

### **1) INCARICO**

All'udienza del 25/01/2024, il sottoscritto Architetto Giovanni Francesco Trogu, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Oristano al n.34, con studio in Oristano, via Torbeno Falliti n.26, email [trogu.gi@fastwebnet.it](mailto:trogu.gi@fastwebnet.it), PEC [g.trogu@anchor.it](mailto:g.trogu@anchor.it), Tel. 0783/301247, è stato nominato CTU per espletare le operazioni peritali in relazione al R.ES.n.36/2023.

### **2) PREMESSA**

In seguito all'accettazione dell'incarico e relativo giuramento, comunicato al G.E. Andrea Bonetti in data 03/02/2024, il sottoscritto CTU ha provveduto a visionare tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura, di cui al R.Es.sopra citato.

Dalla visione della documentazione si evince che a carico della sig.ra [REDACTED] nata a Oristano il 03/11/1952, codice fiscale [REDACTED], residente a Oristano in via [REDACTED] e del sig. [REDACTED] nato a Cagliari [REDACTED], codice fiscale P[REDACTED]TTSS72R16B354, residente a Oristano, case sparse Is Pasturas Mannas, quest'ultimo in qualità di terzo datore di ipoteca, risulta il pignoramento da parte dell'INPS, Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, di un appartamento di civile abitazione situato nella via Torbeno Falliti n.23 del comune di Oristano.

### **3) INFORMAZIONI SUL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

In base a quanto specificato nell'atto di pignoramento del 29/07/2023, trascritto ai sensi di legge, risulta pignorato e descritto il seguente bene immobile:

Appartamento ad uso residenziale posto al piano terreno del maggior fabbricato identificato come corpo B, sito nella citata via Torbeno Falliti n.23, composto da soggiorno-angolo-cottura, disimpegno, due camere, bagno, servizio e due varande, con annessa area cortilizia retrostante la porzione di fabbricato medesima, il tutto confinante con la predetta via Torbeno Falliti, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

Detta unità immobiliare risulta così censita al catasto fabbricati del comune di Oristano: **Foglio 14, mappale 8047 sub.1**, zona censuaria 1, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita catastale euro 320,20, giusta denuncia di variazione presentata all'UTE di Oristano in data 04/12/2008 (protocollo numero OR 0214248).

Si precisa che l'area urbana sulla quale è stato edificato il corpo B, del quale ne risulta porzione l'immobile in questione, era già censita al catasto fabbricati al Foglio 14, particella **8047**.

#### **4) SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI SUL BENE IMMOBILE**

In seguito all'accettazione dell'incarico e alla visione della documentazione presente nel fascicolo della procedura, lo scrivente ha contattato gli esecutati ,e il sig. ██████████ in qualità di Custode Giudiziario incaricato, vissando per il giorno 29/03/2024 alle ore 16.30 , il sopralluogo sull'immobile oggetto di stima.

Al sopralluogo erano presenti la sig.ra ██████████ e il sig. ██████████, mentre il sig. ██████████ ha ritenuto opportuno di non parteciparvi per ovvi motivi..

Lo scrivente ha proceduto ad una ricognizione completa conoscitiva sullo stato dei luoghi , ha effettuato tutti i rilievi di rito, fotografie ,accertamento sui confini, e quant'altro necessario per poter rappresentare planimetricamente l'immobile principale e tutte le pertinenze nelle dimensioni reali , ai fini valutativi.

Successivamente a quanto sopra riportato, sono stati effettuate indagini catastali e ipotecarie, accertamenti urbanistici tramite accesso agli atti per poter rintracciare , visionate ed avere copia di documenti ed elaborati grafici presso l'ufficio Tecno del comune di Oristano, atti di causa e quant'altro necessario per rispondere a tutti i quesiti riportati nel verbale di conferimento dell'incarico ricevuto dal G.E.

In data 03/06/2024 lo scrivente CTU ha inviato al G.E. Il modulo di controllo di cui all'allegato 2.

