

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

diritto reale: piena proprietà
di

Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 28/07/2006 trascritto il 08/08/2006 Registro Particolare 3913, Registro Generale 5823 del notaio Ianni Luigi Rep. 13613/4069.

oggetto di pignoramento: Comune di Oristano
NCEU Foglio 14 Mappale 7575 sub.10
Via Giacomo Matteotti n.11 – piano secondo

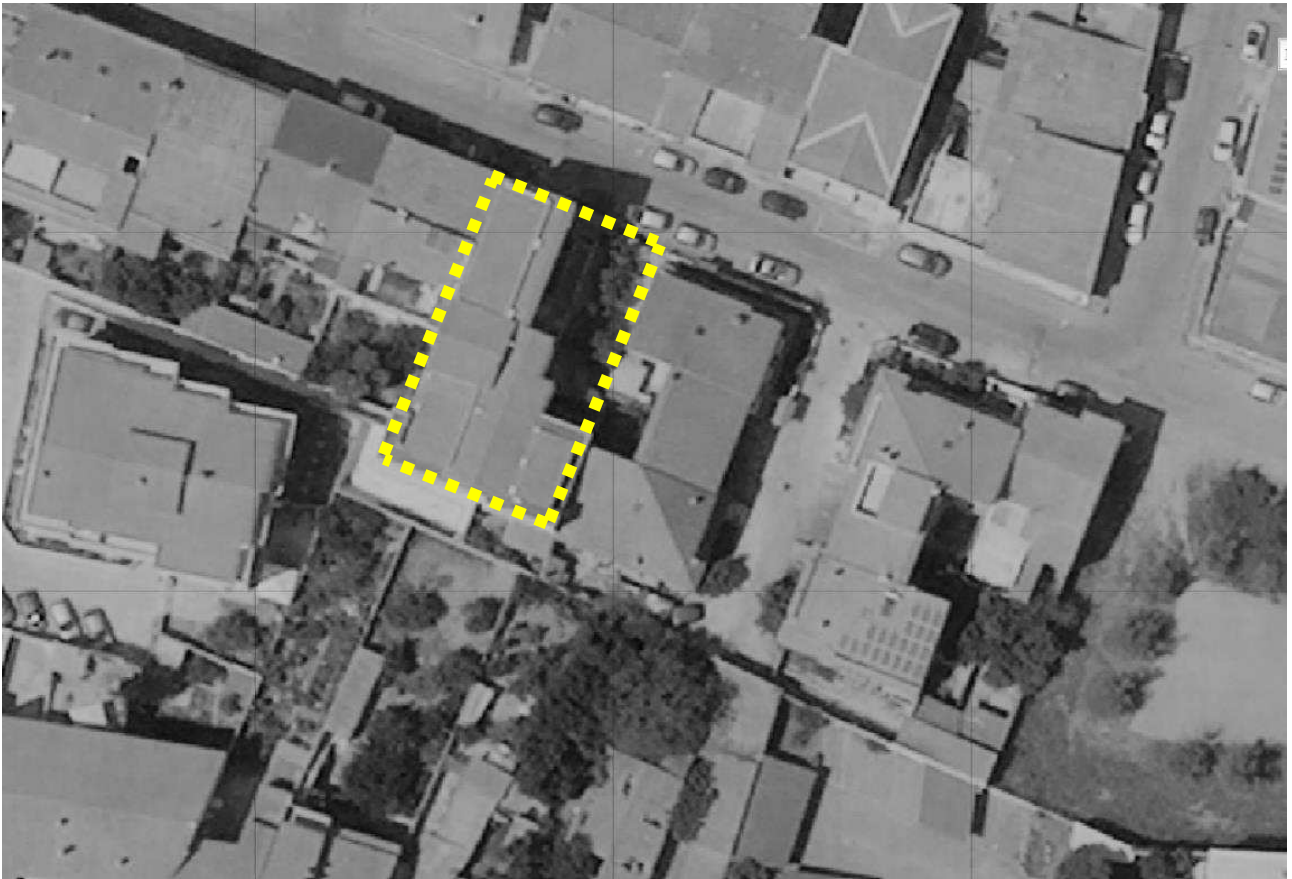


Sulla base della vigente normativa urbanistica, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia e alle caratteristiche del bene facente capo all'immobile oggetto di stima, non è possibile formare più lotti relativi a questo stabile che, condividendo un atrio al piano secondo del condominio ubicato in via Matteotti n.11, confina con altri n.2 appartamenti allo stesso livello, altri n.3 appartamenti al livello inferiore e n. 2 appartamenti al piano superiore (sottotetto). Complessivamente il corpo di fabbrica C è costituito da n.11 unità immobiliari a destinazione residenziale.



