

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

**diritto reale:** piena proprietà in comunione dei beni  
1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrispondente a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

**oggetto di pignoramento:** Comune di Oristano  
NCEU Foglio 22 Mappale 1881 sub.1  
Piano terra



Sulla base della vigente normativa urbanistica, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia e alle caratteristiche del bene facente capo a questo secondo lotto, non è possibile formare più lotti relativi a questo immobile che, confina:

- per due lati, il fabbricato è ad angolo, con la viabilità pubblica, ovvero via Laconi (est) e via Olbia (ovest);
- su un lato (sud) con altra proprietà, mappale 1183.



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

L'immobile pignorato, oggetto di questo secondo lotto, è costituito da un'unità immobiliare a uso residenziale sita nel Comune di Oristano, tra via Laconi e via Olbia, al piano terra si un edificio bifamiliare.



L'area di sedime del fabbricato è un lotto di forma triangolare, pianeggiante; gli accessi dell'unità parte di una bifamiliare sono ambedue dislocati lungo via Laconi, sia quello pedonale che quello carrabile, entrambi sono indipendenti rispetto all'unità del piano primo. L'edificio è costruito in aderenza rispetto al suo lato sud con la proprietà censita al catasto fabbricati al F.22 M.1183.

Il lotto ha una superficie di mq. 194 circa e ricade nella zona B3 / Nuova Periferia del Piano Urbanistico Comunale di Oristano.



Vista esterna dell'edificio,  
angolo via Laconi/ via Olbia.



## Restituzione planimetrica

piano terra



- aree esterne | pertinenza piano terra
- aree esterne | pertinenza piano primo
- ▲ accessi: pedonale e carrabile
- macchine interne/esterne di climatizzazione
- ripostiglio bombole gas

Muratura perimetrale lotto: sp. 20cm | H.2,00m  
 Muratura perimetrale fabbricato: sp. 30cm  
 Infissi esterni in PVC, vetrocamera singola e avvolgibili

superficie lotto: mq. 194,31  
 superficie lorda fabbricato: mq. 96,78  
 superficie utile abitabile: mq. 80,84



L'unità immobiliare è dotata di aree esterne allestite a pedonali e a verde per una superficie netta di mq. 78 circa, le stesse sono indipendenti e a pieno servizio del piano terra, cingendolo per il suo fronte est, nord e ovest.

L'abitazione è dunque composta da: un'area di ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile che dà accesso a una piccola veranda, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, il tutto per un totale di superficie utile abitabile pari a circa 80 mq con altezza libera interna di 2,70m.

L'edificio è stato costruito:

- fondazioni e rialzo, secondo la relazione tecnica della concessione, in calcestruzzo e pietrame basaltico in esso annegato;
- muratura in blocchi di cemento forato dello spessore di cm.25;
- massiciata di tout venant con spessore di cm.25 e sovrastata da massetto di cm.7;
- solaio di interpiano di tipo bausta con travetti e pignatte (16+4)cm.

Le pareti sono tutte intonacate, le pavimentazioni sono in gres, il bagno ha rivestimento in gres, gli infissi esterni sono in pvc e dotati di avvolgibili; l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con n.3 unità interne poste in soggiorno e nelle due camere da letto.



