

TRIBUNALE DI ORISTANO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDIMENTO n. 11/2023 Reg. Es.

Il sottoscritto Geom. Fulvio Deriu, con studio in Oristano Via Cagliari n. 89, giusto incarico conferito dal Giudice Dott. Andrea Bonetti, per la procedura di esecuzione immobiliare iscritta al Reg. Es. n. 11/2023, rassegna la presente relazione avente come oggetto la valutazione dell'immobile sito in Comune di Oristano, Via Vittore Carpaccio n. 4, per la quota di proprietà pari ad 1/2 propria dell' [REDACTED]

[REDACTED]

In tal senso, al fine di assolvere compiutamente al mandato conferito, il CTU dispone la presente relazione attraverso le seguenti fasi:

- 1) Predisposizione, sulla base dei documenti in atti, dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 2) Acquisizione dell'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) ovvero ulteriori atti di provenienza, laddove il titolo di acquisizione con coprisse il ventennio;
- 3) Descrizione, previo accesso, dell'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, pertinenze ed accessori;

4) Verifica della 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;

5) Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) Verifica della conformità urbanistica dell'immobile pignorato con descrizione dettagliata degli abusi riscontrati e quantificazione della riduzione in pristino;

7) Valutazione sulla possibilità di 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;

8) Specifica della quota di proprietà in favore;

9) Descrizione dello stato di occupazione dell'immobile per cui è causa;



10) Indicazione dell'esistenza, sui beni pignorati, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11) Determinazione del valore dell'immobile, indicando la superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadro ed 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;

ACCERTAMENTI CATASTALI ED IPOCATASTALI

RIEPILOGO IMMOBILI ESECUTATO

Il CTU, verificati i titoli legali resi pubblici, accerta che gli immobili di proprietà dell'esecutato risultano identificati con i seguenti estremi catastali:

FABBRICATI SITO IN COMUNE DI ORISTANO				
INDIRIZZO	FOGLIO	MAPP.LE	SUB.	CATEGORIA
Via V. Carpaccio n. 4	13	1833	6	A/2
Via V. Carpaccio n. 4	13	1833	43	C/2

PROVENIENZA

Le uiu sopra menzionate, risultano di proprietà dei seguenti soggetti:



Il titolo legale reso pubblico che ha determinato i diritti in parola è il

seguinte:

Atto del Notaio Carlo Passino del 30/03/1983 rep. n. 97206/25987 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Oristano il 18/04/1983 al Voi. 905 n. 1852.

Si evidenzia che la particella catastale originariamente compravenduta aveva il n. 626. Successivamente, con variazione eseguita dall'Agenzia delle Entrate Territorio, prot. n. OR0141356 del 21/11/2006 per variazione dell'identificativo catastale per allineamento mappe, è stato attribuito l'attuale identificativo 1833.

Per quanto non risulti identificato catastalmente, il CTU evidenzia che è nella disponibilità dell'esecutato anche un posto auto, sempre per la quota di proprietà pari ad 1/2, menzionato nel titolo legale reso pubblico sopra descritto. Da tale assunto, ancorché sia necessario redigere una pratica di identificazione catastale, si procederà con la valutazione del medesimo.



INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il CTU, in data 03/01/2024 alle ore 10:30, si recava sui luoghi oggetto di valutazione ed, assunti tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico, procedeva come in appresso:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Immobile sito in Comune di Oristano ad uso residenziale

Distinto in catasto al foglio 13 particella 1833 sub. 6

Trattasi di un immobile, avente uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale ed accessibile dalla Via V. Carpaccio n. 4, edificato con i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- I) Concessione Edilizia n. 50/81 del 19 febbraio 1981 ;
- 2) Concessione Edilizia n. 172/82 del 09 settembre 1982.

La distribuzione interna risulta la seguente:

- Ingresso;
- Ripostiglio;
- Soggiorno;
- Cucina;
- n. 2 bagni;
- n. 3 camere;
- n. 2 disimpegni;
- n. 1 balcone anteriore;
- n. 1 balcone posteriore.

