

**Ing. Simone Serra**

Via Beato Angelico 34 09170 Oristano (OR)  
Cell. 3495482707  
simone.serra2@ingpec.eu  
ingsimoneserra@gmail.com

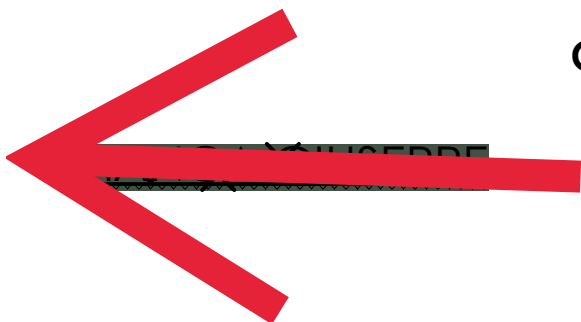
TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 38/2022 R. Es.

**PROMOSSA DA**

ORGANA SPV SRL  
(Avv. Stefano Baghino)

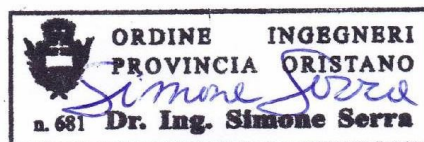
pec: ste.baghino@legalmail.it

**CONTRO**



**RELAZIONE PERITALE**

Il C.T.U. Ing. Simone Serra

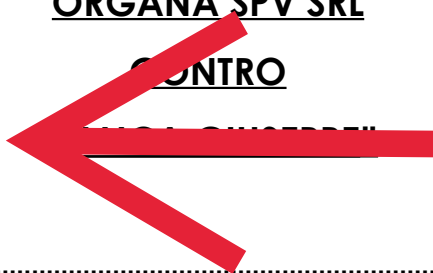


TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 38/2022

ORGANA SPV SRL

CONTRO



**Indice**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>7</b>
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>8</b>
3.1 Quesito 1 .....	8
Risposta 1 .....	9
3.2 Quesito 2 .....	16
Risposta 2 .....	16
3.3 Quesito 3 .....	26
Risposta 3 .....	26
3.4 Quesito 4 .....	28
Risposta 4 .....	28
3.5 Quesito 5 .....	29
Risposta 5 .....	29
3.6 Quesito 6 .....	31
3.7 Quesito 7 .....	36
Risposta 7 .....	36
3.8 Quesito 8 .....	36
Risposta 8 .....	37
3.9 Quesito 9 .....	37
Risposta 9 .....	37
3.10 Quesito 10 .....	38
Risposta 10 .....	38
3.11 Quesito 11 .....	38
Risposta 11 .....	38
3.12 Quesito 12 .....	39
Risposta 12 .....	39
3.13 Quesito 13 .....	47
Risposta n 13 .....	47
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>47</b>
<b>5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA .....</b>	<b>51</b>
<b>6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA .....</b>	<b>54</b>
<b>7. ALLEGATI.....</b>	<b>56</b>




TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 38/2022**

**ORGANA SPV SRL**

**CONTRO**

**1. PREMESSA**

A seguito dell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente ORGANA SPV SRL nei confronti dell'esecutato , il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano Dott. Andrea Bonetti nominava in data 17/05/2023 il sottoscritto Ing. Simone Serra come Consulente Tecnico D'Ufficio.

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento il 23/05/2023, veniva a conoscenza dei quesiti posti, che vado ad elencare:

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 la 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.;

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



conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): 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 abitato 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'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;

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Nelle date del 09/06/2023, 30/04/2024 e 03/05/2024, acquisivo telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Catastali di Oristano, la documentazione catastale: visure storiche, mappe e planimetrie relative agli immobili pignorati, allegati CAT da 01 a 08.

In data 09/06/2023, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Abbasanta, la richiesta di accesso agli atti con estrazione di copia della documentazione relativa agli immobili oggetto di perizia, allegato AM 01. Sempre in data 09/06/2023, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) all'Ufficio servizio Anagrafe - Stato civile - Elettorale del comune di Abbasanta, la richiesta per il rilascio del certificato cumulativo di stato di famiglia, di residenza e di matrimonio dell'esecutato, allegato AM 02.

In data 12/06/2023, ricevevo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) dall'Ufficio servizio Anagrafe - Stato civile del comune di Abbasanta, copia del certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e il certificato





Anagrafico di matrimonio dell'esecutato, allegato AM 03.

In data 04/07/2023, ricevevo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) dall'ufficio tecnico del Comune di Abbasanta, copia della documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento, allegati AM da 04 a 07.

In data 06/07/2023 convocavo l'esecutato [redacted] a mezzo di raccomandata A/R n° 05263712807-7, allegato AM 08, per il sopralluogo da svolgersi il giorno 11/07/2023 alle ore 09:30, presso l'immobile sito in Abbasanta Via Raimondo Piras n. 32, oggetto di perizia.

In data 11/07/2023, mi recavo ad Abbasanta Via Raimondo Piras n. 32, presso uno degli immobili oggetto di perizia, per effettuare il sopralluogo allo stesso, all'appuntamento era presente l'esecutato [redacted] che mi comunicava di non aver ancora ricevuto la raccomandata di avviso spedita dallo scrivente CTU; dopo aver illustrato allo stesso l'incarico ricevuto dal Giudice, ha avuto inizio il sopralluogo all'immobile visionando l'area esterna e l'interno del fabbricato, al termine del sopralluogo, per questioni organizzative e di tempo, al fine di completare il rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di perizia, in accordo con l'esecutato, si rinviavano le operazioni peritali alla data del 18/07/2023 ore 08:30, allegato AM 09.

In data 18/07/2023, mi recavo nuovamente ad Abbasanta, presso gli immobili oggetto di perizia, per il completamento del rilievo metrico e fotografico degli stessi, all'appuntamento era presente l'esecutato [redacted] allegato AM 10.

Nelle date del 20/01/2024, 22/04/2024, 02/05/2024 e 03/05/2024 acquisivo telematicamente, presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni e copia degli atti di acquisto relativi agli immobili pignorati, allegati AG da 01 a 08.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### 3.1 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);*

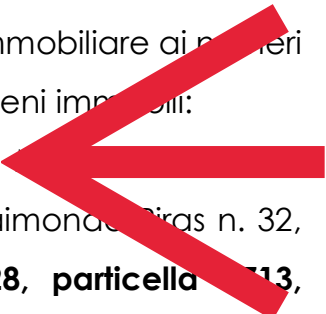
*d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la 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.;*

## **Risposta 1**

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalla lettura dell'atto di pignoramento trascritto in data 01/08/2022 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di ORISTANO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai numeri 3688/4579, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) Per il diritto di piena proprietà quota 1/1, spettante a  l'immobile sito nel Comune di Abbasanta (OR), Via Raimondo Piras n. 32, distinto al NCEU del predetto Comune al **foglio 28, particella 113**, categoria A/7 (abitazione in villini), consistenza 8 vani, classe 2, piano S-T-1, superficie catastale totale 215 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>), rendita catastale euro 702,38.



- 2) Per il diritto di piena proprietà quota 1/1, spettante a [redacted] l'immobile sito nel Comune di Abbasanta (OR), Piazza Stazione n.2 (il civico attuale è il n. 7), distinto al NCEU del predetto Comune al **foglio 28, particella 3648, sub 18**, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza 49 m<sup>2</sup>, classe 2, piano T, superficie catastale totale 56 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 652,90.

Per gli immobili su descritti, si riassumono a seguire le mutazioni catastali, le iscrizioni e le trascrizioni, sulla base delle certificazioni agli atti e delle ricerche ipocatastali eseguite dallo scrivente.

### **Cronistoria dei mutamenti catastali**

- *Immobile n.1:* il fabbricato oggetto di perizia sito nel Comune di Abbasanta (OR) Via Raimondo Piras n. 32, risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 28, particella 1713**, dati derivati dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2018 Pratica n. OR0006586 in atti dal 05/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1133.1/2018) e precedentemente identificato dalla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005 Pratica n. OR0010235 in atti dal 09/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 996.1/2005), dalla VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, dal CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/12/1989 in atti dal 02/02/1994 (n. 58/1989) e da Impianto meccanografico del 01/01/1990. La particella 1713 è stata generata giusta denuncia di TIPO MAPPALE del 06/12/1989 in atti dal 06/11/1995 (n.100471.1/1995), allegato CAT 01.
- Il terreno su cui è edificato il fabbricato oggetto di perizia, sito nel Comune di Comune di Abbasanta (OR) Via Raimondo Piras n. 32, è identificato nel Catasto Terreni del predetto Comune al **foglio 28, particella 1713**, attualmente risulta con qualità ente urbano di are 2.80 a seguito di VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1950 in atti dal 26/03/2002 proveniente dal comune A007A; trasferito al comune A007. (n.



42174/2002) e precedentemente identificato dal TIPO MAPPALE del 06/12/1989 in atti dal 06/11/1995 (n.100471.1/1995). La particella oggetto di pignoramento deriva dalla particella 1663 che a sua volta è stata generata dalla particella 1022 mediante FRAZIONAMENTO in atti dal 29/03/1991 (n. 1482), allegato CAT 02.

- *Immobile n.2*: l'unità immobiliare oggetto di perizia sito nel Comune di Abbasanta (OR) Piazza Stazione n. 2 (il civico attuale è il n. 7), risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 28, particella 3648, sub 18**, dati derivati dalla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente identificato dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2013 Pratica n. OR0097423 in atti dal 28/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22284.1/2013). La particella 3648 sub 18 è stata generata dalla particella 3648 sub 1 a seguito della VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/02/2007 Pratica n. OR0016060 in atti dal 07/02/2007 MAGAZZINO-LOCALE COMMERCIALE (n. 2217.1/2007). La particella 3648 sub 1 è stata a sua volta generata dalla particella 438 sub 1, a seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/03/2006 Pratica n. OR0027133 in atti dal 07/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4256.1/2006). La particella 438 sub 1, risultava precedentemente identificata dalla VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e da Impianto meccanografico del 30/06/1987, allegato CAT 05.

