

# TRIBUNALE DI ORISTANO

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 20/2021

GIUDICE DOTT. SSA PAOLA BUSSU

**CREDITORE**

[REDACTED]

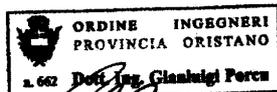
**DEBITORE**

...

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE PERITALE

**Il CTU**

*Ing. Gianluigi Porcu*



*[Handwritten signature of Gianluigi Porcu]*

Firmato digitalmente da:

porcu gianluigi

Firmato il 31/05/2022 10:03

Seriale Certificato: 3981

Valido dal 29/10/2020 al 29/10/2023

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

**Udienza del:**

10.06.2022

**Termine invio alle parti:**

10.05.2022

**Data invio alle parti:**

10.05.2025

**Termine per invio note al CTU:**

26.05.2022

**Termine deposito in Cancelleria:**

31.05.2022

**Data deposito in Cancelleria:**

31.05.2022

*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\_Estratto di Mappa

Allegato 2\_Visura Storica Immobile

Allegato 3\_Planimetria Catastale

Allegato 4\_Certificato di Residenza Storico ...

Allegato 5\_Certificato di Residenza Storico ...

Allegato 6\_Estratto di Matrimonio ...

Allegato 7\_Elaborato Progettuale ed Integrazioni C.E. 26/2004

Allegato 8\_Relazione Tecnica Integrazioni C.E. 26/2004

Allegato 9\_Autorizzazione Edilizia ai sense del DLgs 42\_2004

Allegato 10\_Concessione Edilizia 26\_04c

Allegato 11\_Parere Sanitario ASL

Allegato 12\_Atto di compravendita

Allegato 13\_Pianta Stato di Fatto

Allegato 14\_Rilievo fotografico

*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 **Dr.ssa PAOLA BUSSU** nell'udienza del 25.02.2022, in sostituzione [REDACTED] 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. 20/2021.

Il sottoscritto, in data 01.03.2022, 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 verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

Ho estratto copia e preso visione della seguente documentazione:

*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*



- Atto di pignoramento immobiliare;
- Atto di Precetto;
- Certificato Notaio ed Estratto di Mappa;
- Contratto di mutuo;
- Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- Accettazione acc. [REDACTED];
- Ricorso per intervento Esecuz Immobiliare ...;
- Intervento ...;
- Intervento ...;
- Ispezione ipotecaria ...;
- Istanza Visibilita [REDACTED];
- Istanza di vendita;
- Istanza di visibilità ..;
- Nota trascrizione a ruolo;
- Nota iscrizione ipoteca giudiziale ...;
- Procura ...;
- Procura ad litem;
- Procura [REDACTED] suoi procuratori;
- Rinnovo di precetto ...;
- Estratto di ruolo ...;
- Estratto di ruolo ...;
- Nomina CTU [REDACTED];
- Nomina CTU [REDACTED];

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento relativo al procedimento n. 20/2021 si è rilevato quanto segue: **creditore procedente**, [REDACTED] Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (Treviso), via Alfieri n. 1, capitale sociale € 10.000,00 interamente versato, numero di iscrizione al registro delle imprese 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*



Treviso-Belluno e codice fiscale 05111630264, REA TV-426364, iscritta nell'elenco delle società veicolo, tenuto ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017, al numero 35749.1, in persona dell'amministratore unico Sig.ra Giulia Reali, rappresentata da [REDACTED], società per azioni costituita ai sensi della legge italiana e soggetta all'attività di direzione e di coordinamento da parte della società [REDACTED], con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n.19, capitale sociale euro 600.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961, iscritta al REA di Milano al n. MI-2521466, società esercente l'attività di recupero crediti ai sensi dell'art. 115 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza per licenza rilasciata al legale rappresentante pro tempore dalla Questura di Milano Cat. 13/D – Div. R.A.S. n. 54/2020 di Reg. il 10 dicembre 2020, in persona del procuratore Dott. [REDACTED] nato a Benevento il 08.02.1962, a tanto autorizzato in forza di procura conferita dal Consigliere Delegato Knothe Marc Ulrich con atto per Notar Enrico Mazzoletti di Milano del 17/12/2020 – Rep. n. 5924, Racc. n. 1663 – rappresentata e difesa dall'Avv. Mauro Pilia (CF:PLIMRA65S19E441U, Pec: avvmauropilia@pec.it) in virtù di procura in calce al presente atto, elettivamente domiciliati in Oristano, nella Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4, presso e nello studio dell'Avv. Maria Giovanna Deiana. Elettivamente domiciliato in Oristano Avv. Mauro Pilia (Pec: avvmauropilia@pec.it) in virtù di procura in calce, elettivamente domiciliato in Oristano, nella Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4, presso e nello studio dell'Avv. Maria Giovanna Deiana.