#### **Quesito n.1**

- a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'ufficio;*
- b) verifichi ,prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,comma 2 c.p.c.(estratti 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 (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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 (sole dei 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.;

**punto a)** è stata richiesta in Cancelleria e consegnata l'informativa per il debitore.

**punto b)** è stata accertata la completezza della documentazione risultante dalle visure catastali e dei registri immobiliari;

**punto c)** dalla visione della documentazione acquisita riguardante le trascrizioni e iscrizioni relative al bene da valutare ,si elenca quanto segue:

- 1) **TRASCRIZIONE A FAVORE** di [REDACTED] -atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] in data 26/09/2009 ,trascritto a Oristano in data 01/07/2009 al n.4678 ,Repertorio n.6078/2875, che acquistano in regime di comunione legale dei beni, abitazione di tipo civile in Comune di Oristano alla via [REDACTED] n.civico 23, distinta nel NCEU al foglio 14 particella 8047 subalterno 1 categoria A2 , vani 4, piano terra, rendita catastale euro 320,20;
- 2) **TRASCRIZIONE A FAVORE** di [REDACTED] – atto di trasferimento della quota ideale pari a ½ pro. indiviso dell'appartamento ad uso di civile abitazione come sopra evidenziato, mediante atto pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] in data 03/03/2021, repertorio n.14713/8925, portante atto di attuazione di accordi patrimoniali in sede di separazione consensuale omologata ,trascritta in data 02/04/2021 ai numeri 1530 del registro particolare e 1923 del registro generale.  
Il sig. [REDACTED] al fine di procedere alla sistemazione dei suoi interessi patrimoniali, in occasione della sua separazione consensuale, omologata dal Tribunale civile di Oristano con decreto in data 18/06/2019,numero cronologico 2903/1029 del 28/06/2019, rg.n.375/2019, ha dichiarato di trasferire, con ogni obbligo di legge, alla sig.ra [REDACTED], che ha accettato , la piena proprietà dell'immobile sito nella via Torbeno Falliti n.23 del comune di Oristano ; .
- 3) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/07/2023 Repertorio n.535, Atto Giudiziario del Tribunale di Oristano riguardante un Verbale di Pignoramento Immobiliare in data 29/06/2023, trascritto in data 11/08/2023 al n.4197 del Registro Particolare e al n.5330 del Registro Generale, a favore dell'INPS, Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, e contro la sig.ra [REDACTED], nata a Oristano in data 03/11/1972, sull'immobile sito nella via Torbeno Falliti n.23 del comune di Oristano, censito nel NCEU al foglio 14 particella 8047 sub.1.
- 4) **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/07/2009 Registro generale n.4679, Registro particolare n.842 repertorio n.750/2021, riguardante una ipoteca volontaria a favore dell'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica I.N.P.D.A.P, con sede legale a Roma, il quale ha concesso ai sig.ri [REDACTED] un mutuo di euro 158.000.,00 da rimborsare in anni 30, garantito da ipoteca di euro 316.000,00 sull'immobile indicato al punto 3.

I passaggi di proprietà effettuati nel ventennio antecedente il pignoramento ,relativamente all'area di sedime sulla quale è stato costruito il complesso edilizio ove ricade l'unità da valutare, sono riportati

nella certificazione notarile che in copia si allega alla presente.

**punto d)** è stata acquisita la mappa catastale che individua il bene immobile in perizia ;

**punto e)** è stato acquisito l'atto di acquisto per esteso in favore degli esecutati;

**punto f)** relativamente a questo punto si evidenzia che alla data di acquisto del bene immobile , la sig.ra ██████████ era coniugata in regime di comunione dei beni col sig. ██████████ , e alla data del pignoramento , 29/06/2023, detti coniugi risultavano legalmente separati in seguito all'atto consensuale omologato dal Tribunale di Oristano in data 18/06/2019, inoltre il sig. ██████████ , con atto di separazione dei beni rogato dal notaio ██████████ in data 30/03/2021, aveva ceduto a ██████████ la sua quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  del bene immobile oggetto di valutazione, censito nel NCEU al foglio 14 particella **8047 sub. 1**.

### **Quesito n.2**

*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.);*

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



## **5) DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE PIGNORATO**

### **a) ubicazione**

Il bene pignorato , è incluso in un piccolo condominio costituito da due corpi di fabbrica, individuati come corpo **A** e corpo **B** nel progetto approvato dal Comune.

Il corpo A ricade sulla via Torbeno Falliti numero civico 23, e il corpo B ricade nella parte interna posteriore del lotto.

L'appartamento da valutare ricade nel piano terra di un fabbricato che comprende anche un primo e secondo piano adibiti ad uso residenziale.

Allo stesso immobile si accede dalla via Torbeno Falliti tramite un passo carraio , da questo si accede ad un'area di pertinenza condominiale che funge da accesso al fabbricato sul quale ricade l'appartamento in relazione.

L'area sulla quale sono stati costruiti i due corpi A e B , ricade nella sottozona BR del Piano Urbanistico Comunale di Oristano, è contraddistinta da ambiti di antica formazione denominata Su Brugu, come venutasi a creare nel tempo , e risulta compresa tra le vie Palmas, via Aristana, via Arborea e via Vittorio Veneto.

