

Ing. Simone Serra

Via Beato Angelico 34 09170 Oristano (OR)
Via A. Gramsci 9 09070 Zeddiani (OR)
Cell. 3495482707
simone.serra2@ingpec.eu
ingsimoneserra@gmail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 57/2020 R. Es.**

PROMOSSA DA

CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

(Avv. Marco Pesenti)

(Avv. Margherita Domenegotti)

(Avv. Sandra Macis)

pec: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it

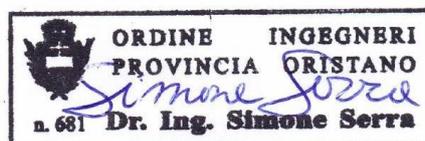
pec: margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it

pec: avv.sandramacis@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. 57/2020
CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL
CONTRO**

Indice

1. PREMESSA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. RISPOSTE AI QUESITI	10
3.1 Quesito 1	10
Risposta 1	10
3.2 Quesito 2	18
Risposta 2	18
3.3 Quesito 3	24
Risposta 3	24
3.4 Quesito 4	25
Risposta 4	25
3.5 Quesito 5	26
Risposta 5	26
3.6 Quesito 6	27
3.7 Quesito 7	32
Risposta 7	32
3.8 Quesito 8	32
Risposta 8	33
3.9 Quesito 9	33
Risposta 9	34
3.10 Quesito 10	34
Risposta 10	34
3.11 Quesito 11	34
Risposta 11	34
3.12 Quesito 12	35
Risposta 12	35
3.13 Quesito 13	39
Risposta n 13	39
4. CONCLUSIONI.....	40
5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA	42
6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA	44



7. ALLEGATI.....45



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 57/2020
CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL
CONTRO**

1. PREMESSA

A seguito dell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL nei confronti degli esecutati
il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano Dott.ssa Paola Bussu nominava in data 11/07/2021 il sottoscritto Ing. Simone Serra come Consulente Tecnico D'Ufficio.

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento il 21/07/2021, 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 c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello



- risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;
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 29/07/2021, 18/10/2021 e 19/04/2021, 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 01-02-03-04.

In data 30/07/2021, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Zerfaliu, la richiesta di accesso agli atti con estrazione di copia della documentazione relativa agli immobili oggetto di perizia, allegato AM 01.

In data 12/10/2021 convocavo gli esecutati a mezzo di raccomandate A/R n° 05262033304-5 e n° 05262033303-4, allegati AM 02-03, per il sopralluogo da svolgersi il giorno 18/10/2021 alle ore 15:00, presso l'immobile sito in Zerfaliu nella Via Principe Umberto n.71, oggetto di perizia.



In data 18/10/2021, mi recavo a Zerfaliu in Via Principe Umberto n.71, presso l'immobile oggetto di perizia, per effettuare il sopralluogo allo stesso, all'appuntamento erano presenti gli esecutati allegato AM04; dopo aver illustrato agli stessi l'incarico ricevuto dal Giudice, ha avuto inizio il sopralluogo all'immobile visionando l'area esterna e l'interno del fabbricato, con relativo rilievo fotografico, non avendo ancora ricevuto nessuna documentazione inerente all'immobile dall'ufficio tecnico del Comune di Zerfaliu, al fine di completare il rilievo metrico dell'immobile rinviavo, in accordo con gli esecutati, le operazioni peritali alla data del 25/10/2021 ore 15:30.

In data 25/10/2021, venivo contattato telefonica dagli esecutati che mi comunicava di essere impossibilitati ad assistermi per il completamento del sopralluogo all'immobile, rinviavo pertanto le operazioni peritali, in accordo con gli stessi, alla data del 28/10/2021 ore 15:30.

In data 25/10/2021, mi recavo presso l'Ufficio servizio demografico - anagrafe - stato civile del comune di Zerfaliu, per richiedere il rilascio del certificato cumulativo di stato di famiglia, di residenza e di matrimonio degli esecutati il documento mi veniva consegnato nella stessa data, allegato AM 05.

In data 28/10/2021, mi recavo nuovamente a Zerfaliu in Via Principe Umberto n.71, presso l'immobile oggetto di perizia, per il completamento del rilievo metrico e fotografico dello stesso, all'appuntamento era presente l'esecutato l allegato AM06.

In data 10/12/2021, ricevevo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) dall'ufficio tecnico del Comune di Zerfaliu, copia della documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, allegati AM da 07 a 15.

In data 15/03/2022 acquisivo telematicamente, presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, allegati AG da 01 a 13.



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 18/01/2021 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di ORISTANO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai numeri 204/254, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) Per il diritto di piena proprietà quota 1/1, spettante a
(per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni), l'immobile sito nel Comune di Zerfaliu (OR), Via Principe Umberto n.47 (il civico attuale è il n. 71), distinto al NCEU del predetto Comune al **foglio 10, particella 2375**, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare),



consistenza 5,5 vani, classe 1, piano T, superficie catastale totale 99 m² (totale escluse aree scoperte 88 m²), rendita catastale euro 161,91.

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

- Il fabbricato oggetto di perizia sito nel Comune di Zerfaliu (OR) Via Principe Umberto n.71, risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 10, particella 2375**, dati derivati dalla Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
La particella 2375 deriva dall'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zerfaliu (OR), al foglio 10 particella 755, soppressa per costituire la particella oggetto di pignoramento con Variazione del 06/02/2007 protocollo n. OR0015252 in atti dal 06/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.2137.2/2007) e precedentemente identificata dalla VOLTURA D'UFFICIO del 26/07/2000 protocollo n. OR0031270 in atti dal 24/03/2005 RETT. TRASCRIZ. N.3805/2000 COMPRAVENDITA (n. 4743.1/2005), dalla VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO e da Impianto meccanografico del 30/06/1987, allegato CAT 01.
- Il terreno su cui è edificato il fabbricato oggetto di perizia, sito nel Comune di Comune di Zerfaliu (OR) Via Principe Umberto n.71, è identificato nel Catasto Terreni del predetto Comune al **foglio 10, particella 2375** con qualità ente urbano di are 3.60, dati derivati dalla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/02/2007 protocollo n. OR0015251 in atti dal 06/02/2007 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2147.1/2007).
Il terreno identificato dalla particella 2375 deriva dall'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zerfaliu (OR), al foglio 10 particella 615, soppressa per costituire la particella oggetto di pignoramento con TIPO MAPPALE del 09/07/1980 in atti dal 28/11/1994 361



(n. 20376.1/1994) e precedentemente identificata da Impianto meccanografico del 04/06/1985, allegato CAT 02.