Si chiede il pignoramento immobiliare del bene così individuato:

*Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cabras, alla via L. Alagon civico 33, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Mappale 61, Subalterno 1, Cat. A/6, così composto: ingresso, corridoio, cucina, cinque camere e cortile posteriore ove sono ubicati una cucina, due ripostigli e due magazzini.*

L'immobile risulta intestato ai **debitori** ..., nato a ... il ..., residente a ... CF:...e ..., nata a ... il ..., residente ... CF: .... Entrambi residenti in ....

Con contratto di mutuo fondiario del 28 novembre 2003, rep. n. 2573, racc. n. 1252, munito di formula esecutiva e a Rogito [REDACTED], Notaio in Cabras, la [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*



██████████ concedeva un finanziamento di 75.000,00 in favore di ..., nato a ... il ..., residente a ... CF:... e ... nata a ... il ..., residente a ... CF: ....

A Garanzia del concesso finanziamento veniva iscritta ipoteca su:

- *Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cabras, alla via L. Alagon civico 33, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Mappale 61, Subalterno 3 (ex sub. 1), Cat. A/6, così composto: ingresso, corridoio, cucina, cinque camere e cortile posteriore ove sono ubicati una cucina, due ripostigli e due magazzini.*

Alla data del 6 novembre 2020 i mutuatari si sono resi inadempienti del pagamento della complessiva somma di € 45.634,71, dei quali € 12.495,47 per ratei insoluti o parzialmente pagati, €379,84 per mora contrattuale ed € 32.759,40 per capitale a scadere. Atto di Precetto del 6 novembre 2020, notificato in data 28 gennaio 2021 intimante la somma complessiva di € 45.934,71.

In data 31.03.2022 ho dato via alle operazioni peritali inoltrando via PEC al Comune di Cabras, tramite apposito modulo, la richiesta all'Ufficio Anagrafe del Certificato di Stato Civile e/o di Matrimonio e Certificato di residenza storico dei debitori (Allegato 4, 5 e 6)

In data 01.04.2022 il sottoscritto CTU ha estrapolato dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio la Visura Storica (Allegato 2) e Planimetria Catastale (Allegato 3).

Nella stessa giornata ho inoltrato via PEC al Comune di Cabras, tramite apposito modulo, la richiesta di Accesso agli Atti e documenti amministrativi dell'Ufficio Tecnico, al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 02.04.2022 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 22.04.2022 alle ore 16:00, per effettuare il sopralluogo dell'immobile per il rilievo metrico e fotografico. Avviso notificato via PEC in data 06.04.2022 anche ai creditori precedenti.

*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.prcu2@ingpec.eu  
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



In data 05.04.2022 ho ricevuto via PEC il certificato di stato civile ed estratto di certificato di matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cabras e Certificato di residenza storico dei debitori (Allegato 4, 5 e 6).

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.

Alle ore 16:00 del 22.04.2022 recatomi presso l'immobile oggetto di stima sono iniziate le operazioni peritali in presenza del debitore Sig. .... Ho acquisito copia dell'atto di compravendita del bene immobile (Allegato 12) Rep. n. 2572 / 1251 di raccolta, registrato in Oristano il 05.12.2003 al n. 1060 e trascritto ad Oristano – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano il 05.12.2003 Reg. Gen. n. 7673 e Reg. Part. n. 6054.

Il sottoscritto in tale circostanza ha quindi proceduto:

- alla visita dell'immobile del Comune di Cabras, alla via L. Alagon civico 33, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Mappale 61, Subalterno 1, Cat. A/6, così composto: ingresso, corridoio, cucina, cinque camere e cortile posteriore ove sono ubicati una cucina, due ripostigli e due magazzini;
- al rilievo fotografico e metrico dello stesso immobile.

