

TRIBUNALE DI ORISTANO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 43/2020

Prelios Credit Solutions S.p.A.

contro



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



Immobile sito in agro di Aritzo (NU) - Località "Folciddu de Meu" - Foglio 26 Mappali 136 (N.C.T.) e 137 (N.C.E.U.)

RELAZIONE TECNICA E STIMA

Il C.T.U. Incaricato



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 43/2020

CAUSA PROMOSSA DA:

Prelios Credit Solutions S.p.A.

contro

1 INCARICO

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy, 7, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano; essendo stato nominato, con decreto del 28 settembre 2021 (inviato al sottoscritto il 29.09.2021), Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. Dott.ssa Paola BUSSU, nella procedura esecutiva N. 43/2020, promossa da **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, contro i sig.ri [REDACTED]

Il sottoscritto in data 29 settembre 2021 ha accettato l'incarico conferitogli presentando giuramento di rito di cui all'art. ex 193 c.p.c.

Il giudice ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 8 ottobre 2021, poi rinviata al 17 dicembre 2021 e successivamente al 25.02.2022 a seguito di richiesta proroga del 5.11.2021, in cui si richiedeva un differimento di 60 giorni per "chiarire l'effettiva titolarità del bene" oggetto dell'esecuzione.

In data 06.12.2021, a seguito del reperimento dei vari documenti presso la conservatoria e il catasto di Nuoro, gli trasmettevo al Sig. Giudice, chiedendogli istruzioni in merito al proseguo delle operazioni peritali.

Vista la richiesta istruzioni il Sig. Giudice sospendeva le operazioni peritali.

Infine in data 08.10.2022, il Sig. Giudice ha disposto che *"l'esperto stimatore riprenda le operazioni di stima e fissa, per l'audizione di parte esecutata, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., ai fini dell'autorizzazione alla vendita, all'udienza del 16 dicembre 2022, ore 10.45, rammentando che l'esperto stimatore dovrà provvedere all'invio di copia relazione alle parti (compreso debitore non costituito) almeno trenta giorni prima dell'udienza, le parti dovranno far pervenire eventuali osservazioni all'esperto quindici giorni prima dell'udienza e, in tal caso, l'esperto dovrà intervenire all'udienza"*.

Pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere entro il 16 novembre 2022, assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza (1 dicembre 2022) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.



2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Prelios Credit Solutions S.p.A. ha sottoposto ad esecuzione forzata (Atto di Pignoramento Immobiliare del 28 luglio 2020) i seguenti beni immobili, con relativi diritti immobiliari, accessori e pertinenze, di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

e precisamente in "Comune di Aritzo (NU) immobile rurale località *Folciddu de Meu* comprendente un fabbricato della superficie coperta lorda su due livelli, comunicanti fra loro mediante scala interna, di mq 566, più verande per complessivi mq 132, censito nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 137 ed un circostante fondo rustico esteso in un unico corpo H.a. 06.51.22, censito nel N.C.T. al foglio 26 mappale 136".

3 OPERAZIONI PERITALI

In data 11 ottobre 2021 ho inoltrato via PEC all'Agenzia delle Entrate della provincia di Nuoro, richiesta riguardante lo stato degli immobili, se gli stessi risultano liberi e/o occupati, il tutto evaso in data 12 ottobre 2021.

Nella stessa data ho proseguito le operazioni peritali, presentando richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Aritzo (NU), relativo alle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in oggetto, il tutto evaso in data 21 ottobre 2021.

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

In data 21 ottobre 2021 alle ore 9:00, previo lettera raccomandata, ho effettuato il sopraluogo nel fabbricato sito in agro di Aritzo (NU) in località "*Folciddu de Meu*", procedendo con il rilievo delle misure e al rilievo fotografico degli immobili pignorato;

In data 23 ottobre 2021 alle ore 9:00, ho proseguito le operazioni peritali, effettuando telematicamente dal portale l'Agenzia delle Entrate, le visure camerali riguardanti gli immobili pignorati, il tutto evaso nella stessa data.

In data 27 ottobre 2021 ho inoltrato via PEC richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Aritzo (NU), relativo al mappale 136 del foglio 56, il tutto evaso in data 11 gennaio 2022 prot. 108.



4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Quesito 1

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

Risposta del C.T.U.

L'informativa è stata trasmessa a tutti gli esecutati tramite Racc. A/R in data 12 ottobre 2021, congiuntamente alla comunicazione per l'effettuazione del primo sopralluogo. Raccomandate ricevute in data 14.10.2021 (██████████), 14.10.2021 (██████████), 19.10.2021 (██████████). La raccomandata inviata ai signori ██████████ e ██████████ è rientrata al mittente in data 16.11.2021 per compiuta giacenza.

b) *"verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei"*.

Risposta del C.T.U.

A seguito di verifica è possibile attestare che all'interno del fascicolo telematico di causa è presente il certificato notarile del 15.10.2020, redatto dal Notaio Dr. ██████████, Notaio in ██████████ di ██████████ (CE), relativo agli immobili pignorati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 02.10.2020;

Successivamente nell'interesse della 4Mori Sardegna Srl, quale mandataria della Pretios Credit Servicing S.p.a., in data 4.10.2022 è stato depositato un secondo certificato notarile del 4.10.2022, redatto dal Notaio Dr. ██████████, Notaio in ██████████ (GN), relativo agli immobili pignorati nei vent'anni anteriori alla data di statuenza del 03.10.2022;

c) *"predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)"*.

Risposta del C.T.U.

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

TRASCRIZIONI A FAVORE:

1. Formalità nn. 915 del R.G. e 752 del R.P. del 04/02/1997

A favore :

- ██████████	██████████	██████████
- ██████████	██████████	██████████
- ██████████	██████████	██████████
- ██████████	██████████	██████████

Contro :

- ██████████	██████████
--------------	------------



con la quale, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio ~~.....~~ del 27/01/1997 suddetti ~~.....~~, come generalizzati innanzi, acquistano la quota di 1/4 ciascuno, in comunione, da ~~.....~~, tra gli altri immobili, la zona di terreno in Aritzo (NU), località Folciddu de Meu, di Ha 6 are 54, centiare 20, riportata al N.C.T. al foglio 26, particella 50, diventata in seguito particella 136.

Si segnala che in dipendenza del medesimo atto rogito notaio ~~.....~~ in data 10 luglio 1970 sopra citato, a carico del signor ~~.....~~ ed in favore del BANCO DI SARDEGNA:

- risultano trascritti a Lanusei in data 12 settembre 1970 ai numeri 1555/1700 oneri e vincoli annotati di inefficacia totale giusta atto rogito notaio ~~.....~~ in data 15 gennaio 1996, numero 200246, annotato il 28 febbraio 1996 ai numeri 181/1380;
- risulta iscritta a Lanusei in data 12 settembre 1970 al n. 80 ipoteca volontaria, rinnovata con iscrizione nn. 750/6196 del 7 agosto 1990, annotata di cancellazione totale con formalità nn. 182/1381 del 28 febbraio 1996.