La via Torbeno Falliti, con percorrenza a senso unico, è situata a ridosso della stazione ferroviaria e anche all'area relativa alla Piazza Abis dove si svolge settimanalmente il mercatino rionale, funge inoltre da collegamento con altre vie sulle quali ricadono grandi supermercati, e non è distante dal centro città.

### **b) caratteristiche esterne , interne e distribuzione interna dell'unità immobiliare.**

Le caratteristiche costruttive portanti sono costituite da murature perimetrali in blocchi laterizi, solai di piano e di copertura in laterocemento con travetti prefabbricati , pignatte interposte, armatura di ripartizione e caldana in calcestruzzo cementizio.

Le caratteristiche generali esterne e strutturali del fabbricato (corpo B) che comprende l'unità residenziale in relazione non hanno particolare rilevanza dal punto di vista estetico e architettonico.

Le rifiniture generali che riguardano i prospetti del fabbricato quali intonaci, tinteggiature e altri elementi sono classificabili del tipo economico.

Le componenti aggettanti esterne del fabbricato sono caratterizzate da balconi completi di parapetto in mattoni laterizi intonacati , tinteggiati e completi di coprimuro in ceramica.

Le due scale esterne che permettono di accedere al primo piano sono complete di gradini in granito e ringhiera in ferro battuto.

Tutti gli infissi esterni di finestre e portafinestre sono in alluminio colorato color legno complete di persiane dello stesso tipo e colore.

I portoncini di ingresso alle unità immobiliari sono del tipo blindato completi di serratura di sicurezza.

Le varie rifiniture interne e componenti varie, quali intonaci, tinteggiature, infissi, pavimenti, impianti ecc., riscontrate nell'unità immobiliare in esame sono riconducibili a quelle di tipo medio.

A tal fine si evidenzia quanto segue:

- a)** tutte le pareti e i soffitti dei vani interni sono completamente intonacati e tinteggiati;
- b)** le pavimentazioni dei vani sono costituiti da piastrelle in monocottura, delle dimensioni di cm.40x40;
- c)** le pareti dei servizi igienici e parte della zona cottura sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata;
- d)** le porte interne sono del tipo tamburato,
- e)** il battiscopa è in monocottura;
- f)** tutti gli impianti idrico, elettrico, riscaldamento, telefonico e citofonico sono del tipo sottotraccia (muro e pavimento);
- g)** nel bagno principale sono presenti un lavabo, un piatto doccia, un vaso igienico e un bidet, nell'altro servizio igienico è presente un lavabo e un vaso igienico;
- h)** nell'unità immobiliare in relazione è presente l'impianto di riscaldamento completo di termosifoni in alluminio, l'acqua calda viene prodotta tramite una caldaia alimentata dal gas di città, quest'ultimo viene utilizzato per alimentare anche i fornelli della cucina..