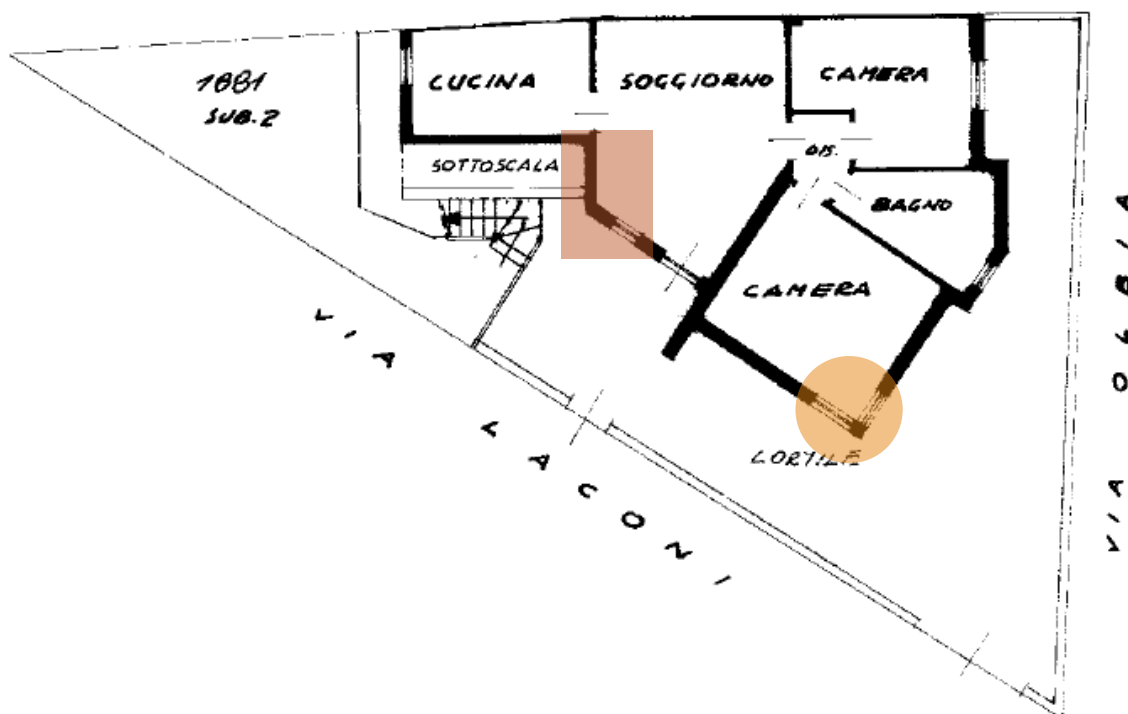
**n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Oristano - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà agli esecutati (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) risulta identificato come di seguito specificato:

Comune di Oristano – cod. G113A Provincia di Oristano								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		22	1881	1	A/2	2	5 vani	€ 477,72
Indirizzo		via Laconi, Piano T						
INTESTATO								
1								Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
2								Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

La planimetria catastale estratta e contenuta nell'allegato 3 della presente, è l'unica esistita circa il lotto in oggetto.

Riguardo la reale situazione dei luoghi e quanto riportato nella planimetria estratta dal catasto, si riscontrano difformità presso gli ambienti di ingresso/soggiorno e per alcune aperture esterne (si tratta delle opere eseguite secondo l'autorizzazione edilizia Prot. 4118/UT/12898 poi non aggiornata al catasto):



**n. 4: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**Lotto 2 – residenziale**

piena ed intera proprietà (per quota di ½ ai due esecutati) di unità immobiliare ubicato in Oristano alla via Laconi n.25 , piano terra; composto da 5 vani , confina con altra proprietà adiacente a sud, con viabilità pubblica per i lati est, nord e ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Oristano al foglio 22 , p.lla 1881, sub 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine a spazi di ingresso e dislocazione di alcune aperture esterne; vi è autorizzazione edilizia prot. n. 4118/UT/12898 del 12/10/1995 , cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B3 nuova periferia del PUC.

PREZZO BASE euro 110.000,00

**n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà**

TRASCRIZIONE del 09/06/2023 – Registro Particolare 2821 Registro Generale 3657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 386/2023 del 22/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO	
ISCRIZIONE del 24/11/2021 – Registro Particolare 762 Registro Generale 7253 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 356/2021 del 16/11/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	
ISCRIZIONE del 24/11/2021 – Registro Particolare 761 Registro Generale 7252 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 356/2021 del 16/11/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	
ISCRIZIONE del 10/07/2008 – Registro Particolare 902 Registro Generale 5164 Pubblico ufficiale CABIDDU PIERLUISA Repertorio 31853/13408 del 09/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
ISCRIZIONE del 12/03/2008 – Registro Particolare 288 Registro Generale 1714 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA Repertorio 1295/716 del 10/03/2008 IPOTECA LEGALE derivante da DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 500 del 09/07/2008 ( <b>CANCELLAZIONE TOTALE</b> )	
ISCRIZIONE del 02/02/2006 – Registro Particolare 173 Registro Generale 836 Pubblico ufficiale BIPIESSE RISCOSSIONI SPA Repertorio 430/363 del 31/01/2006 IPOTECA LEGALE derivante da DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 911 del 05/10/2006 ( <b>CANCELLAZIONE TOTALE</b> )	
TRASCRIZIONE del 12/09/1995 – Registro Particolare 3033 Registro Generale 4150 Pubblico ufficiale CABIDDU PIERLUISA Repertorio 13025 del 05/09/1995 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO	
TRASCRIZIONE del 12/09/1995 – Registro Particolare 3032 Registro Generale 4149 Pubblico ufficiale CABIDDU PIERLUISA Repertorio 13025 del 05/09/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	