Al BANCO DI SARDEGNA - Istituto di Credito di Diritto Pubblico con sede in Cagliari l'immobile in ARITZO già censito al NCT fg. 26 part. 50 pervenne in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Oristano in data 17 febbraio 1969, registrato a Oristano il 20 febbraio 1969 al n. 151.

ISCRIZIONI CONTRO:

1. Formalità nn. 1531/7502 del R.G. e 1531 del R.P. del 22/06/2007
 Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo per Notaio ~~.....~~ del 14/06/2007, per l'importo complessivo di 420.000,00 € dei quali 250.000,00 € per capitale, da estinguere in 15 anni, a favore del:
 Banco di Sardegna SpA con sede a Cagliari; contro
~~.....~~ (NU) n. ~~.....~~, per 2/4 della proprietà, ~~.....~~
 (NU) n. ~~.....~~, per 1/4 della proprietà, ~~.....~~
 della proprietà, ~~.....~~ (NU) n. ~~.....~~, per 1/4 della proprietà, ~~.....~~
 Bruno notaio Cagliari ~~.....~~, per 1/4 della proprietà, ~~.....~~ ARITZO (NU) ~~.....~~
 e ~~.....~~ (NU) ~~.....~~
 per 1/8 della proprietà, terzi datori, nonché contro la società ~~.....~~ a.s con
 sede in Cagliari, debitore non datore, a garanzia sui seguenti immobili siti in Aritzo (NU):
 Appartamento, località Folciddu de Meu, riportato al N.C.E.U. al foglio 26, particella 137;
 Zona di terreno, ivi, Ha 6.51.22 riportata al N.C.T. al foglio 26, particella 136.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

TRASCRIZIONI CONTRO:

1. Formalità nn. 8459 del R.G. e 6768 R.P. del 02/10/2020
 A favore :
 - 4Mori Sardegna s.r.l. con sede in Conegliano (TV);

Contro :

-	-
-	-
-	-
-	-
-	-



Verbale di Pignoramento immobili notificato il 31/07/2020 dal Tribunale di Oristano, gravante sulla quota di 1/1 in piena proprietà, contro i suddetti soggetti gravante sui seguenti immobili siti in Aritzo (NU):

Fabbricato in località Folciddu de Meu, riportato al N.C.E.U. al foglio 26, particella 137;

Zona di terreno, ivi, Ha 6.50.15 riportata al N.C.T. al foglio 26, particella 136.

ULTERIORI FORMALITA' RILEVATE:

In relazione all'originario immobile NCT fg. 26 part. 50 sono state inoltre rilevate le seguenti ulteriori formalità trascritte a carico del signor _____ nato ad _____ il _____

- Trascrizione nn. 6922/9449 del 5 novembre 1999 - Decreto dichiarativo erede universale della Pretura Circ. Oristano - Sez, Distaccata di Sorgono in data 4 maggio 1999, rep. 186/94, in favore di DIREZIONE REGIONALE DELLE ENTRATE PER LA SARDEGNA - SEZIONE DISTACCATA DI NUORO Sede NUORO (NU) Codice fiscale 80003390913; nella trascrizione risulta indicato, tra gli altri, l'immobile in ARITZO censito al NCT fg. 26 part. 50 rettificata con le seguenti formalità:

- trascrizione nn. 1620/2107 del 9 marzo 2001 - Decreto dichiarativo erede universale della Pretura Circondariale Sez, Distaccata di Sorgono in data 5 novembre 1999, rep. 186/64, in favore di DEMANIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80003390913; nella trascrizione risulta indicato, tra gli altri, l'immobile in ARITZO censito al NCT fg. 26 part. 50

- trascrizione nn. 7228/9826 del 6 settembre 2004 - Decreto dichiarativo erede universale del Tribunale di Oristano Sede Distaccata di Sorgono in data 30 aprile 2004 rep. 151, in favore di DIREZIONE REGIONALE DELLE ENTRATE PER LA SARDEGNA - SEZIONE DISTACCATA DI NUORO Sede NUORO (NU) Codice fiscale 80003390913; nella trascrizione non risulta più indicato l'immobile in ARITZO censito al NCT fg. 26 part. 50 e nemmeno gli immobili part. 136 e 137; nel quadro D della nota si rileva testualmente quanto segue: CON IL DECRETO IN DATA 30.4.2004 IL TRIBUNALE DI SORGONO HA REVOCATO IL DECRETO N. 186/64 RANC EMESSO IN DATA 04.05.1999; DICHIARA EREDE UNIVERSALE DI DEVILLA SEBASTIANO LO STATO ITALIANO AL QUALE SONO DEVOLUTI, NELLA PERSONA DELL'INTENDENZA DI FINANZA DI NUORO I TERRENI SITI IN AGRO DI ARITZO E DESCRITTI NELLA PRESENTE NOTA. LO STESSO TRIBUNALE ORDINA LA RETTIFICA DELLA TRASCRIZIONE N. 9449 REG. GEN.; la trascrizione risulta ulteriormente rettificata con la presente formalità:

- trascrizione nn. 269/347 del 15 gennaio 2005 - Decreto dichiarativo erede universale del Tribunale di Oristano Sede Staccata di Sorgono in data 30 aprile 2004 rep. 151, in favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 06340981007, nella trascrizione non risulta più indicato l'immobile in ARITZO censito al NCT fg. 26 part. 50 e nemmeno gli immobili part. 136 e 137; nel quadro D della nota si rileva testualmente quanto segue: SI RETTIFICA L'INTESTAZIONE DEL SOGGETTO A FAVORE: TRATTASI DI "DEMANIO DELLO STATO" E NON DI "DIREZIONE REGIONALE DELLE ENTRATE".

A fronte delle sopra citate rettifiche nn. 7228/9826 del 6 settembre 2004 e nn. 269/347 del 15 gennaio 2005 si ritiene che l'immobile in ARITZO censito al NCT fg. 26 part. 50 (ora part. 136 e 137) non sia da ritenersi ricompreso nel decreto dichiarativo di erede universale a carico di

_____ nato ad _____ il giorno _____ Codice fiscale _____



ULTERIORI PRECISAZIONI:

L'immobile NCT fg. 26 part. 136 risulta catastalmente ancora intestata a DIREZIONE REGIONALE DELLE ENTRATE PER LA SARDEGNA - SEZIONE DISTACCATA DI NUORO (CF 80003390913) Sede in NUORO (NU) per 1/1 di proprietà, giusta voltura sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) del 04/05/1999 pubblico ufficiale pretura circ. Oristano-Sez Sede Sorgono (NU) repertorio n. 186 registrato in data - decreto dichiarativo erede universale rettificata dalla trasc. n.7228/2004 trascrizione n. 6922.1/1999 reparto pi di Nuoro in atti dal 06/03/2000.

L'immobile NCEU fg. 26 part. 137 risulta catastalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] Sede in [REDACTED] in seguito all'accatastamento del 20 marzo 2007 pratica n. NU0100555 in atti dal 20 marzo 2007 (n. 450.1/2007); da ispezione per immobile non si rilevano trasferimenti dell'immobile in favore della citata A [REDACTED] (CF [REDACTED]) e l'ispezione eseguita sul soggetto giuridico tramite il codice fiscale [REDACTED] ha dato esito negativo.

