

# TRIBUNALE DI ORISTANO

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 35/2022

GIUDICE DOTT. ANDREA BONETTI

**CREDITORE**  
*ORGANA SPV SRL*

**DEBITORE**  
\*\*\*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE PERITALE

**Il CTU**  
*Ing. Gianluigi Porcu*

**Udienza del:**  
*13.10.2023*

**Termine invio alle parti:**  
*13.09.2023*

**Data invio alle parti:**  
*13.09.2023*

**Termine per invio note al CTU:**  
*28.09.2023*

**Termine deposito in Cancelleria:**  
*03.10.2023*

**Data deposito in Cancelleria:**  
*03.10.2023*

---

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

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

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

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



## **INDICE**

Premessa

Descrizione dell'attività peritale espletata

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1 – Identificazione del Bene

Quesito n. 2 – Descrizione del Bene

Quesito n. 3 – Comparazione tra dati attuali e Pignoramento

Quesito n. 4 – Accatastamento

Quesito n. 5 – Destinazione Urbanistica di Piano

Quesito n. 6 – Conformità alla Normativa e Sanabilità

Quesito n. 7 – Divisione in Lotti

Quesito n. 8 – Divisibilità in Natura

Quesito n. 9 – Stato del Bene

Quesito n. 10 – Occupazione del Bene

Quesito n. 11 – Regime Vincolistico

Quesito n. 12 – Determinazione del Valore

Quesito n. 13 – Costruzione su Mappali non Pignorati

## **ALLEGATI**

Allegato 1\_Planimetrie Catastali

Allegato 2\_Visure Catastali

Allegato 3\_Certificato di Stato Civile e di residenza storico

Allegato 4\_Certificato di Matrimonio

Allegato 5\_Verbale di separazione consensuale

Allegato 6\_Pratica Edilizia 44/1982 Immobile (1)

Allegato 7\_Autorizzazione n. 1541/1998 al Cambio di Destinazione d'Uso e Agibilità Immobile (2)

Allegato 8\_Atto di compravendita area edificabile Immobile 1 Foglio 28 Particella 1492

Allegato 9\_Atto di compravendita Locale Immobile 2 Foglio 28 Particella 3648 Sub 19

Allegato 10\_Atto di Locazione commerciale

Allegato 11\_Planimetria Stato assentito Immobile 1

Allegato 12\_Planimetria Stato di fatto Immobile 1

Allegato 13\_Planimetria stato assentito Immobile 2

Allegato 14\_Rilievo fotografico

Allegato 15\_Verbal di sopralluogo

---

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

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

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

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



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Gianluigi Porcu, Ingegnere, con studio in Palmas Arborea, via Murrocu n. 2 e in Oristano, p.zza Eleonora d'Arborea n. 34, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al numero 662 e all'albo dei CTU istituito presso il Tribunale di Oristano, è stato nominato dal Giudice **Dott. ANDREA BONETTI** nel Decreto di fissazione udienza del 17.05.2023, in qualità di esperto per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento e per il compimento delle ulteriori attività ai sensi dell'art. 173-bis c.p.c. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 35/2022.

Il sottoscritto, in data 23.05.2023, ha trasmesso come da prassi il giuramento *“Di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”*.

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

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

## **DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ PERITALE ESPLETATA**

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

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento relativo al procedimento n. 35/2022 si è rilevato quanto segue: **creditore procedente, *ORGANA SPV SRL*** società unipersonale a responsabilità limitata, con sede legale in via V. Alfieri n. 1, 31015 – Conegliano (TV), Italia, capitale sociale 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.prcu2@ingpec.eu*

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



10.000,00 (euro diecimila/00) codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Treviso – Belluno 05277610266, ai sensi della legge 130/1999 iscritta al n. 35892.9 dell’elenco delle società veicolo istituito presso la Banca d’Italia ai sensi dell’art. 4 del provvedimento di Banca d’Italia del 7 giugno 2017, rappresentata da **INTRUM ITALY S.P.A.**, con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, con capitale sociale di Euro 600.000,00, interamente versato, numero di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 10311000961, REA n. MI-2521466, società di nazionalità italiana, soggetta all’attività di direzione e coordinamento da parte della società “INTRUM ITALY HOLDING S.r.l.”, 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 Ctg 13/D – Div. P.A.S. n. 38/2020 di Reg. il 26 ottobre 2020 in persona del procuratore Teodolfo Gallucci, nato ad Ischia il 06 febbraio 1971, in virtù di procura conferita dall’Amministratore Delegato, Alberto Marone, con autentica per notaio dott. Dario Restuccia del 8 marzo 2022 rep.n. 8698, racc. 5041, registrata il 16 marzo 2022 a Milano 2 n. 26279 Serie 1T, rappresentata e difesa dall’Avv. Maria Giovanna Deiana C.F. DNEMGV68M47L093L, numero fax 0783/303494 PEC: [avvmariagiovannadeiana@puntopec.it](mailto:avvmariagiovannadeiana@puntopec.it) con domicilio eletto presso il suo studio sito in Oristano nella Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4, giusta procura allegata all’atto di precetto notificato in data 28.05.2022, successivamente si è delegato a rappresentare e difendere all’avv. Stefano Baghino del Foro di Cagliari in data 24.11.2022, nato a Carbonia in data 11.01.1967 che elegge domicilio presso lo studio sito in Cagliari via Domenico Millelire n. 1 PEC: [ste.baghino@legalmail.it](mailto:ste.baghino@legalmail.it)

Si chiede il pignoramento immobiliare dei beni così individuato:

*1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-I, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2;*

---

**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.prcu2@ingpec.eu](mailto:gianluigi.prcu2@ingpec.eu)

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



2) *Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di ½.*

Dallo studio degli atti l'immobile risulta intestato al **debitore**: \*\*\* cf: \*\*\* nato ad ... il ... e residente in ... in qualità di proprietario (Diritto: quota di 1/2).

