

TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 42/2022

GIUDICE DOTT. ANDREA BONETTI

CREDITORE

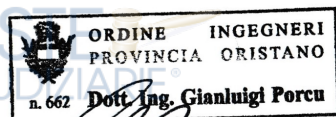
DEBITORE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Il CTU

Ing. Gianluigi Porcu



Firmato digitalmente da:

porcu gianluigi

Firmato il 10/10/2023 18:09

Seriale Certificato: 2227900

Valido dal 23/02/2023 al
23/02/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Udienza del:

20.10.2023

Termine invio alle parti:

20.09.2023

Data invio alle parti:

20.09.2023

Termine per invio note al CTU:

05.10.2023

Termine deposito in Cancelleria:

10.10.2023

Data deposito in Cancelleria:

10.10.2023

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



INDICE

Premessa

Descrizione dell'attività peritale espletata

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1 – Identificazione del Bene

Quesito n. 2 – Descrizione del Bene

Quesito n. 3 – Comparazione tra dati attuali e Pignoramento

Quesito n. 4 – Accatastamento

Quesito n. 5 – Destinazione Urbanistica di Piano

Quesito n. 6 – Conformità alla Normativa e Sanabilità

Quesito n. 7 – Divisione in Lotti

Quesito n. 8 – Divisibilità in Natura

Quesito n. 9 – Stato del Bene

Quesito n. 10 – Occupazione del Bene

Quesito n. 11 – Regime Vincolistico

Quesito n. 12 – Determinazione del Valore

Quesito n. 13 – Costruzione su Mappali non Pignorati

ALLEGATI

Allegato 1_Planimetria Catastale

Allegato 2_Visura Catastale

Allegato 3_autorizzazione lavori 1970

Allegato 4_Concessione Edilizia 59_2007

Allegato 5_Certificato di residenza storico

Allegato 6_Planimetria stato assentito e stato di fatto

Allegato 7_Scheda fabbricato Piano Particolareggiato

Allegato 8_Estratto di Matrimonio

Allegato 9_Atto di compravendita

Allegato 10_Rilievo fotografico

Allegato 11_Verbal di sopralluogo

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

PREMESSA

Il sottoscritto Gianluigi Porcu, Ingegnere, con studio in Palmas Arborea, via Murrocu n. 2 e in Oristano, p.zza Eleonora d'Arborea n. 34, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al numero 662 e all'albo dei CTU istituito presso il Tribunale di Oristano, è stato nominato dal Giudice **Dott. ANDREA BONETTI** nel Decreto di fissazione udienza del 08.06.2023, in qualità di esperto per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento e per il compimento delle ulteriori attività ai sensi dell'art. 173-bis c.p.c. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 42/2022.

Il sottoscritto, in data 15.06.2023, ha trasmesso come da prassi il giuramento *“Di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”*.

Il sottoscritto, in prima analisi, ha preso visione dei quesiti postegli dal Giudice Esecutore e in secondo luogo ha analizzato tutta la documentazione agli atti pervenuta tramite il portale “REGINDE”.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto ho redatto la presente relazione resa in forma scritta e integrata da tutti gli allegati grafici e fotografici necessari per una migliore individuazione e descrizione del bene.

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ PERITALE ESPLETATA

Come primo compito, ho estratto copia, preso visione e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento relativo al procedimento n. 42/2022 si è rilevato quanto segue: **creditore procedente** [REDACTED]

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



[REDACTED]

Si chiede il pignoramento immobiliare del bene così individuato:

Fabbricato già adibito ad uso di civile abitazione in Comune di Cabras alla via Carlo Alberto n. 27, di vecchissima costruzione, confinante con via Carlo Alberto, [REDACTED] salvo altri. Detto fabbricato unitamente agli di esclusiva pertinenza è distinto al NCEU Sezione Cabras al Foglio 44 Mappale 1782 Sub. 1, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5

Dallo studio degli atti l'immobile risulta intestato al **debitore**: in qualità di proprietario (per la sua quota di 1/1) ..., nato a ... il 1... CF: ..., residente in...