In data 22.04.2022 ho ricevuto via PEC dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras la documentazione risultante dall'accesso agli atti, consistente in Elaborato progettuale ed integrazioni alla Concessione Edilizia n. 26/2004 (Allegato 7), Relazione tecnica C.E. n. 26/2004 (Allegato 8); Autorizzazione Edilizia ai sensi del DLgs 42\_2004 (Allegato 9); Concessione Edilizia n. 26/2004 (Allegato 10) e Parere Sanitario ASL (Allegato 11).

**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



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

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

*a) Provveda preliminarmente 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 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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore*

**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



*precedente ed al G.E.;*

### **RISPOSTA DEL C.T.U.**

Dalla verifica eseguita risulta agli atti la seguente documentazione:

CERTIFICAZIONE NOTARILE, a firma del Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, ha dichiarato, in base ai documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di ... nata a ... il ... per 1/2 di piena proprietà, ... nato in ... il ... per 1/2 di piena proprietà e che a tutto il 08/06/2021 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 875 del 05.12.2003 a favore di [REDACTED]** con sede in Torino CF: 06210280019, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo, civico 156) e **contro** ... nato in ... il ..., e ... nata a ... il ..., per euro 150.000,00 di cui euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Altieri Alessandra, Notaio in Cabras, in data 28.11.2003 rep. 2573;
- **Ipoteca della riscossione n. 92 del 09.02.2018 a favore di [REDACTED]** con sede in Roma CF: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Vico Mazzini, 1 Oristano e **contro** ... nato in ... il ... per euro 378.492,94 di cui euro 189.246,47 per capitale, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] in data 08.02.2018 rep. 356/7518;
- **Ipoteca giudiziale n. 437 del 10.07.2019 a favore di ... nato a ... il ... CF: ..., domicilio ipotecario eletto ... via ... e contro ... nato in ... il ... per euro 33.291,28 di cui euro 28.000,00 per capitale, derivante da sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Oristano, in data 08.06.2018 rep. 465/2018;**

*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*



- **Pignoramento Immobiliare n. 2432 del 24.03.2021 a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano e contro ... nato in ... il ..., e ... nata a ... il ..., Pubblico Ufficiale: Tribunale di Oristano, in data 29.03.2021 rep. 194.**

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

- *Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Cabras, Sez. A Via Leonardo Alagon n. 33 al Foglio 44, Mappale 61, Subalterno 3, (ex sub. 1) piano T, Cat. A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita di euro 537,12.*

Si rende noto che nell'atto di pignoramento n. 2431 del 24.03.2021 il numero civico dell'immobile oggetto di pignoramento è indicato al 23, mentre nell'atto di precetto, contratto di mutuo indicante Ipoteca volontaria n. 875 del 05.12.2003, Certificazione notarile e risultanze catastali l'indirizzo corretto dell'immobile oggetto di pignoramento è via Leonardo Alagon n. 33.

#### PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Altieri Alessandra del 28/11/2003 Rep. 2572/1251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 05/12/2003 al n. 6054 di formalità. A favore di ... nata a ... il ... per 1/2 di piena proprietà, e ... nato in ... il ... per 1/2 di piena proprietà. Contro ... nata a ... il ... per 1/1 di piena proprietà;
- Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Oristano il 23/04/2009 al n. 71/1044, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 20/07/2009 al n. 3745 di formalità. A favore di ... nata a ... il ... per 1/1 di piena proprietà. Contro ... nato a ... il ..., deceduto il ... per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- Atto Notarile pubblico di Verbale di Pubblicazione Testamento a rogito Dott. Passino Carlo

*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*



del 21/02/2003 rep. n. 189742, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 20/03/2003 al n. 1363 di formalità. A favore di ... nata a ... il ... per 1/1 di piena proprietà. (Si rileva atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Altieri Alessandra del 28/11/2003 rep. 2572, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 17/12/2003 al n. 6404 di formalità);

- Beni pervenuti al de-cuius in parte con la successione del padre ... nato a ... il ..., deceduto il ..., denuncia presentata all’Ufficio del Registro di Oristano, devoluta per legge, trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 30/07/1969 casella 4142, volume 736 particolare volume 304/12, in parte con la successione del fratello ... nato a ... il ..., deceduto il ..., trascritta presso il l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 20/10/1976 casella 3982 volume 825 particolare volume 492/112.

