

TRIBUNALE DI ORISTANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2024

contro

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



Fabbricato sito in Cabras frazione di Solanas (OR) - Via Monte Grappa N. 3 - Foglio 1 Mappale 1076 Sub.no 12

RELAZIONE TECNICA E STIMA

Il C.T.U. Incaricato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**N° 29/2024**

CAUSA PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

1 INCARICO

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy, 7, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con decreto del 23 luglio 2024 ed inviato al sottoscritto il 24 luglio 2024, dal G.E. Dott. Andrea BONETTI, nella procedura esecutiva **N. 29/2024**, promossa da [REDACTED]

Pertanto in data 31 luglio 2024 ho accettato l'incarico conferitomi prestando giuramento di rito di cui all'art. ex 193 c.p.c.

Il giudice ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 29 novembre 2024, successivamente differita al 26 marzo 2025.

Pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (24 febbraio 2025), copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della perizia depurata dei dati sensibili); assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza (11 marzo 2025) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

2 ATTO DI PIGNORAMENTO

[REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata (Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Oristano il 05/06/2024 ai nn. 3633/3097) il seguente bene immobile in piena proprietà dei Signori:

[REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà;

così successivamente descritto:

Immobile in Comune di Cabras, frazione Solanas, Via Monte Grappa n. 3, porzione ad uso abitativo così censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cabras (B314B) Sezione Solanas al Foglio 1, Particella 1076, Subalterno 12, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie totale mq. 198, totale escluse aree scoperte mq. 198 rendita Euro 522,91, Via Monte Grappa n. 3, piano S1-T.

3 OPERAZIONI PERITALI

In data **11 settembre 2024**, ho dato inizio alle operazioni effettuando telematicamente dal portale l'Agenzia del Territorio, le visure catastali, la planimetria e l'estratto di mappa riguardante il fabbricato, il tutto evaso nella stessa data.

Nella stessa data ho inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras (OR), relativo alle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in oggetto, il tutto evaso il 10 ottobre 2024.

In data **12 settembre 2024** ho richiesto per via telematica alla Conservatoria copia dell'atto di compravendita del 30 gennaio 2008 rep. n. 15.977 stipulato dal notaio Dott. Luigi Ianni, evaso nella stessa data.

In data **29 ottobre 2024** ho effettuato al Comune di Cabras (OR) richiesta riguardante il certificato di risultanza anagrafica, il tutto evaso il 30 ottobre 2024.

Il **15 ottobre 2024** ho inoltrato ai Sig.ri [REDACTED], una raccomandata A/R in cui comunicavo la data del sopralluogo prevista per il 29 ottobre 2024; in tale sopralluogo, alla presenza dell'IVG Sig. [REDACTED] e de [REDACTED], ho proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile. Redigevo infine apposito verbale sottoscritto dai presenti e riportato in **Allegato A.1.**

Nella stessa data **22 novembre 2024** ho inoltrato via PEC presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Oristano, richiesta riguardante lo stato degli immobili, se gli stessi risultano liberi e/o occupati, il tutto evaso in data 4 dicembre 2025.

4 CONTROLLI PRELIMINARI

a) *Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. :*

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, in cui sono presenti i dati catastali attuali ma non quelli storici.

dati catastali attuali:

- *Catasto Fabbricati del Comune di Cabras (B314B) Sezione Solanas al **Foglio 1, Particella 1076, Subalterno 12**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie totale mq. 198, totale escluse aree scoperte mq. 198 rendita Euro 522,91, Via Monte Grappa n. 3, piano S1-T.*

dati catastali storici :

- *Catasto Fabbricati del Comune di Cabras (B314B) Sezione Solanas al **Foglio 1, Particella 1076, Subalterno 8**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie totale mq. 198, totale escluse aree scoperte mq. 198 rendita Euro 522,91, Via Monte Grappa n. 3, piano S1-T.*

Visure attuale e precedenti, estratto di mappa e planimetria sono riportate in **Allegato A.2.**

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati che è stato da me richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cabras e Santa Giusta e riportati in **Allegato A.3.**

b) *Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari. Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto dovrà acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.*

Nell'immobile oggetto del presente pignoramento, sito in Comune di Cabras (B314B) Sezione Solanas al Foglio 1, Particella 1076, Subalterno 12 vi risiedono i Signori:

come risultante dal Certificato di Stato di Famiglia del 30.10.2024 (**Allegato A.3.**).

5 RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1 : identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

A seguito di verifica è possibile attestare che i Signori :

sono proprietari per intero dell'immobile oggetto del pignoramento, sito in **Cabras (OR) frazione di Solanas**, distinto in catasto edilizio urbano al **fg 1 Particella 1076 sub. 12 (ex sub. 8)**, così come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 14.05.2024 trascritto presso la Conservatoria di Oristano il 05/06/2024 ai nn. 3633/3097. Proprietà acquisita in virtù di atto di compravendita del 30.01.2008 n.15977/5251 Rep. Notaio Luigi Ianni, trascritto presso la Conservatoria di Oristano il 12/02/2008 ai n. 993/728. In **Allegato A.4.** si riporta copia dell'atto di compravendita. Non risultano presenti certificati del catasto.