### **Elenco iscrizioni e trascrizioni**


Come certificato dagli allegati AG 01 e 02 del 20/01/2024 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Oristano Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, nell'ispezione per gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Abbasanta (OR) al foglio 28, particella 1713 e particella 3648 sub 18 e dal Certificato notarile agli atti (a firma del Notaio Dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate), risultano nei venti anni anteriori alla trascrizione



del pignoramento (nel periodo dal 01/08/2002 al 01/08/2022) le seguenti formalità:

### Titoli di provenienza

#### Immobile n.1 - Fabbriato Foglio 28 – particella 1713

All'esecutato  l'immobile è pervenuto mediante il seguente atto di acquisto:

1. **TRASCRIZIONE** del 02/02/1984 (vedi atto di acquisto allegato AG 07 e certificato notarile agli atti), Registro Particolare 553 Registro Generale 653 Pubblico Ufficiale Notaio LETTERA FERNANDO Repertorio 29241/3124 del 31/01/1984



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

#### IMMOBILI:

Immobile n. 1 – Comune Abbasanta (OR), Catasto TERRENI Foglio 28 Particella 1713 (ex 1663);

#### SOGGETTI:


A Favore:

Soggetto n. 1;  nato il 06/05/1956 a ABBASANTA (OR) Codice fiscale MNC  PP56E06A007R; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; COMUNE DI ABBASANTA; Codice fiscale 00068600956; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

#### Immobile n.2 - Fabbriato Foglio 28 – particella 3648 – sub 18

All'esecutato  l'immobile è pervenuto mediante il seguente atto di acquisto:

2. **TRASCRIZIONE** del 16/01/1992 (vedi certificato notarile agli atti, trascrizione e atto di acquisto), allegati AG 06 e AG 08, Registro Particolare 270 Registro Generale 326



Pubblico Ufficiale Notaio SECHI GIANMASSIMO Repertorio 3197 del  
31/12/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

*Unità negoziale n.1:*

Immobile n. 1 – Comune Abbasanta (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 28  
Particella 3648 (ex 438) Sub 18 (ex Sub 1);

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; ~~MANCA ANDREA~~; nato il ~~10/12/1914~~ a ABBASANTA (OR)  
Codice fiscale MNCERP56E06A007R; Relativamente all'unità negoziale  
n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; MANCA ANDREA; nato il 10/12/1914 a GHILARZA (OR)  
Codice fiscale MNCNDR14T10E004D; Relativamente all'unità negoziale n.1,  
Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

#### **Immobile n.1 - Fabbricato Foglio 28 – particella 1713**

1. **ISCRIZIONE** del 27/03/2000, allegato AG 03, Registro Particolare 226  
Registro Generale 1740

Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 1014 del  
20/03/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO CONDIZIONATO

IMMOBILI:

*Unità negoziale n.1:*

Immobile n. 1 – Comune ABBASANTA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 28  
Particella 1713; Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONIMICO; Consistenza 8  
vani; Indirizzo VIA RAIMONDO PIRAS;


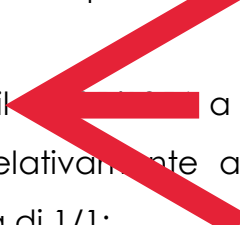


SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale BANCO DI NAPOLI S.P.A.; Sede NAPOLI (NA); Codice fiscale 06385880635; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1;  ~~XXXXXXXXXXXX~~; nato il  ~~XXXXXXXXXX~~ a ABBASANTA (OR) Codice fiscale MNC PPP56E06A007R; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

**Immobile n.1 - Fabbricato Foglio 28 – particella 1713 e Immobile n.2 – Unità immobiliare Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

2. **ISCRIZIONE** del 10/08/2021, allegato AG 04, Registro Particolare 524 Registro Generale 4876

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO Repertorio 323 del 28/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILI:

[... omissis]

Unità negoziale n 4:

Immobile n. 1 – Comune ABBASANTA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 3648 Subalterno 18; Natura C1 – NEGOZI E BOTTEGHE; Indirizzo PIAZZA STAZIONE;

Immobile n. 2 – Comune ABBASANTA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1713; Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI; Indirizzo VIA RAIMONDO PIRAS;

[... omissis]

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; In qualità di FAVORE; Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO SPA; Sede TORINO (TO); Codice fiscale 00799960158;

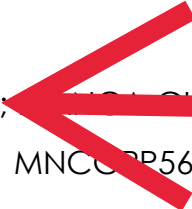





Relativamente all'unità negoziale [... omissis] n.4, Per il diritto di PROPRIETÀ,  
Per la quota di 1/1 [... omissis];

Contro:

[... omissis]

Soggetto n. 3; In qualità di CONTRO;    
a ABBASANTA (OR) Codice fiscale MNCOPR56E06A007R; Relativamente  
all'unità negoziale [... omissis] n.4, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di  
1/1;

[... omissis]

3. **TRASCRIZIONE** del 01/08/2022, allegato AG 05, Registro Particolare 3688  
Registro Generale 4579

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 567 del 19/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI:

*Unità negoziale n.1:*

Immobile n. 1 – Comune ABBASANTA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 28  
Particella 1713; Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI;

Immobile n. 2 – Comune ABBASANTA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 28  
Particella 3648 Subalterno 18; Natura C1 – NEGOZI E BOTTEGHE;

[... omissis]

SOGGETTI:

*A Favore:*

Soggetto n. 1; In qualità di FAVORE; Denominazione o ragione sociale  
ORGANA SPV SRL; Sede CONEGLIANO (TV); Codice fiscale 05277610266;  
Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la  
quota di 1/1;

[... omissis]

Contro:

Soggetto n. 1; In qualità di CONTRO;    
a ABBASANTA (OR) Codice fiscale ; Relativamente





all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;  
[... omissis].

### 3.2 Quesito 2

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

### Risposta 2

#### Immobile n.1 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713

L'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione con annesso cortile circostante di esclusiva pertinenza, sito nell'abitato del Comune di Abbasanta (OR) nella Via Raimondo Piras n. 32, in una area pianeggiante intensamente edificata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, servita da diversi servizi (scuole, poste, farmacia, negozi e mezzi pubblici), allegati AM 11-12-13.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano collegati tra loro mediante una scala interna (Foto da 1 a 14) e insiste su un lotto avente una superficie di circa di 280,00 mq, confinante a Nord con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 2447, a Sud con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3461, a Ovest con la Via Raimondo Piras (dalla quale avviene l'accesso all'abitazione) e a Est con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3810, allegati AM 11 e CAT 04. Allo stato attuale la situazione catastale dell'immobile è la seguente (allegato CAT 01):

CATASTO FABBRICATI COMUNE ABBASANTA (OR)								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
<b>1</b>	<b>28</b>	<b>1713</b>	--	<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>8 vani</b>	<b>Totale: 215 m<sup>2</sup></b> <b>Totale escluse aree scoperte: 204 m<sup>2</sup></b>	<b>Via Raimondo Piras n.32 piano S-T-1</b>



A seguito del sopralluogo effettuato, si è rilevato che lo stato attuale dei luoghi è il seguente:

Piano seminterrato:

Il piano seminterrato si sviluppa su una superficie lorda di 93,79 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 2,15 m, e si compone di un locale di sgombero, di una cantina, di un bagno e di un garage, allegato AM 12 (Foto da 19 a 48). Al piano si ha accesso sia dal piano terra, mediante la scala interna di collegamento tra i piani dell'abitazione (Foto 43-44), sia dalla Via Raimondo Piras, passando per il cortile anteriore (delimitato da cancello metallico) e accedendo mediante una serranda metallica al locale garage (Foto da 19 a 22). Il primo ambiente che si incontra, entrando al piano seminterrato dalla via pubblica è il locale garage che si sviluppa su una superficie di 24,11 mq (con un'altezza utile di 2,15 m, Foto da 23 a 26), da tale ambiente si ha accesso sulla destra ad un locale cantina di 10,76 mq (con altezza utile di 2,00 m, Foto da 39 a 42) e frontalmente ad un disimpegno di 3,27 mq (non separato fisicamente dal garage). Da tale disimpegno si accede sempre frontalmente al vano scala, su lato sinistro ad un locale bagno (dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia) di 6,16 mq (con altezza utile di 2,15 m, Foto da 35 a 38) e sul lato destro ad un locale di sgombero, che si sviluppa su una superficie di 25,65 mq (con altezza utile di 2,15 m, Foto da 27 a 34). Quest'ultimo ambiente attualmente è adibito a cucina e al suo interno sono localizzati anche un camino per il riscaldamento e un forno a legna. Tutti gli ambienti (cantina bagno e locale di sgombero) sono dotati degli infissi esterni, in particolare nella cantina e nel bagno è presente una finestra mentre nel locale di sgombero sono presenti due finestre e una porta finestra. Da tale porta finestra si ha accesso diretto al cortile nella parte anteriore del lotto, tale cortile si sviluppa su tre lati del fabbricato (lato anteriore, posteriore e laterale destro) per una superficie di circa 136,84 mq ed è utilizzato in parte a giardino e in parte a camminamento realizzato in battuto di cemento (Foto da 115 a 126).



Piano terra:

Il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di 89,59 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 2,70 m, e si compone di un disimpegno d'ingresso, di un soggiorno, di una cucina-pranzo e di un bagno collegati tra di loro da un disimpegno (nel quale è localizzato anche il vano scala), sono inoltre presenti tre verande coperte allegato AM 12 (Foto da 49 a 88). Al piano si ha accesso diretto dalla Via Raimondo Piras, passando per il cortile anteriore (delimitato da recinzione muraria e cancelli metallici, Foto 49) e percorrendo una scala esterna fino a raggiungere una veranda coperta (di 19,56 mq), nel quale è localizzata la porta di accesso all'abitazione (Foto da 50 a 51). Al di sotto della scala e della veranda è stato ricavato un locale tecnico (di 16,65 mq) utilizzato per l'alloggiamento di un serbatoio per il gasolio e della caldaia dell'impianto di riscaldamento e di un autoclave con serbatoio di accumulo per l'acqua sanitaria. A tale locale si accede da una porta localizzata lateralmente allo scivolo di accesso al garage (Foto 127-132).