Si precisa che [REDACTED] risulta repertoriato sia come nato il 12 maggio 1975 che come nato il 12 maggio 1974.

Si precisa che la Conservatoria di Nuoro è stata istituita il 1° gennaio 1974; per il periodo antecedente la Conservatoria di competenza era quella di Lanusei, ora soppressa.

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

Risposta del C.T.U.

Non risultano presenti certificati del catasto, il tutto evaso dal sottoscritto in data 11/10/2021 (Allegato "A.1").

Il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (non richiesto per i fabbricati), è stato da me richiesto presso il Comune di Aritzo (NU) in data 27 ottobre 2021, relativo al mappale 136 del foglio 56, il tutto evaso in data 11 gennaio 2022 prot. 108 (Allegato "A.2").

e) "acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)".

L'immobile è pervenuto in proprietà agli esecutati Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a seguito di: atto di compravendita a rogito Nota [REDACTED] del 27/01/1997 i suddetti [REDACTED], come generalizzati innanzi, acquistano la quota di ¼ ciascuno, in comunione, da Paba Michele, tra gli altri immobili, la zona di terreno in Aritzo (NU), località Folciddu de Meu, di Ha 6 are 54, centiare 20, riportata al N.C.T. al foglio 26, particella 50, diventata in seguito particella 136 e 137. (Allegato "A.3").

L'atto di provenienza ultraventennale risulta già presente agli atti.

f) "verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune in cui sia stato celebrato con indicazioni delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato

fosse in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta del C.T.U

Gli immobili sono pervenuti in proprietà personale a seguito di atto di compravendita rogito notaio ██████████ di Nuoro in data 27 gennaio 1997, numero 205239/34268 di repertorio, trascritto a Nuoro il 4 febbraio 1997 ai numeri 752/915, in cui il signor ██████████ nato ad ██████████ il 1 ██████████ Codice fiscale ██████████ vendeva ai Sig.ri ██████████ Giuseppina ██████████ 24 giugno 1961 Codice fiscale ██████████ in dichiarato regime di comunione legale, ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ in dichiarato regime di comunione legale ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ in dichiarato regime di comunione legale e ██████████ nata ad ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ in dichiarato regime di separazione dei beni, in diritto di intera piena proprietà,.

Il pignoramento è stato notificato anche ai coniugi comproprietari sopra indicati.

4.2 Quesito 2

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

Risposta del C.T.U.

Trattasi di un'azienda agrituristica ubicata in agro del Comune di Aritzo, in località “Folciddu de Meu” in area soggetta a vincoli ambientali e paesaggistici; l'immobile oggetto del presente pignoramento (di circa 6,5 ettari) fa parte di una proprietà la cui superficie complessiva è di circa 40 Ha.

Di seguito si riportano sinteticamente i principali interventi previsti nella Concessione Edilizia N. 6/2000 allegata al Piano Integrato d'Area N. 14 (L.R. 14/96) - Area Programma Barbagia Mandrolisai, riguardante l'intera proprietà :

- a) valorizzazione dell'intera area con la sistemazione delle strade di accesso e delle viabilità interne, delle recinzioni e delle aree di sosta, del trattamento delle acque reflue con la costruzione di un piccolo depuratore autonomo, degli allacciamenti alle reti tecnologiche nonché importanti interventi di recupero produttivo del terreno, oltre alla riqualificazione edilizia su fabbricati esistenti e di nuova realizzazione;
- b) recupero funzionale della casa DEGLI ORTI da adibire a magazzino attrezzeria;
- c) realizzazione di un fabbricato da adibire a struttura agrituristica con zona ristoro e zona per l'ospitalità;
- d) realizzazione di un capanno del tipo “Pinnettu” di grande dimensione da adibire a luogo esposizione di prodotti locali con relativa degustazione e promozione di vendita, con eventuale possibile utilizzo per la organizzazione di incontri, dibattiti, convegni e mostre. Se ne può ipotizzare un uso ristoro per il quale è stata adeguata la dotazione dei servizi;
- e) recupero dell'ex porcilaia con struttura nuova da adibire a magazzino attrezzato per la conservazione del vino, del formaggio, del miele e dei salumi a servizio dell'azienda agrituristica;
- f) recupero del fabbricato destinato a forno che conserverà la originaria destinazione di forno per il pane tipico;

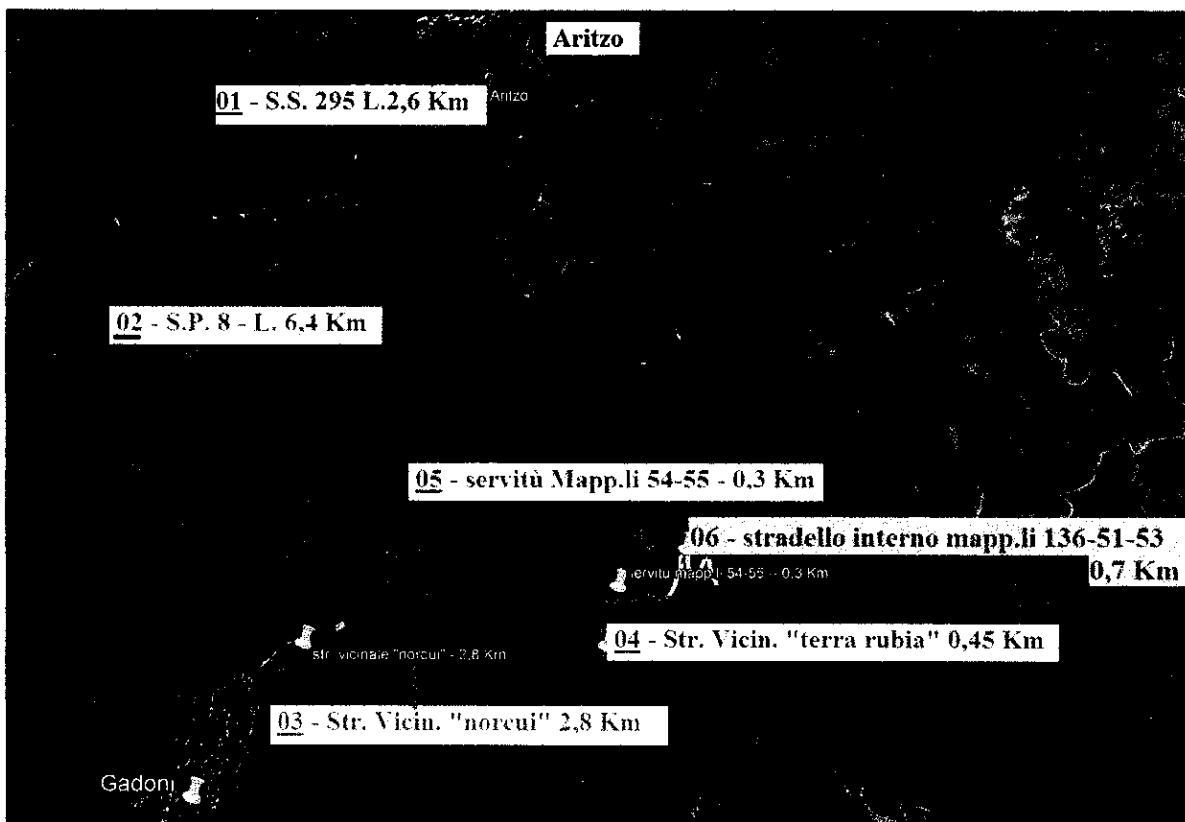


g) organizzazione e sistemazione dello spazio compreso fra le tre strutture di cui ai punti b), c), d) con realizzazione di barbecue, sistemazione piazzale, tettoie in legno per garantire l'ombreggiatura, panche in legno e quant'altro per garantire l'uso dello spazio attrezzato nella buona stagione.