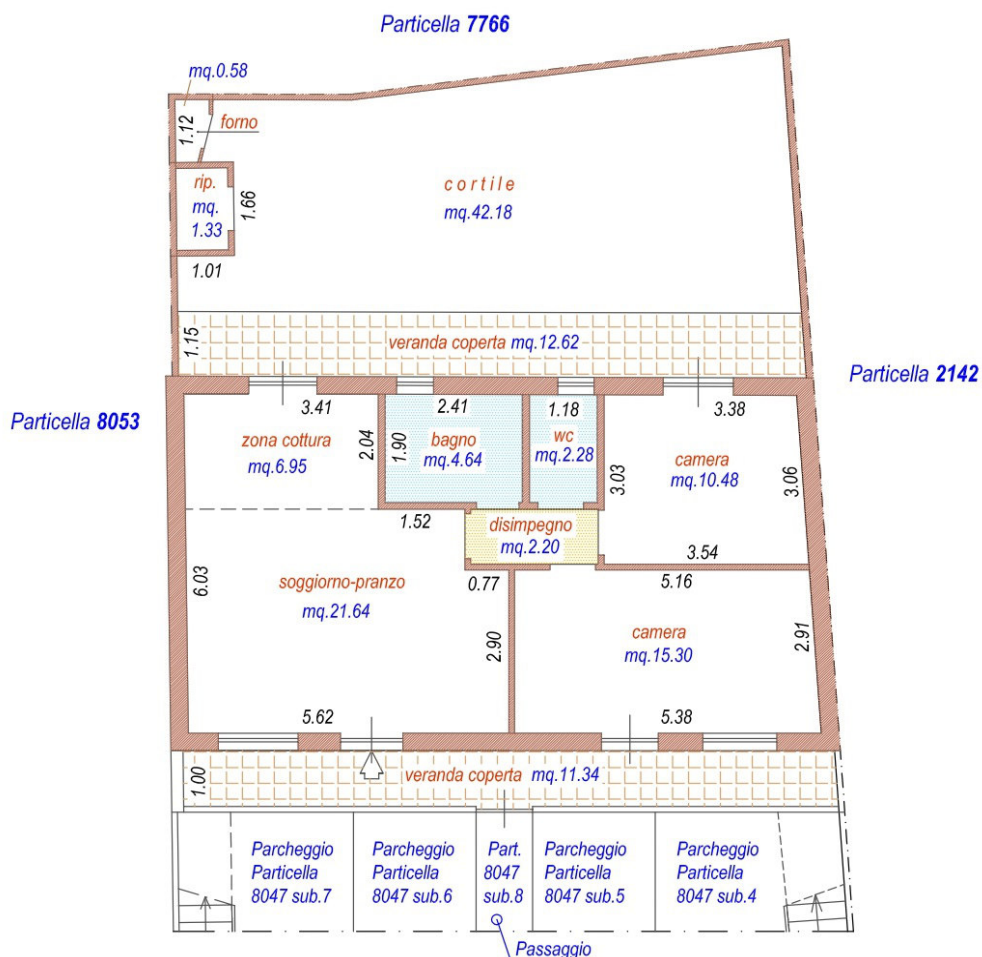
L'acqua calda sanitaria viene prodotta per mezzo di uno scaldino elettrico posizionato nel bagno principale.

Riguardo lo stato di manutenzione dell'unità in perizia, è considerabile soddisfacente, tuttavia si evidenzia la presenza di una microlesione abbastanza estesa nel tramezzo che separa la camera da letto matrimoniale da quella più piccola, dove in quest'ultima è molto più evidente l'andamento della stessa lesione, che si diparte in maniera inclinata di circa 15° dalla parte superiore della porta di ingresso della stessa, verso il pavimento.

Tale microlesione che non costituisce instabilità di alcun tipo, è dovuta molto probabilmente alla luce molto ampia ed elastica del solaio di piano.

Si ritiene necessaria la riparazione della citata microlesione mediante la rimozione dell'intonaco per tutta la sua lunghezza e larghezza di cm.60 , posa in opera di idoneo sigillante , compreso il rifacimento dell'intonaco rimosso e la ritinteggiatura completa delle due camere da letto, per la riparazione e la ritinteggiatura completa delle due camere si stima una spesa complessiva di € 1.000,00 che verranno portati in deduzione dal valore che verrà attribuito all'immobile.

Il bene da valutare ,come accennato in precedenza ,rappresenta un appartamento di civile abitazione sito nel piano terra del fabbricato individuato come corpo B , dai rilievi effettuati risulta una superficie



**PIANTA PIANO TERRA**  
h=mt.2.70

complessiva utile di **mq.63.49** e lorda pari a **mq.76.60**, all'appartamento si accede da una veranda coperta anteriore di sua pertinenza esclusiva ,delimitata da due pareti verso i confini laterali e un parapetto che delimita la veranda anteriore per tutta la sua lunghezza, con interposto un cancelletto in ferro che permetto di accedere alla medesima veranda, quest'ultima ha accesso da un passaggio compreso fra due aree a parcheggio ricadenti nell'area condominiale , meglio specificate in prosieguo.

Internamente comprende un soggiorno-pranzo e zona cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno grande completo di doccia, lavabo, vaso igienico e bidet,e un altro bagno più piccolo dotato di lavabo e vaso igienico.

Dalla zona cottura si accede ad una veranda coperta posteriore e relativo cortile nel quale sono presenti un ripostiglio e un forno di modeste dimensioni.

Dalla camera da letto matrimoniale si può accedere , tramite una portafinestra ,nella veranda coperta anteriore citata in precedenza.