Il credito è portato nel D.I. n. 310/2020 del 01.09.2020 rg 448/2020 rep 323/2021 del 28.06.2021 con il quale il Giudice del Tribunale di Oristano ha ingiunto alla società ..., nella qualità di debitrice principale, CF: ... con sede in... in persona del legale rappresentante pro tempore, nonché dei signori ... cf: ..., ... cf: ..., ... cf: ..., in qualità di fideiussori coobbligati in solido ed entro i limiti della fideiussione prestata, di pagare in solido alla parte ricorrente entro quaranta giorni dalla notifica del decreto la somma di euro 236.546,08, oltre interessi legali alla data della domanda (17.04.2020) al saldo, il tutto maggiorato delle spese di procedura liquidate in complessivi euro 2,861,75, di cui euro 406,50 per spese ed euro 2.455,25 per compensi avvocato (comprese spese generali nella misura del 15%) oltre Iva e Cpa come per legge.

Con atto notificato in data 17.10.2020 la società ..., in persona del legale rappresentante pro tempore e i signori ... con il patrocinio dell'Avv. Egidio Caredda, hanno proposto opposizione avverso il citato decreto ingiuntivo così incardinando il procedimento Rg n. 1110/2020. A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15.02.2021 il Giudice del Tribunale di Oristano con ordinanza pronunciata il 22.06.2021 ha concesso la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e pertanto in data 28.06.2021 detto decreto è stato munito di formula esecutiva, in corso di causa. In data 10.08.2021 presso la Conservatoria RR II di Oristano in favore dell'istituto di credito è stata iscritta ipoteca giudiziale Reg. Gen. n. 4876 Reg. Part. n. 524 contro il signor ... cf: ... a garanzia della intera somma ingiunta ed accessori tutti sui beni immobili di proprietà dello stesso.

Poiché i debitori non hanno adempiuto al pagamento di quanto dovuto, la banca ha tentato di recuperare il credito anche mediante l'invio di lettera di messa in mora del 5 aprile 2022, rimasta inevasa e pertanto in data 28.05.2022 la creditrice ha notificato atto di precetto con il quale ha intimato al signor ... cf: ... residente in ..., coniugato in regime di separazione dei beni, nella suesposta qualità di fideiussore coobbligato in solido nei limiti della fideiussione prestata, di pagare entro 10 giorni dalla

---

*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*



notifica il pagamento della somma di euro 246.751,83 oltre spese generali, IVA e Cpa come per legge (salvo errori od omissioni) e le ulteriori spese occorrente ed interessi legali maturati dal dovuto al saldo effettivo.

In data 19.07.2023 ho dato via alle operazioni peritali per estrapolare dal portale telematico dell'Agencia del Territorio le planimetrie catastali (Allegato 1) e la visura catastale (Allegato 2) di cui si riporta in allegato alla presente relazione.

Sempre nella data del 19.07.2023 ho inoltrando via pec al Comune di Abbasanta, tramite apposito modulo, la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi dell'Ufficio Tecnico, al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di pignoramento e via mail all'Ufficio Anagrafe del Comune di Abbasanta il Certificato di Stato Civile e di Matrimonio con annotazioni a margine. In data 20.07.2023 ho ricevuto telematicamente il Certificato di Stato Civile e di residenza storico dal Comune di Abbasanta (Allegato 3). In data 24.07.2023 ho inoltrato al Comune di Marrubiu il Certificato di Matrimonio (Allegato 4), ricevuto per via telematica in data 01.08.2023 con le seguenti annotazioni: con atto in data 23.06.2016 a rogito dell'Avv. Hilda Giua Marassi, notaio in Ghilarza dei distretti notarili riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano, repertorio n. 1080 raccolta n. 903, gli sposi ... nato ad ..., residente in ... e ... nata a ..., residente ad ..., hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Oristano in data 30.11.2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale, sottoscritto il 10.11.2021, fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio (Allegato 5) In data 15.12.2022 ... e ... hanno presentato ricorso al Tribunale di Oristano per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto.

Alla data del 19.07.2023 dapprima ho inviato al debitore ... tramite raccomandata A/R, all'indirizzo di residenza ... e alla sig.ra ... domiciliata in ..., l'informativa al debitore e l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 03.08.2023 alle ore 16:00, per effettuare il sopralluogo dell'immobile per il rilievo metrico e fotografico. Avviso notificato via PEC anche al creditore precedente.

Successivamente in data 25.07.2023 ho visionato e preso copia delle risultanze dell'accesso agli atti

---

*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*



all'Ufficio Tecnico comunale, in particolare:

Per l'immobile:

*1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-I, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2:*

- Concessione Edilizia n. 44/1982 con elaborati progettuali; (Allegato 5);
- Variante in corso d'opera Concessione Edilizia n. 44/1982 con elaborati progettuali; (Allegato 5);
- Autorizzazione Variante in corso d'opera Concessione Edilizia n. 44/1982 (Allegato 5);
- Comunicazione di inizio lavori Pratica 44/1982 (Allegato 5);
- Abitabilità Edilizia n. 2610/1989 (Allegato 5).

*2) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di ½:*

- Autorizzazione n. 1541 del 28.04.1998 per Cambio di Destinazione d'Uso e Agibilità locale commerciale con planimetria; (Allegato 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.

Si riporta che il giorno del sopralluogo presso gli immobili non si è presentato nessuno per consentire i rilievi metrici e fotografici degli immobili. Si è proceduto perciò a lasciare presso la residenza del debitore l'avviso di nuovo sopralluogo concordato per il giorno 07.08.2023 alle ore 15:00. Recatomi quindi presso l'immobile oggetto di stima sono iniziate le operazioni peritali in presenza del debitore.

---

**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



Il sottoscritto in tale circostanza ha quindi proceduto:

- alla visita dell'immobile censito al NCEU nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18;
- alla visita dell'immobile censito al NCEU nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55;
- al rilievo fotografico e metrico degli stessi immobili.