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Come certificato dagli allegati AG 01 e 02 del 15/03/2022 dell'Agenda delle Entrate – Ufficio provinciale di Oristano Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, nell'ispezione per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zerfaliu (OR) al foglio 10 - particella 2375 (ex 755), risultano nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (nel periodo dal 18/01/2001 al 18/01/2022) le seguenti formalità:

Titoli di provenienza

Agli esecutati l'immobile è pervenuto mediante il seguente atto di acquisto:

1. **TRASCRIZIONE** del 02/08/2000, allegati AG 03 e AG 13, Registro Particolare 3805 Registro Generale 4928

Pubblico Ufficiale Notaio LORIGA VITTORIO Repertorio 412841 del 26/07/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune ZERFALIU (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 10 Particella 755 (attuale 2375); Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE; Consistenza 5,5 vani; Indirizzo VIA UMBERTO N. 71;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1;

Relativamente all'unità negoziale n.1,

Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2; :

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il

diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;



Contro:

Soggetto n. 1; |

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 27/81; in regime di BENE PERSONALE;

Soggetto n. 2;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 27/81; in regime di BENE PERSONALE;

Soggetto n. 3;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 6/81;

Soggetto n. 4;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 7/81;

Soggetto n. 5;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 7/81;

Soggetto n. 6; |

; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 7/81;

ULTERIORI INFORMAZIONI:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO: IN COMUNE DI ZERFALIU, CON ACCESSO DALLA VIA UMBERTO N. 71 E PRECISAMENTE: - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, NON DI LUSO AI SENSI DI LEGGE, COME LE PARTI HANNO DICHIARATO, TUTTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DI INGRESSO, TRE VANI, CUCINA, BAGNO, ANDITO E GARAGE, CON ANNESSO CORTILE SU CUI INSISTONO UNA TETTOIA E DUE MAGAZZINI; COERENTE A VIA UMBERTO, ARDU GIOVANNI, ARDU MARIANNA, PROPRIETA MANGHINI. QUANTO VENDUTO E CENSITO NEL N.C.E.U. ALLA PARTITA 1000140, FOGLIO 10, MAPPALE 755, CTG. A/4, CL. 1, VANI 5,5, R.C. L 313.500.



Ai precedenti proprietari l'immobile era pervenuto mediante denuncia di successione, per la quale a seguito dell'atto di compravendita su descritto è stata perfezionata l'accettazione tacita di eredità, si riassumono di seguito le trascrizioni di riferimento:

2. **TRASCRIZIONE** del 23/07/1991, allegato AG 04, Registro Particolare 3133
Registro Generale 3949
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 98/698 del 03/05/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. **TRASCRIZIONE** del 02/08/2000, allegato AG 05, Registro Particolare 3806
Registro Generale 4929
Pubblico Ufficiale Notaio LORIGA VITTORIO Repertorio 412841del
26/07/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. **TRASCRIZIONE** del 02/08/2000, allegato AG 06, Registro Particolare 3807
Registro Generale 4930
Pubblico Ufficiale Notaio LORIGA VITTORIO Repertorio 412841del
26/07/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. **TRASCRIZIONE** del 02/08/2000, allegato AG 07, Registro Particolare 3808
Registro Generale 4931
Pubblico Ufficiale Notaio LORIGA VITTORIO Repertorio 412841del
26/07/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. **TRASCRIZIONE** del 18/07/2001, allegato AG 08, Registro Particolare 4221
Registro Generale 5177
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 60/43 del 28/07/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
7. **TRASCRIZIONE** del 22/05/2002, allegato AG 09, Registro Particolare 5574
Registro Generale 6165
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 31/864del 23/06/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE** del 02/08/2000, allegato AG 10, Registro Particolare 629
Registro Generale 4932

Pubblico Ufficiale Notaio LORIGA VITTORIO Repertorio 412842 del
26/07/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune ZERFALIU (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 10
Particella 755 (attuale 2375); Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE;
Consistenza 5,5 vani; Indirizzo VIA UMBERTO N. 71;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale BANCA WOOLWICH
S.P.A.; Sede MILANO (MI); Codice fiscale 10039940159; Relativamente
all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1;

Relativamente all'unità negoziale n.1,

Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il

diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Debitori non datori di ipoteca:

Soggetto n. 1;

Soggetto n. 2;

2. **ISCRIZIONE** del 22/07/2020, allegato AG 11, Registro Particolare 370
Registro Generale 3556



Pubblico Ufficiale Notaio LORIGA VITTORIO Repertorio 412842/26965 del 26/07/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune ZERFALIU (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 10 Particella 2375; Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE; Consistenza 5,5 vani; Indirizzo VIA PRINCIPE UMBERTO N. 47;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale BANCA WOOLWICH S.P.A.; Sede MILANO (MI); Codice fiscale 10039940159; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1;

(Relativamente all'unità negoziale n.1,
Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2; †

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il
diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

ULTERIORI INFORMAZIONI:

CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 02/08/2000 REGISTRO PARTICOLARE 629 E REGISTRO GENERALE 493 2 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO LORIGA VITTORIO DI CAGLIARI DEL 26/07/2000 REPERTORIO 412842/26965 DI ORIGINARIE LIRE 70.000.000 CORRISPONDENTI ORA AD EURO 36.151,98 DI CAPITALE E LIRE 210.000.000 CORRISPONDENTI ORA AD EURO 108.455,95 DI IPOTECA.L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B CENSITO AL FOGLIO 10 PARTICELLA 2375 DRIVA DAL L'IMMOBILE AL FOGLIO 10 PARTICELLA 755 PRESENTE NELLA NOTA DI ISCRIZIONE ORIGINARIA.