E' necessario concentrare l'attenzione su quanto contenuto nel pignoramento che riguarda l'edificio richiamato nel precedente punto c), con il terreno circostante. Trattasi di un unico appezzamento di terreno, di forma irregolare, costituito da un'unica particella catastale (mapp.le 136) della superficie complessiva di 65.122 mq e un fabbricato (mapp.le 137) della superficie catastale di 298 mq, per una superficie totale di 65.420 mq (65.122mq + 298mq).

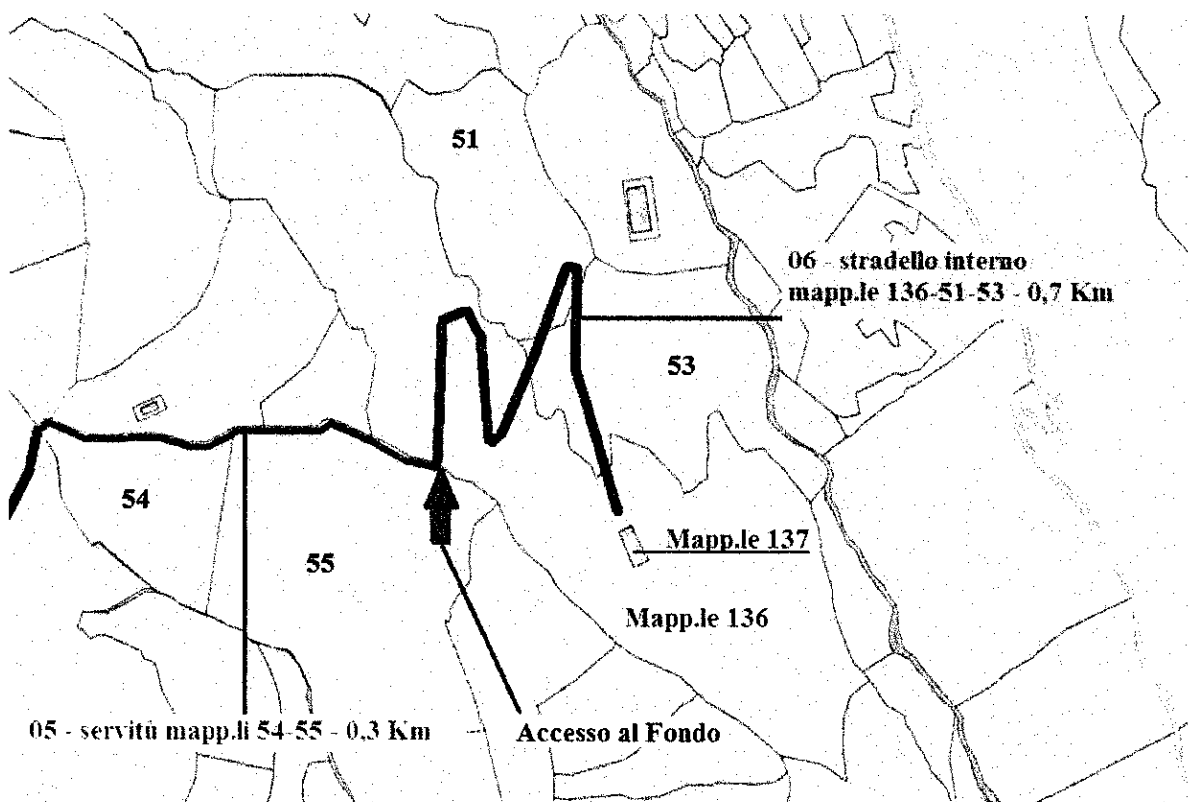
Confini catastali: a sud con il mappale 63 foglio 26, a ovest con i mappali 68,62,53,51 foglio 26, a nord con il mappale 204 del foglio 25 e a est con i mappali 46,47,138,6,55,56,58,59 del foglio 26.

Il compendio è ubicato a circa 12,5 Km dal centro abitato di Aritzo. Alla proprietà si arriva percorrendo per 2,6 Km la S.S. 295 dall'abitato di Aritzo in direzione Sud-Est, successivamente immettendosi lungo la S.P. 8 direzione Gadoni, percorrendola per 6,4 Km; all'ingresso del centro abitato di Gadoni ci si immette nella strada vicinale "Nordui" percorrendola per 2,8 Km, strada in parte sterrata e in parte con sottofondo in calcestruzzo, percorribile solo da vetture e mezzi agricoli di dimensioni medio piccole. Successivamente la strada vicinale "Terra rubia" può essere percorsa esclusivamente con mezzi agricoli di piccole dimensioni a causa di una di una fitta vegetazione e della larghezza stradale in alcuni tratti di poco superiore a 2 m; percorrendo la strada vicinale "Terra rubia" per 0,45 Km, ci si immette in terreni privati (mappali 54 - 55) in cui si usufruisce di una servitù di passaggio per una lunghezza di 0,3 Km che consente l'ingresso al Mappale 136 oggetto della presente CTU. E' comunque possibile raggiungere il lotto partendo dal centro abitato di Gadoni; in tale caso si ha un percorso più breve in quanto si evita di percorrere i 9 Km da Aritzo a Gadoni.



Oggetto della presente CTU riguarda in particolare il fabbricato da adibire a struttura agrituristica con zona ristoro e zona per l'ospitalità. L'edificio è costituito da un piano terra e primo della superficie lorda totale di circa 560 mq, ubicato in zona centrale del lotto, ad un'altitudine di circa 600 m. Il terreno circostante, con destinazione a pascolo arborato, ha un'estensione di circa 6,5 Ettari;