Il primo ambiente che si incontra, entrando nell'abitazione dalla porta d'ingresso, è un disimpegno di 3,10 mq (Foto da 52 a 54), dal quale si ha poi accesso ad un soggiorno di 40,66 mq, nel quale è presente un camino a legna per il riscaldamento (Foto da 54 a 64). Dal soggiorno si accede ad un secondo disimpegno di 3,93 mq (Foto 75-76), dove è localizzato il vano della scala interna di comunicazione con il primo piano e il piano seminterrato (Foto 73-74), da tale disimpegno si ha accesso sulla sinistra ad un bagno di 7,04 mq (dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia, Foto da 69 a 72) e sulla destra ad una cucina-pranzo di 12,34 mq (Foto da 65 a 68). Tutti i vani (soggiorno, cucina-pranzo, bagno e vano scala) sono dotati di infissi esterni, in particolare nel soggiorno sono presenti due finestre e due porte finestre dalle quali è possibile accedere alle verande coperte sul prospetto frontale (la veranda 1 di 19,56 mq, Foto da 77 a 80 e la veranda 2 di 4,76 mq, Foto da 81 a 84), nella cucina sono presenti una finestra e una porta finestra dalla quale si accede alla veranda sul prospetto posteriore (la veranda 3 di



superficie pari a 10,50 mq, Foto da 85 a 88), infine nel bagno e nel vano scala è presente una finestra.

#### Primo Piano:

Il primo piano dell'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di 75,46 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 2,75 m e si articola in tre camere da letto, un bagno e un disimpegno di collegamento (dove è presente il vano scala), sono presenti inoltre due balconi coperti, allegato AM 12 (Foto da 89 a 114). Al piano, si accede dal piano terra attraverso una scala interna in calcestruzzo (Foto 73-74). Il primo ambiente che si incontra accedendo dalla scala, è un disimpegno di 4,67 mq (Foto 107-108), da questo si ha accesso sulla destra ad una prima camera di 18,69 mq (camera 3, Foto da 99 a 102), frontalmente alle altre due camere di 11,23 mq (camera 2, Foto da 95 a 98) e di 15,28 mq (camera 1, Foto da 89 a 94) e infine sulla sinistra ad un bagno di 7,04 mq (dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno, Foto da 103 a 106). In tutti gli ambienti sono presenti degli infissi esterni, in particolare nella camera 3, nel bagno e nel vano scala è presente una finestra, nelle altre due camere è presente una porta finestre mediante la quale si ha la possibilità di accedere a due balconi coperti, uno accessibile dalla camera 2 (il balcone 2) di 4,32 mq, prospiciente il cortile sul prospetto laterale destro (Foto da 112 a 114) e l'altro accessibile dalla camera 1 (il balcone 1) di 2,86 mq, prospiciente il cortile sul prospetto principale (Foto da 109 a 111).

#### Stato di manutenzione del fabbricato e qualità delle finiture

L'immobile risulta internamente ed esternamente completamente finito con intonaco e tinteggiatura e si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, le finiture interne ed esterne sono in discreto stato, tuttavia, sono presenti (principalmente all'esterno) fessurazioni dovute ad assestamenti della struttura e fenomeni di umidità e muffa relativi al dilavamento delle acque meteoriche (Foto da 15 a 18).

L'unità immobiliare necessita nel complesso di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sia internamente che esternamente.



Caratteristiche costruttive:

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura con blocchi di tufo e laterizio (con interposto pannello di sughero) e pilastri in cemento armato;
- Solai interpiano in latero cemento con travetti di c.a. e pignatte in laterizio, in buone condizioni;
- Solaio di copertura in latero cemento con travetti di c.a. e pignatte in laterizio, con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio in discrete condizioni;
- Partizioni interne in mattoni di laterizio forati, intonacate al civile in malta cementizia, in discrete condizioni;
- Scala interna in calcestruzzo articolata in due rampe con pianta a U, rivestita con lastre di granito, in discrete condizioni (Foto 43-44-73-74).

Finiture:

- Pavimenti interni con piastrelle in gres, in discrete condizioni;
- Rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in piastrelle in ceramica in discrete condizioni;
- Apparecchi Sanitari dei bagni in vetro china, in discrete condizioni;
- Infissi interni non presenti nel piano terra e nel primo piano, sono presenti solo nel piano seminterrato in laminato in modeste condizioni (Foto 35-39-42-44-45);
- Infissi esterni, nel piano terra e primo piano, in alluminio con vetro camera e tapparelle in PVC come oscuranti, in discrete condizioni (Foto 64-67-71-82-90-98-113), nel piano seminterrato in alluminio con vetro camera e persiane sempre in alluminio come oscuranti, in discrete condizioni (Foto 33-37);
- Porta di accesso all'abitazione dalla Via Raimondo Piras, in alluminio in discrete condizioni (Foto 51-52);
- Tinteggiatura pareti interne in discrete condizioni, in diverse pareti nel piano seminterrato sono presenti fenomeni di umidità di risalita (Foto 34 - 47-48);



- I prospetti intonacati e tinteggiati, in discrete condizioni ma con fenomeni di muffa e umidità su alcune pareti e solai (Foto da 15 a 18);

#### Impianti:

- Impianto elettrico realizzato sottotraccia (con qualche collegamento fuori traccia con tubazioni a vista), da adeguare alla normativa vigente (Foto da 133 a 136);
- Impianto idrico e fognario presente ed allacciato alla rete comunale;
- Impianto per il gas presente a servizio della cucina, da adeguare alla normativa vigente;
- È presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento, sono presenti le tubazioni ma non sono presenti i termosifoni e la caldaia di alimentazione (Foto da 137 a 141).
- Sono presenti due camini a legna per il riscaldamento, uno è localizzato al piano terra nel soggiorno (Foto 61-62) e l'altro al piano seminterrato nel locale di sgombero (adibito a cucina, Foto 29).
- È presente inoltre un impianto a pannelli solari termici con accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria, localizzato sulla copertura (Foto 144)

#### Spazi esterni e locali accessori:

##### Spazi esterni:

- Cortile distribuito su tre lati dell'abitazione (frontale, laterale destro e posteriore) di superficie utile pari a 136,84 mq, delimitato da recinzione realizzata con blocchi di calcestruzzo (rifiniti con intonaco e tinteggiatura), presenta accesso diretto dalla via pubblica mediante ingresso pedonale e carraio delimitati da cancelli in metallo (Foto 19 -49). È utilizzato in parte a giardino e in parte a camminamento con pavimentazione realizzata in battuto di cemento (Foto da 115 a 126); inoltre una parte è utilizzata come scivolo per accedere al garage (realizzato in battuto di cemento di 15,04 mq, Foto 20).
- Tre verande coperte al piano terra (Foto da 77 a 88), localizzate sul prospetto principale, laterale e posteriore realizzate con soletta in latero cemento rifinita con battuto di cemento e piastrelle, parapetto (presente



solo nelle verande 2 e 3) in muratura rifinito con intonaco e tinteggiatura; alla veranda di accesso all'abitazione (veranda 1) si accede mediante una scala in cemento armato costituita da un'unica rampa rivestimenti con lastre in marmo (Foto 50-51).

- Due balconi entrambi di forma rettangolare localizzati nel prospetto principale e laterale, realizzati con soletta in latero cemento rifinita con piastrelle in gres e parapetto in muratura rifinito con intonaco e tinteggiatura, in discrete condizioni (Foto da 109 a 114).
- Locale tecnico (utilizzato come centrale termica) localizzato in aderenza all'abitazione lato cortile anteriore (al di sotto della scala e della veranda 1 di accesso all'abitazione), realizzato con struttura in blocchi di calcestruzzo (rifiniti con intonaco e tinteggiatura all'interno e all'esterno), la copertura è costituita dalla soletta in latero cemento della veranda soprastante, la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento rivestita da piastrelle in gres e la porta d'ingresso è in legno (Foto da 127 a 132).

Tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile (allegato AM 12):

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)		NOTE	
	Calpestabile	Lorda		
<b>ABITAZIONE</b>	193,93	267,13	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	69,95	93,79		
Garage	24,11			
Locale di sgombero	25,65			
Bagno	6,16			
Locale cantina	10,76			
Disimpegno	3,27			
<b>PRIMO TERRA</b>	67,07	89,59	CONFORME ALLA C.E. CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	
Disimpegno ingresso	3,10			
Soggiorno	40,66			
Cucina - Pranzo	12,34			
Bagno	7,04			
Disimpegno	3,93			
Veranda 1	19,56			19,56
Veranda 2	4,76			5,04
Veranda 3	10,50	11,54		



DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)		NOTE	
	Calpestabile	Lorda		
<b>PRIMO PIANO</b>	56,91	75,46	CONFORME ALLA C.E. CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	
Camera 1	15,28			
Camera 2	11,23			
Camera 3	18,69			
Bagno	7,04			
Disimpegno	4,67			
Balcone 1	2,86			3,14
Balcone 2	4,32			4,64
<b>AREE ESTERNE E LOCALE TECNICO</b>	168,53	183,26		
Cortile (giardino)	136,84	164,06	CONFORME ALLA C.E. CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	
Cortile (scivolo garage)	15,04			
Locale tecnico	16,65	19,20	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	

### **Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

L'immobile è costituito da una unità immobiliare ad uso commerciale, facente parte di un fabbricato multipiano ad uso misto residenziale e commerciale, sito nell'abitato del Comune di Abbasanta (OR) nella Piazza Stazione n. 7 (nella visura catastale è indicato il civico 2), in una area pianeggiante intensamente edificata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, servita da diversi servizi (scuole, poste, farmacia, negozi e mezzi pubblici), allegati AM 14-15.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello al piano terra e confina a Nord con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 319#, a Sud con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3648 sub 10, a Ovest con la Piazza Stazione – strada provinciale SP 15 (dalla quale avviene l'accesso all'immobile) e a Est con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3648 sub 11, allegati AM 14 e CAT 07-08.