L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE ATUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARI A NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE LA QUALE COSTITUISCE TITOL O PER LA R INNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMM A 2, C.C.LA BARCLAYS BANK IR ELAND PLC, CON DOMICILIO IPOTECARIO SITO A MILANO IN VIA DELLA MOSCOVA 18, ATTUALE CREDITORE, A SEGUITO DI ATT O DI RETTIFICA DI ATTO DI RICO GNIZIONE E DI CONFERIMENTO DI RAMO DI A ZIENDA DA PARTE DELLA BARCLAYS BANK PLC, AVVENUTO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO CARLO MARCHETTI DI MILANO IN DATA 28/02/2019 REPERTORIO 14912 E RACCOLTA 796 2 PROTOCOLLATO A REGISTRO IMPRESE IN D ATA 04/03/2019, DI TUTTI I CONTR ATTI DI MUTUO IPOTECARI RESIDENZIALI STIPULATI O ACQUISITI TRA IL 1 GE NNAIO 1997 E 31 DICEMBRE 2017 E IN PRECEDENZA ATTO DI RICOGNIZIONE E D I RIPETIZIONE DI CONFERIMENTO DI RAMO DI AZIENDA, AVVENUTO CON SCRITTURA AUTENTICATA DAL NOTAIO CARLO MA RCHETTI DI MILANO IN DATA 06/02/201 9 REPERTORIO 14878 E RACCOLTA 7939 COME DAGAZZETTA UFFICIALE PARTE SE CONDA N.26 DEL 2 MARZO 2019. IN P RECEDENZA LA BARCLAYS BANK PLC AVEVA ACQUISITO MEDIANTE INCORPORAZIONE LA BANCA WOOLWICH S.P.A. CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FEDERICO GUASTI IN DATA 08/03/2004 REPERTORIO 43441 .SI CHIEDE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART. 15 E SEGUENTI DEL D. P. R. N. 60 1 DEL 29/09/1973.

3. **TRASCRIZIONE** del 18/01/2021, allegato AG 12, Registro Particolare 204 Registro Generale 254

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORISTANO
Repertorio 649 del 07/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune ZERFALIU (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 10



Particella 2375; Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE; Consistenza 5,5 vani; Indirizzo VIA P. UMBERTO N. 47; Piano T;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; In qualità di FAVORE; Denominazione o ragione sociale CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL; Sede MILANO (MI); Codice fiscale 10559130967; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; In qualità di CONTRO,

Relativamente all'unità

negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; In regime di COMUNIONE LEGALE;

Soggetto n. 2; In qualità di CONTRO, I

; Relativamente

all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; In regime di COMUNIONE LEGALE.

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 (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 2

Immobile Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

L'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione con annessi garage, cortile posteriore di esclusiva pertinenza e locali accessori, sito nell'abitato del Comune di Zerfaliu (OR) nella Via Principe Umberto n. 71, 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 16-17-18.

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra (Foto da 1 a 10) e insiste su un lotto avente una superficie di circa di 330,00 mq, confinante a Nord con gli immobili distinti al Catasto al foglio 10 particelle 923, 2201 e 1359, a Sud con la Via Principe Umberto (dalla quale avviene l'accesso all'abitazione), a Ovest gli immobili distinti al Catasto al foglio 10 particelle 556# e 25 e a Est con la Via San Francesco e con l'immobile distinto al Catasto al foglio 10 particella 839, allegati AM 16 e CAT 03.

Allo stato attuale la situazione catastale dell'immobile è la seguente (allegato CAT 01):

CATASTO FABBRICATI COMUNE ZERFALIU (OR)								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
1	10	2375	--	A/4	1	5,5 vani	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 88 m ²	Via Principe Umberto n.47 piano T

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

Abitazione piano terra:

L'abitazione si sviluppa al piano terra su una superficie lorda di 113,81 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio), con un'altezza utile media di 3.15 m, e si compone di un ingresso - disimpegno, di un soggiorno - cucina, di tre camere da letto e di un bagno, allegato AM17 (Foto da 13 a 34); sono inoltre presenti un garage in aderenza all'abitazione, tre locali accessori e una tettoia accessibili dal cortile interno retrostante l'abitazione (Foto da 39 a 56). All'abitazione si accede direttamente dalla Via Principe Umberto (Foto 1-2), il primo ambiente che si incontra accedendo all'immobile dalla porta d'ingresso è un disimpegno di superficie pari a 6,85 mq (Foto 13), dallo stesso si ha accesso diretto sui lati destro e sinistro a due camere da letto rispettivamente di superficie pari a 10,04 mq (camera 1, Foto da 15 a 18) e 12,46 mq (camera 2, Foto da 19 a 22). In entrambe le camere è



presente una finestra in legno con scurini, prospiciente la Via Principe Umberto.

Percorrendo frontalmente il disimpegno si ha accesso, alla fine dello stesso, ad un soggiorno – cucina di 36,03 mq (Foto da 23 a 26), dal quale si ha poi la possibilità di accedere ad una terza camera di 11,90 mq (Foto da 27 a 30) e a un bagno di 8,17 mq (Foto da 31 a 34). Tutti i vani sono dotati di infissi esterni in legno con scurino, prospicienti il cortile interno, nella camera e nel bagno è presente una finestra, mentre nel soggiorno – cucina è presente sia una finestra che una porta finestra dalla quale si ha accesso diretto al cortile interno. Il cortile interno al lotto, delimitato da recinzione in muratura, si sviluppa su una superficie di circa 163 mq ed è utilizzato in parte a giardino e in parte a camminamento realizzato in battuto di cemento (Foto da 35 a 38). Dal cortile è possibile accedere a tre locali accessori (utilizzati principalmente come sgombero e ricovero attrezzi) e ad una tettoia. Il primo locale è localizzato sul lato ovest del lotto (in aderenza all'abitazione) e si sviluppa su una superficie lorda di 8,95 mq e una superficie utile di 7,04 mq (Foto da 54 a 56). Il secondo e il terzo locale sono posizionati sul confine est del lotto in aderenza tra loro e si sviluppano rispettivamente su una superficie lorda di 5,40 mq e 4,32 mq e una superficie utile di 3,71 mq e 2,93 mq (Foto da 46 a 53), all'interno di uno di questi è stato realizzato un WC (attualmente in disuso). In aderenza a questi due locali sempre sul confine est è localizzata una tettoia che si sviluppa su una superficie di 8,16 mq (Foto 44-45), realizzata con struttura portante in travi di legno e copertura in onduline di eternit. Da tale tettoia si ha accesso ad uno dei due locali di sgombero e al garage realizzato in aderenza all'abitazione sul lato est del lotto. Il garage si sviluppa su una superficie lorda di 19,00 mq e una superficie utile di 15,50 mq e ha accesso diretta anche dalla Via Principe Umberto mediante serranda metallica (Foto da 39 a 43).