Sulla base della vigente normativa urbanistica, in relazione alla situazione urbanistico - edilizia e alle caratteristiche del bene, appare più conveniente la formazione di un unico lotto in quanto rende il bene più appetibile sul mercato.

Quesito 2 : elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 29 ottobre 2024, alla presenza dell'IVG nella persona di [REDACTED], i quali hanno consentito di visionare l'unità immobiliare, di seguito descritta.

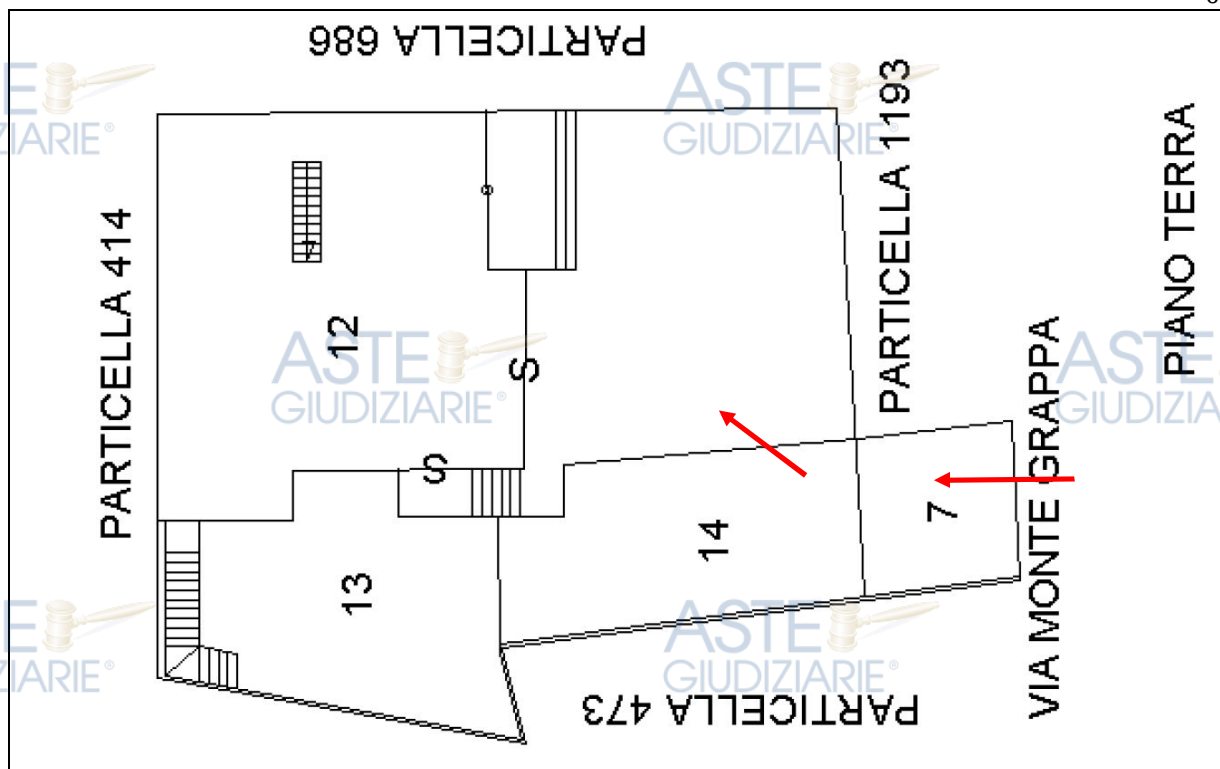
Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale composto da due unità immobiliari, di cui una al primo piano di altrui proprietà e **non facente parte** nel presente pignoramento, ed una al piano terra e seminterrato oggetto del presente pignoramento. L'immobile è ubicato nella periferia Nord - Ovest della frazione di Solanas in Via Monte Grappa N.3, da cui ha accesso.



E' confinante a Nord con terreno inediticato distinto con il mappale 686 di proprietà della ditta [REDACTED], a est con il mappale 1194 di proprietà della ditta [REDACTED] e con la Via Monte Grappa da cui ha accesso, a sud con i mappali 473 della ditta [REDACTED] e 211 della ditta [REDACTED], a ovest con terreno inediticato della ditta [REDACTED]. L'appartamento soprastante identificato con il subalterno 13 è di proprietà della Sig.ra [REDACTED], così come da stralcio di estratto di mappa di seguito riportato.



L'immobile ha accesso pedonale e carrabile dalla Via Monte Grappa, da cui attraversando i sub.ni 7 e 14 Beni Comuni non Censibili si arriva ai Subalterni 12 (oggetto del pignoramento) e 13 (non interessato dal pignoramento in oggetto). Al subalterno 12 è possibile accedere sia pedonalmente che con mezzo carrabile, di seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico con in rosso le indicazione dell'accesso:



Elenco Sub.ni 2009

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4						SOPPRESSO
6	via monte grappa		T			AREA URBANA
7	via monte grappa		T			B.C.N.C. AI SUBB. 8-9-11
8	via monte grappa	3	S1 T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via monte grappa	3	1			FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	via monte grappa					B.C.N.C. AI SUBB. 8-9
11	via monte grappa	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Elenco Sub.ni 2017

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
12	via monte grappa	3	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via monte grappa	3	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via monte grappa	3	T			BCNC - CORTE COMUNE AI SUBB. 12 E 13

L'edificio residenziale è stato realizzato con Concessione Edilizia del 27.03.1996 (pratica edilizia N.90/1995 prot. 9458). Il rilievo metrico e fotografico è stato redatto in data 29.10.2024; di seguito si presenta l'elenco dei vani interni, ma la comprensione delle funzioni abitative è possibile solo dall'osservazione della planimetria riportata.