La superficie utile calpestabile dei vani principali interni e degli accesori esterni , già evidenziate nell'elaborato grafico riportato nella pagina 7, vengono riassunte come segue:

### **1) Fabbricato principale**

1) soggiorno- pranzo.....	Mq. 21.64
2) zona cottura.....	“ 6.95
3) disimpegno.....	“ 2.20
4) bagno principale.....	“ 4.64
5) wc di servizio.....	“ 2.28
6) camera matrimoniale.....	“ 15.30
7) camera singola.....	“ <u>10.48</u>

**Superficie complessiva utile netta calpestabile Mq. 63.49**

### **2) Accessori esterni**

1) veranda coperta anteriore.....	Mq. 11.34
2) veranda coperta posteriore.....	“ 12.62
3) ripostiglio.....	“ 1.33
4) forno.....	“ 0.58
5) cortile.....	“ <u>42.18</u>

**Sommano superfici utili accessori esterni Mq. 68.05**



### c) superfici

Le superfici lorde con relativi parametri di incidenza da utilizzare per determinare il valore dell'immobile vengono riassunte nella seguente tabella.:

	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda commerciale</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie ponderata</b>
1	<i>Appartamento</i>	<i>Mq.76.60</i>	<i>100,00%</i>	<i>Mq.76.60</i>
2	<i>ripostiglio</i>	<i>Mq.1.86</i>	<i>25,00%</i>	<i>Mq.0.465</i>
3	<i>forno</i>	<i>Mq.0.85</i>	<i>25,00%</i>	<i>Mq.0.213</i>
4	<i>verande coperte</i>	<i>Mq.25.84</i>	<i>30,00%</i>	<i>Mq.7.75</i>
5	<i>cortile</i>	<i>Mq.43.87</i>	<i>10,00%</i>	<i>Mq.4.39</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA</b>				<b>Mq.89.42</b>

### d) confini

Il bene immobile oggetto di stima, come accennato in precedenza, ricade in un lotto di terreno situato nella via Torbeno Fallitti n.23.

In detto lotto sono stati costruiti due fabbricati (corpo A e B), il primo /A) ricade nella parte anteriore sulla via pubblica e il secondo (B) ricade nella parte posteriore del lotto .

Il corpo A comprende quattro unità immobiliari ad uso residenziale e il corpo B ne comprende tre.

L'accesso a tutte le unità immobiliari presenti nei due corpi avviene direttamente dalla via pubblica tramite un passo carraio comune contraddistinto catastalmente con la particella **8046** subalterno **9**, che rappresenta un bene comune non censibile a tutte le unità residenziali costituenti i due corpi di fabbrica.

Ai fini catastali si precisa che il corpo A è individuato catastalmente con la particella **8046** e il corpo B con la particella **8047**.

L'accesso ai Corpi A e B avviene tramite il passo carraio comune (**8046 sub.9**) citato e tramite l'area libera di pertinenza comune fra tutte le unità immobiliari ,contraddistinta catastalmente dalla particella **8047** subalterno **8**.

In detta area ricadono le scale esterne che permettono di accedere alle unità immobiliari poste nei piani superiori , e quattro aree adibite a parcheggio contraddistinte con la particella **8047** e subalterni **4-5-6-7**.

Il fabbricato da valutare con relative pertinenze esclusive coperte e scoperte, confina col lato nord , con le quattro aree a parcheggio citate , con i due sottoscala , e con un' area comune che funge

da passaggio ,compresa tra le due aree a parcheggio di cui ai subalterni **5 e 6**, delle quali, nessuna di esse risulta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare da stimare.

Detta area di passaggio , che permette di accedere al bene immobile in perizia ,nella realtà ,non risulta delimitata da recinzione o linea di demarcazione alcuna che possa evidenziarne la larghezza, pertanto la misura della stessa è stata rilevata dall'elaborato planimetrico catastale , constatando una larghezza di un metro.

L'unità immobiliare confina inoltre, proseguendo in senso orario , a est con la particella 8053, a sud con la particella 7766 e a ovest con la particella 2142.

Quanto esposto nella lettera **d** è desumibile nella planimetria del lotto riportata nella pagina 11.