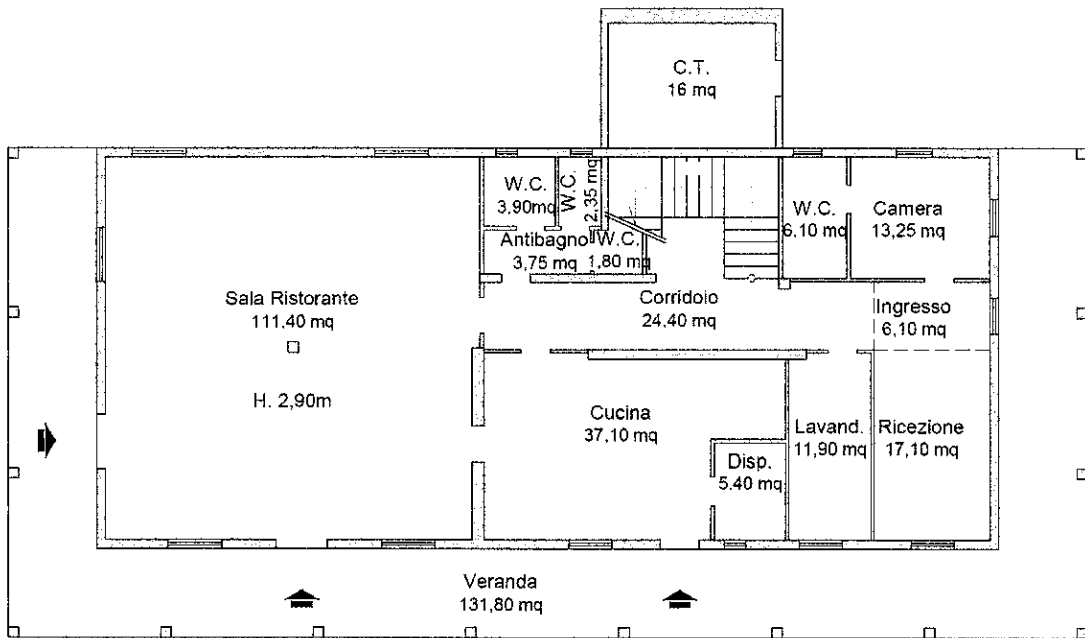
Per una migliore comprensione si rimanda alla planimetria sottostante in cui è indicato l'edificio (Mapp.le 137) con il percorso di accesso. Si noti l'esistenza di una ulteriore servitù sui mappali 51 e 53 dovuta all'andamento orografico che presenta dislivelli difficilmente superabili con un percorso più breve :



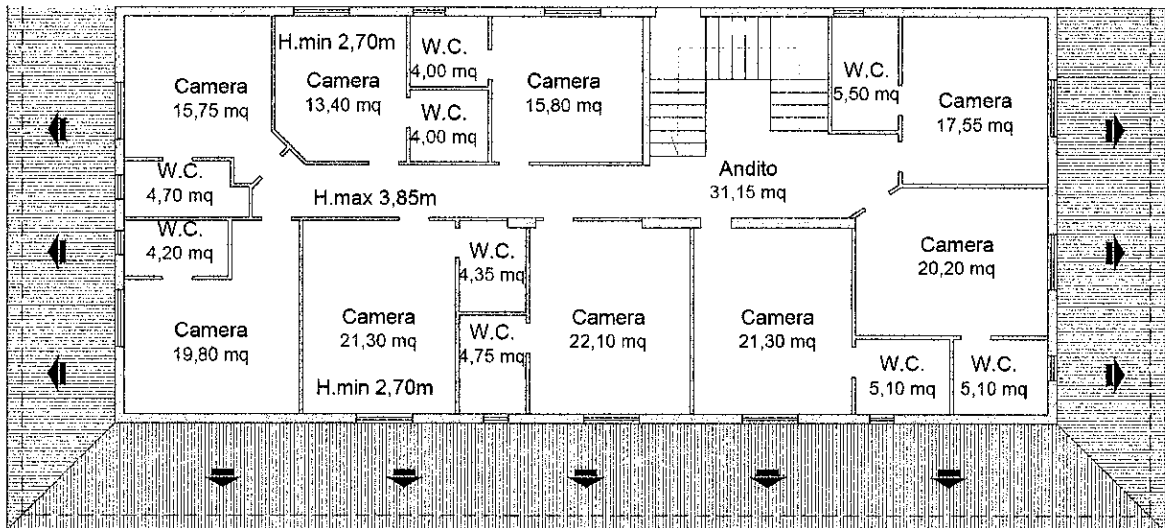
La struttura agrituristica con zona ristoro e zona per l'ospitalità (mappale 137) è costituita da un piano terra delle dimensioni di 25,30 x 11,20 (283 mq), oltre una veranda coperta di circa 132 mq, e un primo piano delle stesse dimensioni del piano terra, comunicante tramite scala interna.

Il piano terra è costituito da: ingresso (6,10 mq), ricezione (17,10 mq), camera (13,25 mq), W.C. (6,10 mq), corridoio (24,40 mq), lavanderia (11,90 mq), antibagno (3,75 mq), N.3 W.C. (3,90 mq, 2,35 mq, 1,80 mq), cucina (37,10 mq), dispensa (5,40 mq), sala ristorante (111,40 mq) accessibile inoltre dalla adiacente veranda (131,80 mq), oltre una centrale termica retrostante (16 mq); per la disposizione interna si rimanda alla planimetria sotto riportata:





Il primo piano presenta i seguenti ambienti: andito (31,15 mq), camera (17,55 mq), W.C. (5,50 mq), camera (20,20 mq), W.C. (5,10 mq), camera (21,30 mq), W.C. (5,10 mq), camera (22,10 mq), W.C. (4,75 mq), camera (21,30 mq), W.C. (4,35 mq), camera (19,80 mq), W.C. (4,20 mq), camera (15,75 mq), W.C. (4,70 mq), camera (13,40 mq), W.C. (4,00 mq), camera (15,80 mq), W.C. (4,00 mq); per un totale di 9 camere e altrettanti servizi; per la disposizione interna si rimanda alla planimetria sotto riportata:



La struttura portante dell'edificio è realizzata con murature in portanti laterizio tipo "Poroton" su fondazioni continue in calcestruzzo armato. Il solaio intermedio e di copertura presenta travetti e pignatte in laterizio e caldaia in cemento; copertura della veranda e sporgenze eseguite con travi e tavolato in legno.

Le rifiniture del complesso sono medie, pavimenti in gres-porcellanato, rivestimenti medi e sanitari in vetro-china. Infissi interni ed esterni del complesso in legno. Intonaci interni ed esterni del tipo civile a due mani.

Altezza interna del piano terra pari a 2,90 m; veranda altezza massima 3,30 m, minima 2,65 m; altezza primo piano variabile da 2,70 m a 3,85 m.

Per maggiore chiarezza si rimanda alle planimetrie quotate del piano terra e primo (Allegato B.1) da me eseguite a seguito del rilievo effettuato al momento del sopralluogo e all'elaborato fotografico (Allegato C).

Non si sono visti dissesti statici in atto, se non alcune fessurazioni murarie di scarsa importanza. Lo stato di conservazione risente del mancato uso e dell'assenza di manutenzione ordinaria; per cui si manifesta un modesto stato di degrado, particolarmente evidente in alcuni infissi esterni.

L'uso agrituristico dell'edificio è attualmente reso impossibile dall'assenza di alcuni fondamentali requisiti :

- a) mancanza di accessibilità alle autovetture (All'atto del sopralluogo, io stesso, per raggiungere il fabbricato ho dovuto lasciare l'autovettura nella strada vicinale "Norcui", e percorrere a piedi circa 1,5 Km);
- b) L'edificio, benché dotato di impianto idrico, non è attualmente servito di alcuna rete esterna, né pubblica né privata;
- c) non si è rilevata la presenza di un impianto di depurazione per il trattamento delle acque nere;
- d) la struttura è priva di allaccio alla rete elettrica;

Il terreno oggetto del presente pignoramento (mapp.le 136), "soffre" della separazione dalla restante parte di proprietà, in quanto perde l'accessibilità diretta e un uso agevole della fornitura di acqua e di elettricità.