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

L'immobile pignorato, è costituito da un'unità immobiliare a uso residenziale sita nel Comune di Oristano, al piano secondo del condominio ubicato in via Giacomo Matteotti n.11.



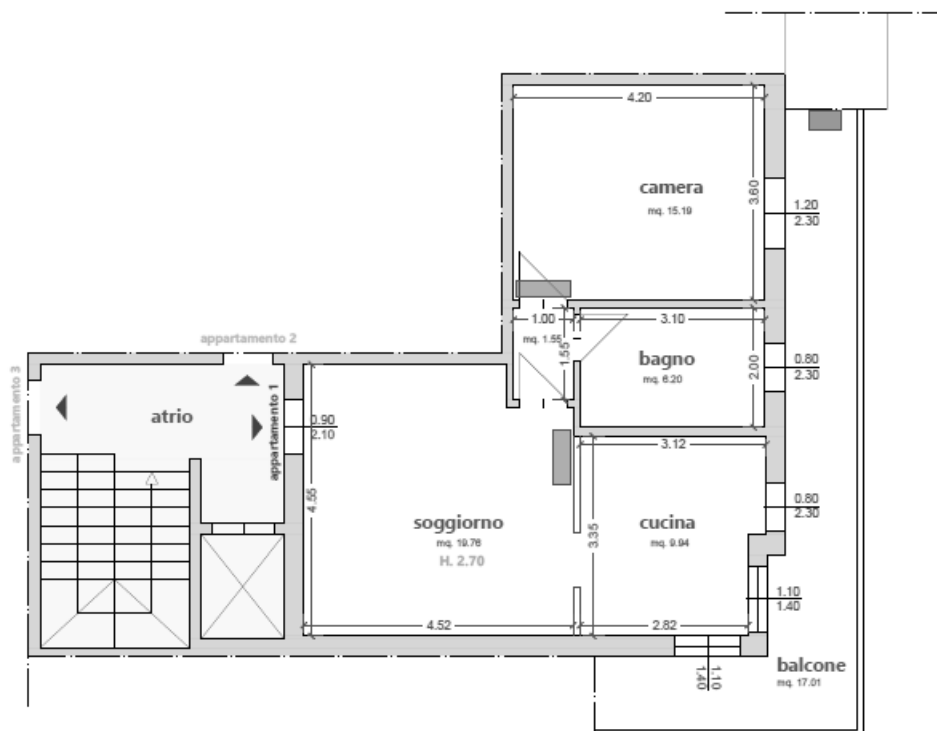
L'area di sedime del fabbricato è un lotto di forma sommariamente rettangolare, pianeggiante, articolato su quattro livelli; l'immobile oggetto di stima è dislocato al piano secondo, servito sia da scale interne che da vano ascensore.

L'immobile ricade in zona B2 / Vecchia periferia del Piano Urbanistico Comunale di Oristano, lo stesso è libero da vincoli e la sua edificazione è riconducibile ai primi anni 2000.



Vista esterna dell'edificio,
ingresso condominio
via Giacomo Matteotti n.11.





L'immobile consiste in un appartamento di circa 80mq lordi, posto al piano secondo. L'unità è quindi dotata di un'ampia zona giorno che, secondo la concessione edilizia agli atti era un unico ambiente di circa 30 mq, oggi è divisa da una parete in cartongesso tra soggiorno di quasi 20 mq e cucina di quasi 10mq; vi è poi un disimpegno che distribuisce l'accesso al bagno di 6 mq e alla camera da letto 15 mq; l'altezza libera interna è di 2,70m.

Il fabbricato a uso residenziale ha una struttura intelaiata in calcestruzzo armato e muratura portante tipo poroton 800 sp. 30 cm, i solaio di interpiano sono in laterocemento sp. 20 cm e la copertura a falda con solaio sempre in laterocemento, isolato, coibentato e finito a manto di tegole .