La Banca è creditrice nei confronti di ..., nata a ... il ... CF: ... residente in ..., ... nato a ... il ... CF: ... residente in ... ora deceduto e ... nata a ... il ... CF: ..., residente in ..., per l'atto di precetto notificato a ... il 12.04.2022, a ... il 02.05.2022 ed a ..., ex art. 602 e seguenti c.p.c. il 02.05.2022, intimante il pagamento, entro il termine di giorni dieci dalla sua notificazione, della complessiva somma di euro 101.739,77, oltre spese ed accessori in dipendenza del mutuo di originari euro 110.000,00, stipulato con atti condizionato del 10.01.2008 rep. n. 27766, raccolta n. 8900 e integrativo e di quietanza di finanziamento del 17.07.2008 rep. n. 372 raccolta n. 221 ai rogiti del Dr. [REDACTED], Notaio in

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*

Macomer, muniti della formula esecutiva rispettivamente in dare 11.01.2008 e 22.07.2008, di cui all'atto di precetto calendato.

La

ha ceduto il rapporto di mutuo di cui sopra alla

, per il recupero di tutti i

crediti da essa vantati a seguito di operazioni di cartolarizzazione e cessione di credito. Detto credito è rimasto infruttuoso e si sottopone ad espropriazione forzata il seguente bene immobile già ipotecato a garanzia di piena proprietà di ..., **datore di ipoteca, nato a ... il ... CF: ..., residente in ...**, nella sua totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente e vi fosse in seguito introdotto e trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ei sensi di legge, benché non specificatamente indicato nel presente atto.

Nella procedura in oggetto è intervenuta l'

. la Società istante è creditrice, nei confronti del contribuente ... nato a ... il ... c.f. ..., della somma complessiva di € , per tributi descritti negli estratti di ruolo allegati oltre interessi di mora maturati e maturandi, da calcolarsi in ragione dello 0,0073% giornaliero sull'ammontare dei tributi sopraindicati ex art.30 D.P.R. n. 602/73 (D.M. 28.07.2000) e dei relativi accessori (D.M.21.11.2000-G.U. n. 30 del 06.02.2001). Per il credito sopra riportato è stata iscritta ipoteca ex art. 77 DPR 602/73, in data 10.10.2014 al reg. part. n. 446, reg. gen. n. 5237.

In data 08.08.2023 ho dato via alle operazioni peritali per estrapolare dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali (Allegato 1) e la visura catastale (Allegato 2) di cui si riporta in allegato alla presente relazione.

Il giorno 09.08.2023 ho inoltrando via pec al Comune di Cabras, tramite apposito modulo, la

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi dell'Ufficio Tecnico, al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di pignoramento e via mail all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cabras il Certificato di residenza storico, Stato Civile e di Matrimonio con annotazioni a margine. Successivamente in data 28.08.2023 ho visionato e preso copia delle risultanze dell'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico comunale, in particolare:

- Autorizzazione lavori di ristrutturazione tetto del 25.09.1970 (Allegato 3);
- Concessione Edilizia 59/07/C prot. 13961 del 19.09.2007 riguardante la ristrutturazione con modifiche interne di un casa di civile abitazione sita in via Carlo Alberto 37, Cabras, NCEU Foglio 44 Mappale1782 Sub 1 (Allegato 4).

In data 18.09.2023 ho ricevuto via pec il certificato di residenza storico dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cabras (Allegato 5) e l'estratto di matrimonio (Allegato 8)

Alla data del 10.08.2023 dapprima ho inviato al debitore ..., tramite raccomandata A/R, all'indirizzo di residenza ..., l'informativa al debitore e l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 31.08.2023 alle ore 09:00, per effettuare il sopralluogo dell'immobile per il rilievo metrico e fotografico. Avviso notificato via PEC anche al creditore precedente. Si riporta che il giorno del sopralluogo presso gli immobili non si è presentato nessuno per consentire i rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Si è proceduto perciò a lasciare presso la residenza del debitore l'avviso di nuovo sopralluogo per il giorno 06.09.2023 alle ore 12:00. Recatomi quindi presso l'immobile oggetto di stima sono iniziate le operazioni peritali in presenza del debitore.