Stato di manutenzione del fabbricato e qualità delle finiture

L'immobile risulta internamente ed esternamente completamente finito con intonaco e tinteggiatura (ad esclusione del prospetto posteriore che risulta



rifinito solo ad intonaco e di quello laterale destro del garage che risulta al grezzo senza intonato) 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 12).

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 in parte in mattoni crudi e in parte con blocchi in laterizio (lato cortile) e in calcestruzzo (locali accessori e garage);
- Solaio di copertura in travi e tavolato in legno (a vista nel soggiorno – cucina, nel bagno e nella camera lato cortile, con controsoffitto nel disimpegno e nelle due camere all'ingresso), con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio in discrete condizioni;
- Partizioni interne in parte in mattoni crudi e in parte in mattoni di laterizio forati, intonacate al civile in malta cementizia, in discrete condizioni;

Finiture:

- Pavimenti interni in parte in marmette di cemento (in graniglia di marmo) e in parte in gres porcellanato, in discrete condizioni (Foto 14-16-25-28);
- Rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in piastrelle in ceramica in discrete condizioni;
- Apparecchi Sanitari del bagno in vetro china, in discrete condizioni;
- Infissi interni in legno in discrete condizioni (Foto 15-21-27-29-31);
- Infissi esterni in legno con vetro singolo e scurini, in discrete condizioni (Foto 18-22-33);
- Porta di accesso all'abitazione dalla Via Principe Umberto, in legno in



discrete condizioni (Foto 13);

- Tinteggiatura pareti interne in discrete condizioni;
- I prospetti intonacati e tinteggiati (ad esclusione del prospetto posteriore che risulta rifinito solo ad intonaco e di quello laterale destro del garage che risulta al grezzo senza intonaco), in discrete condizioni ma con fenomeni fessurazioni dovute ad assestamenti della struttura e fenomeni di umidità e muffa relativi al dilavamento delle acque meteoriche (Foto da 1 a 12).

Impianti:

- Impianto elettrico realizzato sottotraccia (con qualche collegamento fuori traccia con tubazioni a vista), da adeguare alla normativa vigente (Foto 57);
- Impianto idrico e fognario presente ed allacciato alla rete comunale, da adeguare alla normativa;
- Impianto per il gas presente a servizio della cucina e a servizio di una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, da adeguare alla normativa vigente (Foto 58);
- E' presente un camino per il riscaldamento nel soggiorno - cucina (Foto 26).

Spazi esterni e locali accessori:

- Cortile posteriore delimitato da recinzione realizzata con blocchi di calcestruzzo (senza intonaco), non presenta accesso diretto dalla via pubblica e risulta utilizzato in parte a giardino e in parte a camminamento con pavimentazione realizzata in battuto di cemento (Foto da 35 a 38);
- Garage realizzato in aderenza all'abitazione sul lato est del lotto, con accesso diretto anche dalla Via Principe Umberto mediante serranda metallica, costituito da una struttura avente forma regolare con le pareti realizzate in blocchi di calcestruzzo (senza intonaco), con la copertura costituita da struttura in travi di legno e soprastante copertura in onduline di eternit (Foto da 39 a 43);



- Locale accessorio (utilizzato principalmente come sgombero e ricovero attrezzi) localizzato in aderenza all'abitazione lato cortile posteriore sul confine ovest del lotto, costituito da una struttura avente forma regolare con le pareti realizzate in blocchi di calcestruzzo (senza intonaco), con la copertura costituita da struttura in travi di legno e soprastante incannucciato e copertura in tegole di laterizio, in discrete condizioni (Foto da 54 a 56);
- Locali accessori localizzati sul confine est del lotto (utilizzati principalmente come sgombero e ricovero attrezzi, all'interno di uno di questi è stato realizzato un WC attualmente in disuso), costituiti da una struttura avente forma regolare con le pareti realizzate in blocchi di calcestruzzo (senza intonaco), con la copertura in onduline di eternit (Foto da 47 a 53).
- Tettoia sul confine est del lotto (in aderenza ai due locali sopra descritti), realizzata con struttura portante in travi di legno e coperture in onduline di eternit (Foto 44-45).

Tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile (allegato AM 17)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)		NOTE
	Calpestabile	Lorda	
ABITAZIONE PIANO TERRA	85,45	113,81	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
Soggiorno - Cucina	36,03		
Camera 1	10,04		
Camera 2	12,46		
Camera 3	11,90		
Bagno	8,17		
Ingresso - Disimpegno	6,85		
AREE ESTERNE	200,28	216,43	DIFFORME ALLA C.E. DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
LOCALI ACCESSORI			
Cortile posteriore	162,94	169,76	
Garage	15,50	19,00	
Locale sgombero 1	7,04	8,95	
Locale Sgombero 2	3,71	5,40	



DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)		NOTE
	Calpestabile	Lorda	
Locale Sgombero 3 (ex WC)	2,93	4,32	
Tettoia	8,16	9,00	

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

Immobile Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è parzialmente conforme a quella contenuta nel pignoramento, in particolare non risulta conforme il numero civico che allo stato attuale è il n. 71 contro il n. 47 indicato nel pignoramento e nell'accatastamento. Attualmente l'immobile risulta individuato come segue:

- Fabbricato distinto al NCEU del Comune Zerfaliu (OR) al **foglio 10, particella 2375**, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 5,5 vani, classe 1, superficie catastale totale 99 m² (totale escluse aree scoperte 88 m²), rendita catastale euro 161,91, indirizzo Via Principe Umberto n.47, piano T, allegato CAT 01.

Intestato con diritto di piena proprietà quota 1/1 agli esecutati

(per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni); 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, allegati AM 16 e CAT 03:



- (confine Nord) con gli immobili distinti al Catasto al foglio 10 particelle 923, 2201 e 1359;
- (confine Sud) con la Via Principe Umberto;
- (confine Ovest) con gli immobili distinti al Catasto al foglio 10 particelle 556# e 25;
- (confine Est) con la Via San Francesco e con l'immobile distinto al Catasto al foglio 10 particella 839.