Il CTU, durante il sopralluogo cui sopra si fa menzione, ha potuto accertare che il definito balcone posteriore, risulta chiuso con una vetrata scorrevole.



Tale chiusura determina un aumento volumetrico, per il quale non risulta presentata alcuna pratica edilizia né tantomeno una pratica di condono.

Nel merito, giova precisare che l'abuso non risulta sanabile, in quanto per i locali prospicienti il balcone, destinati a cucina e camera, non risulta soddisfatto il requisito di areazione previsto dalle norme igienico sanitarie.

In tal senso, si procederà con la valutazione in detrazione al valore del bene, della riduzione in pristino determinata dalla presenza di illeciti edilizi.

Relativamente allo stato di conservazione dell'unità residenziale,

considerata la vetustà del fabbricato, il suo stato di conservazione può essere definito buono.

L'immobile oggetto di stima, ricade nella zonizzazione B1 del P.U.C. del

Comune di Oristano.

In detta zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

ART. 17 - SOTTOZONA "B1" - PRIMA CINTURA

Tale sottozona comprende ambiti della "prima cintura" al contorno del centro urbano di più antica formazione e comprende la parte dell'aggregato urbano a particolare vocazione commerciale, nella quale sono comunque presenti numerose abitazioni, uffici e laboratori e ad essa pertanto si conserva il carattere di zona mista, con esclusione di laboratori nocivi o molesti da ubicare nella zona D. Per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto deve essere presentata una precisa



documentazione (grafica, fotografica e storica) del contesto in cui è inserito
esteso all'unità urbanistica (isolato) atta ad evidenziare lo stato attuale e le
trasformazioni indotte.

Destinazioni d'uso consentite: - Abitazioni; - Attività commerciali al
dettaglio; - Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni; - Strutture di
carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali; - Laboratori di
artigianato tradizionale con attività non moleste; - Servizi socio-sanitari a
carattere urbano; - Attività culturali, sportive e per il tempo libero; - Uffici e
studi professionali; - Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi; - Locali di
riunione e spettacolo; Nella edificazione dei lotti devono essere rispettati i
seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiario massimo: 7,00 mc/mq con
lottizzazione o piano particolareggiato; 3,00 mc/mq con concessione
diretta; - rapporto copertura: 3/5; - altezza massima: m 13,00 con
concessione diretta, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani
particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nel qual caso può essere
realizzata l'altezza massima di m 20,00; - distanze: a) la distanza dal
confine deve essere non inferiore a m 5,00, salva la possibilità di costruire
in aderenza e/o sul confine; b) la distanza tra le pareti di edifici antistanti, di
cui almeno una finestrata, deve essere non inferiore a m 10,00; c) le nuove
costruzioni dovranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con



l'edificazione esistente, secondo quanto previsto nell'apposito elaborato "Carta degli allineamenti", assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante; d) nelle zone edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito, o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile; e) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente. Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.

Immobile sito in Comune di Oristano ad uso locale di deposito

Distinto in catasto al foglio 13 particella 1833 sub. 43

Trattasi di un immobile, avente uso non residenziale, rappresentante una pertinenza esclusiva dell'unità abitativa cui sopra ci si riferisce ed accessibile dalla Via Einaudi perpendicolare alla Via V. Carpaccio. Per



quanto concerne la distribuzione interna il medesimo si presenta come un unico ambiente. Relativamente ai titoli abilitativi edilizi, piuttosto che alla zonizzazione cui insiste, si rimanda a quanto già indicato per l'unità residenziale.

Relativamente allo stato di conservazione, considerata la vetustà del fabbricato nonché la presenza di umidità di risalita che implica la necessità di lavori di risanamento, il suo stato di conservazione può essere definito mediocre.

SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, si è scelto di procedere mediante la stima sintetico - comparativa - monoparametrica. La scelta di cui trattasi, risulta caratterizzata dall'esistenza di prezzi di mercato di immobili simili.

Gli stessi verranno estrapolati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Oristano.

La fonte si ritiene attendibile in quanto i risultati provengono da un'indagine effettuata c/o le agenzie immobiliari, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) per il mercato delle compravendite.

Va annoverato altresì che trattandosi di un valore medio, il CTU applicherà i coefficienti di maggiorazione e/o riduzione ritenuti opportuni per il caso di specie.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Premesso che, la ricerca del più probabile valore di mercato avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, viene espresso



dalla seguente formula:

$$V_m = V_u * p_x$$

V_m = valore di mercato ordinario

V_u = valore unitario degli immobili aventi caratteristiche simili

p_x = superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione

si procede con la valutazione dell'immobile:

Tenuto conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione giuridica, della prospicienza, dell'orientamento, della luminosità, altezza, forma e funzionalità dei vani, della comodità d'accesso, della vetustà, delle condizioni del mercato nella zona, della salubrità degli ambienti, ed acquisiti tutti i parametri necessari per la valutazione dell'immobile, si può esprimere un Valore/mq pari ad € 1.200,00.

Da tale assunto si ottiene:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE				
PIANO	DESTINAZ	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG.
Terra	Abitazione	134.29 mq	1.0	134.29 mq
Terra	Balconi	22.79 mq	0.3	6.84 mq
Seminterrato	Locale di deposito	14.84 mq	0.5	7.42 mq
SOMMANO				148.55 mq

Determinazione del valore più probabile valore di mercato del fabbricato

$$V_m = (\text{€/mq } 1.200,00 * 148.55 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{178.260,00}.$$

Il valore ordinario ottenuto, dovrà essere integrato con le seguenti aggiunte e detrazioni:

- 1) Il valore dell'immobile cui sopra ci si riferisce, dovrà essere integrato con il valore del posto auto scoperto identificato nel titolo legale reso pubblico. Per la fattispecie di posto auto, il CTU attribuisce il valore di **€ 5.000,00**, quale più probabile valore avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita;
- 2) Per poter procedere con l'alienazione del posto auto, esso dovrà essere identificato catastalmente. Il costo della procedura di censimento, risulta



stimata in € **900,00** comprensivi di accessori di legge e diritti catastali;

3) Riduzione in pristino del balcone posteriore su cui è stato rilevato l'illecito edilizio. Trattandosi di una vetrata installata mediante l'ausilio di tasselli e silicone, essa può essere facilmente smontata. Per l'importo lavori, considerato l'ausilio di due operai e dei materiali di ripristino, il CTU valuta la riduzione in pristino in € **400,00**.

Da tale assunto, il valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, viene così determinato:

$[(€ 178.260,00 + € 5.000,00) - (€ 900,00 + € 400,00)] = € 181.960,00$.

Il valore ottenuto viene approssimato ad € **182.000,00**, quale più probabile valore di mercato avente l'immobile oggetto di valutazione, libero da pesi e vincoli, secondo i presupposti estimali evidenziati in una libera contrattazione di compravendita.

Determinazione del valore della quota di proprietà dell'esecutato:

Valore dell'immobile considerato nella sua interezza = € 182.000,00;

Quota di proprietà in favore dell'esecutato = 1/2;

Valore della quota oggetto di esecuzione immobiliare = $(€ 182.000,00/2) =$

€91.000,00.

Per quanto non espressamente rappresentato, il CTU dichiara che l'immobile, nello stato in cui trovasi non può essere diviso in separate unità residenziali, in quanto il costo di trasformazione, nonché l'adeguamento alle norme edilizio - energetiche attuali, implicherebbe un giudizio di convenienza negativo.

Si dichiara di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che sono state richieste e di non aver altro scopo, che quello di far conoscere la verità.

Oristano, lì **09/03/2024**

IL CTU
(Geom. Fulvio Deriu)