Lo stato di conservazione non è ottimale, in particolar modo sugli esterni occorrono opere di manutenzione, mentre sugli interni, verosimilmente per la mancanza di areazione contrapposta, si registra plurima presenza di fenomeni di umidità.

Le pareti sono tutte intonacate, le pavimentazioni sono in gres, il bagno ha rivestimento in gres, gli infissi esterni sono in legno massello con vetrocamera e dotati di avvolgibili; l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con n.2 unità interne poste in soggiorno e in camera.



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

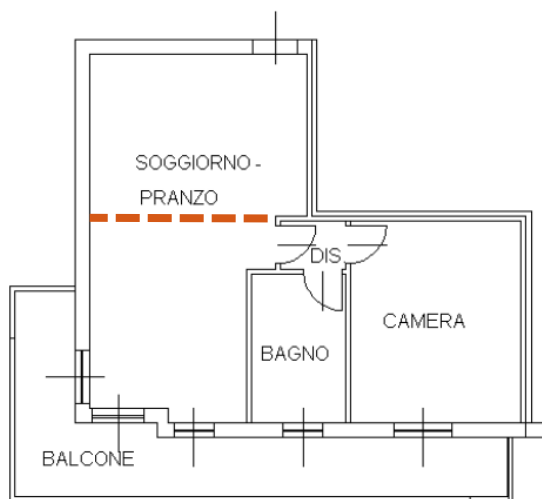
Dalle visure effettuate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Oristano - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà all’esecutata risulta identificato come di seguito specificato:

Comune di Oristano – cod. L496 Provincia di Oristano								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		14	7575	10	A/2	2	4 vani	€ 382,18
Indirizzo		via Giacomo Matteotti n.11, piano 2						
INTESTATO								
1							proprietà 1/1	

La planimetria catastale estratta (sub. 10 prot. OR0026752 del 07/03/2006), contenute nell’allegato 3 della presente relazione, è l’unica esistente circa il lotto in oggetto. Riguardo la reale situazione dei luoghi e quanto riportato nelle succitate, si riscontra la totale conformità della stessa, fatta eccezione della parte in cartongesso realizzata postuma e a divisione della zona giorno.

PIANO SECONDO

Via Matteotti
 H = 2.70 mt



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

Lotto 1 – residenziale

proprietà (1/1 all’esecutata) di unità immobiliare residenziale ubicata in Oristano alla via Matteotti n.11, piano secondo; composto da 4 vani; è riportato nel C.F. del Comune di Oristano al foglio 14, p.lla 7575, sub 10; esiste una concessione edilizia, rispetto a cui lo stato dei luoghi è parzialmente difforme ma sanabile; ricade in zona B di vecchia periferia del PUC.

PREZZO BASE euro 81.000,00€



n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà

TRASCRIZIONE del 08/08/2006 – Registro Particolare 3913 Registro Generale 5823 Pubblico ufficiale IANNI LUIGI Repertorio 13613/4069 del 28/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
ANNOTAZIONE del 23/03/2007 – Registro Particolare 361 Registro Generale 2021 Pubblico ufficiale IANNI LUIGI Repertorio 13487 del 14/07/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA	
ISCRIZIONE del 16/11/2010 Registro Particolare 1474 Registro Generale 8036 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA Repertorio 239/2010 del 26/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da iscrizione al ruolo	
ISCRIZIONE del 21/12/2010 Registro Particolare 676 Registro Generale 7250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13/2012 del 10/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante DECRETO INGIUNTIVO	
ISCRIZIONE del 02/01/2018 Registro Particolare 2 Registro Generale 3 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 10/14 del 02/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante DECRETO INGIUNTIVO	
ISCRIZIONE del 02/01/2018 Registro Particolare 3 Registro Generale 4 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 21/13 del 29/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante DECRETO INGIUNTIVO	
TRASCRIZIONE del 04/12/2019 Registro Particolare 5587 Registro Generale 7009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 938/2018 del 28/01/2019 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO TRIBUNALE ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE	
TRASCRIZIONE del 23/05/2023 – Registro Particolare 2521 Registro Generale 3308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 247 del 12/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	
ISCRIZIONE del 07/03/2024 Registro Particolare 142 Registro Generale 1578 Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 193610 del 10/03/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO	