La planimetria catastale (allegato CAT03) deve essere aggiornata allo stato attuale dei luoghi in quanto, a seguito del rilievo sull'immobile, si sono rilevate diverse difformità (allegato AM 17-18) che riguardano: una diversa forma e dimensione della sagoma dell'edificio e una differente distribuzione interna degli ambienti (modifiche realizzate a seguito di lavori di ampliamento e ristrutturazione meglio descritti al quesito 6), inoltre non risultano rappresentati nella planimetria i locali accessori e la tettoia localizzati sul confine est del lotto. Risulta necessario anche l'aggiornamento della planimetria al catasto terreni, in quanto la forma del lotto riportata in mappa risulta differente da quanto rilevato e sarebbe opportuno un rilievo strumentale più accurato.

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 Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

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 alle risposte dei quesiti 3 e 6.



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

Immobile Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Zerfaliu in data 09/12/2021, allegato AM07, si certifica che l'area su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento (distinta al catasto terreni del Comune di Zerfaliu (OR) al foglio 10 particella 2375), non è soggetta a vincolo ai sensi della Legge n.353/2000 ed è classificata nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, come ricadente in **sottozona B2 (completamento esterno dell'aggregato urbano)**, allegato AM 16, dove sono previste le seguenti norme urbanistiche:

Sottozona B2: completamento esterno dell'aggregato

La zona interessa gli isolati recenti già definiti negli allineamenti stradali.

Per l'edificazione si avrà un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3.00 mc/mq.

L'altezza degli edifici sarà a quella degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non maggiore di mt. 7.50 misurata sul lato a monte. Gli edifici di norma sono sul filo strada e del tipo a schiera. Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. Il massimo rapporto di copertura sarà di 1/2. È consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti. In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a ml. 8.00. Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a mt. 4.00, sono ammessi distacchi fra gli edifici fino ad un minimo di mt. 5.00 quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a mt. 2.50. Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità e non superino l'altezza di mt. 2.80.

Nei settori non dotati di urbanizzazione primaria nei quali non vi sia una viabilità definita si prescrivono interventi coordinati estesi ad almeno un intero isolato e l'intervento avverrà con l'obbligo da parte degli interessati di eseguire direttamente le opere mancanti con le



modalità e le garanzie stabilite dal Comune ai sensi dell'art. 11 della legge 10/1977. Nel caso di interventi coordinati dovranno essere assicurate le dotazioni minime previste dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanza e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983, detratti i fabbisogni già soddisfatti riferiti all'intera zona omogenea. In ogni caso sarà prevista l'area per parcheggio nella misura minima di 1 mq. Per ogni abitante.

Nel certificato si precisa inoltre:

- **Che** la suddetta area è attualmente assoggettata, per quanto contrastante con le vigenti disposizioni del Piano Urbanistico Comunale, alle disposizioni urbanistiche ed edilizie del vigente Piano Paesaggistico Regionale approvato ai sensi dell'art.1 comma 1 della L.R. n.8/2004 con delibera G.R. n. 36/7 del 05/09/2006 pubblicato nel BURAS S. O. n. 30 del 08/09/2006 dove sono contenute le rispettive prescrizioni aggiuntive:
- **Che** l'area urbana censita al Foglio n. 10 Mappale n. 2375 ricade in aree vincolate da Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 67 del 10/07/2006 aggiornato con D. P. R. S. n° 35 del 21/03/2008 e SS.MM.II. e Piano Stralcio Fasce Fluviali.

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 altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali



Risposta 6**Immobile Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375**

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, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento.

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

- Concessione Edilizia n. 11 del 03/10/2001 – Prat. n. 1/2001- Prot. n. 713 del 05/03/2001 rilasciata ai Sig.ri con la quale sono stati autorizzati i lavori di ristrutturazione e ampliamento casa abitazione civile sull'area situata in territorio di Zerfaliu, Via Principe Umberto n.71 e distinta in Catasto al Foglio 10, mappale 615 (ovvero N.C.E.U. 755 attuale 2375), allegati AM da 08 a 15.

Per lo stesso immobile presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Zerfaliu, 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. 11/2001 (allegato AM 14).

STATO DI PROGETTO

Nel progetto di cui alla sopra indicata concessione, allegati AM da 09 a 14, si prevedeva la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, con annessi garage e cortile posteriore, da svilupparsi su un solo piano fuori terra, per una superficie coperta totale di 164,85 mq e un volume totale di 522,40 mc.

La planimetria di progetto prevedeva la suddivisione dell'abitazione in un ingresso-disimpegno, in tre camere da letto di cui una comunicante con una cabina armadio, un soggiorno – cucina comunicante con un ripostiglio (accessibile anche dal cortile interno), un bagno con antibagno (ricavato con ampliamento della sagoma) e un locale di sgombero (accessibile esclusivamente dal cortile interno). Oltre all'abitazione era prevista la



realizzazione di un garage (distaccato dall'abitazione) localizzato sul confine nord-ovest del lotto con accesso diretto dalla Via san Francesco.

Occorre osservare che in progetto il lotto di terreno considerato includeva oltre alla particella 2375 (oggetto di pignoramento) anche una porzione della particella 839 (non oggetto di pignoramento), per una superficie complessiva di 403,25 mq.

STATO ATTUALE

Come illustrato nella planimetria di rilievo (allegato AM 17) e come descritto alla risposta del quesito n. 2, allo stato attuale l'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione che si sviluppa su un solo piano fuori terra, con annessi garage, cortile posteriore di esclusiva pertinenza e locali accessori, per una superficie coperta totale di 160,48 mq e un volume totale di 504,98 mc..

L'abitazione si compone di un ingresso - disimpegno, di un soggiorno - cucina, di tre camere da letto e di un bagno, sono inoltre presenti un garage in aderenza all'abitazione, tre locali accessori (utilizzati come sgombero) e una tettoia accessibili dal cortile interno retrostante l'abitazione.