L'andamento altimetrico del terreno è molto variabile, con dislivelli che arrivano anche a 170 m. Un'orografia quindi complessa che rende poco agevole una movimentazione interna a persone e mezzi agricoli, ma che comunque presenta un interesse paesaggistico considerabile positivo per il previsto uso agrituristico. La copertura vegetale è in gran parte arborea con tipiche specie autoctone come macchia alta mediterranea e diversi tipi querce di. Si è osservata una rilevante presenza di querce da sughero in produzione. E' presente inoltre una porzione di circa 2,5 ettari sostanzialmente libera da specie arboree e destinata a pascolo.

4.3 **Quesito 3**

"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, In caso di rilevata 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 del C.T.U

Il C.T.U. ha accertato che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e pertanto consentono l'individuazione del bene.

"Immobile rurale in Comune di Aritzo in località "Folciddu de Meu" comprendente un fabbricato della superficie coperta lorda su due livelli, comunicanti tra loro mediante scala interna, di mq 566 più verande più verande per complessivi mq 132, censito nel N.C.E.U. al foglio 26 mappali 137 ed un circostante fondo rustico esteso in un unico corpo Ha 06.51.22 censito nel N.C.T. al foglio 26 mappale 136".



4.4 Quesito 4

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

Risposta del C.T.U

Il C.T.U. ha accertato (a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro) la corretta identificazione catastale del bene pignorato, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 26 Mappale 137 del comune censuario di Aritzo.

La pratica di accatastamento è stata redatta in data 20.03.2007 prot. NU0100555, in atti dal 20.03.2007 (n. 450.1/2007).

Il C.T.U., ha inoltre accertato una leggera difformità della disposizione interna nei due piani oltre il mancato censimento della centrale termica al piano terra, è pertanto necessario procedere con la presentazione delle planimetrie corrette, i costi necessari per tale operazione catastale vengono stimati in **2.000,00 €**, comprendenti gli onorari tecnici, cassa, iva e spese catastali.

4.5 Quesito 5

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale."

Risposta del C.T.U

L'immobile pignorato ricade nell'agro del Comune di Aritzo in località "Folciddu de Meu". L'edificazione è disciplinata dal Programma di Fabbricazione e le relative Norme di Attuazione che colloca l'immobile in Zona "E" (Agrarie estensive), il quale prevede le seguenti prescrizioni urbanistiche relative alle zone omogenee - Zona E :

- Destinazione d'uso : edifici strettamente connessi con l'agricoltura e l'utilizzazione agro-silvo pastorale e zootecnica del terreno;
- Tipologia prescritta : edifici gradinati e/o terrazzati nel senso delle naturali pendenze del terreno di sedime;
- Coperture : vincolo di copertura a tetto a doppia falda con soprastante mento di tegole in cotto;
- Materiali costruttivi : materiali costruttivi tradizionali (pietrame locale, legno, laterizio);
- Altezza massima : massima assoluta di m. 3,30;
- N. massimo dei piani : n. 1 compresi eventuali seminterrati;
- Indice territoriale massimo : mc/mq 0,01;
- Volume massimo edificabile per singolo edificio : mc. 50 (compresi eventuali volumi tecnici) con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U

Altre precisazioni e vincoli :

VINCOLO PAI : Il terreno vincolato ricade in aree non perimetrate dal PAI;

VINCOLO IDROGEOLOGICO : Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. 3267/1923 e art. 18 della Legge 991/1952;



VINCOLO PAESAGGISTICO : Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii: Art. 142 c. 1, lett. c: A meno di 150 m dai fiumi iscritti RD 1775/1933: per il 40 % di superficie;

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) : Aree soggette a vincolo ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale :

- Area classificata come bosco;

AREE TULATE REGIONE SARDENA : Parchi nazionali della Sardegna (L. 394/1991 - LQ Aree protette- Parchi nazionali della Sardegna);

- Le aree in questione non ricadono fra le aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000. Per i suddetti terreni valgono altresì le disposizioni di cui alla legge 64/74.

4.6 Quesito 6

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

Risposta del C.T.U

Gli immobili pignorati sono ubicati in agro del Comune di Aritzo in località "Folciddu de Meu", e censiti in catasto col Foglio 26 particelle 136 (NCT) e 137 (NCEU). **PROPRIETA' 1/1**

Il C.T.U., a seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Aritzo, ha potuto riscontrare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per Esecuzione di Opere Edili N. 06/2000, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 3 maggio 2000, pratica edilizia n. 33/97, tendente ad ottenere l'autorizzazione a eseguire le "realizzazione di un agriturismo" negli immobili distinti in catasto al foglio 25 mappali 193,214,216,185,30,205,36,57,70,85,90,95,187,188,189,192,212 e foglio 26 mappali 39,94,95,101,131,132,133,51,53,93,128,129,18,28,30,75,46,47,50,62,66,67,130,63,32,107,109,124 in località "Folciddu de Meu"- Concessione Intestata all'esecutato Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il 28/03/1958, C.F. [REDACTED] (Allegato "D.1"). Si specifica che il mappale 50



è stato attualmente soppresso generando i mappali 136 e 137, oggetto del presente frazionamento;

- Concessione per Esecuzione di Opere Edili N. 01/2001 in Variante alla originaria 06/2000, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 21 gennaio 2001, pratica edilizia n. 21/2000, per l'esecuzione di VARIANTE dei lavori di "realizzazione di un agriturismo" negli immobili distinti in catasto al foglio 25 mappali 193,214,216,185,30,205,36,57,70,85,90,95,187,188,189,192,212 e foglio 26 mappali 39,94,95,101,131,132,133,51,53,93,128,129,18,28,30,75,46,47,50,62,66,67,130,63,32,107,109,124 in località "Folciddu de Meu"- Concessione Intestata all'esecutato Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (Allegato "D.2");
 - Denuncia Inizio Attività (L.R. 23/85 - Art. 15 e successive modifiche e integrazioni) del 16 marzo 2007 - prot. 1220 per l'esecuzione dei lavori da eseguire all'interno dell'edificio consistenti in spostamento di tramezzi e di modifiche ad alcuni infissi al fine di :
 - * realizzare una camera con servizi destinata ai portatori di handicap;
 - * realizzare la lavanderia;
 - * risistemare l'ingresso e le ricezione;
 - * effettuare le necessarie ma modeste modifiche agli impianti idrico ed elettrico ed agli scarichi;
- D.I.A. intestata all'esecutato Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (Allegato "D.3");

Il rilievo effettuato nel sopralluogo del 21.10.2021 e la successiva restituzione grafica hanno evidenziato uno stato dei luoghi conforme nella sagoma dell'edificio e nella cubatura, o comunque rientrante nella tolleranza edilizia del 2%. Sono state riscontrate alcune lievi difformità nella disposizione interna al piano terra e primo da sanarsi con una S.C.I.A. in sanatoria. Inoltre è stata realizzata una centrale termica di 16 mq nella parte retrostante il fabbricato non prevista in progetto; anche quest'ultima difformità non incrementa i volumi realizzati; è pertanto sanabile anch'essa con la medesima S.C.I.A. in sanatoria. In Allegato B.2. sono rappresentate graficamente le difformità sopra descritte.