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



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

Secondo quanto riscontrabile presso gli uffici tecnici comunali l'edificio è stato realizzato su base dei seguenti titoli:

• **Concessione edilizia n.53/2002 pratica 286/01, prot. 3310UT – 15600 gen.**

Titolare: [REDACTED] - [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Costruzione di tre edifici a uso abitazione in Oristano tra via Lepanto/via San Simaco/via Matteotti

• **Concessione edilizia n.81/03 pratica 268/02, prot. 3225UT – 18092 gen.**

Titolare: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Costruzione di tre edifici a uso abitazione in Oristano tra via Lepanto/via San Simaco/via Matteotti | variante al progetto di cui alla Conc. N. 53/2002

• **Concessione edilizia n.139/03 pratica 76/03, prot. 1291UT – 7813 gen.**

Titolare: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Costruzione di tre edifici a uso abitazione in Oristano tra via Lepanto/via San Simaco/via Matteotti | variante al progetto di cui alla Conc. N. 53/2002

• **Concessione edilizia n.84/04 pratica 263/03, prot. 3940UT – 22107 gen.**

Titolare: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Costruzione di tre edifici a uso abitazione in Oristano tra via Lepanto/via San Simaco/via Matteotti | variante al progetto di cui alla Conc. N. 53/2002, N. 81/2003, N. 139/2003

• **Concessione edilizia n.222/04 pratica 136/04, prot. 1779UT – 10128 gen.**

Titolare: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Costruzione di tre edifici a uso abitazione in Oristano tra via Lepanto/via San Simaco/via Matteotti | variante al progetto di cui alla Conc. N. 53/2002, N. 81/2003, N. 139/2003, N.84/2004

• **Concessione edilizia n.231/2006 pratica 347/05, prot. 4827UT – 19534 gen.**

Titolare: [REDACTED]

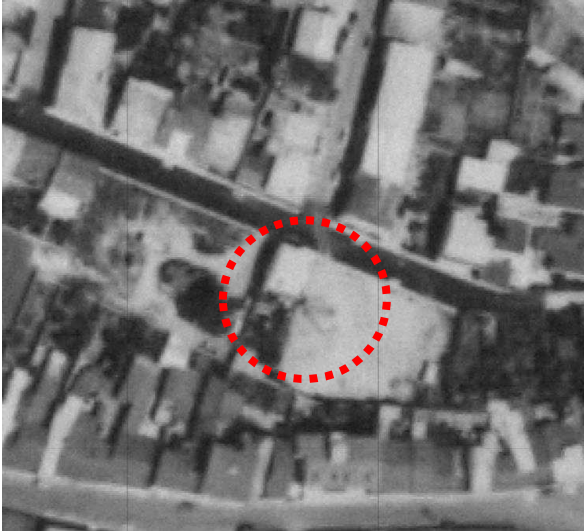
Progettista: [REDACTED]

Costruzione di tre edifici a uso abitazione in Oristano tra via Lepanto/via San Simaco/via Matteotti | Variante limitatamente al Corpo C dei progetti di cui alle concessioni n.53/2002, n.81/2003, n.139/2003, n.84/2004

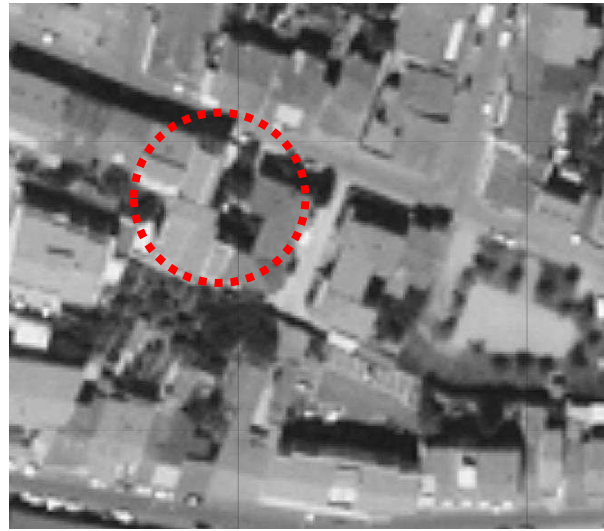
• **Agibilità – pratica n. 2007**

Il fabbricato è privo di attestazione di prestazione energetica.