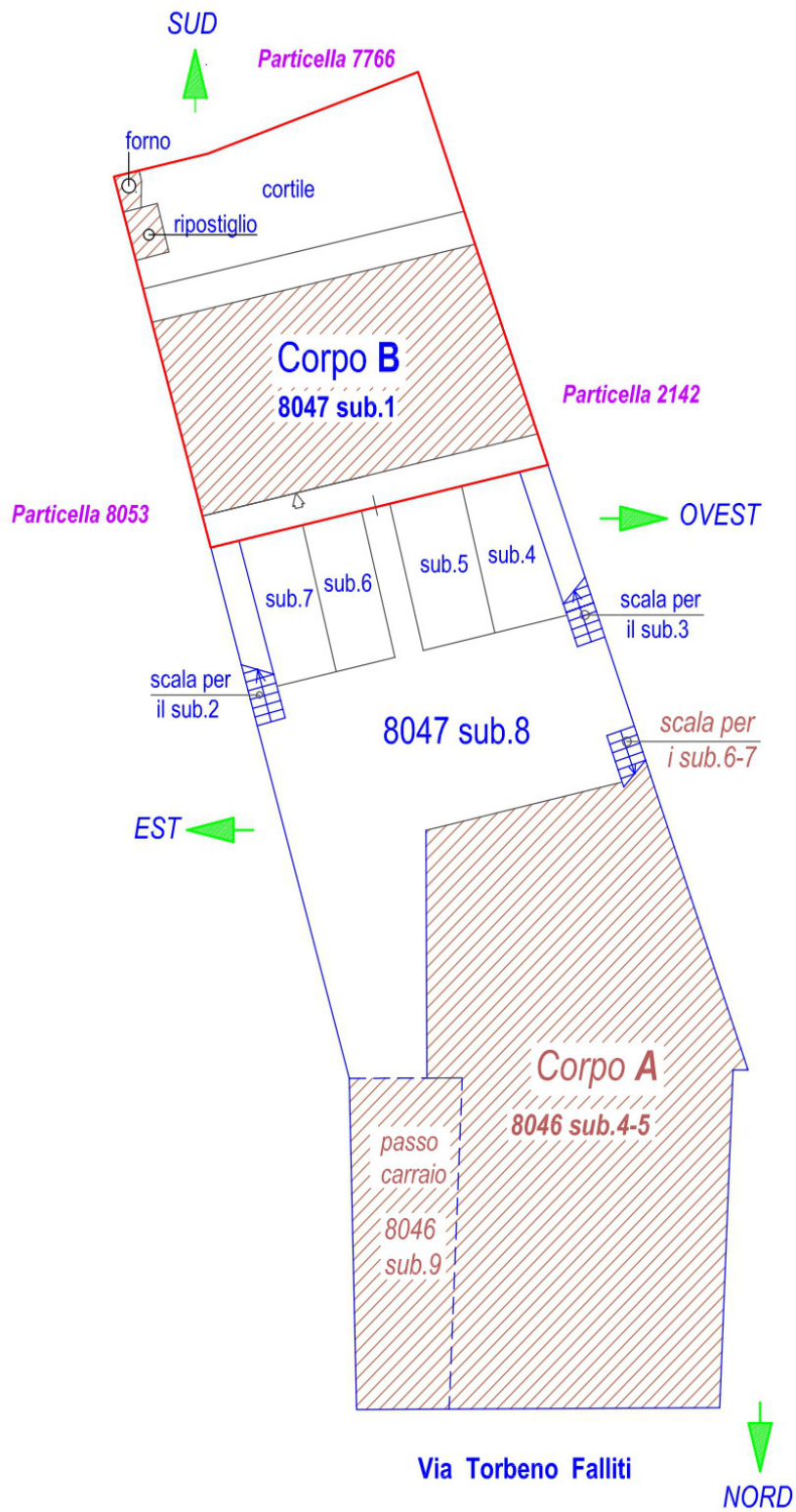
#### **e) dati catastali**

Nella visura rilasciata dall'ufficio del Territorio di Oristano, l'unità abitativa in perizia risulta censita nel NCEU come segue :foglio 14 particella 8047 subalterno 1 ,busta mod.58 n.5423, rendita catastale euro 429,95, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2 ,consistenza 4.5 vani, indirizzo via Torbeno Falliti n.23 piano terra, dati superficie totale mq.88, totale escluse aree scoperte mq.76., intestazione attuale, ██████████, nata a Oristano (OR) il 03/11/1972, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni come da atto del 30/03/2021, pubblico ufficiale ██████████ sede di Oristano, repertorio n.14713 – UU Sede di Oristano, registrazione n.1118 ,registrato in data 02/04/2021- ATTUAZIONE DI ACCORDI DI SEPARAZIONE , Voltura n.802.1/2021- Pratica n.OR0010433 in atti dal 13/04/2021..

#### **f) ulteriori informazioni**

A completamento di tutta la documentazione necessaria alla vendita è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 16/02/2021 dal Geometra Maurizio Licheri, che in copia si allega alla presente.

In detto APE il fabbricato pignorato risulta classificato nella classe energetica **G**.



PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO sc.1:200

*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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*b) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione attuale del bene oggetto di stima corrisponde a quella indicata nel verbale di pignoramento.