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

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

*a) Provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) Verifichi, prima di ogni altra*

---

*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*



*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 comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

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

Dalla verifica eseguita risulta agli atti la seguente documentazione:

CERTIFICAZIONE NOTARILE, a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino a tutto il 01 agosto 2022

### **CERTIFICA**

che a tutto il giorno 01/08/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà di ... sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

---

*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*



FOGLIO 28 MAPPALE 1492:

a) ... nato a ... (OR) il ..., codice fiscale:... divenne proprietario per la quota di 1/2 e ... nata a ... (OR) il ... divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 28/09/1981 ricevuto dal Notaio Mura Benedetto, numero 62082 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Oristano in data 20/10/1981 ai numeri 4790/4031 dai signori ... nato a ... il ..., ... nata a ..., ... nata a ... il ..., ... nata a ... il ... ed ... nato ad ... il ... (Allegato 8\_Atto di compravendita);

FOGLIO 28 MAPPALE 3648 SUB.19:

a) ... nato a ... (OR) il ..., codice fiscale: ... divenne proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con la signora ... nata a ... (OR) il ... con atto di compravendita del 30/12/1991 ricevuto dal Notaio Sechi Gianmassimo in Cagliari (CA) numero 32197 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Oristano in data 16/01/1992 ai numeri 325/269 dal signor ... nato a ... il ... (Allegato 9\_Atto di compravendita);

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

a) Convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ad Oristano il 29/6/2016 ai nn. 3608/2835, relativamente ai mappali 1492 e 3648 sub 19 a favore e contro i signori ... sopra generalizzati (Allegato 5);

b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Oristano in data 10/08/2021 ai numeri 4876/524 per Euro 350.000,00 di cui per capitale Euro 236.546,08 a favore di Intesa Sanpaolo Spa sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158 e contro ... nato a ..., codice fiscale: ...;

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Oristano in data 01/08/2022 ai numeri 4578/3687 a favore di ORGANA SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266 e contro ... sopra generalizzato.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

---

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

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

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

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



*Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R. Es.*

Si precisa che il mappale 3648/19 deriva da variazione del 7/3/2006 pratica OR0027133 del mappale 438 sub 2

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

*1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2;*

*2) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2;*

Come indicato precedentemente, si riportano in allegato il Certificato di Stato Civile e di residenza storico, il Certificato di Matrimonio e il Verbale di separazione consensuale.

Per l'immobile Locale commerciale, Foglio 28 Mappale 3648 Sub. 19, è stato rilasciato dal debitore il contratto di locazione commerciale (Allegato 10) registrato in data 26.04.2019 al n. 1096 Serie 3T a favore della Sig.ra ..., conduttrice, nata ad ... il ... CF: ... e residente in ... via .... La locazione ha la durata di sei anni e decorre dal 01.05.2019 e termina al 30.04.2025. L'importo del canone annuo indicato è di 3.600,00 € (tremilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di 300,00 € (trecento/00).

## **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 | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu*

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



Sulla base dei sopralluoghi effettuati il giorno 07 agosto 2023, è possibile descrivere dettagliatamente l'immobile oggetto di pignoramento.

***1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2:***

### **Caratteristiche dell'immobile**

L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione, tipologia villino, in via Caprera 8, ad Abbasanta, costruita con prima Concessione Edilizia n. 44/1982 del 13.10.1982 e Concessione in Variante pratica edilizia n.44/1989 del 20/06/1989 (Allegato 6). L'immobile venne censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28, Mappale 1482 del Comune di Abbasanta.

L'immobile pignorato, è distribuito su tre livelli, piano seminterrato/piano terra e zona notte/sottotetto più un piano cantina ed è esposto nella facciata principale verso sud-est (Allegato 11\_Planimetria stato assentito).

---

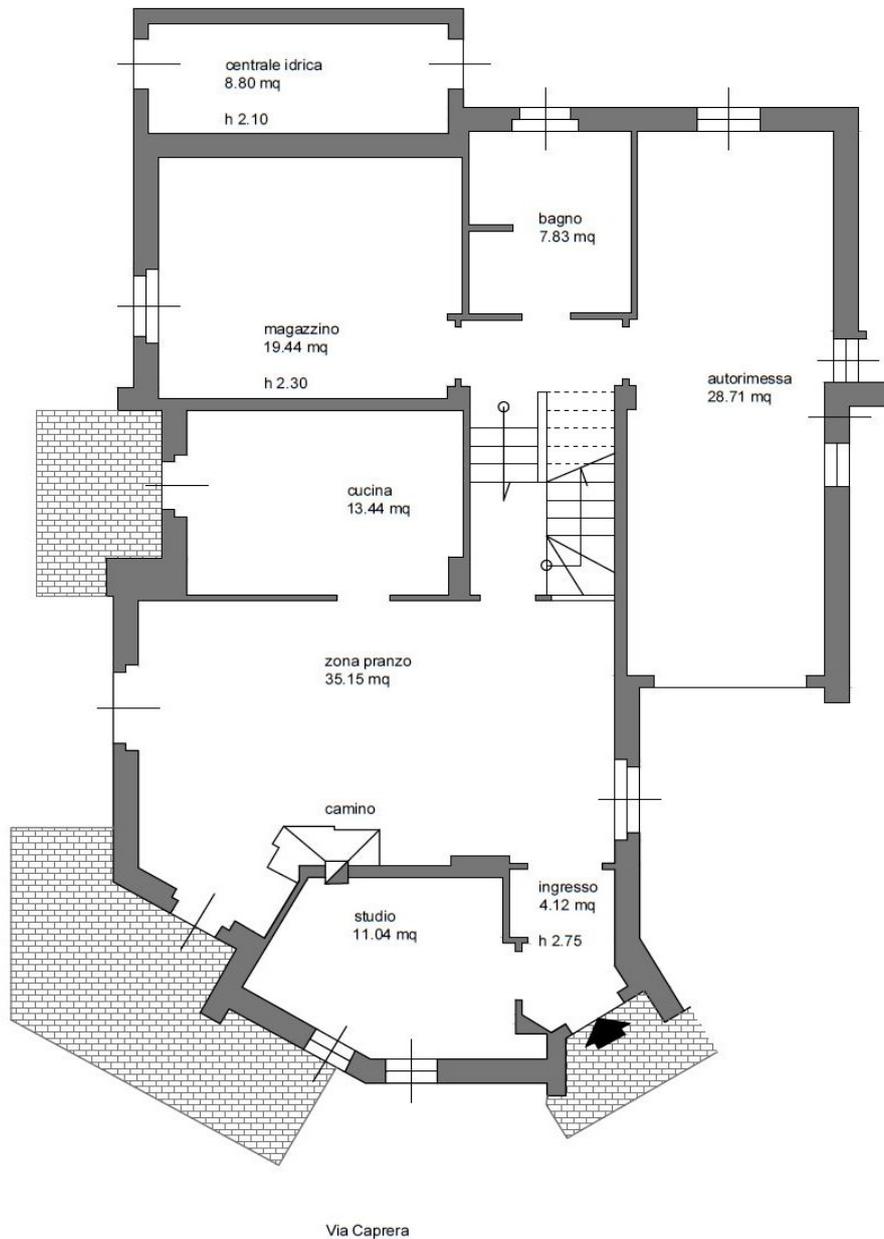
**Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere**