Allo stato attuale la situazione catastale dell'immobile è la seguente





(allegato CAT 05):

CATASTO FABBRICATI COMUNE ABBASANTA (OR)								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
<b>1</b>	<b>28</b>	<b>3648</b>	<b>18</b>	<b>C/1</b>	<b>5</b>	<b>49 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 56 m<sup>2</sup></b>	<b>Piazza Stazione n.2 piano T</b>

A seguito del sopralluogo effettuato, si è rilevato che lo stato attuale dei luoghi è il seguente:

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra su una superficie lorda di 59,46 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 4 m e si compone di un ampio ambiente a destinazione commerciale, di un vano ripostiglio-deposito e di un bagno, allegato AM 15 (Foto da 1 a 16). All'immobile si ha accesso diretto dalla via pubblica (dalla Piazza Stazione al civico 7), mediante una vetrata in alluminio (Foto da 1 a 4). Il primo ambiente che si incontra entrando nell'unità immobiliare è un ampio vano di 38,18 mq adibito a locale commerciale (Foto da 5 a 8), in fondo al a tale vano (frontalmente) si ha accesso ad un altro ambiente di 8,95 mq, utilizzato come deposito-ripostiglio (separato dal precedente mediante una parete in cartongesso, Foto 9-10); oltre a questi due ambienti è presente anche un bagno di 2,37 mq (dotato di sanitari e di areazione forzata (Foto da 11 a 14), localizzato in prossimità dell'ingresso (sul lato destro della vetrina) e accessibile direttamente dal vano a uso commerciale.

#### Stato di manutenzione dell'immobile e qualità delle finiture

L'unità immobiliare risulta internamente ed esternamente completamente finita con intonaco e tinteggiatura e si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, le finiture interne ed esterne sono in discreto stato, tuttavia, sono presenti (principalmente all'esterno) fessurazioni dovute ad assestamenti della struttura e fenomeni di umidità e muffa relativi al dilavamento delle acque meteoriche (Foto da 1 a 4).

L'immobile necessita nel complesso di lavori di manutenzione ordinaria e



straordinaria sia internamente che esternamente.

Caratteristiche costruttive:

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura con blocchi di tufo;
- Solai interpiano in latero cemento con travetti di c.a. e pignatte in laterizio, in buone condizioni;
- Partizioni interne in parte in mattoni di laterizio forati, intonacate al civile in malta cementizia e in parte in cartongesso rifinite, in discrete condizioni;

Finiture:

- Pavimenti interni con piastrelle in gres, in discrete condizioni;
- Rivestimenti delle pareti dei bagni in piastrelle in ceramica in modeste condizioni;
- Apparecchi Sanitari dei bagni in vetro china, in modeste condizioni;
- Infissi interni in laminato in modeste condizioni (Foto 12);
- Infissi esterni, in alluminio taglio freddo con vetro singolo, in discrete condizioni;
- Tinteggiatura pareti interne in discrete condizioni, in alcune pareti sono presenti fenomeni di umidità di risalita (Foto 15);
- I prospetti intonacati e tinteggiati, in discrete condizioni ma con fenomeni di muffa e umidità su alcune pareti e solai (Foto da 1 a 4);

Impianti:

- Impianto elettrico realizzato sottotraccia (con qualche collegamento fuori traccia con tubazioni a vista), da adeguare alla normativa vigente (Foto 2-3-16);
- Impianto idrico e fognario presente ed allacciato alla rete comunale.

Tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile (allegato AM 15):

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)		NOTE
	Calpestabile	Lorda	
<b>LOCALE COMMERCIALE</b>	49,50	59,46	CONFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
Vano uso commerciale	38,18		
Vano deposito - ripostiglio	8,95		
Bagno	2,37		



### 3.3 Quesito 3

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

### Risposta 3

#### Immobilie n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Attualmente l'immobile risulta individuato come segue:

- Fabbricato distinto al NCEU del Comune Abbasanta (OR) al **foglio 28, particella 1713**, categoria A/7 (abitazione in villini), consistenza 8 vani, classe 2, superficie catastale totale 215 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>), rendita catastale euro 702,38, indirizzo Via Raimondo Piras n.32, piano S-T-1, allegato CAT 01.

Intestato con diritto di piena proprietà quota 1/1 all'esecutato **CA** **CA**; dati VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2018 Pratica **OR0001586** in atti dal 05/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1133.1/2018).

L'immobile risulta confinante con le seguenti particelle e strade, come indicato nell'estratto di mappa, allegati AM 11 e CAT 04:

- (confine Nord) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 2447;
- (confine Sud) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3461;
- (confine Ovest) con la Via Raimondo Piras;
- (confine Est) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3810.

La planimetria catastale (allegato CAT 03) è conforme allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda il piano terra e il primo piano, mentre è difforme per quanto riguarda il piano seminterrato (allegato AM 13) e in particolare le



difformità rilevate sono dovute al fatto che nella planimetria del seminterrato non è rappresentato il locale tecnico (utilizzato come centrale termica), localizzato in aderenza all'abitazione lato cortile anteriore, al di sotto della scala e della veranda di accesso all'abitazione al piano terra. La planimetria deve pertanto essere aggiornata allo stato attuale dei luoghi.

### **Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento, occorre segnalare che nella visura catastale è indicato un numero civico (il n.2) differente da quello attuale che è il n. 7

Attualmente l'immobile risulta individuato come segue:

- Fabbricato distinto al NCEU del Comune Abbasanta (OR) al **foglio 28 particella 3648 sub 18**, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza 49 m<sup>2</sup>, classe 5, superficie catastale totale 56 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 652,90, indirizzo Via Piazza Stazione n.2 (attualmente il numero civico è il 7), piano T, allegato CAT 05.

Intestato con diritto di piena proprietà quota 1/1 all'esecutato  
I dati derivati da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura  
dei dati di superficie.

L'immobile risulta confinante con le seguenti particelle e strade, come indicato nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico, allegati AM 14 e CAT 07-08:

- (confine Nord) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 319#;
- (confine Sud) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3648 sub 10;
- (confine Ovest) con la Piazza Stazione – strada provinciale SP 15;
- (confine Est) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 28 particella 3648 sub 11.



La planimetria catastale (allegato CAT 06) deve essere aggiornata allo stato attuale dei luoghi in quanto, a seguito del rilievo sull'immobile, si sono rilevate delle difformità (allegato AM 15) relative a una differente distribuzione interna degli ambienti, in particolare risulta realizzata una tramezzatura nell'ambiente adibito a locale commerciale, con la quale si è creato un nuovo vano utilizzato come ripostiglio – deposito, inoltre non risulta realizzato l'antibagno ma esclusivamente il bagno come ambiente unico, con accesso diretto dal vano commerciale. Oltre alle difformità su descritte risulta opportuno aggiornare anche l'indirizzo, inserendo in visura il numero civico corretto (che come detto sopra attualmente è il n. 7 in luogo del n. 2 indicato in visura).

### **3.4 Quesito 4**

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

### **Risposta 4**

#### **Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta regolarmente accatastata al Catasto Fabbricati e le informazioni contenute nell'accatastamento ne consentono l'identificazione univoca.

Tuttavia occorre osservare che risulta necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, come illustrato alla risposta del quesito 3. Gli oneri per le pratiche di aggiornamento catastale saranno determinati al quesito 12 e detratti dal prezzo di stima dell'immobile.

#### **Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta regolarmente accatastata al Catasto Fabbricati e le informazioni contenute nell'accatastamento ne consentono l'identificazione univoca.

Tuttavia occorre osservare che risulta necessario aggiornare la planimetria



catastale allo stato attuale dei luoghi, come illustrato alla risposta del quesito 3. Gli oneri per le pratiche di aggiornamento catastale saranno determinati al quesito 12 e detratti dal prezzo di stima dell'immobile.

### 3.5 Quesito 5

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

#### Risposta 5

#### **Immobilabile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713 e Immobilabile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Abbasanta in data 04/07/2023, allegato AM 07, si certifica che:

- Visto il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 07 in data 19.02.2002;
- Visto il Piano Urbanistico Intercomunale (PUI) di Abbasanta e Norbello, Ambito Territoriale di Abbasanta, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 15/10/2020;
- Considerato che dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001.
- Viste la L. n° 47 del 28.02.1985 e il D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 art. 30;
- Individuata sugli elaborati del PUC e del PUI in adozione l'ubicazione dei terreni in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento (distinti al catasto terreni del Comune di Abbasanta (OR) al foglio 28 particelle 1713 e 3648 sub 18);
- I summenzionati terreni, ricadono nel territorio del piano urbanistico comunale e sono ricompresi nelle seguenti zone e sottozone:

FOGLIO	PARTICELLA	PUC	PUI
28	1713	Zona C: Espansione Residenziale Sottozona C1 - Già Dotata Di Piani Attuativi	Zona C: Espansione Residenziale – sottozona C1 Espansioni Pianificate E Attuate O In Corso Di Attuazione



FOGLIO	PARTICELLA	PUC	PUI
28	3648 SUB 18	zona B di completamento residenziale	sottozona B1: ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature

Non risulta che gli immobili siano gravati dai vincoli di cui all'art. 10 della Legge n. 353 del 21.11.2000.