Prima di essere in grado di effettuare il sopralluogo e mettermi nelle condizioni di ispezionare i luoghi ho preso visione e analizzato tutto il materiale in mio possesso, esaminato planimetrie, risultanze catastali e formalità scaturite dall'ispezione ipotecaria.

Il sottoscritto in tale circostanza ha quindi proceduto:

- alla visita dell'immobile censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28;

- al rilievo fotografico e metrico degli stessi immobili.

In seguito all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti si è proceduto alla stesura della relazione peritale avendo cura di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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 (ipotechi, 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

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

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 DEL C.T.U.

Dalla verifica eseguita risulta agli atti la seguente documentazione:

CERTIFICAZIONE NOTARILE, a firma del Dott. [REDACTED], Notaio in Nuoro (NU), esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino a tutto il 21 ottobre 2022.

ATTESTA

che a fare data dal 19 settembre 1972 a tutto il giorno 21 ottobre 2022, gli immobili risultano di proprietà di ... sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Atto pubblico rogito dal Notaio [REDACTED] in data 14.09.2006, repertorio 24449/6752, portante compravendita, trascritto in data 20.10.2006 ai numeri 4883 di particolare e 7339 di generale (Allegato 9). Con il presente atto pubblico i Signori ... nato a ... in data ..., ... nato a ... in data ..., vendono ciascuno la quota di un mezzo, congiuntamente la piena proprietà al signor ... nato a ... in data ... che accetta ed acquista, immobile sito nel Comune di Cabras in via Carlo Alberto civico 37, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 44 mappale 1782 categoria A6 di vani 5 al piano terra. La presente formalità rettifica la precedente trascrizione effettuata in data 28 settembre 2006 al numero 6764 di generale e 4521 di particolare, dove per mero errore materiale relativamente all'immobile di cui al quadro B, è stata indicata la sezione urbana CAB, mentre in realtà non è presente nessuna sezione urbana;

- Provenienza per i signori ...: Certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Oristano denuncia 90 volume 407, trascritto in data 19 settembre 1972 al particolare 3972 casella 4471. Successione a ... deceduto a ... in data ..., lasciando a succedergli il coniuge ... nata a ... in data ... per l'usufrutto i figli ... nato a ... in data ..., ... nato a ... in data ..., i quali ereditano in Cabras casa in via Carlo Alberto di vani 5, Foglio 44 Mappale 1782/3053. Successione accettata in forza di atto pubblico rogito dal Notaio [REDACTED] in data 14 settembre 2006 – repertorio 24449/6752,

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

portante atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità, trascritta in data 18 ottobre 2022 ai numeri 4909 diparticolare e 6067 di generale.

Nel ventennio in esame, l'immobile sopra descritto, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Atto pubblico rogito dal Notaio [REDACTED] in dat 10 gennaio 2008 – repertorio 27766/8900, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 14 gennaio 2008 ai numeri 32 di particolare e 271 di generale. Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], la quale ha concesso al signor ... nato a ... in data ..., un mutuo di euro 110.000,00 da rimborsare in anni 30, garantito dalla somma ipotecaria di euro 220.000,00 e da immobile sito nel comune di Cabras nella via Carlo Alberto civico 37 distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1782 subalterno 1. *Debitore non datore di ipoteca la Signora ... nata a ... in data ...;*

b) Altro Atto emesso [REDACTED], contro il Signor ... nato a ... in data ..., per un capitale di euro 111.491,26, garantito dalla somma ipotecaria di euro 222.982,52 e da immobile sito nel Comune di Cabras distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1782 subalterno 1;

c) Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 09 gennaio 2017 repertorio 1612/2016, portante atto cautelare, trascritto in data 20 gennaio 2017 ai numeri 324 di particolare e 399 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore di ... nato a ... in data ... domiciliato presso lo studio legale dell' [REDACTED] contro Signor ... nato a ... in data ..., sopra immobile sito nel Comune di Cabras nella via Carlo Alberto civico 52, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1782 subalterno 1 categoria A2;

d) Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 16 luglio 2022 repertorio 503/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 26 luglio 2022 ai numeri 3564 di particolare e 4428 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro Signor ... nato a ...

