Per ordine di raffronto verrà rispettata la stessa sequenza di numerazione dei quesiti posti.

Al quesito:

" 1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga



indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Rispondo:

- a) Di aver provveduto a consegnare di persona l'informativa all'esecutato in data 23 Maggio 2023;
- b) Di aver verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c.;
- c) Di aver effettuato ispezione ipotecaria (allegato TAV_5);
- d) Di aver acquisito le mappe censuarie e di aver verificato la destinazione urbanistica al Comune di Macomer;
- e) Di aver visionato l'atto di provenienza;
- f) Di aver verificato la non presenza di deposito dello stato civile dell'esecutato e di averne fatto richiesta. Inoltre è stato acquisito dall'ufficio Comunale del Certificato di residenza dell'Esecutato, rilasciato dal Comune di Macomer il 13 Maggio 2023.

Al quesito:

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed



esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Rispondo: Da accesso effettuato presso l'immobile pignorato si è riscontrato che:

L'appartamento principale si trova ubicato nel Comune di Macomer, in Via Lanusei n. 4 al Piano Terzo (sottotetto), mentre il locale Magazzino-Garage trovasi al Piano Terra e si accede dalla Via Ugo La Malfa n.7.

Al Piano Terra si rileva un unico ambiente con:

“Destinazione NON Residenziale”, ossia: Magazzino-Garage 1 di 73,88 m². Il locale risulta non riscaldato, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 28 particella 889 subalterno n.1.

Al Piano Terzo (sottotetto) si rilevano gli ambienti con:

- “Destinazione Residenziale”, quali: Ingresso di 7,25 m², Soggiorno di 32,32 m², Cucina di 16,28 m², Bagno 1 di 9,80 m², Disimpegno di 9,92 m², Bagno 2 di 9,31m², Camera Padronale di 19,85 m², Camera 1 di 11,45 m², Camera 2 di 11,05 m². Il locale risulta riscaldato con caldaia “a Pellet” e termosifoni; gli infissi sono in legno con vetro singolo, distinto al N.C.E.U. Foglio 28 particella 889 subalterno n.10.
- “Destinazione NON Residenziale”, Ripostiglio 1,45 m² e n. 3 balconi non accessibili rispettivamente di 10,30 m², 2,08 m² e 4,15 m²

Al 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 difformità: 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;

Rispondo:

Dall'accertamento effettuato si confermano i seguenti dati:

- L'immobile confina rispettivamente, con la strada Via Lanusei, con la Via Ugo La Malfa e per i restanti lati con i mappali 569 e 223.
- L'indirizzo del bene oggetto di causa é: Via Lanusei n.4 per quanto riguarda l'appartamento indicato nel pignoramento, e Via Ugo La Malfa n.7 per quanto attiene il locale Magazzino al Piano Terra (erroneamente identificato in visura con Via Lanusei).
- Le schede planimetriche allegate ai mappali in pignoramento risultano simili alla situazione rilevata.

Al 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;

Rispondo:

Dallo stato rilevato si ritiene indispensabile, preliminarmente procedere all'Aggiornamento Catastale previo presentazione di Istanza al N.C.E.U. per la correzione della Via mediante la "Variazione di Toponomastica". In questo caso per l'aggiornamento catastale occorrono indicativamente i seguenti Importi:

IMPORTI SPESE CATASTALI:

- 16,00€ Marca da Bollo
- 150,00€ Presentazione Variazione di toponomastica



➤ 150,00€ Prestaz. + IVA 7,50€ + Cassa Previdenziale 33,00€ + Bollo 16,00€)

Totale 206,50€

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

Al quesito:

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Rispondo:

Come denota lo Strumento Urbanistico di riferimento, il bene in pignoramento trovasi identificato nella "B_5 di completamento semi-intensivo", del Comune di Macomer.

Al quesito:

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



*del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di
altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità
immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

Rispondo:

Dalla documentazione di accesso agli atti inviati dall'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata del
Comune di Macomer in data 19.06.2022, limitatamente agli immobili oggetto di causa.

Ssi è venuti a conoscenza che gli oggetti di causa sono stati edificati con Permesso di
Costruire n. 21_74 del 19.02.1974, il quale assentiva un locale negozio indiviso al Piano
terra e un locale accessorio sottotetto. In data 09.12.1986, veniva rilasciato il Permesso di
Costruire in Sanatoria n.06_86, con il quale si sanava solamente il Piano Terzo (sottotetto)
adibito ad appartamento come oggi lo troviamo.

Sulla base di quanto disposto dal G.Es. verrà fornita adeguata risposta al quesito.

Premesso che dai raffronti effettuati tra la situazione esistente e quella agli atti, come
specificato negli elaborati forniti e allegati, l'edificio si trova attualmente non allineato con la
situazione assentita, per quanto riguarda il piano Terra, pertanto il locale Magazzino-Garage
risulta attualmente non conforme. Tale situazione potrebbe essere regolarizzata mediante la
modalità del combinato disposto degli artt. 46, Comma 5, del DPR 06 Giugno 2001 n.380 e 40,
comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e ss.mm.ii.

Si precisa che l'Accertamento di Conformità, in questo caso, sarebbe indirizzato ai lavori di
adeguamento della situazione Reale del locale accessorio, previo Richiesta del Permesso di
Costruire in Sanatoria per la divisione del Piano Terra con cambio di destinazione d'uso senza
opere.