DIFFORMITA'

Dal confronto tra il progetto approvato (C.E. n. 11/2001) e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate diverse difformità (allegati AM da 16 a 18), in particolare:

- Gli ambienti interni presentano differenti dimensioni rispetto al progetto, rimane comunque analoga la disposizione in pianta degli ambienti principali (ingresso disimpegno, soggiorno - pranzo, camere da letto e bagno; le differenti dimensioni degli spazi è dovuta principalmente alla variazione della sagoma dell'edificio (soprattutto nel prospetto posteriore) e agli spessori delle murature, inoltre nel bagno non è stato realizzato l'antibagno ma si sviluppa in un ambiente unico.
- Gli infissi esterni risultano di dimensioni inferiori rispetto al progetto, con conseguente modifica dei prospetti, occorre inoltre osservare che l'attuale dimensione degli infissi (nelle camere e nel soggiorno - cucina)



non è regolamentare in quanto inferiore ai valori minimi del rapporto aeroilluminante previsti dal Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 il quale, al comma 2 dell'articolo 5, afferma che i valori del rapporto aeroilluminante devono essere non inferiori ad 1/8 della superficie calpestabile.

- Non risultano realizzati la cabina armadio collegata ad una delle camere e il locale di sgombero (previsti in progetto in luogo del garage esistente) al loro posto è presente, invariato, il garage dell'abitazione originaria.
- Non risulta realizzato il ripostiglio in comunicazione con la cucina, in luogo dello stesso è presente un locale di sgombero accessibile esclusivamente dal cortile interno.
- Non risulta realizzato il locale garage previsto in progetto sul confine nord-ovest del lotto.
- Sono presenti sul confine est del lotto una tettoia due locali accessori, (utilizzati principalmente come sgombero e ricovero attrezzi), non previsti da progetto.
- La copertura prevista in progetto con falde convergenti sullo stesso colmo, risulta allo stato attuale realizzata con falde a quote sfalsate e non convergenti sullo stesso colmo, con conseguente modifica della sagoma dell'edificio.
- A seguito della modifica nella forma delle falde della copertura (come descritto sopra), le altezze utili delle due camere collegate al disimpegno d'ingresso all'abitazione si presentano con un'altezza utile pari a circa 2.60 m, pertanto ad un'altezza inferiore a quella minima di 2.70 m (come previsto da progetto e dal Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975) necessaria per l'abitabilità dei locali adibiti a camera.
- Il lotto di terreno oggetto di pignoramento si sviluppa su una superficie di circa 330 mq, inferiore a quella del lotto considerato in progetto che includeva oltre alla particella 2375 (oggetto di pignoramento) anche una porzione della particella 839 (non oggetto di pignoramento), per una superficie complessiva di 403,25 mq.



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 infatti 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.

Per garantire la completa conformità ai regolamenti edilizi e alle normative vigenti occorre inoltre eseguire degli interventi edilizi finalizzati a regolarizzare le dimensioni degli infissi esterni (incrementandole e riportandole alle dimensioni e geometrie previste da progetto) nelle camere e nel soggiorno - cucina, in maniera tale da rispettare i valori minimi del rapporto aeroilluminante previsti dalla normativa (non inferiori ad 1/8 della superficie calpestabile), inoltre occorre riportare l'altezza utile delle due camere (localizzate nella parte anteriore dell'edificio) a 2,70 m come previsto da progetto, mediante la rimozione del controsoffitto esistente e la realizzazione di un nuovo controsoffitto ad altezza corretta dal pavimento.

In definitiva per la sanabilità delle opere difformi rispetto a quanto approvato con la C.E. n. 11/2001, 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 e gli interventi da attuare 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;
- Eseguire gli interventi edilizi di regolarizzazione delle dimensioni delle finestre nelle camere e nel soggiorno - cucina e dell'altezza utile delle



camere;

- 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, alla pratica di agibilità (unitamente alle certificazioni degli impianti) e agli interventi edilizi necessari, 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

Immobile Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

L'immobile pignorato, in relazione alle sue caratteristiche e alla sua consistenza può essere venduto in un unico lotto come descritto di seguito:

LOTTO UNICO	
TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI
FABBRICATO	Foglio 10 particella 2375, categoria A/4 classe 1, abitazione di tipo popolare, consistenza 5,5 vani, piano T, Via Principe Umberto n. 71

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 Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

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 c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.

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



Risposta 9**Immobile Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375**

Al momento dei sopralluoghi l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dagli esecutati (legati da rapporto di coniugio), che lo utilizzano come abitazione principale; nella stesso risiedono anche i loro figli, allegato AM 05.

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 Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375**

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore, ma risulta occupato dagli esecutati 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 Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375**

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

Immobile Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, l'aspetto economico da ricercare è il valore venale dell'immobile in comune commercio, vale a dire il più probabile prezzo che il bene potrebbe raggiungere, in una libera contrattazione, qualora fosse immesso sul mercato per la vendita. Il valore dell'immobile 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 quelle oggetto di perizia, mediante:

- accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili avvenute in tempi recenti nel comune di Zerfaliu;
- 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 2021).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ZERFALIU

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	320	480	L	1,3	1,9	L

Tramite un'indagine di mercato, ho comparato il fabbricato 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.



In base all'indagine di mercato e ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato (espressi in €/mq) per edifici simili oscillano tra i 350,00 €/mq e gli 850,00 €/mq con un valore unitario medio pari a 600,00 €/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 tipo		Peso relativo standard		Peso relativo immobile stima	
Caratteristiche estrinseche Posizionali	Accessibilità	7	30	7	28
	Servizi	7		6	
	Inquinamento	6		6	
	Disponibilità verde	6		6	
	Qualità al contorno	4		3	
Caratteristiche intrinseche Posizionali	Panoramicità	7	20	4	15
	Orientamento	6		5	
	Soleggiamento e Luminosità	7		6	
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	5	15	4	14
	Suscettività di vendita	5		5	
	Suscettività di locazione	5		5	
Caratteristiche tecnologiche	Finiture	10	35	8	28
	Impianti	8		6	
	Stato di Degrado fisico	10		8	
	Stato d'obsolescenza	7		6	
TOTALE		100	100		85

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

$$V_m = 600,00 * 0,85 = 510,00 \text{ €/mq}$$

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 nel Comune di Zefalio (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375						
	Destinazione	Superficie lorde (mq)	Valore correttivo	Superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore (€)
Abitazione	Piano terra abitazione	113,81	1,00	113,81	510,00	58.043,10
	Piano terra garage	19,00	0,50	9,50	510,00	4.845,00
	Piano terra locale sgombero 1	8,95	0,20	1,79	510,00	912,90
	Piano terra locale sgombero 2	5,40	0,20	1,08	510,00	550,80
	Piano terra locale sgombero 3	4,32	0,20	0,86	510,00	438,60
	Piano terra tettoia	9,00	0,10	0,90	510,00	459,00
	Piano terra Cortile posteriore	169,76	0,10	16,98	510,00	8.659,80
	TOTALE					

L'unità immobiliare ha un valore pari a **73.909,20 €** (settantatremilanovecentonove/20 euro).