Durante le operazione peritali è stato acquisito direttamente dal debitore atto di compravendita del bene immobile che si riporta in allegato (Allegato 12). Come indicato precedentemente, in data 05.04.2022 ho ricevuto via PEC il certificato di stato civile ed estratto di certificato di matrimonio dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Cabras e Certificato di residenza storico dei debitori (Allegato 4, 5 e 6).

## **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.**

*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](mailto:gianluigi.prc@gmail.com) | PEC: [gianluigi.porcu2@ingpec.eu](mailto:gianluigi.porcu2@ingpec.eu)*

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



*Esecuzione Immobiliare n. 20/2021 R. Es.*

**Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Cabras, al Foglio 44, Mappale 61, Subalterno 3 (ex sub. 1) , alla via Leonardo Alagon, 33, piano T, Cat. A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita di euro 537,12.**

Sulla base dei sopralluoghi effettuati il giorno 22 aprile 2022, è possibile descrivere dettagliatamente l'immobile oggetto di pignoramento.

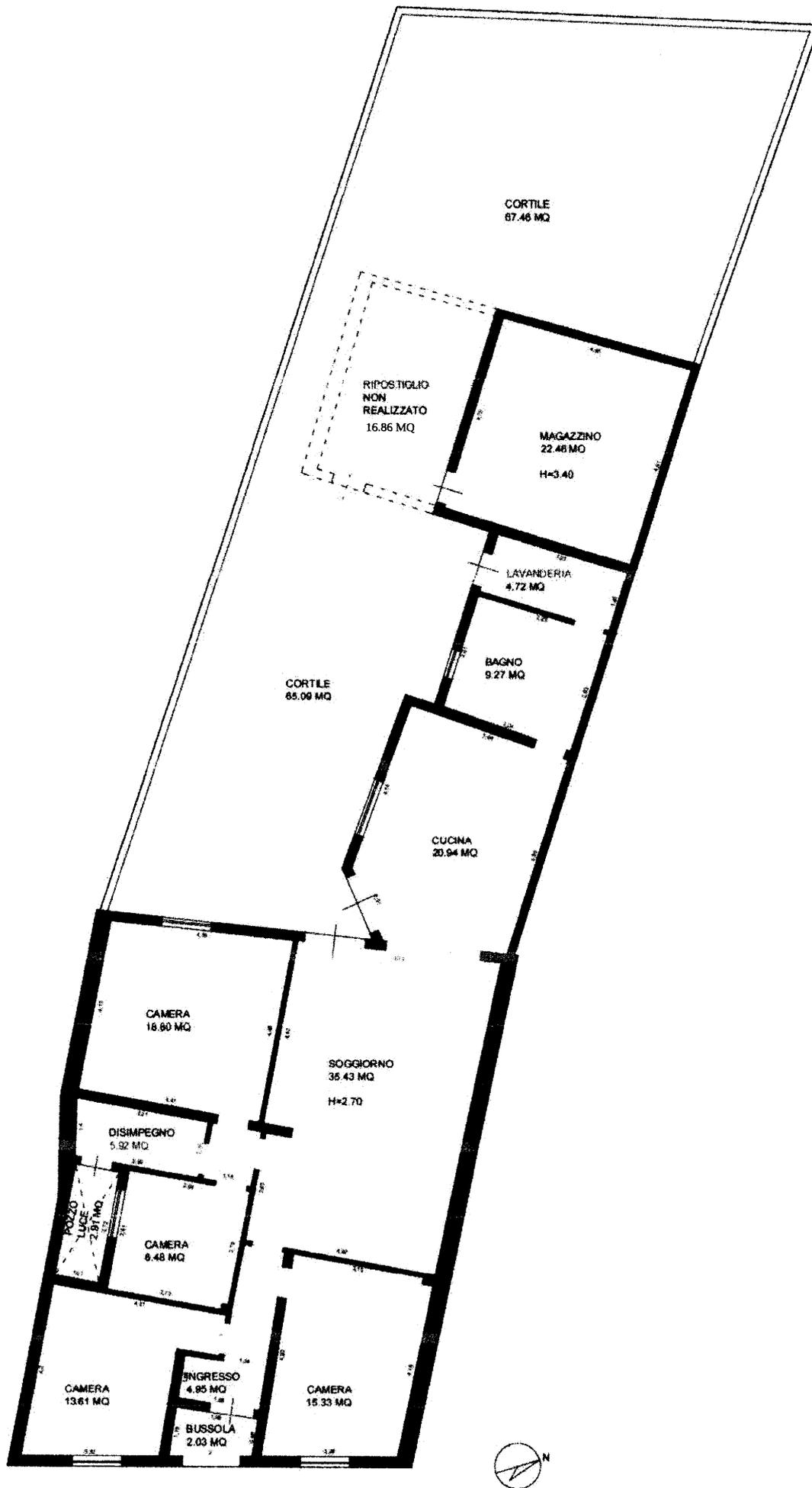
### **Caratteristiche dell'immobile**

L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione sulla via Leonardo Alagon 33, prima struttura eretta presumibilmente negli anni '50 su un lotto di 350 mq, successivamente con Concessione Edilizia n. 26/2004 ha ottenuto l'autorizzazione ai lavori di ristrutturazione e redistribuzione degli spazi interni. L'immobile pignorato, è distribuito su un unico piano terra ed è esposto nelle due facciate principali verso sud-est / nord-ovest (Allegato 13\_Pianta stato di fatto).

*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 LEONARDO ALAGON



Nella planimetria riportata precedentemente è rappresentata la situazione allo stato di fatto scaturito da sopralluogo.

Appena varcato l'accesso dell'immobile, avvenuto da una bussola di ingresso con accesso diretto da via Alagon, ci si trova subito in un ingresso di 4.95 mq circa, chiuso da infisso in PVC. Sulla sinistra rispetto al corridoio di ingresso troviamo subito una camera da letto di 13.61 mq. Rispetto alla situazione assentita nel progetto in allegato alla Concessione Edilizia 26/2004 il posto auto con accesso diretto da via Alagon è stato sostituito con una camera da letto di 15.33 mq. Dalle risultanze dell'accesso agli atti non risultano autorizzazioni edilizia per il cambio di destinazione d'uso. Superato