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

in data ..., sopra immobile sito nel Comune di Cabras nella via Carlo Alberto civico 27, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1782 subalterno 1 categoria A2, piano terra;

e) Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 16 luglio 2022 repertorio 503/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 15 settembre 2022 ai numeri 4379 di particolare e 5403 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore di ██████████ contro Signor ... nato a ... in data ..., sopra immobile sito nel Comune di Cabras nella via Carlo Alberto civico 27, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1782 subalterno 1 categoria A2, piano terra;

La documentazione in atti risulta idonea per l'individuazione del compendio immobiliare pignorato:

Immobile censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28;

Precedentemente l'immobile era identificato al numero civico 37 poi cambiato al numero 51 come da Visura Catastale (Allegato 2).

Non sono presenti contratti di locazione, l'immobile è abitato dal debitore come risulta dal Certificato di residenza storico allegato (Allegato 5).

QUESITO N. 2 – DESCRIZIONE DEL BENE

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Sulla base dei sopralluoghi effettuati il giorno 06 settembre 2023, è possibile descrivere dettagliatamente l'immobile oggetto di pignoramento.

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

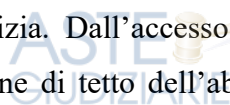
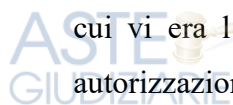


Immobile censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28.



Caratteristiche dell'immobile

L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione, del tipo campidanese, localizzata in via Carlo Alberto 51, a Cabras, di antica edificazione costruita probabilmente molto prima del 1967, anno in cui vi era l'obbligo di edificare tramite licenza edilizia. Dall'accesso agli atti si ha notizia di autorizzazione lavori per il rifacimento di una porzione di tetto dell'abitazione (Allegato 3). In epoche più recenti l'immobile ha subito una totale ristrutturazione con diversa distribuzione degli ambienti interni, con Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori n. 59/2007 (Allegato 4). L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Mappale 1782, Subalterno 1, del Comune di Cabras.



L'immobile pignorato, è distribuito su un unico livello al piano terra ed è esposto nella facciata principale verso ovest (Allegato 6_Planimetria stato assentito e stato di fatto da rilievo).



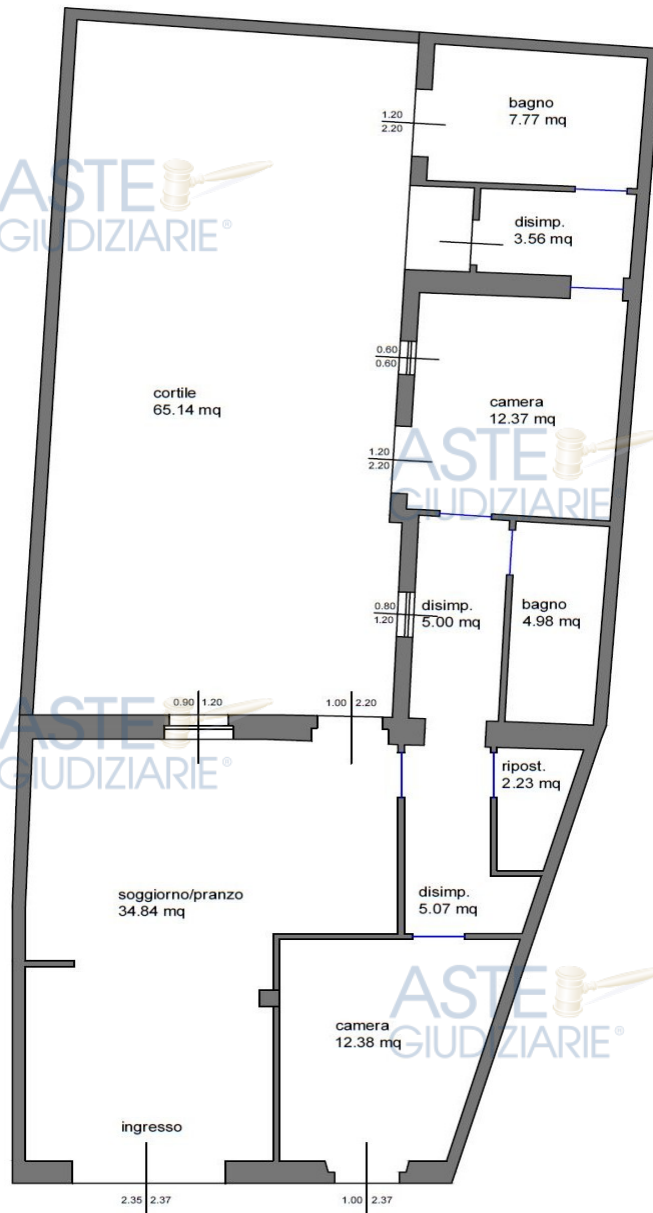
Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V