In base alla normativa attualmente in vigore, tali difformità possono essere sanate; i costi per effettuare la sanatoria, vengono di seguito riportati:

- Sanzione per mancata S.C.I.A. **500 €**;
- **Spese tecniche** necessarie al progetto di sanatoria sopra accennato, nonché per tutte le altre prestazioni di natura burocratico-amministrativa, possono valutarsi in complessivi **2.500 €** (accessori compresi).

Il totale dei costi sopra detti, è pari a 3.000 € (500 € + 2.500 €).

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. * *



4.7 Quesito 7

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

Risposta del C.T.U

Il bene pignorato fa parte di un'azienda agricola di circa 40 ettari che comprende tutti i mappali indicati nella prima concessione edilizia e successivi titoli autorizzativi. Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una porzione di tale azienda di circa 6,50 Ettari in cui insiste un fabbricato con destinazione agrituristica.

La volumetria utilizzata per la realizzazione del fabbricato è pari a 1.623 mc (vedasi relazione tecnica Variante del 2001); considerando l'indice massimo ammissibile così come previsto dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris", il quale in zona "E" prevede i seguenti indici :

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati

Per cui considerando la superficie del lotto pari a 65.420 mq (06.54.20 Ha), la volumetria massima consentita è pari a : **6.542 mc** (65.420 x 0,10); superiore alla volumetria utilizzata di 1.623 mc.

E' buona norma, largamente condivisa in ambito estimativo, non separare il terreno che ha concorso a determinare la volumetria dell'edificio, dall'edificio stesso la cui costruzione è stata finalizzata alla conduzione aziendale.

In definitiva, in relazione alle caratteristiche, appare economicamente più conveniente vendere il bene in un unico lotto, corrispondente all'intera azienda agricola (fabbricato e terreno circostante).

4.8 Quesito 8

"dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078."

Risposta del C.T.U

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano di proprietà per 1/1 degli esecutati, così identificati catastalmente:

"Immobile rurale in Comune di Aritzo in località "Folciddu de Meu" comprendente un fabbricato della superficie coperta lorda su due livelli, comunicanti tra loro mediante scala interna, di mq 566



più verande per complessivi mq 132, censito nel N.C.E.U. al foglio 26 mappali 137 ed un circostante fondo rustico esteso in un unico corpo Ha 06.51.22 censito nel N.C.T. al foglio 26 mappale 136”

4.9 Quesito 9

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

Risposta del C.T.U

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento, sito nell'agro del Comune di Aritzo - loc. “*Folciddu de Meu*”, sulla base delle informazioni e le ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Nuoro, il cespite è in possesso e utilizzo della ditta esecutata.

Inoltre dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro, in data 12 ottobre 2021, non risultano registrati contratti di locazione, l'esito del controllo è negativo (vedasi allegato A.4);

4.10 Quesito 10

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

Risposta del C.T.U

L'immobile non è occupato dal coniuge separato, lo stesso è occupato dai sig.ri indicati in risposta al quesito precedente.

4.11 Quesito 11

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

Risposta del C.T.U

Nella zona di ricadenza del fabbricato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

I vincoli presenti sono quelli indicati in risposta al quesito 5), che di seguito si riportano :

VINCOLO PAI : Il terreno vincolato ricade in aree non perimetrale dal PAI;



VINCOLO IDROGEOLOGICO : Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. 3267/1923 e art. 18 della Legge 991/1952;

VINCOLO PAESAGGISTICO : Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii: Art. 142 c. 1, lett. c: A meno di 150 m dai fiumi iscritti RD 1775/1933: per il 40 % di superficie;

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) : Aree soggette a vincolo ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale :

- Area classificata come bosco;

AREE TULATE REGIONE SARDENA : Parchi nazionali della Sardegna (L. 394/1991 - LQ Aree protette- Parchi nazionali della Sardegna);

- Le aree in questione non ricadono fra le aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000. Per i suddetti terreni valgono altresì le disposizioni di cui alla legge 64/74.

4.12 Quesito 12

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

Risposta del C.T.U

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva, per il presente immobile si farà riferimento alla metodologia di stima con il metodo del costo (Cost Approach). Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima, dovuto al tempo trascorso. L'impiego del metodo del costo è generalmente suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato. Ma anche per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliari simili nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del



confronto (market comparison approach). La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree agricole nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo andrà ricercata nella determinazione Regione Sardegna N. 21532/629 del 01.06.2017 (determinazione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica), "attualizzandolo" alla data odierna con l'utilizzo delle tabelle ISTAT. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e il deperimento funzionale. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

STIMA DEL FABBRICATO

Si prende come riferimento il costo di costruzione unitario rilevabile dalla determinazione Regione Sardegna N. 21532/629 del 01.06.2017 (determinazione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica), che tiene conto di tutte le spese concorrenti alla realizzazione di un fabbricato.

Pur non essendo presente esplicitamente la destinazione di struttura ricettiva, si è rilevato che l'incidenza delle varie opere (strutture, copertura, impianti, sistemazioni esterne etc...), è assimilabile a quella riportata per l'edilizia residenziale.

Dalla tabella sopra richiamata si evince un valore unitario all'attualità pari a **1.036,00 € al mq.** **Struttura ricettiva** (mappale 137) costituita da un piano terra della superficie lorda di circa 566 mq (piano terra e primo), con annesso veranda al piano terra di superficie lorda di circa 132 mq;

Nel calcolo delle superfici si considerano al 100% tutte le aree chiuse e coperte del piano terra e del piano primo. Adottando per similitudine il metodo delle "superfici ragguagliate" utilizzato in applicazione al D.P.R. N°138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C, si attribuirà un valore del 30 % alle verande. Si perviene a una superficie ragguagliata totale di 603 mq come scaturisce dal calcolo sotto riportato :

Indicazione superfici di Calcolo

Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali P.T. e P.1°	566 mq	100 %	566 mq
Veranda P.T.	132 mq	30 %	37 mq
TOTALE			603 mq

Si considera quindi una superficie ragguagliata di **603 mq.**

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 1.036 €/mq è pari 603 mq. Il costo di Costruzione all'attualità dell'edificio ammonta a **624.708 €** (1.036 € x 603 mq).

	Incidenze	Vetustà anni	Vita Utile anni
Strutture	40 %	15	75
Impianti	25 %	15	30
Finiture	35 %	15	35



Calcolo Incidenze :

Strutture	624.708 €	x	40 %	=	249.883 €
Impianti	624.708 €	x	25 %	=	156.177 €
Finiture	<u>624.708 €</u>	x	<u>35 %</u>	=	<u>218.648 €</u>
			Totale		624.708 €

Poiché la costruzione risale al 2007, è necessario applicare un indice di vetustà del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale; pertanto il valore del deprezzamento è funzione principalmente dell'età dell'edificio.