Per le sopra riportate zone urbanistiche sono previste, nelle norme tecniche di attuazione (NTA) del PUC, le seguenti norme urbanistiche:

**Art. 11 - Zona B: Completamento Residenziale - Sottozona B1: Recupero Tipologia Locale**

*Si riferisce agli isolati costruiti attorno al Centro Storico urbano (Zona A). Nella zona B1, abitazioni relativamente recenti, si frappongono alle tipiche abitazioni in basalto generando una confusa sequenza di stili architettonici, che hanno snaturato il tessuto urbanistico esistente. Oltre alle disposizioni citate nell'articolo precedente si dovrà tener conto delle seguenti norme.*

**INDICE DI FABBRICAZIONE**

*L'indice di costruzione fondiario massimo per nuove abitazioni o per ampliamento di quelle esistenti viene fissato in mc/mq 3,00 e il rapporto di copertura in 2/3.*

*Dovrà essere garantito il rispetto delle altezze e dei distacchi previsti dal Decr.Ass.Urb. del 20.12.1983 n° 2266/U.*

**PROSPETTI**

*Tutti i progetti di nuove abitazioni, di ampliamenti o manutenzione straordinaria dovranno, rispettare la facciata con 'tipologia locale' ed inoltre:*

- *non sono ammessi interventi di rivestimento esterno in piastrelle o comunque contrastanti col carattere tradizionale della zona; (a giudizio insindacabile della C.U.);*
- *non sono consentite coperture in fibro cemento né infissi in ferro o alluminio anodizzato, né oscuranti avvolgibili in PVC ed in ogni caso soluzioni che non presentino una "immagine" riconducibile alla tipologia tradizionale locale.*

*La C.U. potrà invece consentire l'installazione di tegole in cemento colorato oppure serramenti anche in alluminio verniciato a spigoli arrotondati o PVC purché di dimensioni, disegno e colore tali da riprodurre fedelmente la antica tipologia tipica locale.*

*Per coadiuvare ed incentivare l'intervento privato a raggiungere questo obbiettivo sono stati individuati alcuni interventi da attuarsi da parte della Pubblica Amministrazione, (con piano particolareggiato):*

- *toponomastica in ceramica secondo lo stile di inizio secolo, recante una serie di informazioni quali: data di nascita, morte e professione dell'intestatario oppure la traduzione in sardo quando trattasi di nome di cosa oppure l'ex nome attribuito alla via quando modificato;*
- *illuminazione pubblica e rete telefonica realizzate con cavi interrati, evitando i pali e reinserendo i corpi illuminanti di tipo tradizionale, in ferro lavorato a sbalzo;*
- *selciati, lastricati o basolati, realizzati in pietra (cominciando dalle vie in cui si è meglio conservata (sotto l'asfalto) la tipologia tipica locale.*

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI**

*Gli elaborati di progetto di ogni intervento eseguito in zona B dovranno sempre comprendere:*

- *il disegno del fronte strada che comprende l'intervento in scala non inferiore a 1:100 raffigurante tutti i prospetti;*
- *lo scorcio fotografico a colori (non del tipo a sviluppo istantaneo, facilmente deteriorabili) di entrambi i lati del tratto di strada interessante il progetto per uno sviluppo sufficiente a valutare l'intervento.*

**Art. 12 - Zona B: Completamento Residenziale - Sottozona B2: Promozione Del Commercio E Dei Servizi**

*La sottozona B2 si riferisce alla fascia attorno alla Via Garibaldi, in cui si intende promuovere lo sviluppo del commercio*





e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare, per fabbricati che comprendano attività di commercio e/o di servizi che realizzino passi carrai per lo sfruttamento dei cortili interni a parcheggio pari ad almeno l'80% della superficie commerciale, l'elevazione dell'indice di fabbricazione fino a mc/mq 5,00. In tal caso dovrà essere predisposto un Piano Particolareggiato per singoli isolati o per comparti aventi una estensione minima di mq 2.500.

#### PASSO CARRAIO

Fino alla approvazione di un Piano Particolareggiato risulterà influente ai fini dei calcoli delle volumetrie il passo carrai di collegamento con il cortile posteriore purché di larghezza massima di ml 3,50 e purché aperto completamente sul cortile.

#### **Art. 13 - Zona C: Espansione Residenziale - Norme Generali**

Il principio stabilito dalla Amministrazione per la delimitazione delle nuove Zone di Espansione e' quello di "rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente" e questo implicitamente richiede di mantenere il paese all'interno di una viabilità ad alto scorrimento lungo il perimetro come meglio identificata nelle tavole allegate.

I progetti di lottizzazione dovranno perciò rispettare le previsioni della viabilità principale inserite nel Piano Urbanistico Comunale.

#### SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE

E' fatto obbligo, per motivi di pubblico decoro urbano, di rifinire le facciate (così come previste in progetto) delle nuove abitazioni non appena tale operazione si renderà possibile e comunque prima della posa dei serramenti.

In ogni caso non potrà essere rinnovata la concessione edilizia, se non si sarà prima provveduto a rifinire la facciata e le parti edificate visibili dalla pubblica via.

Tutte le aree in zona C1, C2, sono soggette ad edificazione sulla base di un Piano di Lottizzazione Preliminare approvato dalla C.U. e dal Consiglio comunale.

#### VIABILITA' PRINCIPALE INTRODotta DAL PUC

I progetti di Lottizzazione dovranno rispettare la nuova viabilità introdotta nel presente PUC.

#### VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. influente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- a. superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;
- b. obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);
- c. finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;
- d. profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

#### **Art. 14 - Zona C: Espansione Residenziale - Sottozona C1 - Già Dotata Di Piani Attuativi**

In questa sottozona sono comprese tutte le aree di espansione residenziale realizzate o già convenzionate.

Per le norme di attuazione relative alle zone C1 si rimanda a quanto prescritto nei piani attuativi approvati ed i loro aggiornamenti.

### **3.6 Quesito 6**

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione 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 altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

## Risposta 6

### Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Abbasanta, per l'immobile oggetto di perizia, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE n. 22 del 18/04/1984 – Prat. n. 23 - Prot. n. 1216 anno 1984 rilasciata al Sig.  con la quale sono stati autorizzati i lavori di costruzione di una casa di civile abitazione sull'area situata in territorio di Abbasanta, Loc. Sas Piras (attuale Via Raimondo Piras) e distinta in Catasto al Foglio 28, mappale 1663 (ovvero attualmente al N.C.E.U. 1713), allegati AM 05-06.

Per lo stesso immobile presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Abbasanta, non risultano rilasciate ulteriori autorizzazioni e/o concessioni amministrative e non risultano rilasciate dichiarazioni di agibilità, pertanto gli ultimi elaborati progettuali agli atti sono quelli riconducibili alla C.E. n. 22 del 18/04/1984 (allegato AM 06).

### STATO DI PROGETTO

Nel progetto di cui alla sopra indicata concessione, allegato AM 06, si



prevedeva la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, con annesso cortile circostante di esclusiva pertinenza, da svilupparsi su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano collegati tra loro mediante una scala interna, per una superficie coperta totale di 99,70 mq e un volume totale di 517,97 mc.

Il piano seminterrato si componeva in progetto di un locale di sgombero, di una cantina, di un magazzino, di un bagno, di un vano scala e di un garage. Il piano terra in progetto si componeva di un disimpegno d'ingresso, di un soggiorno - pranzo, di una cucina e di un bagno collegati tra di loro da un disimpegno (nel quale era localizzato anche il vano scala), erano inoltre previste tre verande coperte.

Il primo piano in progetto si articolava in tre camere da letto, un bagno e un disimpegno di collegamento (dove era presente il vano scala), erano previsti inoltre due balconi coperti.

#### STATO ATTUALE

Come illustrato nella planimetria di rilievo (allegato AM 12) e come descritto alla risposta del quesito n. 2, allo stato attuale l'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione, con annesso cortile circostante di esclusiva pertinenza, che si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano collegati tra loro mediante una scala interna.

Il piano seminterrato si compone di un locale di sgombero, di una cantina, di un bagno e di un garage, è stato inoltre realizzato un vano utilizzato come locale tecnico.

Il piano terra si compone di un disimpegno d'ingresso, di un soggiorno, di una cucina-pranzo e di un bagno collegati tra di loro da un disimpegno (nel quale è localizzato anche il vano scala), sono inoltre presenti tre verande coperte.

Il primo piano si articola in tre camere da letto, un bagno e un disimpegno di collegamento (dove è presente il vano scala), sono presenti inoltre due balconi coperti.



### DIFFORMITA'

Dal confronto tra il progetto approvato (C.E. n. 22 del 18/04/1984) e lo stato attuale dei luoghi risultano conformi al progetto il piano terra e il primo piano del fabbricato, mentre si sono riscontrate delle difformità per quanto riguarda il piano seminterrato, in particolare (allegato AM 12):

- È stata modificata la distribuzione degli spazi interni con la modifica delle partizioni interne. Rispetto al progetto approvato è stato eliminato il vano individuato come magazzino, che allo stato attuale risulta inglobato all'interno del locale di sgombero, tale variazione è stata realizzata mediante la rimozione del tramezzo previsto (tra magazzino e locale di sgombero) e la realizzazione di un nuovo tramezzo con il locale cantina. Il locale di sgombero così modificato è utilizzato attualmente come locale cucina, al suo interno, sono stati realizzati anche un cammino per il riscaldamento e un forno a legna (non previsti in progetto). Il bagno è stato realizzato di dimensioni minori a favore della superficie del garage, mediante lo spostamento del tramezzo tra i due vani. Non è stato inoltre realizzato il tramezzo di separazione tra il disimpegno del vano scala e il locale garage.
- È stato realizzato un vano utilizzato come locale tecnico (come centrale termica), localizzato in aderenza all'abitazione lato cortile anteriore, al di sotto della scala e della veranda di accesso all'abitazione al piano terra.

### SANABILITÀ

Per le difformità riscontrate nell'abitazione si ha la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, mediante accertamento di conformità. L'accertamento di conformità può essere attuato se l'intervento abusivo risulta conforme alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di permesso in sanatoria; le difformità riscontrate soddisfano tali condizioni è pertanto è possibile procedere alla sanatoria.

In definitiva per la sanabilità delle opere difformi rispetto a quanto approvato con la C.E. n. 22 del 18/04/1984, si deve procedere come segue:



- Occorre fare richiesta all'Amministrazione Comunale di accertamento di conformità con effetto sanante in base all'art.36 del T.U. sull'edilizia, presentando un progetto che illustri lo stato di fatto degli immobili esistenti con la dimostrazione di conformità alla disciplina urbanistica;
- Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
- Provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile;
- Richiedere il certificato di agibilità.

I costi da sostenere per le pratiche relative all'accertamento di conformità (inclusa l'oblazione), all'aggiornamento catastale e alla pratica di agibilità (unitamente alle certificazioni degli impianti), verranno stimati al quesito 12 e detratti dal valore di stima dell'immobile.

### **Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

L'immobile è stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale privo del titolo abilitativo edilizio originario. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Abbasanta, per l'immobile oggetto di perizia, non risultano rilasciate autorizzazioni e/o concessioni amministrative né dichiarazioni di agibilità (allegato AM 04).

Pertanto non avendo elaborati planimetrici di riferimento (legati ad autorizzazioni e/o concessioni), possiamo considerare lo stato attuale dell'immobile come conforme, ricordando comunque le difformità che si sono potute rilevare rispetto alla planimetria catastale (redatta in data 07/02/2007, allagati CAT 06 e AM 13), unico elaborato grafico di cui si dispone per il confronto con lo stato attuale.