PIANTA PIANO TERRA -
STATO ASSENTITO

Nella planimetria riportate precedentemente è rappresentata la situazione allo stato assentito. Allo

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



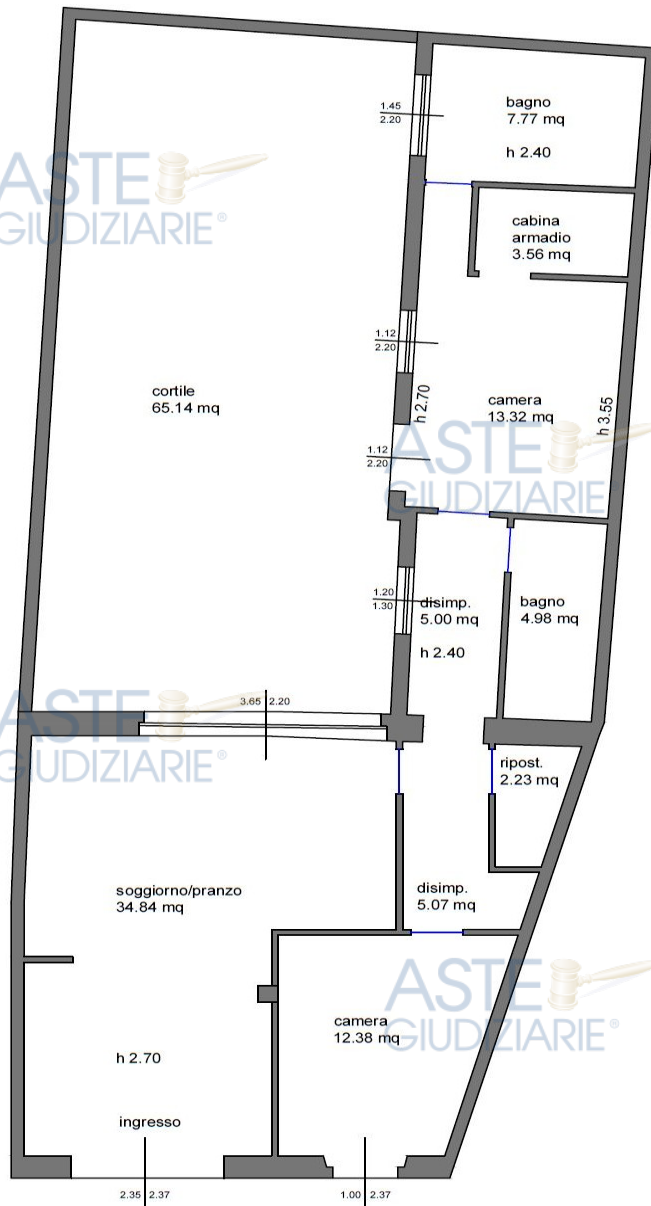
stato di fatto scaturito da sopralluogo risultano delle incongruità nella distribuzione interna e nelle aperture finestrate del prospetto interno. In particolare, il disimpegno di passaggio tra la camera di 12.37 mq e il bagno di 7.77 mq viene trasformato in cabina armadio a servizio della camera, come mostrato nella planimetria successiva e nell'allegato 6. Sono perciò presenti modifiche ai prospetti interni con aperture in ampiezza rispetto alla situazione assentita e diversa distribuzione interna, inoltre nel progetto approvato in Concessione Edilizia 59/2007 viene riportato un solaio interno a doppia falda mentre nella situazione attuale esiste un solaio di plafone con altezza interna a 2.70 metri.