Con tali lavori, l'Immobile verrebbe allineato allo strumento Urbanistico vigente.

a) Accertamento di Conformità



Con il perfezionamento della richiesta di Accertamento di Conformità, le opere in difformità potranno essere Sanate mediante la corresponsione e pagamento della derivata sanzione per le difformità di diversa destinazione d'uso riscontrate e divisione interne del piano terra. Il Parere Urbanistico Positivo verrà rilasciato previo pagamento degli oneri sanatori e documentazione attestante l'avvenuta demolizione o/e messa in pristino delle opere in difformità.

Le opere costruite in difformità, trattasi essenzialmente di diversa partizioni interne con relative destinazioni d'uso non ammesse, locali accessori quali vano Tecnico e Tettoia.

Le modeste modifiche sarebbero le seguenti:

- Cambio di destinazione d'Uso del Piano Terra: da Negozio a Magazzino-Garage.

Per effettuare la corretta stima, ritenendo necessario procedere con l'accertamento di Conformità, verranno di seguito elencati i costi necessari a tale adempimento:

SPESE DA SOSTENERE

- <u>Sanzione Pecuniaria stimata per accertare le opere costruite in difformità</u> =	<u>1'000,00€</u>
- <u>Spesa stimata per Cambio di destinazione d'uso senza opere</u> =	<u>0,00€</u>
- <u>Oneri di istruttoria e marche da bollo</u> =	<u>100,00€</u>
- <u>Spese tecniche per istruzione pratica SUAPE</u> =	<u>1'500,00€</u>
- I.V.A. (22%) e Cassa previdenziale =	<u>405,00€</u>

Totale 3'005,00€

Per un Ammontare Complessivo di spese presunte di =

3'005,00€



Al 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;

Rispondo:

I beni oggetto di causa, in base alle loro caratteristiche, possono essere venduti in lotti essendo pertanto già fisicamente separati.

Al 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;

Rispondo:

Gli immobili pignorati, identificati con i subalterni 1 e 10 sono due corpi separati.

Al quesito:

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare(in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di



locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in 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.;

Rispondo:

Da quanto riscontrato, il bene in pignoramento risulta attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Dai dati recuperati non risultano attualmente contratti di locazione.

Al 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;

Rispondo:

Il bene in pignoramento risulta attualmente occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia e non risulta alcuna assegnazione della casa coniugale.

Al 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;



Rispondo:

Il bene pignorato come già precedentemente detto (si veda Punto 5) viene identificato dallo Strumento Urbanistico nella "Zona B5 di completamento Semi-intensivo" e rispetta le norme e i vincoli imposti dal P.U.C. Non risulta esserci particolari vincoli di Usi Civici, Centro matrice, tranneché il rischio idrogeologico.

Da quanto appurato non si è riscontrato alcun vincolo o oneri di natura condominiale in quanto, l'oggetto del pignoramento, non trattasi di condominio.

Al 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 disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di



trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);L'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 Marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data di trascrizione del pignoramento e dell'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà.

Rispondo:

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

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

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



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

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

- Tipologia ABITAZIONI CIVILI;
- Anno 2022 - Semestre 2-
- Provincia ORISTANO
- Comune MACOMER
- Fascia/Zona PERIFERICA
- Codice Zona D1
- Tipologia Prevalente ABITAZIONI CIVILI
- Destinazione RESIDENZIALE
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 770.00 €/m² - Max 920.00 €/m² (per Superficie Lorda)

Visto lo stato attuale dell'immobile rilevato, considerando il posizionamento dell'edificio, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, ecc., si attribuisce il valore medio pari a **845,00 €/m²**

Considerando le caratteristiche intrinseche dello stato in cui versa l'edificio in funzione degli impianti esistenti, degli infissi, della pavimentazione e degli intonaci, si decurta da tale prezzo il 1,03% del Valore : $(845,00 \text{ €/m}^2 - 1,03\%) = 836,30\text{€/m}^2$

2) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (in Conformità)

La Superficie Commerciale viene identificata come segue:

PIANO TERRA

- Pertinenza di servizio 73,88 m² (25%)= **18,47m²**



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

- Vani Principali e acc. Dir. 128,68m² (100%) = 128,68m²

- Vano Accessorio 16,53m² (30%) = 4,96m²

TOTALE VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE= **152,11m²**

VALORE = 152,11m² x 836,30 €/m² = 127'209,60 €
A dedurre spese presunte di Sanatoria = - 3'005,00 €
A dedurre spese Variazione di toponomastica = - 206,50 €
Totale = 123'998,10 €

A dedurre: spese A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica = - 300,00 €

I.V.A. (22%) e Cassa Previdenziale = - 81,00 €

Totale = 123'617,10 €

Totale Arrotondato = 123'617,00 €

Al 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;

Rispondo:

Da quanto accertato, il fabbricato pignorato trovasi sul mappale unico distinto al N.C.T., col mappale 889 attualmente non frazionato.

d) Conclusioni

In conclusione al quesito posto, per quanto sopra specificato, considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio, i costi da sostenere per la sanatoria, si ritiene congruo attribuire il valore di mercato pari a **123'617,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Con osservanza

Oristano, li 26 Giugno 2023

- IL CTU Geom. -

Allegati:
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Allegato n.2a - Elaborati Grafici - Situazione Assentita -

Allegato n.2b - Elaborati Grafici - Situazione Assentita -

Allegato n.2c - Elaborati Grafici - Situazione Rilevata -

Allegato n.3a - Elaborati Fotografici - Situazione Rilevata -

Allegato n.3b - Elaborati Fotografici - Situazione Rilevata -

Allegato n.4 - Documentazione Catastale

Allegato n.5 - Visura ipotecaria

Allegato n.6 - Certificato di residenza

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