il corridoio di ingresso si arriva alla zona giorno caratterizzata da una sala soggiorno di mq 35,43 e la zona cucina di mq 20,94. Dalla zona soggiorno sulla destra si accede a due camere, rispettivamente di 18.80 mq e di 8.48 mq. Uno stanzino adibito a disimpegno di 5.92 mq il quale nella situazione assentita in Concessione Edilizia 26/2004 è indicato un WC. Da tale locale si accede ad un pozzo luce di 2.91 mq. Oltre la cucina è presente un bagno e una lavanderia, rispettivamente di 9.27 e 4.72 mq. Esternamente, nella parte posteriore al lotto è presente un cortile con aria scoperta di totale 135.55 mq, un magazzino di 22.46 mq e un ripostiglio non ultimato di 16.86 mq in cui sono presenti solamente i muri perimetrali in blocchi di cls senza alcuna copertura.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,70 metri e presenta una copertura orizzontale a lastrico solare. Non è stata costruita la copertura a due falde come indicato nelle planimetrie di progetto allegate alla C.E. 26/2004.

La pavimentazione interna, di colore chiaro, è in piastrelle di gres 20x40 cm e zocchetto battiscopa in gres in tinta con il pavimento. Il rivestimento del bagno è costituito da mattonelle in gres 20x40 fino ad una altezza di circa 2,00 metri.

Gli infissi esterni sono costituiti da un singolo serramento in PVC senza alcun sistema di oscuramento. Le finiture dei davanzali sono in basalto. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura scura e maniglie di tipo ordinario.

I sanitari presenti nel bagno, quali water, bidet, lavabo e doccia, sono in vetro china bianca con

*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.prcu2@ingpec.eu*

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



rubinetteria ordinaria.

Gli impianti elettrici sono sotto traccia con frutti di tipo ordinario. Le lampade di illuminazione a parete anch'esse di tipo ordinario.

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato, se non una stufa a pellet posizionata nella zona soggiorno.

Dalle risultanze del sopralluogo e dai progetti agli atti, si evince che la struttura è realizzata in blocchi di cemento e graniglia e fondazioni continue. Non vi sono lesioni sulla muratura in elevazione.

Il solaio di copertura è in latero-cemento con travetti e pignate e la copertura soprastante l'intero immobile è a tetto piano con guaina impermeabile bituminosa.

Nel prospetto esterno sono presenti i canali di gronda e i pluviali in PVC per lo smaltimento delle acque piovane.