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



Via Carlo Alberto
**PIANTA PIANO TERRA -
STATO DI FATTO DA RILIEVO**

Per meglio descrivere l'immobile si procederà nella descrizione partendo dall'ingresso.

Da via Carlo Alberto si accede nella zona di ingresso trovandosi nella zona soggiorno/pranzo di

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

34.84 mq. Proseguendo sulla destra si accede ad un disimpegno di 5.07 mq che porta ad un ripostiglio di 2.23 mq e una camera da letto di 12.38 mq. Continuando sul disimpegno troviamo sulla destra un primo bagno di 4.98 mq e subito una seconda camera da letto di 13.32 mq con annessa cabina armadio. Sul fondo, un bagno padronale di 7.77 mq. Tutte le camere e la zona soggiorno pranzo si affacciano sul cortile interno di circa 68 mq. L'abitazione, con una superficie coperta di 109.37 mq lordi ed insiste su un lotto pari a 178 metri quadri.

I solai di copertura sono in legno realizzato con travi lamellari portanti e tavolato in legno, La copertura realizzata con manto di tegole tipo coppi sardi. La muratura portante esterna realizzata con pietrame locale e tramezzi interni in mattoni di laterizio forati da 8 cm, intonaci interni al civile rifiniti con frattazzo fine con pittura interna del tipo lavabile, mentre la finitura esterna in malta di calce colorata. L'impianto elettrico è eseguito sotto traccia con frutti di tipo ordinario. Le lampade di illuminazione a soffitto anch'esse di tipo ordinario commerciale con faretti a led di incasso nella controsoffittatura degli ambienti dei disimpegni e nei bagni. Le soglie e davanzali presenti sono in marmo biancone di Orosei. La pavimentazione dell'abitazione e dei servizi è realizzata in parquet di legno e il rivestimento della cucina e dei bagni in piastrelle in ceramica del tipo monocottura. I serramenti esterni sono in pvc e vetro camera 4-6-4. I sanitari presenti nei bagni, quali water, bidet, piatto doccia e lavabo, sono in ceramica bianca con rubinetteria ordinaria.

Non è presente impianto di riscaldamento ma solo la predisposizione con il passaggio delle tubature e condizionatore a parete.

L'immobile presenta alcune alcuni punti di infiltrazione da umidità di risalita nel disimpegno tra il primo bagno e la camera, inoltre in facciata sono presenti segni di infiltrazione esterne a ridosso della copertura e della grondaia. Grondaie esterne e discendenti in pvc.

Si può riassumere che le condizioni interne ed esterne di manutenzione dell'alloggio, come dimostrato dalle fotografie allegate alla presente (Allegato 10) è di tipo buono, con un medio stato di conservazione e manutenzione.

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

I dati planovolumetrici possono essere così riassunti:

- | | | | |
|--------------------------------------|---|-----------|---------------|
| • Superficie lorda: | = | mq | 109,37 |
| • Superficie netta: | = | mq | 91,36 |
| • Superficie scoperta cortile | = | mq | 68,73 |

QUESITO N. 3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali. Nello specifico il bene immobile indicato negli atti di pignoramento è individuato:

Immagine censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28.

QUESITO N. 4 – ACCATASTAMENTO

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

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Caso non rilevato. Gli immobili sono correttamente accatastati, tuttavia occorre aggiornare la planimetria catastale dell'immobile di civile abitazione per la diversa distribuzione delle opere interne. Gli oneri da detrarre al prezzo di stima per l'aggiornamento catastale possono ammontare a quanto segue:

- pratica DOCFA 700,00 Euro (settecento/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali.

Detti oneri sono riportati e sottratti al valore di stima in risposta al Quesito n. 12 - Determinazione del valore.

QUESITO N. 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Dalle cartografie, dalle Norme di Attuazione e dagli allegati del Piano Particolareggiato per il centro di antica formazione del comune di Cabras adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 05.09.2007, tuttora vigente, risulta che gli immobili sorgono nella "Zona Matrice A". Il dettaglio del fabbricato è possibile visionarlo e analizzarlo nella Scheda del Piano Particolareggiato del centro storico (Allegato 7).

QUESITO N. 6 – CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA E SANABILITÀ

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

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

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 DEL C.T.U.