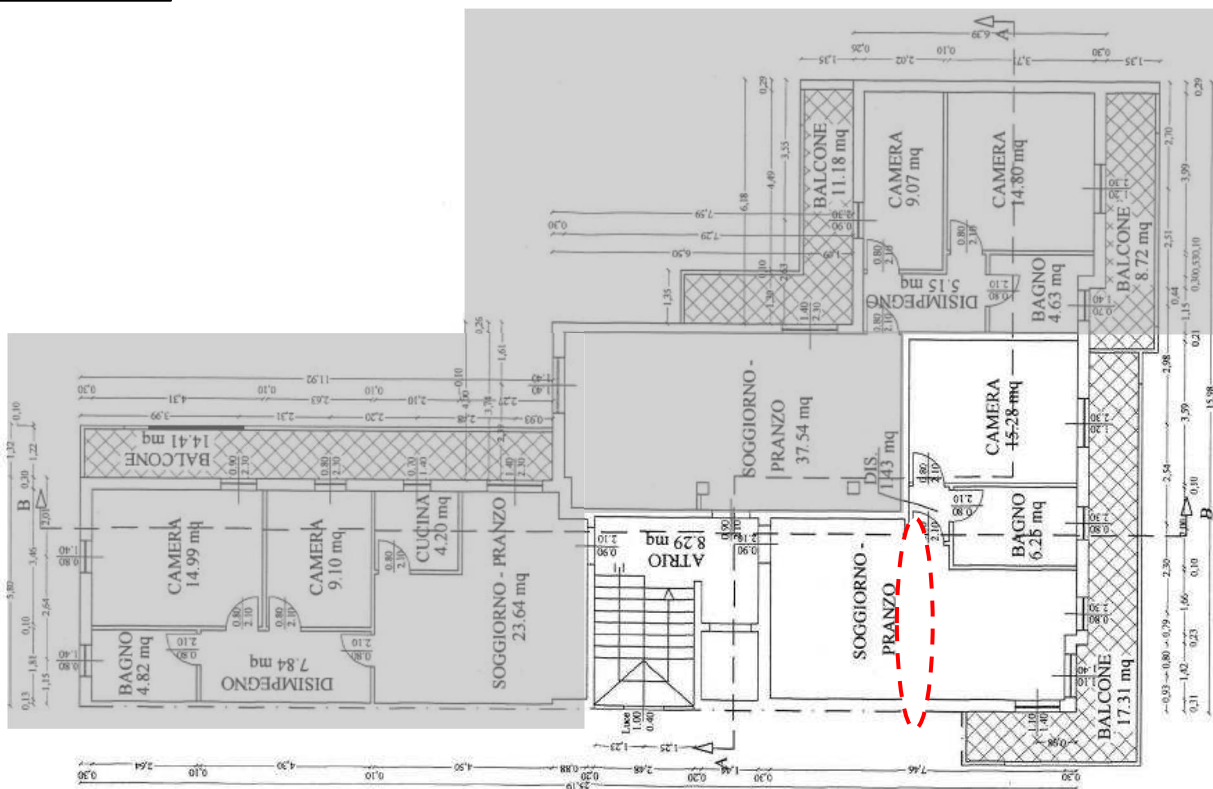


ortofoto satellitare 1977
riporta lotto ineditificato



ortofoto satellitare 2006
riporta condominio realizzato

CE231/2006
Piano secondo



Relativamente alla corrispondenza della costruzione rispetto alle rappresentazioni grafiche autorizzate con Concessione Edilizia n.231/2006, l'esperto non registra un'unica difformità (vedasi segni in planimetria):

- Presenza di parete in cartongesso a divisione dell'ambiente zona giorno: soggiorno/cucina. **La difformità è sanabile o con pratica edilizia presentata all'ufficio tecnico competente da tecnico abilitato o con semplice demolizione della ripartizione.**



n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

Presso l'immobile pignorato hanno attualmente residenza (vedasi certificato anagrafe allegato):

1. _
2. _

L'appartamento è visibilmente non occupato (vedasi anche primo verbale di sopralluogo) e l'esecutata dichiara che ambedue abitano altrove.