PIANO TERRA:

Ingresso-Soggiorno (28,4 mq), Cucina (15,6 mq), Disimpegno (5,3 mq), Camera 1 (12,7 mq), Bagno (10,7 mq), Camera 2 (20,7 mq), Bagno (6,7 mq), Camera 3 (16,80 mq), oltre due verande di 3,7 mq e 5,5 mq.

Superficie Utile Residenziale 116,9 mq; altezza interpiano 2,95 m.

Superficie non Residenziale 9,2 mq;

con annessa area cortilizia della superficie di circa 114 mq accessibile dal Sub. 14 Bene Comune non Censibile con il Sub. 13.

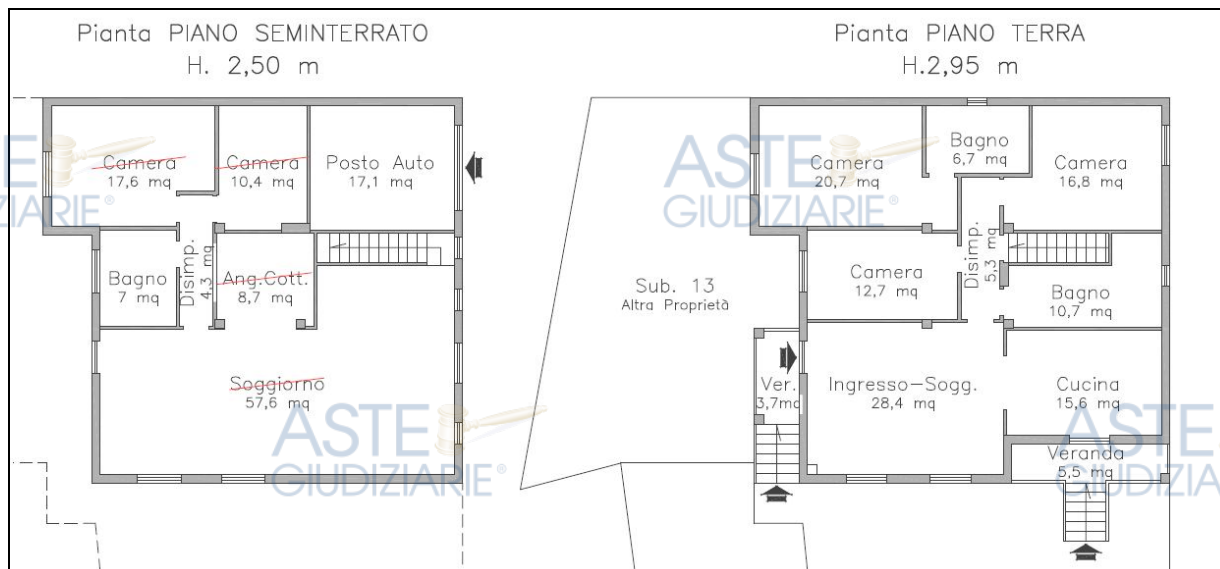
PIANO SEMINTERRATO:

Soggiorno (57,6 mq), Angolo Cottura (8,7 mq), Disimpegno (4,3 mq), Bagno (7 mq), Camera 1 (17,6 mq), Camera 2 (10,4 mq) e Posto Auto (17,1 mq).

Superficie Utile non Residenziale 122,7 mq;

Raggiungibile da una scala interna oltre che accessibile dall'esterno con apertura carrabile nel posto auto. Si precisa che questo piano, avendo un'altezza interna inferiore ai 2,70 m non può avere funzione residenziale.

Per una più esaustiva visione si rimanda alle "planimetrie situazione attuale sotto riportate e anche in allegato (**Allegato B.1**).



Per una migliore comprensione, si anticipa che la porzione di piano seminterrato attualmente destinato a residenza dovrà riprendere la destinazione prevista in progetto di accessorio del piano soprastante.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato possono riassumersi come segue :

- Murature in elevazione del piano seminterrato in cemento armato; quelle del piano terra in blocchi laterizi tipo "poroton" da 25 cm;
- Divisori interni da 10 cm di spessore;
- Solaio di interpiano di tipo "basuta" con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio con soprastante caldana in calcestruzzo;
- Manto di copertura in tegole laterizie tipo "coppi sardi";
- Intonaci interni ed esterni al civile pitturati, bianco gli interni e color "pesco" gli esterni;
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica smaltata;
- Tinteggiature in tinte semi-lavabili;
- infissi interni in legno;
- Serramenti esterni in legno con doppio vetro, dotati di zanzariere e portelloni;
- I due piani terra e seminterrato sono collegati tra loro internamente tramite scala di comunicazione verticale;
- Il fabbricato è allacciato all'acqua potabile e corrente elettrica che appaiono funzionanti;

- Impianto di riscaldamento con caldaia a pellet e termoconvettori - nei bagni termosifoni; sono presenti inoltre due condizionatori, uno posizionato in cucina e l'altro nella camera doppia;

Tutte le descrizioni riportate sono state rilevate da un esame visivo degli immobili pignorati.