*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





PIANTA PIANO TERRA E SEMINTERRATO -  
STATO ASSENTITO VARIANTE C.E. 44/82

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

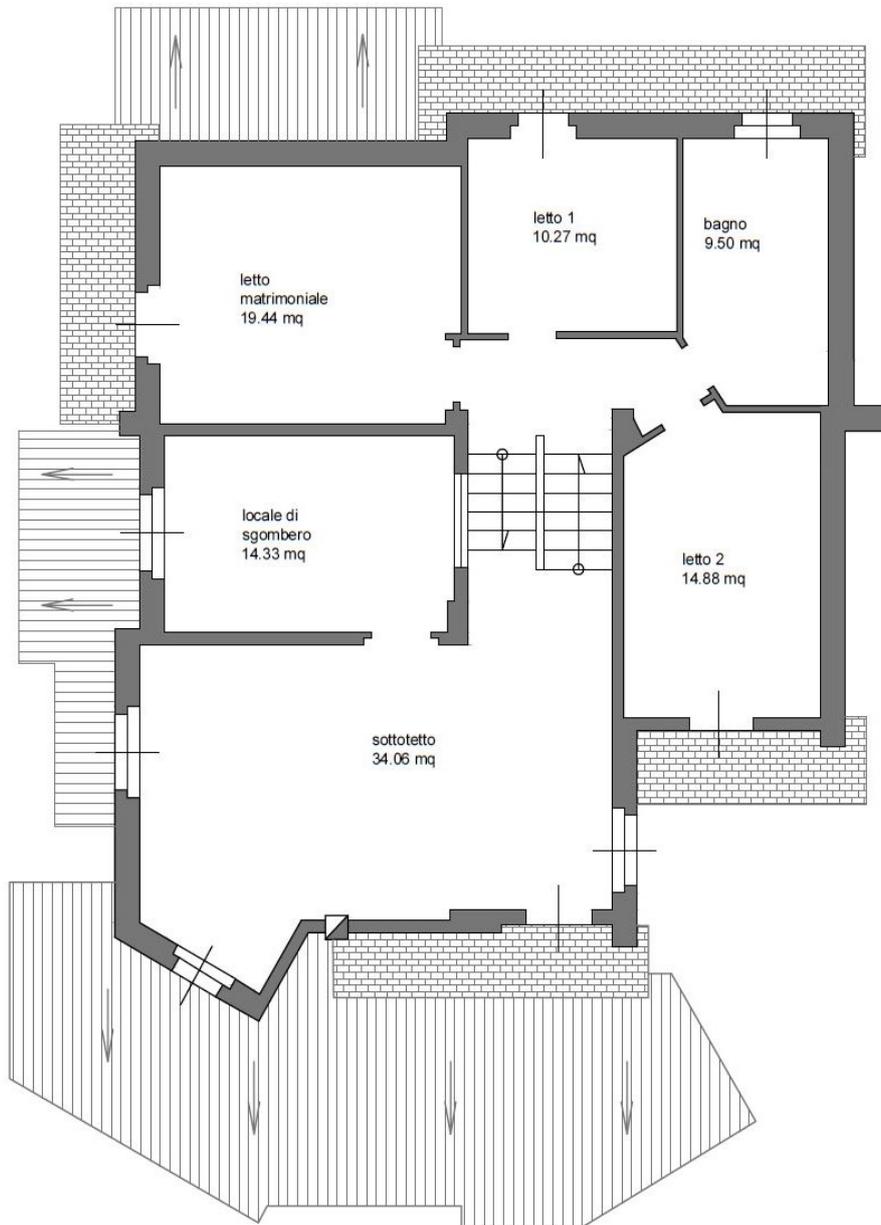
studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