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:
 - ipoteca legale derivante da iscrizione al ruolo del 26 ottobre 2010 n.239, iscritta in data 16 novembre 2010 ai nn. 8036/1474 a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di € 28.354,06 a garanzia della somma capitale di € 14.177,03, gravante sull'unità immobiliare sita nel Comune di Oristano alla via Giacomo Matteotti identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 14 Particella 7575 subalterno 10 categoria A/3.
 - N. 3 ipoteche giudiziali derivanti da decreti ingiuntivi a favore del [REDACTED] e (meglio definiti al quesito n.11 della presente perizia).
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Oristano in 29 maggio 2018 n.153, iscritta in data 24 settembre 2019 ai nn. 5562/614 a favore [REDACTED] per la somma complessiva di € 5.689,56 a garanzia della somma capitale di € 5.163,56, gravante sull'unità immobiliare sita nel Comune di Oristano alla via Giacomo Matteotti identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 14 Particella 7575 subalterno 10 categoria A/3.
- c) assegnazione al coniuge:

atto giudiziario recante "**decreto Tribunale di assegnazione casa familiare**" del 28 gennaio 2019 n.838 Tribunale di Oristano trascritto in data 4 dicembre 2019 ai nn. 7009/5587 a favore _____avente ad oggetto il **diritto di abitazione** relativo all'unità immobiliare sita nel Comune di Oristano alla via Giacomo Matteotti identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 14 Particella 7575 subalterno 10 categoria A/3.
- d) vincoli storico-artistici: assenti
- e) condominio: non è stato riscontrato regolamento registrato
- f) servitù, assenti.



Si puntualizza che, circa i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, 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 è parte di un condominio con spese di gestione.

Spese condominiali ordinarie: 600,00€

Spese condominiali straordinarie deliberate: assenti

Spese condominiali scadute e non pagate: 15.387,02 €

I procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite oggetto di pignoramento sono:

- ISCRIZIONE del 21/12/2010 - Registro Particolare 676 Registro Generale 7250
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 13/2012 del 10/01/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro Particolare 2 Registro Generale 3
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE - Repertorio 10/14 del 02/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro Particolare 3 Registro Generale 4
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE - Repertorio 21/13 del 29/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante DECRETO INGIUNTIVO

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;
- 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.

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 prudentiale attuale complessivo a corpo viene così calcolato:

DESCRIZIONE		QUANTITÀ	%	VALORE
A	Superficie lorda	mq. 65,24	100%	65,24 x 1.400* x 1 = € 91.336,00
	Balcone	mq. 17,01	25%	17,01 x 1.400* x 0,25 = € 5.953,50
Valore presunto edificio				€ 97.289,50

* **Banca dati quotazioni immobiliari:** valore di mercato €/mq per abitazione civile con stato conservativo normale [min. 1.000,00€ - MAX. 1.400,00€] su superficie lorda di immobili siti nel Comune di Oristano zona B centro storico e vie adiacenti, a destinazione residenziale stato conservativo normale – Risultato interrogazione per anno 2023 – 2° semestre.

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

B.1	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>	16,00%	€ 15.566,32
B.2	Demolizione, trasporto e conferimento parete in cartongesso, ripristini spallette		€ 500,00
B.			€ 16.066,32

VALORE STIMATO		
A. - B. =	€ 97.289,50- € 16.066,32=	€ 81.000,00
euro ottantunomila		



n. 13: valutazione quota indivisa

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

ALLEGATI

Relazione di stima | pubblicistica

Allegato 1 – documentazione fotografica

Allegato 2 – SDF restituzione planimetrica

Allegato 3 – catastali: estratto mappa, subalterni, planimetria, visura storica

Allegato 4 – titoli edilizi

Allegato 5 – visure ipotecarie e atto di proprietà

Allegato 6 – quotazione OMI

Allegato 7 – riscontro anagrafe, avviso e verbale di sopralluogo, carta identità

Allegato 8 – decreti ingiuntivi e assegnazione familiare

2024| aprile

Il C.T.U.
Arch. Ramona Vidili