Per le parti non visibili direttamente: opere di fondazione, strutture portanti interrato o nascoste etc, si è fatto riferimento agli elaborati progettuali. (**Allegato B.2**, elaborato fotografico)

Dall'esame visivo si riscontra che il fabbricato presenta un buono stato di conservazione delle finiture interne ed esterne. Le murature esterne presentano delle "filature" orizzontali che hanno permesso delle infiltrazioni di acqua piovana, attualmente riparate con del silicone.

Di seguito si riportano alcune fotografie di tale situazione :



Foto N. 1

Scorcio Soggiorno
Piano Terra



Foto N. 2

Scorcio Cucina
Piano Terra

**Foto N. 3**

Scorcio Soggiorno
Piano Terra

**Foto N. 4**

Scorcio Bagno
Piano Terra

**Foto N. 5**

Scorcio Soggiorno
Piano Seminterrato

**Foto N. 6**

Scorcio Camera
Piano Seminterrato

**Foto N. 7**

Vista dalla Via Monte Grappa

**Foto N. 7**

Vista dal cortile interno

Quesito 3 : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Ho accertato che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e pertanto consentono l'individuazione del bene.

Di seguito se ne riporta la descrizione:

Immobile in Comune di **Cabras**, frazione **Solanas**, Via **Monte Grappa n. 3**, porzione ad uso abitativo così censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cabras (B314B) Sezione Solanas al Foglio **1**, Particella **1076**, Subalterno **12**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie totale mq. 198, totale escluse aree scoperte mq. 198 rendita Euro 522,91, Via Monte Grappa n. 3, piano S1-T.

In **Allegato A.2** visure storiche, estratto di mappa e planimetria catastale del bene.

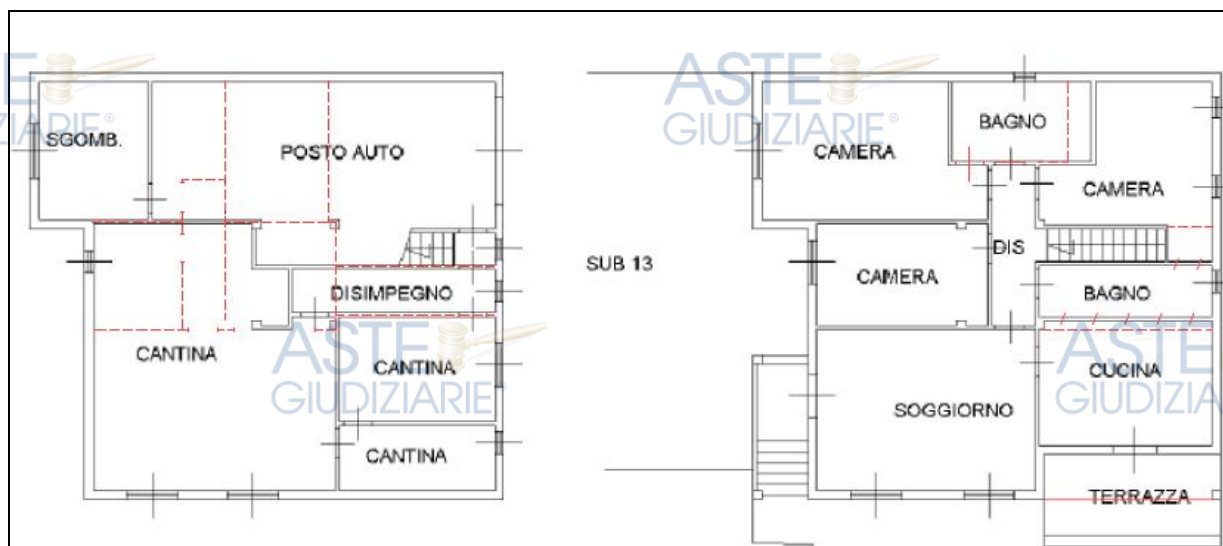
Ricostruzione storica Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- **foglio 1 Particella 1076 Sub. 8**, Categoria A/2 classe 4, Consistenza 8 vani; frazionamento e fusione del 16.03.2017 pratica n. OR0012791
- **foglio 1 Particella 1076 Sub. 9**, Categoria A/2 classe 4, Consistenza 6,5 vani; frazionamento e fusione del 16.03.2017 pratica n. OR0012791

L'unica difformità riscontrata nella planimetria depositata in catasto in data 17/03/2018 riguarda la differente disposizione interna dei due piani. Si anticipa che i costi necessari alla redazione della pratica di variazione catastale ammontano sommariamente a **1.500 €** comprensivi di spese catastali e accessori. Di seguito si riportano in rosso le modifiche alla disposizione interna rilevate:

Piano Seminterrato

Piano Terra



Quesito 4 : procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale composto da due unità immobiliari, di cui una al primo piano di altrui proprietà e non facente parte nel presente pignoramento, ed una al piano terra e seminterrato oggetto del presente pignoramento.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un appartamento residenziale composto da due piani, **piano terra e seminterrato**. Il tutto ubicato nel Comune di Cabras (OR) frazione di Solanas alla Via Monte Grappa n. 3; è composto da 5 vani abitabili, 2 bagni, disimpegno e due verande al Piano Terra oltre 4 vani non residenziali, W.C. e posto auto al Piano Seminterrato.