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

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



PIANTA ZONA NOTTE E SOTTOTETTO -  
STATO ASSENTITO VARIANTE C.E. 44/82



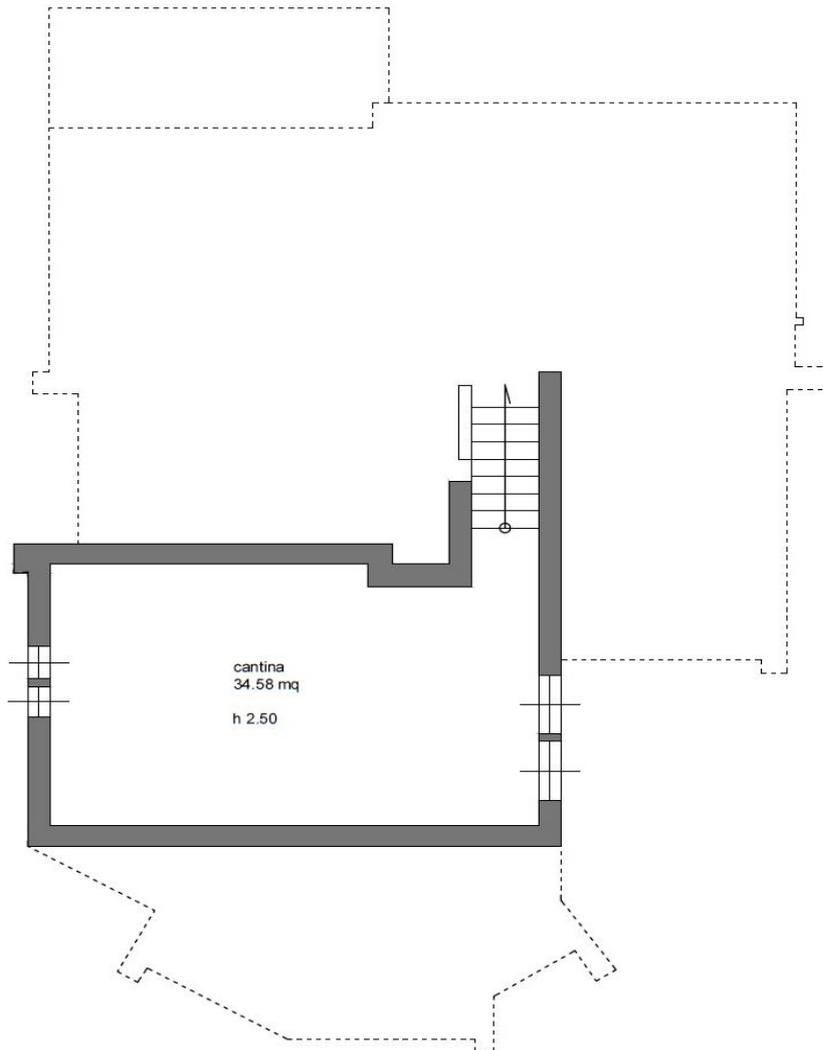
Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

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





Via Caprera

PIANTA CANTINA -  
STATO ASSENTITO VARIANTE C.E. 44/82

Nelle planimetrie riportate precedentemente sono rappresentate le situazioni allo stato assentito (Allegato 11). Allo stato di fatto scaturito da sopralluogo risulta una piccola differenza nella

---

*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*



distribuzione interna della zona sottotetto e nel locale caldaia.

Con il Decreto Semplificazioni 2020 è stato abrogato l'ultimo comma dell'art. 34 (2-ter) del Testo Unico sull'Edilizia relativo alle tolleranze del 2% ed è stato inserito l'articolo 34-bis che amplia la fattispecie delle tollerabilità. In particolare, sono ritenute tolleranze:

- comma 1: "il mancato rispetto di altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo edilizio;"

- comma 2: "fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione degli impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile." Fatta questa premessa la presenza di alcune partizioni interne presenti non vengono classificate come difformità dell'immobile.

Per meglio descrivere l'immobile si procederà nella descrizione partendo dal piano terra al piano sottotetto.

Da via Caprera si accede al piano terra dalla zona di ingresso, qui sulla sinistra è presente uno studio di 11,04 mq. Con un'altezza interna pari a 2,75 metri. Proseguendo dall'ingresso si accede poi subito ad un'ampia zona pranzo/living con camino di 35,15 mq, a cui si affaccia una cucina diretta di 13,44 mq. Il disimpegno con il vano scala porta nel locale seminterrato in qui si trovano un locale magazzino, un bagno e una autorimessa, rispettivamente di 19,44, 7,83 e 28,71 mq. L'altezza utile interna è di 2,30 metri. Posteriormente all'abitazione, in aderenza troviamo un locale tecnico adibito a caldaia e serbatoio di 8,61 mq. Salendo le scale si accede alla zona notte e locale sottotetto. Nella zona notte è presente n. 3 stanze da letto, matrimoniale di 19,44 mq mentre le altre due rispettivamente di 10,27 e 14,88 mq. Tra le due camere da letto è localizzato un bagno di 9,50 mq. Nel locale sottotetto si trova un vano di 32,84 mq, un locale di sgombero di 11,74 mq e un piccolo wc di 3,63 mq. Sono presenti n. 4 balconi, due dei quali con affaccio diretto su via Caprera mentre gli altri due verso il cortile posteriore. L'altezza media dei vani è di 2,80 metri.

---

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

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

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

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



Dal piano terra si accede infine nel locale cantina di 34,58 mq e altezza libera di 2,50 metri.

L'abitazione, con una superficie coperta di 154,64 mq è circondata su tutti i lati da cortile ed insiste su un lotto pari a 500 metri quadri, lasciando un'area scoperta libera pari a 345,36 mq.

I solai sono del tipo misti in latero-cemento con struttura verticale in muratura portante mista costituita da muratura in blocchi di laterizio da 30 cm e blocchi in pietra trachite. I tramezzi interni in mattoni di laterizio forati da 8 cm, intonaci interni al civile rifiniti con frattazzo fine con pittura interna del tipo lavabile, mentre la finitura esterna di intonato non è presente in gran parte della superficie esterna lasciando scoperta gran parte della muratura. L'impianto elettrico è eseguito sotto traccia con frutti di tipo ordinario. Le lampade di illuminazione a soffitto anch'esse di tipo ordinario commerciale. Le soglie e davanzali presenti sono in marmo granito. La pavimentazione dell'abitazione e dei servizi è realizzata in gres porcellanato e il rivestimento in ceramica del tipo monocottura. I serramenti esterni sono in legno vetro camera 4-6-4. I sanitari presenti nel bagno al piano terra, quali water, bidet, piatto doccia e lavabo, sono in vetro china bianca con rubinetteria ordinaria.

Non è presente impianto di riscaldamento se non condizionatore a parete e stufa a pellet.

L'immobile presenta alcune alcuni punti di infiltrazione da umidità di risalita nel vano scala al piano terra e nel locale magazzino, inoltre in facciata sono presenti segni di infiltrazione esterne a ridosso della copertura. Grondaie esterne in alluminio e discendenti in pvc.