La finitura esterna del fabbricato è in intonaco civile e tinteggiatura, mentre la facciata esterna della camera, ex posto auto è intonacata ma non tinteggiata. La finitura esterna del prospetto interno è costituito da pannelli in polistirene estruso non protetti da alcun tipo di intonaco o finitura. Il magazzino posteriore è realizzato in blocchi di cls non intonacati mentre la copertura è realizzata con ondulate metallica.

**Le condizioni interne di manutenzione dell'alloggio, come dimostrato dalle fotografie allagate alla presente (Allegato 14), è di tipo ordinario, con un medio stato di conservazione e manutenzione.** Non sono presenti particolari problemi di umidità interna nelle pareti verticali e orizzontali se non negli angoli più freddi e umidi.

I dati planovolumetrici possono essere così riassunti:

• <b>Superficie Lotto</b>	=	<b>mq</b>	<b>350,00</b>
• <b>Superficie Coperta Lorda:</b>	=	<b>mq</b>	<b>189,96</b>
• <b>Superficie Coperta Calpestabile:</b>	=	<b>mq</b>	<b>161,94</b>
• <b>Volume lordo abitazione:</b>	=	<b>mc</b>	<b>452,95</b>

*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. 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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene. Nello specifico viene riportato erroneamente il numero civico 23 anziché 33, come da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2011 Pratica n. OR0158920 in atti dal 10/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE DI CABRAS (n. 17033.1/2011). Inoltre viene indicato il subalterno 1 nell'individuazione catastale anziché il subalterno 3, come da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/1962 in atti dal 27/03/2002 proveniente dal comune B314; trasferito al comune B314A. (n. 43117/2002). Nello specifico l'immobile pignorato è individuato al Foglio 44 Mappale 61 subalterno 3, sito nel Comune di Cabras alla via Alagon, 33 PT.

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

*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.prcu2@ingpec.eu*

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



### **RISPOSTA DEL C.T.U.**

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta censito presso il N.C.E.U. distinto al foglio 44, (quarantaquattro), particella 61 (sessantuno), subalterno 3 (tre), via Leonardo Alagon n. 33, Piano: T, Categoria A/2, classe 4, vani 8, rendita Euro 537,12.

### **QUESITO N. 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

### **RISPOSTA DEL C.T.U.**

Dalle cartografie, dagli allegati del Piano di Fabbricazione del 1994 tuttora vigente del Comune di Cabras, risulta che l'immobile sorge in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B2 – DI COMPLETAMENTO INTERNO":

*Si riferisce agli isolati del vecchio nucleo urbano di Cabras e di Solanas in cui sono stati generalmente attuati nel tempo interventi sostitutivi preesistenti. [...] si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc/mq di utilizzazione fondiaria [...].*

Nella zona B2 valgono i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario: 3/5 mc/mq;
- Indice di Copertura per costruzioni su lotti liberi non superiore a : 0,50 mq/mq;
- Altezza massima: l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona, in ogni caso non si possono superare i 14,00 metri;
- Numero massimo di piani: 4 fuori terra
- Distanza dai fabbricati:       a) in aderenza  
  b) ml. 10,00 con parete finestrata e pareti antistanti  
  c) ml. 8,00 con pareti cieche

*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*



- 4) Distanza dai confini: 0,5 volte l'altezza del fabbricato, con minimo assoluto di mt 4 per pareti cieche e mt. 5 per pareti finestrate.
- La superficie destinata a parcheggio privato dovrà essere pari a 1 mq ogni 20 mc di costruzione e potrà essere riservata nel cortile retrostante purché di facile accesso;

## 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 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*

**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



*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 del tutto corrispondente a quanto autorizzato e assentito nella Concessione Edilizia n. 26/2004 ed elaborati grafici (Allegato 7, 8, 9 e 10).