E' confinante a Nord con terreno inedificato distinto con il mappale 686 di proprietà della ditta [REDACTED], a est con il mappale 1194 di proprietà della ditta [REDACTED] e con la Via Monte Grappa da cui ha accesso, a sud con i mappali 473 della ditta [REDACTED] e 211 della ditta [REDACTED], a ovest con terreno inedificato della ditta [REDACTED]. L'appartamento soprastante identificato con il subalterno 13 è di proprietà [REDACTED]

E' riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cabras Sez. di Solanas (OR) al foglio 1 particella 1076 sub. 12.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia del 27.03.1996 (pratica edilizia N.90/1995 prot. 9458), dalla quale sono state riscontrate alcune difformità nello stato dei luoghi in ordine alla disposizione interna dei due piani, la dimensione delle aperture esterne e la modifica della destinazione del piano seminterrato in residenziale; in merito sarà necessario ripristinare la destinazione di vani non residenziali. Infine si rileva che l'altezza di interpiano del piano terra è di 2,95 m contro i 2,70 m del progetto, con un incremento di 25 cm.

PREZZO BASE euro 179.500 ;

Quesito 5 : procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il fabbricato in oggetto, censito al foglio 1 particella 1076 Sub. 12, figura in proprietà per la quota di 1/1 dei Signori :

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in separazione dei beni;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in separazione dei beni;

a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA degli immobili riportati al catasto Fabbricati al Foglio 1 p.IIa 1076 sub.ni 8 e 9 (attualmente sub.ni **12**-13-14), stipulato in data 30.01.2008 n. 15977/5251 Rep. Notaio Luigi IANNI, trascritto presso la Conservatoria di Oristano il 12.02.2008 ai n. 993/728; atto in cui i Sig.ri [REDACTED] acquistano la piena proprietà dell'immobile dai Sig.ri [REDACTED].
Ai suindicati Sig.ri [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED], l'area sulla quale risultano edificati gli immobili in oggetto è pervenuta per acquisto da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar ANDREANI Federico del 31.05.1995. rep. 15976, trascritto presso la

Conservatoria di Oristano addì 22.06.1995 n.ri 2975/2178 e che a tutto il 05.06.2024 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Oristano il 05/06/2024 ai nn.3633/3097 emesso dal Tribunale di ORISTANO e notificato il 06/05/2024 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Oristano il 12/02/2008 ai nn.994/154 atto notarile pubblico per notar IANNI LUIGI (ORISTANO) del 30/01/2008, rep.15978/5252, per EURO 370.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 185.000,00 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.1 p.lla 1076 sub. 8 e sub. 9.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Oristano il 05/04/1996 ai nn.1524/1148 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar ANDREANI FEDERICO del 11/03/1996, rep.19382, contro [REDACTED] a favore [REDACTED] gravante sugli immobili al catasto terreni Sez. B Fl.1 p.lla 682 e p.lla 686.

Quesito 6 : verificare la regolarità del bene e dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cabras, ho potuto riscontrare la presenza di due pratiche edilizie. Ma si terrà conto soltanto della prima (pratica edilizia N.90/1995 prot. 9458 - **Allegato C.1**) in quanto la seconda (variante per cambio di destinazione d'uso) presentata in data 30.10.1998 non è mai stata evasa (**Allegato C.2**).

Risulta rilasciata esclusivamente la Concessione per Esecuzione di Opere per lavori di *Costruzione di casa di abitazione bifamiliare*, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cabras in data 27 marzo 1996; Concessione intestata ai Sig.ri [REDACTED]

A seguito del rilievo da me eseguito all'atto del sopralluogo del 29 ottobre 2024, ho rilevato le seguenti difformità come già precedentemente accennato:

difformità al piano seminterrato:

1. *Destinazione d'uso attuale residenziale di una porzione del piano destinata a soggiorno, angolo cottura e due camere; considerata l'altezza inferiore a 2,70 m, nello specifico pari a 2,50 m, andrà ripristinata l'originaria destinazione di accessori non residenziali - **sanabile**;*
2. *riduzione della superficie da destinare a posto auto - **sanabile con opere**;*
3. *modifica alla disposizione interna del fabbricato - **sanabile**;*
4. *modifica alle dimensioni e al posizionamento di alcune aperture esterne - **sanabile**;*

difformità al piano terra:

5. *modifica alla disposizione interna del fabbricato - **sanabile**;*
6. *modifica alle dimensioni e al posizionamento di alcune aperture esterne - **sanabile**;*
7. *altezza intradosso prevista da 2,70 m, ma realizzata pari a 2,95 m, non rientrante nella tolleranza del 2%;*

Si osserva che questo incremento volumetrico determina un aumento di volume di circa 34 mc; aumento compatibile con gli indici edilizi volumetrici previsti in zona B/2 all'epoca di costruzione. In definitiva, sarà necessario effettuare un accertamento di conformità che risani le difformità esistenti sopra elencate.