A questo valore devono essere detratti i costi da sostenere per gli interventi edilizi di regolarizzazione delle dimensioni degli infissi esterni e dell'altezza utile nelle camere (come meglio descritto alla risposta del quesito 6) e 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:

- interventi edilizi di regolarizzazione della dimensione degli infissi esterni e delle altezze utili nelle camere (incremento delle dimensioni degli infissi per avere rapporto aeroilluminante non inferiori ad 1/8 della superficie calpestabile e rimozione del controsoffitto nelle camere all'ingresso finalizzata a riportare l'altezza utile a 2,70 m come da progetto): 7.000,00 €;
- pratica edilizia di accertamento di conformità (compresi oneri di oblazione): 2.000,00 €;
- pratica aggiornamento catastale (pratica PREGEO di aggiornamento catasto terreni e pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catasto fabbricati): 1.500,00 €;
- 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	Fabbricato	€ 73.909,20
SPESE	Lavori adeguamento infissi e altezze camere	- € 7.000,00
	Pratica per accertamento di conformità	- € 2.000,00
	Pratica per aggiornamento catastale	- € 1.500,00
	Pratica per ottenimento certificato di agibilità	- € 2.000,00
TOTALE STIMA FABBRICATO		€ 61.409,20

L'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, per un valore totale di stima arrotondato pari a **61.400,00 €** (sessantunomilaquattrocento/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 Comune di Zerfaliu (OR) – NCEU Foglio 10 – particella 2375

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 l'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, come indicato in tabella, e il più probabile valore di mercato è pari a **61.400,00 €** (sessantunomilaquattrocento/00 euro).

LOTTO 1 (UNO)						
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Quota pignorata	Valore di stima (€)
Fabbricato residenziale	Zerfaliu (OR)	10	2375	--	1/1	61.400,00

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

- L'immobile risulta individuato al NCEU del Comune di Zerfaliu al **foglio 10, particella 2375**, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 5,5 vani, classe 1, superficie catastale totale 99 m² (totale escluse aree scoperte 88 m²), rendita catastale euro 161,91, indirizzo Via Principe Umberto n.47 (attuale n. 71), piano T;
- L'immobile è destinato a civile abitazione;
- 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, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento mediante la Concessione Edilizia n. 11 del 03/10/2001 – Prat. n. 1/2001-Prot. n. 713 del 05/03/2001.
- L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Zerfaliu (OR) ricade in sottozona B2 (completamento esterno dell'aggregato urbano);
- 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, inoltre risultano necessari alcuni interventi edilizi per la regolarizzazione degli infissi esterni e delle altezze utili nelle camere



(incremento delle dimensioni degli infissi per avere un valore del rapporto aeroilluminante non inferiori ad 1/8 della superficie calpestabile e rimozione del controsoffitto nelle camere all'ingresso finalizzata a riportare l'altezza utile a 2,70 m come da progetto);

- 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 occupato dagli esecutati che vi risiedono con i figli;
- Il valore dell'immobile è pari a **61.400,00 €** (sessantunomilaquattrocento/00 euro), al netto delle spese da sostenere per gli interventi edilizi di regolarizzazione degli infissi esterni e delle altezze utili e per le pratiche tecniche relative all'accertamento di conformità, 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.

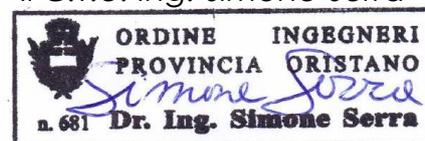
Ai creditori procedenti e al debitore verrà inviata entro i termini previsti, copia dell'elaborato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Viene presentato inoltre in triplice copia allegata alla presente la descrizione del bene, con gli elementi di cui ai quesiti 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.

Zeddiani, Aprile 2022

Il C.T.U. Ing. Simone Serra



5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 57/2020	
Promossa da	CATLEYA MORTGAGE FINANCE SRL
Nei confronti di	
G.E.	Dott.ssa Paola BUSSU
Custode Giudiziario	
C.T.U	Ing. Serra Simone- Via A. Gramsci 9, Zeddiani (OR) Via Beato Angelico 34, Oristano (OR)
Recapito	
Recapito	3495482707 ingsimoneserra@gmail.com simone.serra2@ingpec.eu

Lotto n°	1 (uno)	Prezzo base d'asta	61.400,00 €	(sessantunomilaquattrocento/00 euro)
Comune di:	Zerfaliu	Prov.	OR	Indirizzo
				Via Principe Umberto n. 71
				Zona
				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	X	Bene Comune
		Separazione dei beni		Bene personale
Stato civile:		coniugato		

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Casa a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	

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

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Magazzino	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: CATASTO FABBRICATI - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	2375	10		A/4	1	5,5 vani	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 88 m ²	€ 161,91

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Piano terra: 85,45 mq (abitazione);							
Superfici pertinenze	Piano terra: 15,50 mq (garage); 162,94 mq (cortile posteriore); 7,04 mq (locale sgombero 1); 3,71 mq (locale sgombero 2); 2,93 mq (locale sgombero 3); 8,16 mq (tettoia);							
Anno di costruzione	Ante 1967			Anno di ultima ristrutturazione			2011	
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	Locato		Altro		Occupato dall' esecutato		X
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, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento mediante la Concessione Edilizia n. 11 del 03/10/2001 – Prat. n. 1/2001- Prot. n. 713 del 05/03/2001.
-------------------	---

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	Registro Particolare	Rgistro Generale	Data presentazione
TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	3805	4928	02/08/2000
ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	629	4932	02/08/2000
ISCRIZIONE IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	370	3556	22/07/2020
TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	204	254	18/01/2021



6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO 1 – (uno)

Esecuzione immobiliare R. Es. n. 57/2020 promossa da CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL contro i

Proprietà: quota complessiva 1/1.