Viste le difformità rispetto alla planimetria catastale è necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi,



inoltre occorre richiedere il certificato di agibilità, in quanto mancante.

I costi da sostenere per le pratiche relative all'aggiornamento catastale e alla pratica di agibilità (unitamente alle certificazioni degli impianti), verranno stimati al quesito 12 e detratti dal valore di stima dell'immobile.

### 3.7 Quesito 7

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): 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;*

### Risposta 7

Gli immobili oggetto di causa sono costituiti da un fabbricato ad uso civile abitazione e da una unità immobiliare ad uso commerciale, indipendenti tra loro, pertanto è possibile vendere separatamente gli immobili distinguendoli in due lotti di vendita, coincidenti con la loro identificazione catastale come di seguito descritto:

LOTTE DI VENDITA		
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI
1	FABBRICATO (civile abitazione)	<b>Foglio 28 particella 1713</b> , categoria A/7 classe 2, Abitazioni in villini, consistenza 8 vani, piano S-T-1, Via Raimondo Piras n. 32
2	UNITA' IMMOBILIARE (locale commerciale)	<b>Foglio 28 particella 3648 sub 18</b> , categoria C/1 classe 5, Negozi e botteghe, consistenza 49 m <sup>2</sup> , piano T, Piazza Stazione n.7 (civico attuale, in visura è indicato il civico n.2)

### 3.8 Quesito 8

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



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

### Risposta 8

#### **Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713**

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero (diritto di piena proprietà quota 1/1). In relazione alla sua forma, natura e consistenza l'immobile non può essere diviso in natura e come illustrato al quesito 7, può essere venduto in un unico lotto. Il valore del lotto è determinato al quesito 12.

#### **Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero (diritto di piena proprietà quota 1/1). In relazione alla sua forma, natura e consistenza l'immobile non può essere diviso in natura e come illustrato al quesito 7, può essere venduto in un unico lotto. Il valore del lotto è determinato al quesito 12.

### 3.9 Quesito 9

*accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato 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.;*

### Risposta 9

#### **Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713**

Al momento dei sopralluoghi l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero ma nella piena disponibilità dell'esecutato



**Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

Al momento dei sopralluoghi l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero ma nella piena disponibilità dell'esecutato

**3.10 Quesito 10**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**Risposta 10****Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713**

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore, ma risulta libero come indicato alla risposta del quesito 9.

**Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore, ma risulta libero come indicato alla risposta del quesito 9.

**3.11 Quesito 11**

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

**Risposta 11****Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713**

Sul bene pignorato non sussiste alcun vincolo descritto nel presente quesito.





**Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

Sul bene pignorato non sussiste alcun vincolo descritto nel presente quesito.

**3.12 Quesito 12**

*determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);*

**Risposta 12****DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di causa sono costituiti da un fabbricato ad uso civile abitazione e da una unità immobiliare ad uso commerciale, indipendenti tra loro, pertanto è possibile vendere separatamente gli immobili distinguendoli in due lotti di vendita, coincidenti con la loro identificazione catastale come di seguito descritto:





LOTTE DI VENDITA		
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI
1	FABBRICATO (civile abitazione)	<b>Foglio 28 particella 1713</b> , categoria A/7 classe 2, Abitazioni in villini, consistenza 8 vani, piano S-T-1, Via Raimondo Piras n. 32
2	UNITA' IMMOBILIARE (locale commerciale)	<b>Foglio 28 particella 3648 sub 18</b> , categoria C/1 classe 5, Negozi e botteghe, consistenza 49 m <sup>2</sup> , piano T, Piazza Stazione n.7 (civico attuale, in visura è indicato il civico n.2)

Si è proceduto pertanto a stimare separatamente i due lotti come illustrato nei paragrafi seguenti.

### CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, l'aspetto economico da ricercare è il valore venale degli immobili in comune commercio, vale a dire il più probabile prezzo che i beni potrebbe raggiungere, in una libera contrattazione, qualora fossero immessi sul mercato per la vendita. Il valore degli immobili oggetto di stima sarà determinato adottando il metodo di stima diretto comparativo (basato sulla comparazione di compravendite di beni simili nella stessa zona), che consiste sostanzialmente in due fasi:

1. nel formare una scala di prezzi noti di compravendite di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto della stima;
2. nell'inserire tale immobile nel gradino della scala dei prezzi che presenta maggiori analogie con esso.

Si è proceduto pertanto ad effettuare un'accurata indagine sul mercato immobiliare locale, al fine di individuare il valore di fabbricati con caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia, mediante:

- accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili avvenute in tempi recenti nel comune di Abbasanta;
- ricerche presso agenzie immobiliari presenti nella zona;
- verifiche dei prezzi richiesti da inserzioni pubbliche su quotidiani o su internet;



- consultazione dei valori di mercato medi della banca dati delle quotazioni immobiliari espresse dell'Agenzia delle Entrate (l'ultima quotazione risale al semestre 2- anno 2023).

Tramite un'indagine di mercato, ho comparato gli immobili in esame in relazione allo stato attuale con altri aventi caratteristiche simili, considerando i fattori intrinseci, quali la superficie, l'estetica, le rifiniture e lo stato di conservazione e vetustà, la grandezza dei vani in funzione all'uso, la destinazione interna, i servizi e la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito ed i fattori estrinseci, quali la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, l'esistenza e l'efficacia dei servizi che servono la zona dell'area in esame quali trasporti pubblici, energia elettrica, acqua.

## VALUTAZIONE LOTTO 1

### Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713

In base all'indagine di mercato e ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ABBASANTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: B1

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	NORMALE	460	650	L	1,5	2,2	L

si è rilevato che i valori di mercato (espressi in €/mq) per edifici simili a quello oggetto di perizia, oscillano tra i 500,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq con un valore unitario medio pari a 850,00 €/mq di superficie commerciale. Tale valore si riferisce a immobili in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, dovrà pertanto essere rivalutato in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di realizzazione e di manutenzione dell'immobile



applicando dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche del fabbricato in esame, come indicato nella tabella seguente:

Punti di merito relativi all'unita immobiliare ordinaria		Peso relativo standard		Peso relativo immobile stima	
tipo					
Caratteristiche estrinseche Posizionali	Accessibilità	7	30	7	30
	Servizi	7		7	
	Inquinamento	6		6	
	Disponibilità verde	6		6	
	Qualità al contorno	4		4	
Caratteristiche intrinseche Posizionali	Panoramicità	7	20	7	20
	Orientamento	6		6	
	Soleggiamento e Luminosità	7		7	
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	5	15	3	13
	Suscettività di vendita	5		5	
	Suscettività di locazione	5		5	
Caratteristiche tecnologiche	Finiture	10	35	8	27
	Impianti	8		5	
	Stato di Degrado fisico	10		9	
	Stato d'obsolescenza	7		5	
<b>TOTALE</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

In base alle caratteristiche della zona e dell'immobile oggetto di perizia, ottengo un valore unitario di mercato pari a:

$$V_m = 850,00 * 0,90 = 765,00 \text{ €/mq.}$$

Al valore unitario così ottenuto applico la superficie commerciale al fine di valutare il valore dell'immobile in esame. La superficie commerciale dell'immobile, è calcolata applicando dei coefficienti moltiplicativi di omogeneizzazione alle superfici lorde del fabbricato. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, come alla norma UNI 10750 o alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, ottengo così una lettura omogenea dei dati e dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo principale delle superfici e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. In base alle superfici commerciali, ottengo



che il valore dell'immobile in esame è:

<b>Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713</b>						
ABITAZIONE	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Valore correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore (€)</b>
	Piano seminterrato abitazione	66,30	0,50	33,15	765,00	25.359,75
	Piano seminterrato garage	27,49	0,50	13,75	765,00	10.518,75
	Piano seminterrato locale tecnico	19,20	0,10	1,92	765,00	1.468,80
	Piano terra abitazione	89,59	1,00	89,59	765,00	68.536,35
	Piano terra veranda 1	19,56	0,25	4,89	765,00	3.740,85
	Piano terra veranda 2	5,04	0,25	1,26	765,00	963,90
	Piano terra veranda 3	11,54	0,25	2,89	765,00	2.210,85
	Piano terra Cortile	164,06	0,10	16,41	765,00	12.553,65
	Primo piano abitazione	75,46	1,00	75,46	765,00	57.726,90
	Primo piano balcone 1	3,14	0,25	0,79	765,00	604,35
	Primo piano balcone 2	4,64	0,25	1,16	765,00	887,40
	<b>TOTALE</b>					

L'unità immobiliare ha un valore pari a **184.571,55 €** (centottantaquattromilacinquecentosettantuno/55 euro).

A questo valore devono essere detratti i costi da sostenere per le spese tecniche relative alle pratiche per l'accertamento di conformità (con i relativi oneri di oblazione), alle pratiche di aggiornamento catastali e alla pratica per il certificato di agibilità.

Tali costi possono essere quantificabili in:

- pratica edilizia di accertamento di conformità (compresi oneri di



- oblazione): 3.000,00 €;
- pratica aggiornamento (pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catasto fabbricati): 1.000,00 €;
  - pratica per ottenimento certificato di agibilità (incluso costi per le certificazioni degli impianti): 2.000,00 €;

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare al netto di tutti i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile è il seguente:

VALORE STIMA	Fabbricato	€ 184.571,55
SPESE	Pratica per accertamento di conformità	- € 3.000,00
	Pratica per aggiornamento catastale	- € 1.000,00
	Pratica per ottenimento certificato di agibilità	- € 2.000,00
<b>TOTALE STIMA FABBRICATO</b>		<b>€ 178.571,55</b>

L'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, per un valore totale di stima arrotondato pari a **178.600,00 €** (centosettantottomilaseicento/00 euro).

## VALUTAZIONE LOTTO 2

### Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18

In base all'indagine di mercato e ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ABBASANTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	200	285	L	1	1,4	L
Negozi	NORMALE	495	730	L	2,6	3,7	L



si è rilevato che i valori di mercato (espressi in €/mq) per edifici simili a quello oggetto di perizia, oscillano tra i 600,00 €/mq ed i 1.000,00 €/mq con un valore unitario medio pari a 800,00 €/mq di superficie commerciale.