**Si può riassumere che le condizioni esterne di manutenzione dell'alloggio, come dimostrato dalle fotografie allagate alla presente è di tipo sufficiente, con un medio stato di conservazione e manutenzione, mentre le condizioni interne risultano buone.**

I dati planovolumetrici possono essere così riassunti:

• <b>Superficie lorda (piano seminterrato/terra):</b>	=	<b>mq</b>	<b>169,03</b>
• <b>Superficie lorda (piano primo zona notte/sottotetto):</b>	=	<b>mq</b>	<b>139,19</b>
• <b>Superficie Cantina</b>	=	<b>mq</b>	<b>48,58</b>
• <b>Superficie lorda Totale:</b>	=	<b>mq</b>	<b>356,80</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*



• Superficie netta (piano seminterrato/terra):	=	mq	139,33
• Superficie netta (piano primo zona notte/sottotetto):	=	mq	115,04
• Superficie netta Cantina	=	mq	34,58
• Superficie netta Totale:	=	mq	288,95

2) *Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2.*

### **Caratteristiche dell'immobile**

L'immobile in oggetto è un locale commerciale localizzato in piazza Stazione n. 13, ad Abbasanta, costruita probabilmente ante '67, dall'accesso agli atti nel Comune di Abbasanta si è in possesso di Autorizzazione al cambio di destinazione d'uso a locale commerciale e agibilità n. 1541 del 28.04.1998 (Allegato 7). L'immobile venne censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28, Mappale 3648 Subalterno 19 del Comune di Abbasanta.

L'immobile pignorato, è distribuito su un livello al piano terra ed è di forma rettangolare con il lato corto esposto sulla facciata principale su Piazza Stazione (Allegato 13\_Planimetria stato assentito Immobile 2).

---

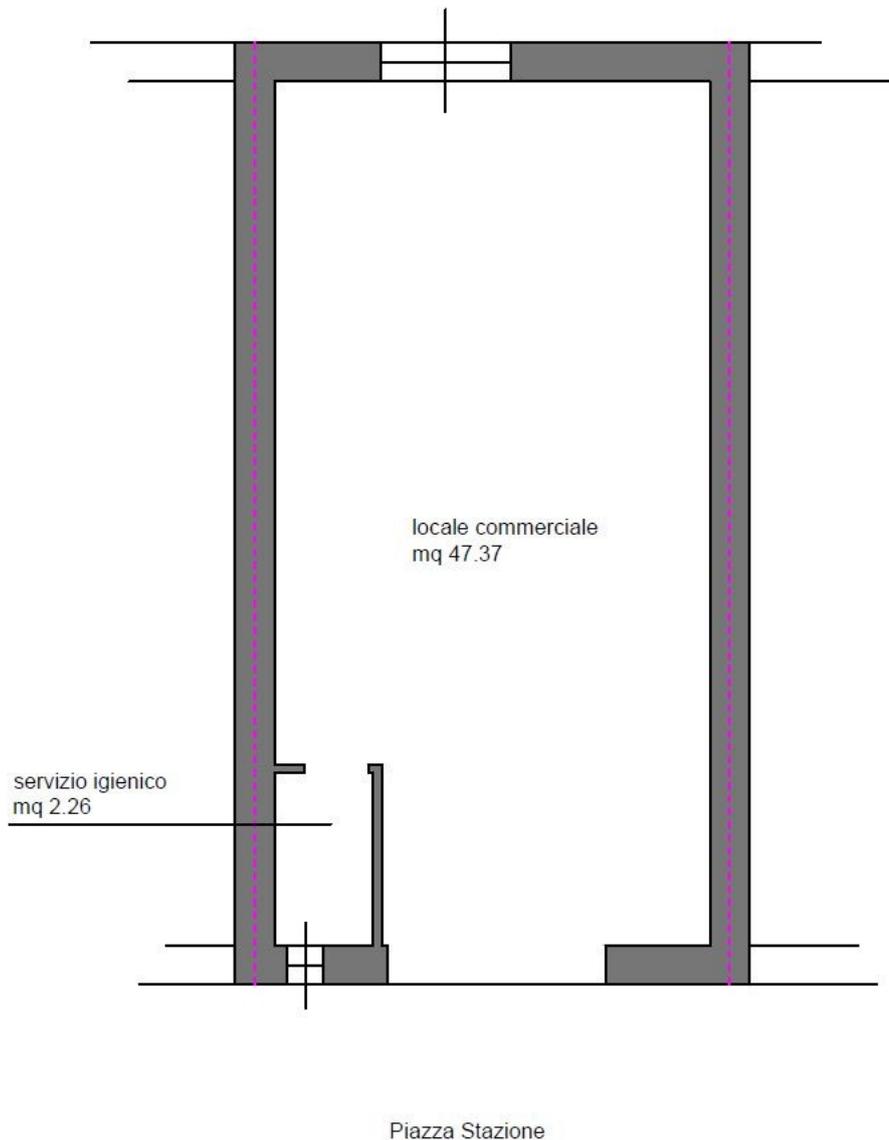
*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

*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*





Nella planimetria riportata precedentemente è rappresentate la situazioni allo stato assentito (Allegato 13). Allo stato di fatto scaturito da sopralluogo risulta, visto che il locale commerciale è adibito a distributore automatico h 24 il locale presenta delle partizioni in cartongesso per racchiudere le macchine esposte alla clientela, che non vengono riportate nella presente relazione perché funzionali esclusivamente alla vendita del locatario attuale.

---

**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



Il locale di forma rettangolare misura 5x10 metri con alla sinistra, appena varcato l'accesso, un servizio igienico di 2,26 mq e altezza interna libera di 4,10 metri.

I solai sono del tipo misti in latero-cemento con struttura verticale in muratura portante in pietra. I tramezzi interni in mattoni di laterizio forati da 8 cm, intonaci interni al civile rifiniti con frattazzo fine con pittura interna del tipo lavabile. L'impianto elettrico è eseguito in parte sotto traccia con frutti di tipo ordinario. Le lampade di illuminazione a soffitto anch'esse di tipo ordinario commerciale. Le soglie e davanzali presenti sono in marmo granito. La pavimentazione è realizzata in ceramica del tipo monocottura. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo. I sanitari presenti nel bagno, quali water e lavabo, sono in vetro china bianca con rubinetteria ordinaria.