Dalle indagini e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras e dai sopralluoghi effettuati in sito si rileva che quanto realizzato non è corrispondente a quanto autorizzato e assentito nella Concessione Edilizia 59/2007, Inoltre non è stata presentata ad ultimazione lavori la richiesta di agibilità dell'abitazione.

Occorrerà quindi procedere con una pratica di Accertamento di Conformità da presentare all'Ufficio Tecnico comunale.

Gli oneri da detrarre al prezzo di stima per la pratica di Accertamento di Conformità e certificato di Agibilità ammontano a quanto segue:

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

- pratica Accertamento di Conformità compreso degli elaborati grafici e relazionali e della modulistica SUAPE: 1.000,00 Euro (mille/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali;
- Richiesta Certificato di Agibilità, compreso le dichiarazione di rispondenza degli impianti eseguiti nel rispetto della normativa vigente: 500,00 Euro (cinquecento/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali;

Detti oneri sono riportati e sottratti al valore di stima in risposta al Quesito n. 12 - Determinazione del valore.

Si precisa che la variazione di superficie coperta non eccede il 2 per cento delle misure progettuali, in quanto la superficie coperta realizzata in variazione al progetto approvato risulta di 1,49 mq, quindi minore del 2% consentito di 2,18 mq.

QUESITO N. 7 – DIVISIONE IN LOTTI

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

L'immobile pignorato è identificato come:

Immobile censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28.

L'immobile sopra identificato è unico ed intero. Non è funzionalmente adatto a essere diviso e/o venduto in più lotti.

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

QUESITO N. 8 – DIVISIBILITÀ IN NATURA

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

L'immobile censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28 è **pignorato per la quota di 1/1 al debitore ..., datore di ipoteca, nato a ... il ... CF: ..., residente in ... alla Via ...**. Con provvedimento del Tribunale di ORISTANO n. 999 / 2018 in data 25.10.2018 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (Allegato 8)

Tenendo conto dell'aspetto economico, funzionale e materiale del bene in esame si esprime il giudizio di indivisibilità in natura.

QUESITO N. 9 – STATO DEL BENE

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

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

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 DEL C.T.U.

Il fabbricato oggetto di perizia identificato al Foglio 44 Particella 1782 sub.1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, **in fase di sopralluogo è risultato** [REDACTED] ... debitore ... come indicato nel Certificato di residenza storico (Allegato 5).

QUESITO N. 10 – OCCUPAZIONE DEL BENE

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Caso non rilevato.

QUESITO N. 11 – REGIME VINCOLISTICO

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

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Presso l'immobile oggetto di perizia non sussiste alcun vincolo di natura storica, artistica, alberghiera, di natura demaniale e/o usi civici.

QUESITO N. 12 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge 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 dei pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione dei pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

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 DEL C.T.U.

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- LA METODOLOGIA DIRETTA, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo;
- LE METODOLOGIE INDIRETTE, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Immobile oggetto di stima:

Immobile censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28.

Per quanto riguarda gli immobili sopra descritti, fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato si ritiene più idoneo quello della Metodologia Diretta o meglio SINTETICO – COMPARATIVO.

Tale metodo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi unitari di mercato di beni noti analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e compararlo con essi.

Sono state esperite, pertanto delle indagini di mercato intese a reperire il suddetto prezzo al metro quadro commerciale.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta FONTE INDIRETTA, fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla sorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate.

La seconda mediante indagini condotte in AMBITO FIDUCIARIO, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie immobiliari) dislocate nel territorio limitrofo.

Informazioni da fonti "indirette"

Le fonti accreditate, o indirette, prese in considerazione sono state:

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

- ***L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo semestre 2022)***

I valori indicati per il Comune di Cabras, fascia Centrale/Centro edificato, codice di zona B1, per gli immobili con destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Abitazioni Civili	normale	980,00	1.350,00
		<i>Valore medio:</i> 1.165,00 €/mq	

- ***Borsino Immobiliare (terzo trimestre 2022)***

I valori indicati per il Comune di Cabras, fascia centrale urbanizzata, per gli immobili con destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Abitazioni in stabili di fascia media di zona	Medio	885,00	1.131,00
		<i>Valore medio:</i> 1.008,00 €/mq	