**La difformità riscontrata tra lo stato attuale e ciò che è assentito presso l'Ufficio Tecnico Comunale è il cambio di destinazione d'uso da posto auto (parcheggio) a locale camera per uso abitativo.**

**Altresì non è stata rispettata la condizione di parere favorevole come indicato nell'Autorizzazione Edilizia ai sensi del DLgs 42\_2004 (Allegato 9) nella quale si indicava l'eliminazione della bussola prevista realizzando la porta di ingresso a filo strada della larghezza di 1,20 mt. In sintonia con la tipologia tradizionale della casa campidanese.**

**Non è stata realizzata la copertura così come da progetto assentito C.E. 26/2004, ovvero copertura a doppia falda in travetti prefabbricati, pignatte di laterizio, nervature e caldana in cls, così come indicato negli elaborati progettuali e nella relazione tecnica allegata al progetto (Allegati 7 e 8). La copertura realizzata è a solaio piano a lastrico solare con travetti e pignate, caldana in cls e impermeabilizzazione con guaina bituminosa.**

**Non è stato ultimato il ripostiglio in fondo al lotto così come indicato negli nell'integrazione agli elaborati grafici della C.E. 26/2004 (Allegato 7).**

**Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras si riporta l'assenza di rilascio di certificato di AGIBILITÀ.**

*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*



Tutte le difformità riscontrate sono datate presumibilmente nel periodo temporale dei lavori della ristrutturazione edilizia concessa con C.E. 26/2004, quindi tra gli anni 2004 e 2007 anno di avvenuto accatastamento della nuova planimetria. La planimetria catastale (Allegato 3) non riporta lo stato attuale ma bensì lo stato assentito dalla C.E. 26/2004

Il cambio di destinazione d'uso da posto auto a locale abitativo non è consentito in quanto nel lotto non sono rispettati gli standard minimi di parcheggio, ovvero *la superficie destinata a parcheggio privato dovrà essere pari a 1 mq ogni 20 mc di costruzione e potrà essere riservata nel cortile retrostante purché di facile accesso*. Tale condizione non può essere rispettata per il posizionamento del lotto con unico accesso diretto e agevole lungo la via Alagon. Per questo motivo non è possibile richiedere la Concessione Edilizia in Sanatoria con cambio di destinazione d'uso. E' necessario presentare un **Accertamento di Conformità, in autodenuncia, Art. 16 Comma 2 Bis della L.R. 23/85** per il ripristino dello stato di progetto assentito in C.E. 26/2004 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

La copertura piana dovrà essere riportata allo stato di progetto assentito in quanto le coperture come da Regolamento Edilizio in allegato al Piano di Fabbricazione del Comune di Cabras afferma che *“costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse, pertanto devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Il Sindaco, sentita la C.C.E. può imporre l'uso di specifiche soluzioni e materiali ed indicare le modalità costruttive”*.

Gli oneri necessari per la presentazione di tutti gli adempimenti necessari per l'accertamento di conformità in autodenuncia, Art. 16 Comma 2 Bis della L.R. 23/85, per il ripristino e il completamento delle opere difformi e mancanti e successivo rilascio di certificato di agibilità, possono essere stimati come segue:

- Presentazione pratica SUAPE al Comune di Cabras per Accertamento di Conformità Art. 16 Comma 2 Bis L.R. 23/85, comprensivo di oblazione e spese di presentazione al Comune competente e prestazione professionale, circa 3.000,00 Euro (tremila/00 euro) comprensivi

*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*



- di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria;
- Presentazione pratica SUAPE al Comune di Cabras di domanda di Agibilità, comprensivo di spese di presentazione al Comune competente e prestazione professionale, circa 1.000,00 Euro (mille/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria e certificati di rispondenza degli impianti;
  - Stima di massima per i lavori edili di ripristino e completamento del posto auto, chiusura bussola di ingresso, completamento copertura a due falde e completamento ripostiglio/magazzino, più oneri professionale per la Direzione Lavori: circa 10.000,00 Euro (diecimila/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. 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:

*Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cabras, alla via L. Alagon civico 33, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Mappale 61, Subalterno 3 (ex sub. 1), Cat. A/6, così composto: ingresso, corridoio, cucina, cinque camere e cortile posteriore ove sono ubicati una cucina, due ripostigli e due magazzini.*

*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'immobile sopra identificato è unico ed intero. Non è funzionalmente adatto a dividerlo e/o venderlo in più lotti.**

### **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 del Comune di Cabras al Foglio 44, Mappale 61 subalterno 3, è pignorato per la quota di 1/1 ai debitori ... quota 1/2 e ... quota 1/2 come si evince dalle visure storiche (Allegato 2). 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 se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati*

**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*



*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 censito al NCEU del Comune di Cabras al Foglio 44, Mappale 61 subalterno 3, **in fase di sopralluogo è risultato occupato ed abitato dai debitori ... e ... e dal proprio nucleo familiare, domiciliati in ... alla via ... .**

Al Sig. ..., **debitore**, sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è pervenuta per pubblico di compravendita a rogito Dott. Altieri Alessandra del 28/11/2003 Rep. 2572/1251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 05/12/2003 al n. 6054 di formalità.