Non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento.

**Si può riassumere che le condizioni esterne di manutenzione del locale commerciale, come dimostrato dalle fotografie allagate alla presente (Allegato 14), è di tipo mediocre, con un medio stato di conservazione e manutenzione.**

I dati planovolumetrici possono essere così riassunti:

• Superficie lorda:	=	mq	59,40
• Superficie netta:	=	mq	49,75

### **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*

---

*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*



*corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.*

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

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

*1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2;*

*2) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2.*

#### **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.*

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

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

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

---

*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*



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

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

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

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

Dalle cartografie, dalle Norme di Attuazione e dagli allegati del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Abbasanta adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 19.02.2002, tuttora vigente, risulta che gli immobili sorgono in:

1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C1 – ESPANSIONE RESIDENZIALE”:

*“Il principio stabilito dalla Amministrazione per la delimitazione delle nuove Zone di Espansione e' quello di “rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente” e questo implicitamente richiede di mantenere il paese all'interno di una viabilità ad alto scorrimento lungo il perimetro come meglio identificata nelle tavole allegate. I progetti di lottizzazione dovranno perciò rispettare le previsioni della viabilità principale inserite nel Piano Urbanistico Comunale. Nella Sottozona C1 - Già dotata di Piani Attuativi sono comprese tutte le aree di espansione residenziale realizzate o già convenzionate. Per le norme di attuazione relative alle zone C1 si rimanda a quanto prescritto nei piani attuativi approvati ed i loro aggiornamenti”.*

2) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita €

---

**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



679,55, per la quota di 1/2: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “B2 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE”:

“La sottozona B2 si riferisce alla fascia attorno alla Via Garibaldi, in cui si intende promuovere lo sviluppo del commercio e dei servizi. L'Amministrazione Comunale può autorizzare, per fabbricati che comprendano attività di commercio e/o di servizi che realizzino passi carrai per lo sfruttamento dei cortili interni a parcheggio pari ad almeno l'80% della superficie commerciale, l'elevazione dell'indice di fabbricazione fino a mc/mq 5,00. In tal caso dovrà essere predisposto un Piano Particolareggiato per singoli isolati o per comparti aventi una estensione minima di mq 2.500”.

## **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

---

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



*o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

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

Dalle indagini e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbasanta e dai sopralluoghi effettuati in sito si rileva che quanto realizzato è corrispondente a quanto autorizzato e assentito nella Concessione Edilizia 44/1982 e successiva variante, nonché abitabilità n. 2610 del 30.10.1989 per l'immobile sito in via Caprera, 8 (Allegato 6) e nell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso a locale commerciale e agibilità n. 1541 del 28.04.1998 (Allegato 7).

#### **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: alleghi, 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:

*1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2;*

*2) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2.*

**Gli immobili sopra identificati sono unici ed interi. Non sono entrambi funzionalmente adatti a essere divisi e/o venduti in più lotti.**

---

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

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

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

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



## QUESITO N. 8 – DIVISIBILITÀ IN NATURA

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

## RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli Immobili siti nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2 e Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2 **sono pignorati per la quota di 1/2 al debitore ... CF: ... residente in ... coniugato in regime di separazione dei beni**, come si evince dalla Convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ad Oristano il 29/6/2016 ai nn. 3608/2835, relativamente ai mappali 1492 e 3648 sub 19 a favore e contro i signori ... sopra generalizzati (Allegato 5)

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

---

*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. 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 presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c..*

## RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato oggetto di perizia identificato al Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, **in fase di sopralluogo è risultato occupato dal conduttore in base al contratto di locazione commerciale tra il Sig. ..., debitore della procedura esecutiva, e la Sig.ra ..., conduttore**, nata ad ... il ... CF: ... e residente in .... Il suddetto contratto di locazione commerciale (Allegato 10) registrato in data 26.04.2019 al n. 1096 Serie 3T a favore della Sig.ra ... ha la durata di sei anni e decorre dal 01.05.2019 e termina al 30.04.2025. L'importo del canone annuo indicato è di 3.600,00 € (tremilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di 300,00 € (trecento/00).

Il contratto di locazione ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuto in data 01/08/2022 ai numeri 4578/3687 a favore di ORGANA SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266 e contro ... sopra generalizzato.

Il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. infatti come risulta dalle interrogazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

---

*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*



risulta:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ABBASANTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	200	285	L	1	1,4	L
Negozi	NORMALE	495	730	L	2,6	3,7	L

Il valore medio risulta di 3,15 €/MQ x mese con superficie lorda concessa in locazione di MQ 59,40 per un importo medio di 187,11 €/Mese, contro i 300,00 €/Mese come indicato nel relativo contratto di locazione commerciale (Allegato 10).

L'immobile oggetto di perizia identificato al Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, in fase di sopralluogo è risultato libero e attuale residenza del debitore ... come indicato nel Certificato di residenza storico (Allegato 3).

## QUESITO N. 10 – OCCUPAZIONE DEL BENE

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

## RISPOSTA DEL C.T.U.

Caso non rilevato.

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. 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 negli immobili oggetto di perizia.

## QUESITO N. 12 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

*Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale disposta con*

---

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



*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 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

---

*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*



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 1) oggetto di stima:**

**Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2.**

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

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

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

### **INDAGINI DI MERCATO**

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

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

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

---

*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*



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 2022)*

I valori indicati per il Comune di Abbasanta, 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	460,00	650,00
		Valore medio: 555,00 €/mq	

- *Borsino Immobiliare (terzo trimestre 2022)*

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Abitazioni Ville o Villini in stabili di fascia media di zona	Medio	485,00	675,00
		Valore medio: 580,00 €/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.

---

*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		
		Caso 1	Caso 2	Caso 3
Villette	Medio	504,58	520,00	653,84
		Valore medio: 559,47 €/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.