Indagine da fonti "fiduciarie"

Le indagini condotte mediante ricerca ad operatori del mercato immobiliare locale (Agenzie Immobiliari locali responsabili della vendita di immobili analoghi a quello oggetto di valutazione) e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta e valori di stima simili, hanno consentito di individuare i seguenti costi.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		
		Caso 1	Caso 2	Caso 3
Abitazioni	Medio	980,00	942,02	1.100,00
		<i>Valore medio:</i> 1.007,34 €/mq		

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per valutare il più probabile valore di mercato del bene (V_m) si è ricorso ad un procedimento di stima detto **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto**.

Tale procedimento fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima ricavati dalle indagini di mercato precedentemente descritte.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e considerate le caratteristiche del bene oggetto di stima, il **Valore Unitario di Mercato** è ottenuto dalla media aritmetica dei valori di mercato medio, ottenuti con le indagini sopra descritte.

Fonte A	Fonte B	Fonte fiduciaria	Valore Unitario di Mercato
			(fonte A + fonte B + fonte fiduc.)
			3
1.165,00 €/mq	1.008,00 €/mq	1.007,34 €/mq	1.060,11 €/mq

Il **Valore Unitario di Mercato** attribuito è di **1.060,11 €/mq**.

VALUTAZIONE DEL BENE E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La valutazione del bene è stata effettuata applicando il criterio del più probabile valore di mercato. Nel condurre una ricerca relativa alle attuali quotazioni di mercato si è fatto riferimento al mercato locale, ovvero limitato al comune di Cabras.

Dall'indagine di mercato effettuata si ritiene di attribuire all'immobile avente le caratteristiche indicate in precedenza un valore di mercato unitario per la compravendita pari a 1.060,11 €/mq.

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dalle planimetrie allegare e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile.

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale come evidenziato dalla tabella seguente si compone come segue:

Bene Immobile residenziale: censito al NCEU nel Comune di Cabras Foglio 44 Particella 1782, Subalterno 1, Via Carlo Alberto n.51, piano T, Cat. A/2 Vani 5,5, superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 440,28.					
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiunglio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Vm (€)
Abitazione	109,37	100	109,37	1.060,11	115.944,23
Cortile aree scoperte	68,73	10	6,87	1.060,11	7.282,95
Totale			116,24	1.060,11	123.227,18

VALORE PER STIMA SINTETICO-COMPARATIVO = EURO 123.227,18

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

In base alle considerazioni espresse al precedente *Quesito n. 4 Accatastamento e al Quesito n. 6 Conformità alla normativa e sanabilità* il valore ottenuto andrà decurtato degli importi necessari per rendere conforme l'immobile alla normativa urbanistico edilizia.

In particolare:

- pratica DOCFA 700,00 Euro (settecento/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali;
- pratica Accertamento di Conformità compreso degli elaborati grafici e relazionali e della modulistica SUAPE: 1.000,00 Euro (mille/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali;

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

- Richiesta Certificato di Agibilità, compreso la dichiarazione di rispondenza degli impianti eseguiti nel rispetto della normativa vigente: 500,00 Euro (cinquecento/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali.

In base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, i valori adottati e includendo tutti gli eventuali oneri relativi alla conformità alla normativa e sanabilità, si ottiene che il valore venale più probabile dell'immobile è pari a:

€ 123.227,18 - € 700,00 – 1000,00 – 500,00 = € 121.027,18

Considerato che la quota pignorata a carico degli esecutati risulta essere di 1/1, il valore è pari a:
EURO € 121.027,18 (centoventunomila ventisette/18)

In sintesi si riportano i valori di stima degli immobili oggetto di pignoramento:

- **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EURO 121.027,00***
*(valori arrotondati per difetto)

QUESITO N. 13 – COSTRUZIONE SU MAPPALI NON PIGNORATI

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 DEL C.T.U.

I beni oggetto di pignoramento non ricadono nella fattispecie di cui sopra.

Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V

Esecuzione Immobiliare n. 42/2022 R. Es.

Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della relazione n. 11 allegati

Oristano, 10.10.2023

Il CTU

Ing Gianluigi Porcu

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V