Alla Sig.ra ..., **debitore**, sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è pervenuta per pubblico di compravendita a rogito Dott. Altieri Alessandra del 28/11/2003 Rep. 2572/1251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano il 05/12/2003 al n. 6054 di formalità. (Allegato 12).

### **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.*

*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*



## **RISPOSTA DEL C.T.U.**

Caso non rilevato. All'Allegato 12 della presente relazione peritale è riportato l'estratto di matrimonio non note a margine.

## **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 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.**

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*

*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*



*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 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 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

*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*



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 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:**

**N.C.E.U. distinto al foglio 44, (quarantaquattro), particella 61 (sessantuno), subalterno 3 (tre), via Leonardo Alagon n. 33, Piano: T, Categoria A/2, classe 4, vani 8, rendita Euro 537,12.**

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.

*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.prcu2@ingpec.eu  
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



## 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:

- ***l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo semestre 2021)***

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	970,00	1.350,00
		Valore medio: 1.160,00 €/mq	

- ***Borsino Immobiliare (primo trimestre 2021)***

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

*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*



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Abitazioni in stabili di fascia media di zona	Medio	876,00	1.121,00
		Valore medio: 999,00 €/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	Caso 4
Civile abitazione	Buono stato	812,50	787,50	921,05	1.100,00
		Valore medio: 905,26 €/mq			

### 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.

*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*



Fonte A	Fonte B	Fonte fiduciaria	Valore Unitario di Mercato (fonte A + fonte B + fonte fiduc.)
			3
1.160,00 €/mq	999,00 €/mq	905,26 €/mq	1021,42 €/mq

Il Valore Unitario di Mercato attribuito è di **1021,42 €/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 1021,42 €/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 allegate (Allegato 13) e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile.

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



**Bene Immobile residenziale: N.C.E.U. distinto al foglio 44, (quarantaquattro), particella 61 (sessantuno), subalterno 3 (tre), via Leonardo Alagon n. 33, Piano: T, Categoria A/2, classe 4, vani 8, rendita Euro 537,12.**

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raguaglio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Vm (€)
Abitazione	167,39	100	167,39	1021,42	170.975,49
Magazzino	26,21	20	5,24	1021,42	5.352,24
Cortile aree scoperte	152,28	10	15,22	1021,42	15.546,01
			<b>187,85</b>	<b>1021,42</b>	<b>191.873,74</b>

Alla luce di quanto esposto si avrà il seguente valore di stima che rappresenta il più probabile valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo:

**VALORE PER STIMA SINTETICO-COMPARATIVO = EURO 191.873,74**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

In base alle considerazioni espresse al precedente *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:

- Presentazione pratica SUAPE al Comune di Cabras per Accertamento di Conformità Art. 16 Comma 2 Bis L.R. 23/85, comprensivo di oblazione e spese di presentazione al Comune competente e prestazione professionale, circa 3.000,00 Euro (tremila/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria;
- Presentazione pratica SUAPE al Comune di Cabras di domanda di Agibilità, comprensivo 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



spese di presentazione al Comune competente e prestazione professionale, circa 1.000,00 Euro (mille/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria e certificati di rispondenza degli impianti;

- Stima di massima per i lavori edili di ripristino e completamento del posto auto, chiusura bussola di ingresso, completamento copertura a due falde e completamento ripostiglio/magazzino, più oneri professionale per la Direzione Lavori: circa 10.000,00 Euro (diecimila/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:

**€ 191.873,74 - € 14.000,00 = € 177.873,74**

Considerato che la quota pignorata a carico degli esecutati risulta essere di 1/1, il valore è pari a:  
**EURO € 177.873,74 (centosettantasettemilaottocentosettantatre/74)**

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

- **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EURO 177.873,00 \***

**\*(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.*

*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*



**RISPOSTA DEL C.T.U.**

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

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. 14 allegati

Oristano, 31.05.2022

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*