Fonte A	Fonte B	Fonte fiduciaria	Valore Unitario di Mercato
			(fonte A + fonte B + fonte fiduc.) 3
555,00 €/mq	580,00 €/mq	559,47 €/mq	<b>564,82 €/mq</b>

Il **Valore Unitario di Mercato** attribuito è di **564,82 €/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 Abbasanta.

Dall'indagine di mercato effettuata si ritiene di attribuire all'immobile avente le caratteristiche

---

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



indicate in precedenza un valore di mercato unitario per la compravendita pari a 564,82 €/mq.

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

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

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

<b>Bene Immobile residenziale: In Comune di Abbasanta, Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2.</b>					
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Vm (€)
Abitazione PT – P1 zona notte	87,54+80,70	100	168,24	564,82	95.025,31
Piano Seminterrato	81,53	80	65,22	564,82	36.837,56
Piano Sottotetto	58,47	80	46,77	564,82	26.416,63
Cantina	48,58	80	38,86	564,82	21.948,90
Cortile aree scoperte	345,36	10	34,53	564,82	19.503,23
<b>Totale</b>			<b>353,62</b>	<b>564,82</b>	<b>199.731,64</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



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 199.731,64**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

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

In particolare:

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

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:

**€ 199.731,64 - € 700,00 = € 199.031,64**

Considerato che la quota pignorata a carico degli esecutati risulta essere di 1/2, il valore è pari a:

**EURO € 99.515,82 (novantanovemila cinquecentoquindici/82)**

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

- **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EURO 99.515,00\***

**\*(valori arrotondati per difetto)**

---

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

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

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

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



**Immobile 2) oggetto di stima:**

**Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2.**

Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione si utilizzerà l'approccio finanziario, ricorrendo al valore di capitalizzazione. La **stima per capitalizzazione dei redditi** è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che **"i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono"**, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

La capitalizzazione dei redditi quindi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (**il valore di mercato**) dividendo il reddito netto che il capitale produce (**R<sub>n</sub>**) per un saggio (**r**) che definiremo saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Dove il reddito di capitalizzazione o **reddito netto (R<sub>n</sub>)** è dato dal reddito lordo ordinario del reddito dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà. Quindi:

$$R_n = R_l - S$$

Il reddito lordo annuo (**R<sub>l</sub>**) dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile, mentre le spese in detrazione (**S**) non sono altro che la somma delle spese detraibili e possono essere riassunte con i seguenti valori:

- Manutenzione (ordinaria e straordinaria): 3%
- Servizi: 3,5%

---

*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*



- Improduttività: 2,5%
- Assicurazioni: 0,25%
- Reintegrazione: 0,5%
- Spese di amministrazione: 1,5%
- Imposte: 9%

Per un totale di spese in detrazione **S = 20,25%** (fonte “Principi di economia ed estimo” di Carlo Forte e De Rossi Baldo, Edizioni Etas. 1970)

#### INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato, per stabilire il valore di locazione per la zona interessata, si è rivolta verso la cosiddetta FONTE INDIRETTA, o fonte accreditata:

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

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione €/mq x mese	
		minimo	massimo
Negozi	normale	2,60	3,70
		Valore medio: 3,15 €/mq	

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E VALUTAZIONE DEL BENE

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

---

*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*



ragguaglio di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

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

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

<b>Bene Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2.</b>					
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raguaglio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario di locazione (€/mq x mese)	Valore locazione x mese (€)
Spazio vendita e servizi piano terra	59,40	100	59,40	3,15	187,11
<b>Totale</b>			<b>59,40</b>	<b>3,15</b>	<b>187,11</b>

Alla luce di quanto esposto si avrà il seguente valore di locazione mensile pari 187,11 €

Di conseguenza il reddito lordo annuo (RI) è dato dal valore di locazione x mese x 12 mesi:

$$RI = 187,11 \times 12 = 2.245,32 \text{ €}$$

$$S = 20,25\%$$

*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*



Si può pertanto calcolare il reddito capitalizzabile o **reddito netto (Rn)** Quindi:

$$\mathbf{Rn = RI - S}$$

$$\mathbf{Rn = 2.245,32 \text{ €} - 20,25\% = 1.790,65 \text{ €}}$$

L'ammontare del capitale (**il valore di mercato**) è pari dunque al reddito netto che il capitale produce (**Rn**) per il saggio di capitalizzazione (**r**).

La scelta del parametro (**r**), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta assumendo il valore suggerito dal Manuale di Estimo (Estimo civile. Vol. 2 Orefice Marcello, 1996). Poiché il comune di Abbasanta è annoverabile tra i centri di limitata dimensione, si assume pertanto un saggio di capitalizzazione netto pari al 6%.

Si ha pertanto:

$$\mathbf{Vm = Rn / r}$$

In base a quanto esposto circa il criterio, le formule, i valori adottati, si ottiene che il valore di mercato secondo la **stima per capitalizzazione dei redditi**, è pari a:

$$\mathbf{Vm = \text{€ } 1.790,65 / 0,06 = \text{Euro } 29.844,16}$$

Considerato che la quota pignorata a carico dell'esecutato risulta essere di 1/2, il valore è pari a:  
**EURO € 14.922,08 (quattordicimila novecentoventidue/08)**

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

- **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EURO 14.922,00 \***

**\*(valori arrotondati per difetto)**

---

*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*



Ricapitolando, il più probabile valore di stima dei due immobili è:

**1) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 1492, Via Caprera n.8, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 264 mq, totale escluse aree scoperte 260 mq, rendita € 790,18, per la quota di 1/2:**

**EURO 99.515,00**

**2) Immobile sito nel Comune di Abbasanta Foglio 28 Particella 3648 sub.19, Piazza Stazione n.13, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 63 mq, rendita € 679,55, per la quota di 1/2.**

**EURO 14.922,00**

**Per un totale di EURO 114.437,00**

### **QUESITO N. 13 – COSTRUZIONE SU MAPPALI NON PIGNORATI**

*Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.*

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

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

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. 15 allegati

---

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

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

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

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



*Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R. Es.*

Oristano, 03.10.2023

Il CTU  
*Ing Gianluigi Porcu*

---

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

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

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

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