Immobile sito nell'abitato del Comune di Zerfaliu (OR) nella Via Principe Umberto n. 71, costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione, che si sviluppa su un solo piano fuori terra, con annessi garage, cortile posteriore di esclusiva pertinenza e locali accessori, per una superficie coperta totale di 160,48 mq e un volume totale di 504,98 mc. L'abitazione si compone di un ingresso - disimpegno, di un soggiorno - cucina, di tre camere da letto e di un bagno, sono inoltre presenti un garage in aderenza all'abitazione, tre locali accessori (utilizzati come sgombero) e una tettoia, accessibili dal cortile interno retrostante l'abitazione.

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, inoltre risultano necessari alcuni interventi edilizi per la regolarizzazione degli infissi esterni e delle altezze utili nelle camere (incremento delle dimensioni degli infissi per avere un valore del rapporto aeroilluminante non inferiori ad 1/8 della superficie calpestabile e rimozione del controsoffitto nelle camere all'ingresso finalizzata a riportare l'altezza utile a 2,70 m come da progetto).

Identificazione catastale Comune di Zerfaliu (OR):

- NCEU al foglio 10, particella 2375, avente categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), di classe 1, della consistenza 5,5 vani, con superficie catastale totale 99 m2 (totale escluse aree scoperte 88 m2), e con una rendita catastale euro 161,91, indirizzo Via Principe Umberto n.47 (attuale n. 71), piano T.

Destinazione urbanistica: sottozona B2 (completamento esterno dell'aggregato urbano).

Confinanti:

- (confine N) immobili foglio 10 particelle 923, 2201 e 1359;
- (confine S) con la Via Principe Umberto;
- (confine O) immobili foglio 10 particelle 556# e 25;
- (confine E) con la Via San Francesco e immobile foglio 10 particella 839.

PREZZO BASE D'ASTA: **61.400,00 €** (sessantunomilaquattrocento/00 euro).



7. ALLEGATI

Allegati Catastali

Allegato CAT 01: Visura storica immobile C.F. Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu (OR) (pagg. 4)

Allegato CAT 02: Visura storica immobile C.T. Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu (OR) (pagg. 2)

Allegato CAT 03: Estratto di mappa C.T. Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu (OR) (pag.1)

Allegato CAT 04: Planimetria di u. i. u. immobile C.F. Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu (OR) (pag. 1)

Allegati Agenzia del territorio – servizio pubblicità immobiliare

Allegato AG 01: Ispezione telematica per immobile Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu (OR) del 15/03/2022 (pag. 1)

Allegato AG 02: Ispezione telematica per immobile Foglio 10 particella 755 (attuale 2375) – Zerfaliu (OR) del 15/03/2022 (pagg.2)

Allegato AG 03: Nota di trascrizione del 02/08/2000, Reg. Part. 3805 Reg. Gen. 4928 (pagg.3)

Allegato AG 04: Nota di trascrizione del 23/07/1991, Reg. Part. 3133 Reg. Gen. 3949 (pagg. 9)

Allegato AG 05: Nota di trascrizione del 02/08/2000, Reg. Part. 3806 Reg. Gen. 4929 (pagg. 2)

Allegato AG 06: Nota di trascrizione del 02/08/2000, Reg. Part. 3807 Reg. Gen. 4930 (pagg. 3)

Allegato AG 07: Nota di trascrizione del 02/08/2000, Reg. Part. 3808 Reg. Gen. 4931 (pagg. 2)

Allegato AG 08: Nota di trascrizione del 18/07/2001, Reg. Part. 4221 Reg. Gen. 5177 (pagg. 4)

Allegato AG 09: Nota di trascrizione del 22/05/2002, Reg. Part. 5574 Reg. Gen. 6165 (pagg. 4)

Allegato AG 10: Nota di iscrizione del 02/08/2000, Reg. Part. 629 Reg. Gen. 4932 (pagg. 5)



Allegato AG 11: Nota di iscrizione del 22/07/2022, Reg. Part. 370 Reg. Gen. 3556 (pagg. 3)

Allegato AG 12: Nota di trascrizione del 18/01/2021, Reg. Part. 204 Reg. Gen. 254 (pagg. 5)

Allegato AG 13: copia dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato (pagg. 13)

Allegati Amministrativi

Allegato AM 01: Richiesta accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Zerfaliu (pagg. 9)

Allegato AM 02 Raccomandata A/R all'esecutato
12/10/2021 n° 05262033303-4 (pagg. 2)

Allegato AM 03 Raccomandata A/R all'esecutato I
12/10/2021 n° 05262033304-5 (pagg. 2)

Allegato AM 04: Verbale di sopralluogo n.1 del 18/10/2021 (pag. 1)

Allegato AM 20: Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia Comune di Zerfaliu del 25/10/2021 (pagg. 2)

Allegato AM 06: Verbale di sopralluogo n.2 del 28/10/2021 (pag. 1)

Allegato AM 07: Certificato di destinazione Urbanistica Comune di zERFALIU del 09/12/2021 (pag. 1)

Allegato AM 08: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Prat. n. 1/2001 Prot. n. 713 del 05/03/2001 (pagg. 4)

Allegato AM 09: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Elaborati grafici Tav. n. 2 (pagg. 11)

Allegato AM 10: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Elaborati grafici Tav. n. 3 (pagg. 5)

Allegato AM 11: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Elaborati grafici Tav. n. 4 (pagg. 11)

Allegato AM 12: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Relazione tecnica modifiche (pagg. 2)

Allegato AM 13: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Elaborati grafici



Tav. n. 5 (pagg. 2)

Allegato AM 14: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Elaborati grafici

Tav. unica modifiche al progetto (pagg. 12)

Allegato AM 15: Concessione Edilizia - n. 11 del 03/10/2001 – Relazione tecnica strutture fondali (pagg. 3)

Allegato AM 16: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu – inquadramento territoriale (pag. 1)

Allegato AM 17: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu – piante stato attuale (pag. 1)

Allegato AM 18: Rilievo dell'immobile Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu – confronto stato attuale – C.E. n. 11/2001 – planimetria catastale (pag. 1)

Allegato Documentazione fotografica dell'immobile Foglio 10 particella 2375 – Zerfaliu (pagg. 16)