Tale valore si riferisce a immobili in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, dovrà pertanto essere rivalutato in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di realizzazione e di manutenzione dell'immobile applicando dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche del fabbricato in esame, come indicato nella tabella seguente:

Punti di merito relativi all'unità immobiliare ordinaria		Peso relativo standard		Peso relativo immobile stima	
tipo					
Caratteristiche estrinseche Posizionali	Accessibilità	7	30	7	30
	Servizi	7		7	
	Inquinamento	6		6	
	Disponibilità verde	6		6	
	Qualità al contorno	4		4	
Caratteristiche intrinseche Posizionali	Panoramicità	7	20	6	19
	Orientamento	6		6	
	Soleggiamento e Luminosità	7		7	
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	5	15	4	14
	Suscettività di vendita	5		5	
	Suscettività di locazione	5		5	
Caratteristiche tecnologiche	Finiture	10	35	9	32
	Impianti	8		7	
	Stato di Degrado fisico	10		9	
	Stato d'obsolescenza	7		7	
<b>TOTALE</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>95</b>

In base alle caratteristiche della zona e dell'immobile oggetto di perizia, ottengo un valore unitario di mercato pari a:

$$V_m = 800,00 * 0,95 = 760,00 \text{ €/mq.}$$

Al valore unitario così ottenuto applico la superficie commerciale al fine di valutare il valore dell'immobile in esame. La superficie commerciale



dell'immobile, è calcolata applicando dei coefficienti moltiplicativi di omogeneizzazione alle superfici lorde del fabbricato. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, come alla norma UNI 10750 o alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, ottengo così una lettura omogenea dei dati e dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo principale delle superfici e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. In base alle superfici commerciali, ottengo che il valore dell'immobile in esame è:

Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18						
LOCALE COMMERCIALE	Destinazione	Superficie lorde (mq)	Valore correttivo	Superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore (€)
		Piano terra: - vano uso commerciale - ripostiglio – deposito - bagno	59,46	1,00	59,46	760,00
<b>TOTALE</b>						<b>45.189,60</b>

L'unità immobiliare ha un valore pari a **45.189,60 €** (quarantacinquemilacentottantanove/60 euro).

A questo valore devono essere detratti i costi da sostenere per le spese tecniche relative alle pratiche di aggiornamento catastali e alla pratica per il certificato di agibilità.

Tali costi possono essere quantificabili in:

- pratica aggiornamento catastale (pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catasto fabbricati): 500,00 €;
- pratica per ottenimento certificato di agibilità (incluso costi per le certificazioni degli impianti): 2.000,00 €;

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare al netto di tutti i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile è il seguente:

VALORE STIMA	Unità Immobiliare	€ 45.189,60
SPESE	Pratica per aggiornamento catastale	- € 500,00
	Pratica per ottenimento certificato di agibilità	- € 2.000,00
<b>TOTALE STIMA UNITÀ' IMMOBILIARE</b>		<b>€ 42.689,60</b>



L'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, per un valore totale di stima arrotondato pari a **42.700,00 €** (quarantaduemilasettecento/00 euro).

### 3.13 Quesito 13

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

### Risposta n 13

#### Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713

Il fabbricato pignorato non risulta costruito su mappali non pignorati.

#### Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18

Il fabbricato pignorato non risulta costruito su mappali non pignorati.

## 4. CONCLUSIONI

In conclusione per quanto esaminato, accertato, rilevato e descritto, il sottoscritto perito estimatore deduce che le unità immobiliari oggetto di perizia possono essere vendute in due lotti distinti, come illustrato nella tabella seguente, e il più probabile valore di mercato è:

Lotto	Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Quota pignorata	Valore di stima (€)
<b>1 (uno)</b>	Fabbricato residenziale	Abbasanta (OR)	28	1713	--	1/1	<b>178.600,00</b>
<b>2 (due)</b>	Locale commerciale	Abbasanta (OR)	28	3648	18	1/1	<b>42.700,00 €</b>
<b>STIMA COMPLESSIVA</b>							<b>€221.300,00</b>

Pertanto complessivamente il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è pari a **221.300,00 €** in lettere (duecentoventunomilatrecento/00 euro)

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati con modalità telematica, ai sensi dell'art. 16 – bis, commi 1 e 2, della legge 24 dicembre





2012, n. 228.

Ai creditori precedenti e al debitore verrà inviata entro i termini previsti, copia dell'elaborato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Viene presentato inoltre in triplice copia allegata alla presente la descrizione del bene, con gli elementi di cui ai quesito da 1a 13.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente svolto il mandato ricevuto e rimango a completa disposizione della S.V. per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

Richiamo sinteticamente i dati significativi, meglio descritti nei paragrafi precedenti:

### **Immobile n.1 - Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 1713**

- L'immobile risulta individuato al NCEU del Comune di Abbasanta (OR) al **foglio 28, particella 1713**, categoria A/7 (abitazione in villini), consistenza 8 vani, classe 2, superficie catastale totale 215 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>), rendita catastale euro 702,38, indirizzo Via Raimondo Piras n.32, piano S-T-1;
- L'immobile è destinato a civile abitazione;
- L'immobile risulta edificato a seguito della Concessione Edilizia n. 22 del 18/04/1984 (Prat. n. 23 - Prot. n. 1216 anno 1984), non risultano rilasciate dichiarazioni di agibilità;
- L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Abbasanta (OR) ricade Zona C (Espansione Residenziale), Sottozona C1 (Già Dotata Di Piani Attuativi );
- L'immobile presenta delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi, difformità sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380;
- La descrizione catastale ne consentono l'identificazione univoca, tuttavia risulta necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi;
- L'immobile è pignorato per intero;



- L'immobile può essere venduto in un unico lotto;
- L'immobile non presenta vincoli;
- L'immobile risulta libero ma nella piena disponibilità dell'esecutato;
- Il valore dell'immobile è pari a **178.600,00 €** (centosettantottomilaseicento/00 euro), al netto delle spese da sostenere per le pratiche tecniche relative all'accertamento di conformità, all'aggiornamento catastale e per il rilascio del certificato di agibilità.

### **Immobile n.2 – Comune Abbasanta (OR) – NCEU Foglio 28 – particella 3648 – sub 18**

- L'immobile risulta individuato al NCEU del Comune di Abbasanta (OR) al **foglio 28 particella 3648 sub 18**, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza 49 m<sup>2</sup>i, classe 5, superficie catastale totale 56 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 652,90, indirizzo Via Piazza Stazione n.2 (attualmente il numero civico è il 7), piano T;
- L'immobile ha destinazione d'uso commerciali;
- L'immobile risulta edificato prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale privo del titolo abilitativo edilizio originario, successivamente non risultano rilasciate autorizzazioni e/o concessioni amministrative né dichiarazioni di agibilità.
- L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Abbasanta (OR) ricade in zona B (di completamento residenziale);
- lo stato attuale dell'immobile, in assenza di elaborati planimetrici di riferimento (legati ad autorizzazioni e/o concessioni), può essere considerato conforme;
- La descrizione catastale ne consentono l'identificazione univoca, tuttavia risulta necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi;
- L'immobile è pignorato per intero;
- L'immobile può essere venduto in un unico lotto;



- L'immobile non presenta vincoli;
- L'immobile risulta libero ma nella piena disponibilità dell'esecuta;
- Il valore dell'immobile è pari a **42.700,00 €** (quarantaduemilasettecento/00 euro), al netto delle spese per le pratiche tecniche relative all'aggiornamento catastale e per il rilascio del certificato di agibilità.

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati con modalità telematica, ai sensi dell'art. 16 – bis, commi 1 e 2, della legge 24 dicembre 2012, n. 228.

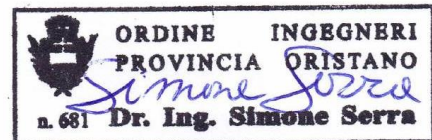
Ai creditori procedenti e al debitore verrà inviata entro i termini previsti, copia dell'elaborato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Viene presentato inoltre in triplice copia allegata alla presente la descrizione del bene, con gli elementi di cui ai quesito da 1a a 13.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente svolto il mandato ricevuto e rimango a completa disposizione della S.V. per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

Oristano, Maggio 2024

Il C.T.U. Ing. Simone Serra



## 5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

## SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 38/2022	
Promossa da	ORCANA SPV SRL
Nei confronti di	
G.E.	Dot. Andrea BONETTI
Custode Giudiziario	
C.T.U	Ing. Serra Simone- Via Beato Angelico 34, Oristano (OR)
Recapito	
Recapito	3495482707 ingsimoneserra@gmail.com simone.serra2@ingpec.eu

Lotto n°	1 (uno)	Prezzo base d'asta	178.600,00 €	(centosettantottomilaseicento/00 euro)
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
Abbasanta		OR	Via Raimondo Piras n. 32	Zona C (Espansione Residenziale), Sottozona C1 (Già Dotata Di Piani Attuativi)

## Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene Comune
		Separazione dei beni	X	Bene personale
Stato civile:		coniugato		X

## Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Casa a schiera	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	

Magazzino	
Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro (Casa indipendente)	X

## Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	X
Ripostiglio	
Magazzino	
Servitù	
Altro	

## Dati catastali: CATASTO FABBRICATI - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	1713	--		A/7	2	8 vani	Totale: 215 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 204 m <sup>2</sup>	€ 702,38

## Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Piano seminterrato: 66,30 mq (abitazione); Piano terra: 89,59 mq (abitazione); Primo piano: 75,46 mq (abitazione);							
Superfici pertinenze	Piano seminterrato: 27,49 mq (garage); 19,20 mq (locale tecnico); Piano terra: 19,56 mq (veranda 1); 5,04 mq (veranda 2); 11,54 mq (veranda 3); Primo piano: 3,14 mq (balcone 1); 4,64 mq (balcone 2);							
Anno di costruzione	Ante 1984		Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	X	Scarso	pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	sufficiente	X	Scarso	pessimo		
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	presente	non presente		
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato	Altro	Occupato dall' esecutato			
Legge 47/85 e successive								
Vendite successive al pignoramento:	Non presenti							

Altri dati	L'immobile risulta edificato a seguito della Concessione Edilizia n. 22 del 18/04/1984 (Prat. n. 23 - Prot. n. 1216 anno 1984);
------------	---

## Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	Registro Particolare	Rgistro Generale	Data presentazione
TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	553	653	02/02/1984
ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	226	1740	27/03/2000
ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO	524	4876	10/08/2021
TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	3688	4579	01/08/2022

## SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE P. n. 57/2020	
Promossa da	ORCANA SPV SRL
Nei confronti di	
G.E.	Dot. Andrea BONETTI
Custode Giudiziario	
C.T.U.	Ing. Serra Simone - Via Beato Angelico 34, Oristano (OR)
Recapito	
Recapito	3495482707 ingsimoneserra@gmail.com simone.serra2@ingpec.eu

Lotto n°	2 (due)	Prezzo base d'asta	42.700,00 €	(quarantaduemilasettecento/00 euro.)
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
Abbasanta		OR	Piazza Stazione n. 7 (in visura catastale è indicato il lotto 2)	sottozona B2 (completamento esterno dell'aggregato urbano)

## Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene Comune
		Separazione dei beni	X	Bene personale
Stato civile:		coniugato		

## Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Casa a schiera	
Ufficio	
Negozi	X
Laboratorio	

Magazzino	
Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro (Casa indipendente)	

## Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Magazzino	
Servitù	
Altro	

## Dati catastali: CATASTO FABBRICATI - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	3648	18		C/1	5	49 m <sup>2</sup> vani	Totale: 56 m <sup>2</sup>	€ 652,90

## Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Piano terra: 59,46 mq (locale commerciale);
Superfici pertinenze	

Anno di costruzione		Ante 1967		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione		Ottimo		buono		sufficiente		X Scarso	pessimo		
Qualità delle finiture		Ottimo		buono		sufficiente		X Scarso	pessimo		
Impianto elettrico	a norma	non a norma		X	Impianto termico		presente	non presente		X	
Stato dell'immobile		Libero		X	Locato		Altro		Occupato dall' esecutato		
Legge 47/85 e successive											
Vendite successive al pignoramento:		Non presenti									
Altri dati		L'immobile risulta edificato prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale in assenza di titolo abilitativo edilizio originario.									

## Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	Registro Particolare	Registro Generale	Data presentazione
TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	270	326	16/01/1992
ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO	524	4876	10/08/2021
TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	3688	4579	01/08/2022



## 6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

### LOTTO 1 – (uno)

Esecuzione immobiliare R. Es. n. 38/2022 promossa da ORGANA SPV SRL contro

Proprietà: quota complessiva 1/1.

Immobile sito nell'abitato del Comune di Abbasanta (OR) nella Via Raimondo Piras n. 32, costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione, con annesso cortile circostante di esclusiva pertinenza, che si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano collegati tra loro mediante una scala interna, per una superficie utile complessiva di 193,93 mq. Il piano seminterrato si compone di un locale di sgombero, di una cantina, di un bagno e di un garage, è stato inoltre realizzato un vano utilizzato come locale tecnico. Il piano terra si compone di un disimpegno d'ingresso, di un soggiorno - sala da pranzo, di una cucina e di un bagno collegati tra di loro da un disimpegno (nel quale è localizzato anche il vano scala), sono inoltre presenti tre verande coperte. Il primo piano si articola in tre camere da letto, un bagno e un disimpegno di collegamento (dove si trova anche il vano scala), sono inoltre presenti due balconi coperti.

L'immobile presenta delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi, difformità sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380.

Identificazione catastale Comune di Abbasanta (OR):

- NCEU al foglio 28, particella 1713, categoria A/7 (abitazione in villini), della consistenza di 8 vani, di classe 2, con superficie catastale totale 215 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>) e con una rendita catastale di euro 702,38, indirizzo Via Raimondo Piras n.32, piano S-T-1;

Destinazione urbanistica: Zona C (Espansione Residenziale), Sottozona C1 (Già Dotata Di Piani Attuativi).

Confinanti:

- (confine N) immobile foglio 28 particella 2447;
- (confine S) immobile foglio 28 particella 3461;
- (confine O) con la Via Raimondo Piras;
- (confine E) immobile foglio 28 particella 3810;

PREZZO BASE D'ASTA: **178.600,00 €** (centosettantottomilaseicento/00 euro).



**LOTTO 2 – (due)**

Esecuzione immobiliare R. Es. n. 38/2022 promossa da ORGANA SPV SRL contro

Proprietà: quota complessiva 1/1.

Immobile sito nell'abitato del Comune di Abbasanta (OR) nella Piazza Stazione n. 7 (nella visura catastale è indicato il civico 2), costituito da una unità immobiliare ad uso commerciale, facente parte di un fabbricato multipiano ad uso misto residenziale e commerciale. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello al piano terra e si compone di un ampio ambiente a destinazione commerciale (con vetrina su strada), di un vano ripostiglio e di un bagno, per una superficie utile totale di 49,50 mq.

L'immobile è stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale in assenza di titolo abilitativo edilizio originario. Pertanto non avendo elaborati progettuali agli atti a cui fare riferimento per confrontare lo stato attuale dei luoghi, possiamo affermare la conformità degli stessi.

Identificazione catastale Comune di Abbasanta (OR):

- al foglio 28 particella 3648 sub 18, categoria C/1 (negozi e botteghe), della consistenza 49 m<sup>2</sup>, di classe 5, con superficie catastale totale 56 m<sup>2</sup>, e con una rendita catastale euro 652,90, indirizzo Via Piazza Stazione n.2 (attualmente il numero civico è il 7), piano T;

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi occorre pertanto provvedere all'aggiornamento della stessa.

Destinazione urbanistica: Zona B (di completamento residenziale).

Confinanti:

- (confine N) immobile foglio 28 particella 319#;
- (confine S) immobile foglio 28 particella 3648 sub 10;
- (confine O) con la Piazza Stazione – strada provinciale SP 15;
- (confine E) immobile foglio 28 particella 3648 sub 11.

PREZZO BASE D'ASTA: **42.700,00 €** (quarantaduemilasettecento/00 euro).





## 7. ALLEGATI

### **Allegati Catastali**

Allegato CAT 01: Visura storica immobile C.F. Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta (OR) (pagg. 3)

Allegato CAT 02: Visura storica immobile C.T. Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta (OR) (pagg. 3)

Allegato CAT 03: Planimetria di u. i. u. immobile C.F. Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta (OR) (pagg. 2)

Allegato CAT 04: Estratto di mappa C.T. Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta (OR) (pag.1)

Allegato CAT 05: Visura storica immobile C.F. Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta (OR) (pagg. 4)

Allegato CAT 06: Planimetria di u. i. u. immobile C.F. Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta (OR) (pag.1)

Allegato CAT 07: Elaborato planimetrico immobile C.F. Foglio 28 particella 3648 – Abbasanta (OR) (pag.1)

Allegato CAT 08: Estratto di mappa C.T. Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta (OR) (pag.1)

### **Allegati Agenzia del territorio – servizio pubblicità immobiliare**

Allegato AG 01: Ispezione telematica per immobile Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta (OR) del 20/01/2024 (pag. 1)

Allegato AG 02: Ispezione telematica per immobile Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta (OR) del 20/01/2024 (pag. 1)

Allegato AG 03: Nota di iscrizione del 27/03/2000, Reg. Part. 226 Reg. Gen. 1740 (pagg.3)

Allegato AG 04: Nota di iscrizione del 10/08/2021, Reg. Part. 524 Reg. Gen. 4876 (pagg. 4)

Allegato AG 05: Nota di trascrizione del 01/08/2022, Reg. Part. 3688 Reg. Gen. 4579 (pagg. 3)

Allegato AG 06: Nota di trascrizione del 16/01/1992, Reg. Part. 270 Reg. Gen.



326 (pagg. 5)

Allegato AG 07: Atto di Acquisto, Reg. Part. 553 Reg. Gen. 653 immobile Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta (OR) del 02/02/1984 (pagg. 5)

Allegato AG 08: Atto di Acquisto, Reg. Part. 269 Reg. Gen. 325 immobile Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta (OR) del 16/01/1992 (pagg. 20)

### **Allegati Amministrativi**

Allegato AM 01: Richiesta accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Abbasanta (pagg. 6)

Allegato AM 02: Richiesta Ufficio Anagrafe Stato Civile Comune di Abbasanta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e Anagrafico di matrimonio (pagg. 6)


Allegato AM 03: Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e Anagrafico di matrimonio, Comune di Abbasanta del 12/06/2023 (pagg. 2)

Allegato AM 04: Risposta dell'Ufficio tecnico del Comune di Abbasanta, relativamente alla richiesta di accesso atti. del 04/07/2023 (pagg. 1)

Allegato AM 05: Concessione Edilizia - n. 22 del 18/04/1984 – Pratica. n. 23 Prot. n. 1216 (pagg. 2)

Allegato AM 06: Concessione Edilizia - n. 22 del 18/04/1984 – Elaborati grafici (pagg. 10)

Allegato AM 07: Certificato di destinazione Urbanistica Comune di Abbasanta del 04/07/2023 – Prot. n. 3590 (pagg. 2)

Allegato AM 08 Raccomandata A/R all'esecutore  del 06/07/2023 n° 05263712807-7 (pagg. 2)

Allegato AM 09: Verbale di sopralluogo n.1 del 11/07/2023 (pag. 1)

Allegato AM 10: Verbale di sopralluogo n.2 del 18/07/2023 (pag. 1)

Allegato AM 11 Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta – inquadramento territoriale (pag. 1)

Allegato AM 12: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta – confronto piante stato attuale e piante di progetto C.E. n.22 del 18/04/1984 (pag. 1)



Allegato AM 13: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta – confronto piante stato attuale e planimetrie catastali (pag. 1)

Allegato AM 14: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta – inquadramento territoriale (pag. 1)

Allegato AM 15: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta – confronto pianta stato attuale e planimetria catastale (pag. 1)

Allegato Documentazione fotografica immobile n.1 IMMOBILE RESIDENZIALE  
Foglio 28 particella 1713 – Abbasanta (pagg. 38)

Allegato Documentazione fotografica immobile n.2 IMMOBILE COMMERCIALE  
Foglio 28 particella 3648 sub 18 – Abbasanta (pagg. 6)