Come si evince dalla documentazione urbanistica, quindi si ha una vetustà di 15 anni. Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Calcolo Valore Deprezzato :

Strutture	249.883 €	x	[1-(15/75)]=	199.906 €
Impianti	156.177 €	x	[1-(15/30)]=	78.088 €
Finiture	<u>218.648 €</u>	x	<u>[1-(15/35)]=</u>	<u>93.691 €</u>
			Totale	371.685 €

Al valore stimato di **371.685 €**, verrà detratta un'ulteriore percentuale del 5 % poiché l'intero immobile dalla data di ultimazione manca di tutte le opere di manutenzione ordinaria. Sono inoltre da evidenziare infissi in rovina, sanitari degradati e impianti mai utilizzati, con un deterioramento dovuto al mancato uso. Per cui si otterrà un valore un totale di **353.100 €** (371.685 € - 5%).

Al Costo di Costruzione (senza deprezzamenti) si deve integrare il costo delle spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione dei lavori e incombenze di natura amministrativa. L'entità di tali spese tecniche nascerà dall'applicazione di una percentuale sul costo di costruzione all'attualità. Si ritiene attendibile applicare una percentuale del 8 %, (onorari, spese e accessori)

$$624.708 € \times 0,08 = \underline{\underline{49.977 €}}$$

Gli "oneri di Bucalossi" composti dal costo di costruzione e oneri di urbanizzazione non verranno computati in quanto trattasi di concessione a titolo gratuito come riportato nell'art. 2 della concessione N. 6/2000

Come da prassi estimativa, il profitto del promotore dell'iniziativa imprenditoriale (da non confondere con gli utili dell'impresa costruttrice), si assume pari a zero. Si ipotizza che l'operazione avvenga in assenza di fenomeni speculativi tipici del mercato urbano. Si considera quindi che l'operazione sia



stata svolta da un “imprenditore medio” e che quindi il profitto non sia negativo o positivo, pertanto pari a zero.

In definitiva avremo che il costo di costruzione del fabbricato è dato dalla somma del costo di costruzione all'attualità (353.100 €), più le spese tecniche (49.977 €); ottenendo un valore arrotondato pari a **403.000 €** (353.100 € + 49.977 €).

Si osserva però che tale cifra tiene conto solo del valore del fabbricato, senza prendere in considerazione altri costi “esterni” che dovranno essere portati in detrazione:

a) la mancata accessibilità alle autovetture può essere risolta intervenendo sui tratti finali del percorso, rendendo carrabili gli ultimi 1500 metri. L'intervento minimo necessario a risolvere il problema si attua stendendo con mezzi appropriati un idoneo strato di tout-venant previo decespugliamento al contorno e successiva rullatura del materiale steso. Per tale operazione si perviene a un costo totale (compresi onorari tecnici) pari a **62.000 €**.

L'ipotesi di depolverizzare l'attuale sede stradale con una pavimentazione rigida in calcestruzzo non viene presa in considerazione per la rilevante spesa. L'intervento previsto è il più economico che possa garantire un'accettabile percorribilità carrabile.

b) Per quanto riguarda la mancanza di fornitura di acqua, si evidenzia l'impossibilità di attingere a una rete pubblica di acqua potabile o di acqua di uso agricolo. La soluzione sarebbe quindi l'utilizzo di acqua di un pozzo trivellato. Da testimonianza del Sig. ██████ non risulta l'esistenza di pozzi né nel lotto pignorato né in quelli contigui.

Si ipotizza quindi l'esecuzione di un pozzo trivellato con eventuale trattamento dell'acqua ai fini domestici. La mancanza di analoghe opere nelle vicinanze costringono a una stima non rigorosa.

Si ipotizza una spesa complessiva pari a **30.000 €**.

c) Il complesso edilizio benché dotato di linee fognarie interne, non dispone di impianto esterno di trattamento dei liquami. Si prevede quindi un costo per la realizzazione di un impianto di depurazione posto a valle dell'edificio, incluso di linea fognaria che convoglia le acque nere dal fabbricato all'impianto. Tale costo si stima in **25.000 €**.

d) Non risulta possibilità di adduzione di elettricità nelle vicinanze del fabbricato, ma da testimonianza raccolta si è a conoscenza di un fabbricato agricolo distante circa 500 m servito da elettricità pubblica. In assenza di altri elementi conoscitivi, si prevede una linea elettrica che porti energia al fabbricato lunga 500 m, per cui si ipotizza una spesa complessiva pari a **30.000 €**.

La somma di tali spese ammonta a **147.000 €** (62.000 €+ 30.000 €+25.000 €+30.000 €).

Tale cifra va in detrazione ai **403.000 €** precedentemente stimati; ottenendo una cifra pari a **256.000 €** (403.000 € - 147.000 €).

A tale valore del fabbricato andranno inoltre detratti i costi per la regolarizzazione catastale (risposta quesito 4. pari a 2.000 €) e urbanistica (risposta quesito 6. pari a 3.000 €); in totale stimati in **5.000€**.



In definitiva il valore effettivo del fabbricato al netto delle detrazioni eseguite ammonta a **251.000 €** (256.000 € - 5.000 €).

Al valore complessivo dell'immobile concorre anche la stima del terreno circostante il fabbricato; la cui destinazione d'uso è pascolo per circa 2,5 ettari e pascolo arborato per una superficie di 4 ettari. La stima è eseguita con l'utilizzo della tabella dei valori agricoli medi del 2011, tratta dall'agenzia del territorio, che per le due destinazioni d'uso presenti riporta lo stesso valore unitario di 3.232 €/ettaro. Questo valore "attualizzato", con l'utilizzo delle tabelle ISTAT, diventa pari a 3.807 €/ettaro.

Con riferimento alla superficie del lotto si avrà un valore definitivo del terreno di **24.792 €** (3.807 €/Ha x 6,5122 Ha).

In conclusione il valore complessivo dell'immobile pignorato è pari a: 275.792 € (251.000 € + 24.792 €).

4.13 Quesito 13

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

Il fabbricato ricade completamente sul mappale pignorato.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A"

- Allegato A.1 : Visure catastali, Planimetria, Estratto di Mappa;
- Allegato A.2 : Certificato di Destinazione Urbanistica del 11.01.2022;
- Allegato A.3 : Atto di Provenienza del 27.01.1997;
- Allegato A.4 : Risposta Agenzia Entrate del 12.10.2021;

ALLEGATO "B"

- Allegato B.1.: Planimetria situazione attuale - Pianta Piano Terra, Primo e Copertura;
- Allegato B.2: Planimetrie Pianta Piano Terra e Primo con indicazione delle difformità edilizie;

ALLEGATO "C"

ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO "D"

- Allegato D.1.: copia Concessione Edilizia N. 6/2000 del 3 maggio 2000;
- Allegato D.2: copia Concessione Edilizia in Variante N. 1/2001 del 21 gennaio 2001;
- Allegato D.3: copia D.I.A. del 16 marzo 2007;

SENEGHE 15.11.2022

IL C.T.U. INCARICATO