<p>ISCRIZIONE del 26/07/1995 – Registro Particolare 490 Registro Generale 3588 Pubblico ufficiale CABIDDU PIERLUISA Repertorio 12935 del 25/07/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 735 del 18/12/1995 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 92 del 16/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2008. <b>Cancellazione totale eseguita in data 17/02/2009</b> (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)</p>	
--	--

**I passaggi di proprietà summenzionati consentono di attestare la piena corrispondenza del bene pignorato.**

### **n. 6: verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio**



**orto satellitare 1979**  
riporta edificio differente,  
ovvero quello oggetto di demolizione  
e ricostruzione secondo la  
concessione edilizia n.42/1984

La realizzazione dell'immobile, come da impianto generale attuale risale a metà degli anni '80.  
I titoli edilizi che lo hanno autorizzato sono:

- **Concessione edilizia n.42/84 del 14/03/1984**  
"Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, uso abitativo"  
Concessionario: XXXXXXXXXX  
Proprietario per atto rogito Notaio Giannetti 20/08/1980, registrati a Oristano il 02/09/1980
- **Concessione edilizia n.194/94 del 31/08/1994**  
Nulla osta al rinnovo della concessione precedente
- **Autorizzazione edilizia Prot. n. 4118/UT/12898 del 12/10/1995**  
"Lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo"
  1. Modifica finestre e portoncino di ingresso
  2. Tramezzatura per realizzazione ingressoConcessionario: XXXXXXXXXX

Il fabbricato è privo di attestazione di prestazione energetica e di certificato di agibilità.

**Relativamente alla corrispondenza della costruzione rispetto a questo ultimo titolo edilizio, l'esperto non registra nessuna difformità edilizia.**



---

**n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile pignorato è attualmente occupato dall'esecutata:

XXXXXXXXXXXXXXXX natX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ivi residente.

---

**n. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sull'immobile**

Sull'immobile pignorato:

- a) pendenza di altre procedure esecutive: assenti
- b) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi immobili: assenti
- c) assegnazione al coniuge: assente
- d) vincoli storico-artistici: assenti
- e) non si tratta di condominio
- f) servitù, assenti.

Si puntualizza che, circa i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali, gli stessi sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

---

**n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

No.

---

**n. 10: esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Nessuno.

---

**n. 11: informazioni spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso**

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione; non si tratta di condominio, né esistono procedimenti giudiziari in corso.

---

**n. 12: valutazione del bene**

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni



simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico del fabbricato;
- i vincoli e la mancata conformità tra stato reale e stato catastale;
- l'impiantistica;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- la mancata attestazione energetica dell'immobile;
- l'assenza di agibilità del fabbricato.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili [vedasi allegato 5]; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo viene così calcolato:

DESCRIZIONE		QUANTITÀ	%	VALORE
<b>A</b>	Superficie lorda	mq. 96,78	100%	96,78 x 1350*x 1 = € 130.653,00
	Balcone/veranda/terrazzo	mq. 7,75	25%	7,75 x 1350*x 0,25 = € 2.615,63
	Aree pertinenziali	mq. 78,64	10%	78,64 x 1350* x 0,10 = € 10.616,40
Valore presunto edificio				<b>€ 143.885,03</b>

\* **Banca dati quotazioni immobiliari:** *valore di mercato €/mq per abitazione civile con stato conservativo normale [min. 1100,00€ - MAX. 1350,00€] su superficie lorda di immobili siti nel Comune di Oristano zona semicentro-periferia a destinazione residenziale – stato conservativo normale – Risultato interrogazione per anno 2023 – 1° semestre.*

Tuttavia, in ragione delle considerazioni sopra menzionate che incidono sull'appetibilità dell'immobile, vanno considerati:

<b>B.1</b>	Coefficiente vetustà <i>In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente: a) 1 per cento per i successivi quindici anni; b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.</i>	22,50%	€ 32.374,13
<b>B.2</b>	Onorari tecnici per pratica di aggiornamento catastale		€ 1.500,00
<b>B.</b>			<b>€ 33.874,13</b>





VALORE STIMATO		
A. - B. =	€ 143.885,03 - € 33.874,13=	€ 110.000,00
euro centodiecimila		

**n. 13: valutazione quota indivisa**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

2024| gennaio

Il C.T.U.  
Arch. Ramona Vidili