#### Quesito n.4

*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;*

Non sussiste il caso

#### Quesito n.5

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'unità immobiliare da valutare, come già accennato in precedenza, fa parte integrante di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica (A e B) realizzati nell'area di sedime di un lotto sul quale ricadeva un vecchio fabbricato che è stato demolito, la stessa area di sedime che ricade nella zona BR del PUC di Oristano, è stata edificata sfruttando completamente tutti i parametri edilizi previsti nelle Norme di Attuazione relativi alla zona BR.

Allo stato attuale detta area edificata non può essere utilizzata per edificare ulteriore volumetria.

#### Quesito n.6

*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 al 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa*

*eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

Il fabbricato in perizia è stato edificato in base alla Concessione Edilizia rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica del comune di Oristano in data 17/01/2007, con il numero 10/2007, pratica edilizia numero 135/06, protocollo numero 998/UT – 3949 Gen., e successiva Concessione per variante rilasciata dal medesimo Comune di Oristano in data 17/01/2008, n.15/08, pratica edilizia numero 161/07, protocollo n.2900 UT – 13575 Gen.

Per l'agibilità dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 1, commi 26 e 27 della Legge Regionale n.3/2008, è stata presentata allo Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) del medesimo Comune di Oristano, in data 31/03/2009, protocollata in pari data con il n.09234, la dichiarazione di Agibilità corredata da tutta la documentazione prevista dalla legge, dichiarazione vidimata dallo stesso SUAP in data 31/03/2009.

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle Concessioni citate e la situazione reale dell'immobile si evidenzia che l'unica incongruenza riguarda la presenza nel cortile del ripostiglio e del forno, che sono stati realizzati dalla proprietaria nello stesso anno dell'acquisto (2009).

L'art. 15 della L.R. 11 ottobre, n.23 punto 1, stabilisce che alcuni interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo e comunicazione, come per esempio il barbecue (o forno) di cui alla lettera g, mentre per quanto concerne il ripostiglio, il punto 2 dello stesso art.15 stabilisce che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo (lettera j-bis) edilizio ma soggetti a comunicazione anche manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc., e qui vi rientra il ripostiglio.

Il punto 8 dello stesso art.15 stabilisce inoltre che il mancato invio della comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500,00.

In base a quanto esposto è necessario regolarizzare il ripostiglio dal punto di vista urbanistico presentando una comunicazione al Comune tramite il SUAPE con allegata la planimetria e una relazione del manufatto realizzato, con allegata la ricevuta di versamento di euro 500,00 a titolo di sanzione per mancata comunicazione.

E' necessario presentare anche una variazione catastale con allegata la planimetria aggiornata della situazione attuale (con ripostiglio e forno).

La regolarizzazione urbanistica e catastale del locale ripostiglio e forno comporta una spesa complessiva di € 1.700,00 determinata come segue: € 700,00 per onorario inerente la predisposizione dell'elaborato grafico, relazione e invio tramite SUAPE della comunicazione a sanatoria, € 500,00 per la variazione catastale, € 500,00 per sanzione.

Detta spesa verrà posta in detrazione dal valore del fabbricato.

### Quesito n.7

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078): 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;*

Trattasi di una unità immobiliare da vendere in unico lotto.

### Quesito n.8

*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;*

L'immobile è pignorato per intero e non è divisibile.

### Quesito n.9

*accerti se l'immobile è libero o occupato,precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (i 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 di 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.:*

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dall'esecutata.

### Quesito n.10

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

Si fa presente che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno stipulato in data 30/03/2021 un atto consensuale di separazione dei beni, nel quale il sig. [REDACTED] trasferisce la sua quota di ½ del diritto della piena proprietà della casa coniugale oggetto di perizia.

### Quesito n.11

*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 demaniale (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;*

Sull'immobile pignorato non sussistono vincoli di alcun genere e non ci sono spese condominiali insolute.

### Quesito n.12

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 di 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto 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 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);

### **6) CALCOLO VALORE DEL BENE IMMOBILE**

Per determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si ricorre al metodo sintetico comparativo, cioè alla comparazione di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato.

Per l'individuazione di beni simili o assimilabili al bene da valutare , di valore noto , è stata condotta una ricerca presso siti specializzati , rilevando un'ampia offerta di immobili abitativi in vendita, e tramite il contatto diretto col titolare dell'agenzia immobiliare Pinna & Brunzu sita nella centrale via Mazzini del comune di Oristano..