Volume in progetto: 973,95 mc < 1221 mc da P.F.

Volume realizzato: 1.007.95 mc (973,95 mc + 34 mc) < 1221 mc da P.F.

SANZIONI E ONERI VARI

Nel calcolo delle sanzioni si presterà la massima attenzione, ma non si può essere sicuri che il parere paesaggistico, possa avere piena condivisione, in quanto trattasi di parere di carattere qualitativo.

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

- Sanzione per regolarizzazione delle opere sanabili (accertamento di conformità) da versare al Comune di Cabras, che si stima in circa **500 €**;
- Le **spese tecniche** necessarie al progetto di Accertamento di Conformità, nonché tutte le altre prestazioni di natura burocratico-amministrativa, possono valutarsi in complessivi **3.500 €** (accessori compresi).
- Sanzione Paesaggistica, che si stima in circa **5.000 €**;

Il totale dei costi sopra detti, **è pari a 9.000 €** (500 € + 3.500 € + 5.000 €) .

Non è stato rilasciato il certificato abitabilità.

Quesito 7 : indicare lo stato di possesso dell'immobile.

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Cabras (OR) frazione di Solanas, in Via Monte Grappa n. 3, risultano risiedere sia un debitore esecutato (al piano seminterrato) che soggetti terzi (al piano terra), nello specifico vi risiedono le seguenti persone:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

come riscontrato dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune in data 30.10.2024 (vedasi **allegato A.3**);

A seguito di verifica presso l'Agenzia del Territorio inoltrata in data 25.11.2024 ed evasa in data 4.12.2024 (vedasi **allegato A.6**) è possibile affermare che l'occupazione del piano terra dei Signori [REDACTED] ha luogo in assenza di titolo.

Dalla tabella OMI di seguito riportata è possibile calcolare il canone di locazione. Come dimostrato in risposta al quesito 12, il fabbricato in oggetto è stato stimato in 791 €/mq, per cui calcolando per interpolazione il canone unitario di locazione si otterrà un valore di 3,33 €/mq x mese. Questo valore moltiplicato per la superficie ragguagliata del solo piano terra di 148 mq (calcolata analogamente al valore unitario in risposta al quesito 12) darà un canone mensile pari a **492,84 €** (3,33 €/mq x 148 mq).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	960	1350	L	3,5	4,9	L
Abitazioni civili	Normale	870	1250	L	3,1	4,5	L

Quesito 8 : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Presenza di trascrizioni di pignoramenti

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento non risultano altre trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. E' presente unicamente la trascrizione del "Verbale di Pignoramento Immobili" del 06.05.2024 trascritto presso la Conservatoria di Oristano il 05.06.2024 ai nn. 3633 RG. e 3097 RP., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], così come riportato in risposta al quesito 5. e in **Allegato A.5**.

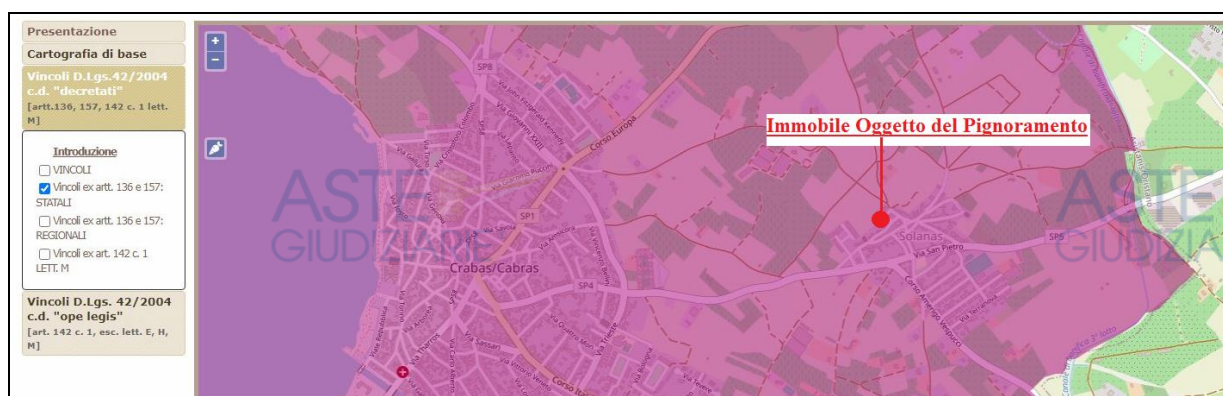
Assegnazione casa coniugale

Dalla ricerca effettuata presso la conservatoria di Oristano non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Vincoli storico - artistici

Nella zona di ricadenza del fabbricato, così come in tutto il centro abitato di Solanas e gran parte dell'agro, vige il vincolo paesaggistico in base agli art. 136 e 157 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137.

Di seguito si riporta stralcio della cartografia tratta dal sito "sitap.beniculturali.it":



Verifica presenza condominio

L'immobile fa parte di un edificio composto da due unità immobiliari destinate a residenza, il Sub. 12 al piano terra e seminterrato (oggetto del presente pignoramento) e il sub. 13 ubicato al primo piano.

I due immobili hanno in comune le porzioni cortilizie identificate dai Sub.ni 7 e 14 da cui entrambe hanno accesso. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento condominiale.

Verifica presenza servitù

Dalla ricerca effettuata, non risultano imposizioni di servitù sul mappale pignorato, né sui mappali che l'hanno originato.

Rimane comune alle unità immobiliari costituenti il maggior fabbricato (del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento) la proprietà del tetto di copertura dell'edificio con i relativi obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Si rileva comunque la presenza di una servitù dominante gravante sul subalterno 13, in quanto all'estremità dello stesso nel sotto scala, è presente una centrale termica in cui è ubicata la caldaia a pellet completa di centralina a servizio del Sub. 12.

Verifica presenza provvedimenti di sequestro penale

Dalla ricerca effettuata con visura telematica in data 25.11.2024 (Allegato A.5), non risultano provvedimenti di sequestro penale gravanti sul mappale pignorato.

Quesito 9 : verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'immobile oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

Quesito 10 : verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Nessuno

Quesito 11 : fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non è stato riscontrato un regolamento registrato.

Quesito 12 : procedere alla valutazione dei beni

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che il bene immobile oggetto della presente C.T.U. potrebbe assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe determinato dallo scrivente sulla base di un metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo prevede il confronto del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali sarebbero noti i valori di mercato. Una volta individuato il parametro tecnico-economico di confronto unitario tra il bene immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, lo scrivente può determinare il valore del bene oggetto di stima. Ciò avviene in base al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato. Il tutto può essere svolto effettuando dei confronti derivanti da indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nella zona di appartenenza.

Sono stati reperiti due atti di compravendita dell'appartamento soprastante quello in questione e oggetto del pignoramento, contraddistinto con il subalterno 13. Le due compravendite sono avvenute in due diversi momenti, a giugno 2017 e ottobre 2021, periodo in cui il mercato immobiliare è

rimasto inalterato; infatti verificando le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal 2017 a oggi i valori sono rimasti identici

Il primo rogito stipulato a giugno 2017 in cui gli stessi esecutari

riporta i seguenti dati.

- **Comparabile 1**, Via Monte Grappa N. 3, data del rogito 28.6.2017 - Rep. 7590

Valore compravendita 140.000 €; superficie ragguagliata 152 mq

Valore unitario 921 €/mq (140.000 € / 152 mq); - copia del rogito in **Allegato D.1**

Un secondo rogito stipulato a ottobre 2021 in cui il Sig. vendeva alla Sig.ra

riporta i seguenti dati.

- **Comparabile 2**, Via Monte Grappa N. 3, data del rogito 27.10.2021 - Rep. 10953

Valore compravendita 141.000 €; superficie ragguagliata 152 mq

Valore unitario 928 €/mq (141.000 € / 152 mq); - copia del rogito in **Allegato D.2**

La media del valore unitario di queste due compravendite è pari a **925 €/mq** (921 € + 928 €)/2).

Al fine di verificare l'ordine di grandezza del valore risultante sono stati presi in considerazione i dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta in tabella due estremi stati conservativi normale (da 870 €/mq a 1.250 €/mq) a ottimo (da 960 € a 1.350 €). Considerando il buono stato conservativo dell'immobile in stima si osserva che il valore unitario che nasce dal sopra descritto procedimento di comparazione rientra all'interno dei valori riportati in tabella OMI.

In ottemperanza al D.P.R. N°138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C (di seguito riportato in stralcio), le superfici dei due comparabili e del fabbricato oggetto di stima sono state calcolate col metodo delle "superfici ragguagliate", in cui la superficie totale dell'immobile nasce dal concorso delle diverse aree parziali con diversa destinazione di utilizzo e quindi una diversa "percentuale di attribuzione" di superficie.

STRALCIO ALLEGATO C D.P.R. N° 138 DEL 23/03/1998:

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

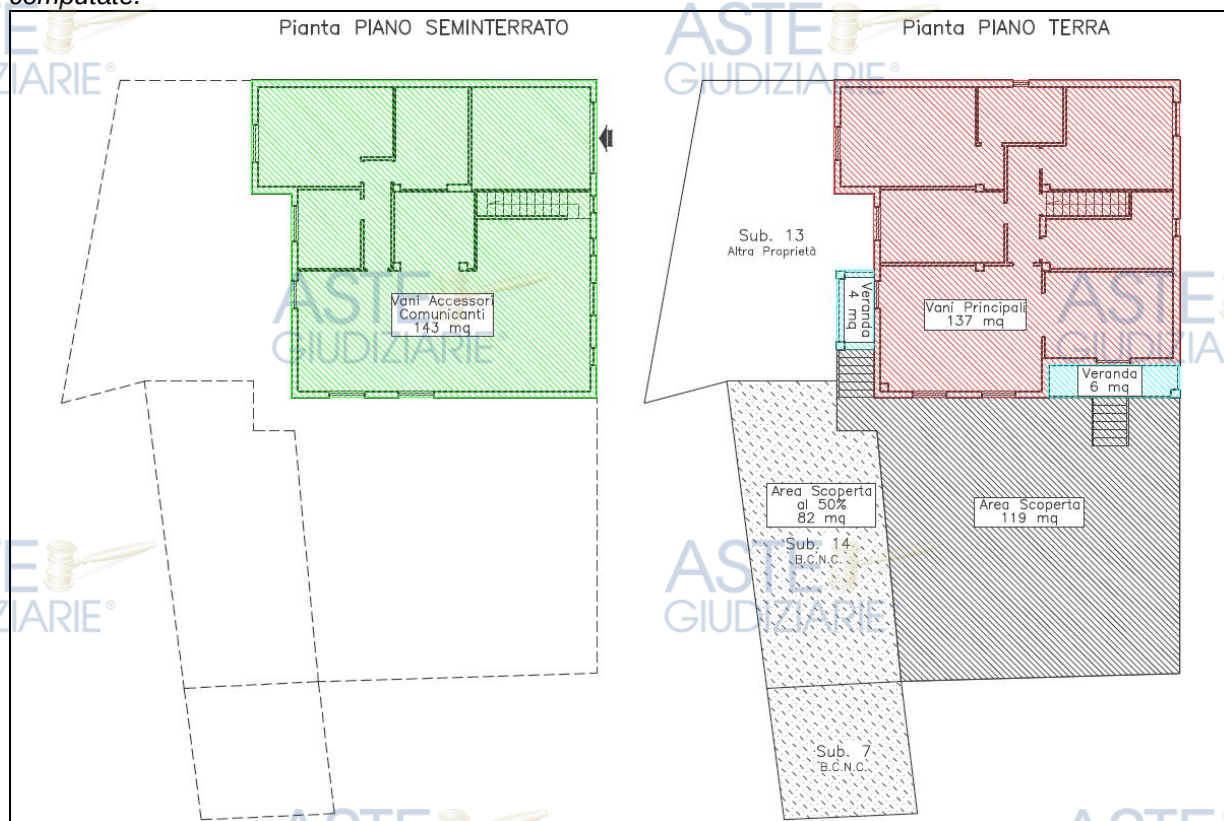
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla

lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.



CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ambienti	Superfici	Percentuale di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Vani Principali P.T.	137	100 %	137
Balconi Terrazzi e Simili comunic. P.T.	10	30 %	3
Vani Accessori comunicanti P.S.	143	50 %	71,5
Area Scoperta	119	10 %	11,9
Area Scoperta al 50%	41	10 %	4
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			227,4

Si considera quindi una superficie ragguagliata arrotondata di **227 mq.**

Quindi la superficie da moltiplicare per il valore unitario di **925,00€/mq** ammonta a **227 mq.** Il valore provvisorio risultante è di **209.975 €** (925,00 €/mq x 227 mq).

Alla cifra provvisoria di **209.975,00 €** andranno detratti:

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale calcolati in risposta al quesito 3) pag. 11 pari a **1.500 €**;
- i costi di sanatoria precedentemente calcolati in risposta al quesito 6) pag. 13,14 pari a **9.000 €**;

Per un totale di costi pari a **10.500 €** (1.500 € + 9.000 €)

Tale cifra è da sottrarre al valore provvisorio dell'immobile precedentemente ottenuto.

Si ha quindi un valore definitivo dell'immobile pari a **199.475 €** (209.975 € - 10.500 €).

A norma dell'Art. 568 c.p.c. sul valore di stima di 199.475 €, si applica una riduzione del 10 %, ottenendo una cifra arrotondata di **179.500 €** (199.475 € - 10 %), al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In definitiva si propone un valore a base d'asta pari a 179.500 €.

Quesito 13 : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile in questione è pignorato per intero e non per quote indivise.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A"

Allegato A.1 : Copia verbali operazioni peritali del 29.10.2024;

Allegato A.2 : Visure catastali, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa;

Allegato A.3 : Certificato di Risultanza Anagrafica;

Allegato A.4 : Copia Atto di Compravendita del 30.01.2008;

Allegato A.5 : Ispezioni Ipotecarie 28.08.2024;

Allegato A.6 : Accesso atti Agenzia delle Entrate 4.12.24 - verifica presenza contratti locazione;

ALLEGATO "B"

- **Allegato B.1.:** Planimetrie situazione attuale - Pianta Piano Seminterrato e Terra;

- **Allegato B.2:** Elaborato Fotografico;

ALLEGATO "C"

- **Allegato C.1.:** Concessione Edilizia Pratica N.90/1995 prot. 9458 - rilasciata

- **Allegato C.2.:** Variante per cambio di destinazione d'uso presentata in data 30.10.1998 - non rilasciata;

"Allegato D"

- **Allegato D.1.:** Copia atto pubblico del 28.06.2017, Rep. 7590 - Comparabile 1

- **Allegato D.2.:** Copia atto pubblico del 27.10.2021, Rep. 10953 - Comparabile 2

Seneghe 13 febbraio 2025

IL C.T.U. INCARICATO