Dalla ricerca effettuata presso siti specializzati sono stati rilevati i seguenti valori di alcuni beni immobili ad uso residenziali ,coerenti con quello in perizia , con relativi superfici , valori , prezzo a mq.e agenzie proponenti, come di seguito elencati:

- 1) *Immobile nel viale Risorgimento di mq.111, valore € 155.000 ,prezzo al mq. € 1.396.40 (Gabetti);*
- 2) *Immobile nella via Masones di mq.117, valore € 155.000, prezzo al mq. € 1.324.79 (Pinna&Brunzu),*
- 3) *Immobile nella centro di mq.83, valore € 149.000, prezzo al mq.€ 1.795.18 (Gabetti);*
- 4) *Immobile nella zona centro ,mq.100, valore € 140.000, prezzo al mq.€ 1.400.00 (Pinna&Brunzu);*
- 5) *Immobile nella via Baracca di mq.73, valore 125.000, prezzo al mq. € 1.712.33 (Gabetti);*

Dall'analisi della dinamica dei prezzi dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) di Oristano ,aggiornato al 15/10/2024 , si evince che il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di **€ 1.435.00**

per mq. di superficie commerciale.

Procedendo con la media ponderale dei cinque immobili si ottiene un valore a mq. di superficie commerciale pari a **€ 1.525.74**.

Dalle informazioni dirette ricevute presso l'agenzia Immobiliare Pinna&Brunzu di Oristano ,è emerso che il prezzo medio applicabile per mq. al bene da valutare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, è di **€ 1.350,00** .

Facendo la media tra i valori reperiti nei siti specializzati con la media rilevata presso l'Agenzia Pinna &Brunzu e quella dell'OMI, si ottiene il valore di **€ 1.436.91** , arrotondato a **€ 1.450.00**, valore che lo scrivente ritiene ,senza alcun dubbio, di considerare per calcolare il valore dell'immobile in perizia, considerando tutte le sue varie componenti interne ed esterne nello stato in cui si trovano..

Il valore complessivo del bene in perizia viene determinato moltiplicando i mq. della superficie commerciale per il prezzo medio a mq. ottenuto, detraendo dal valore complessivo il costo per la riparazione e per la regolarizzazione urbanistica ,viene inoltre applicata una riduzione forfettaria del 10% per l'assenza di garanzia per vizi, non ci sono spese condominiale da portare in detrazione.

Gli elementi basilari per determinare il valore dell'immobile considerando le detrazioni sono i seguenti:

<b>a) superficie commerciale del bene immobile calcolata al punto 5 lettera c.....</b>	<b>mq.89.42</b>
<b>b) prezzo medio determinato per mq. di superficie.....</b>	<b>€.1.450.00</b>
<b>c) spesa riparazione lesione.....</b>	<b>€ 1.000,00</b>
<b>d) spesa per regolarizzazione urbanistica.....</b>	<b>€ 1.700.00</b>
<b>e) percentuale di riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia per vizi.....</b>	<b>15%</b>

Valore superficie principale , mq.89.42 x 1.450.00 = ..... **€ 129.659.00**

**Valore di mercato** (1/1 di piena proprietà) ..... **€ 129.659.00**

-detrazioni di cui all quesito 6 pag.13 (1.000.00+1.700) ..... **€ 2.700.00**

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova..... **€ 126.959.00**

quota per riduzione forfettaria del 10% per l'assenza di garanzia.....**€ 12.965.90**

**VALORE IMMOBILE A BASE D'ASTA € 113.993.10**

**(Diconsi euro centotredicimilanovecentonovantatre/10).**



### Quesito n.13

*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 risulta edificato da meno di 20 anni;*

Non sussiste il caso.

Ciò è quanto ,in mia buona fede e serena coscienza ,ho determinato nell'espletamento dell'incarico di CTU affidatomi , rimango a disposizione del Giudice Dell'Esecuzione e delle parti in causa per qualsiasi chiarimento che ritengano necessario.

Oristano , li 28/10/2024

Il CTU  
**Dott. Arch.Giovanni Francesco Trogu**

### ELENCO ALLEGATI

- 1) *atto di compravendita*
- 2) *atto di separazione dei beni*
- 3) *certificazione notarile*
- 4) *copia Concessione Edilizia n.10/07*
- 5) *copia Concessione Edilizia in variante n.15/08*
- 6) *documentazione fotografica*
- 7) *elaborati grafici*
- 8) *estratto di mappa*
- 9) *planimetria catastale dell'unità immobiliare*
- 10) *visura storica*
- 11) *elaborato planimetrico*
- 12) *elenco subalterni*
- 13) *APE*
- 14) *relazione peritale di stima per asta*