

TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 60/2022

GIUDICE DOTT. ANDREA BONETTI

CREDITORE

4 MORI SARDEGNA SRL

DEBITORE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Il CTU

Ing. Gianluigi Porcu

Udienza del:
09.06.2023

Termine invio alle parti:
09.05.2023

Data invio alle parti:
09.05.2023

Termine per invio note al CTU:
24.05.2023

Termine deposito in Cancelleria:
30.05.2023

Data deposito in Cancelleria:
30.05.2023

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_Visura catastale
- Allegato 2_Planimetria catastale
- Allegato 3_Certificato di vedovanza
- Allegato 4_Estratto di Matrimonio
- Allegato 5_Licenza di Costruzione n. 14-1971
- Allegato 6_Licenza di Costruzione n. 62-1972
- Allegato 7_Verbale di sopralluogo
- Allegato 8_Planimetria stato di fatto
- Allegato 9_Certificato di Residenza
- Allegato 10_Rilievo Fotografico

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.prcu2@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 nell'udienza del 09.06.2023, 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 RES. n. 60_2022.

Il sottoscritto, in data 03.03.2023, 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 verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

Ho estratto copia e preso visione della seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare;

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



- Atto di Precetto;
- Ipoteca volontaria;
- Contratto di mutuo fondiario;
- Trascrizione pignoramento;
- Ispezione ipoteca volontaria;
- Istanza di vendita 4Mori Precso;
- Procura speciale 4Mori a Precso;
- Procura alle liti;
- Quietanza finale;
- Attestazione Isee 2020-2021-2022;
- Patrocinio spese Stato;
- Relazione notarile;
- Certificato di residenza istanti.

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento relativo al procedimento n. 60/2022 si è rilevato quanto segue: **creditore procedente, 4Mori Sardegna Srl** società a responsabilità limitata unipersonale, in persona del suo l.r.p.t. costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, capitale sociale € 10.000,00, con sede legale in Conegliano (TV), Cap 31015, via V. Alfieri n. 1, CF e P.IVA e n. Iscrizione Registro Imprese Treviso-Belluno n. 04946080266, e per essa la procuratrice speciale **Prelios Credit Servicing S.p.A.**, in persona del suo l.r.p.t., capitale sociale di € 4.510.568,00, con sede a Milano, Cap 20159, via Valtellina n. 15/17, CF, P.IVA e n. Iscrizione Registro delle Imprese di Milano al n. 08360630159 e REA di Milano n. 1217580, in forza di procura speciale autenticata in data 05.07.2018 dal Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, rep. 298749 racc. 31924, registrata a Pordenone in data 17.07.2018 al n. 9992 serie IT, qui rappresentata dalla **Prelios Crediti Solution S.p.A.**, società per azioni unipersonale, in persona del suo l.r.p.t., capitale sociale € 100.000,00, con sede legale in Milano, Cap 20159, via Valtellina 15/17, CF e P.IVA e n. di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 13048380151, in forza di procura speciale autenticata in data 09.05.2019 dal Notaio Pasquale Matarrese di Milano, rep. 140500 racc. 35385, registrata a Milano 2, in data 20.05.2019 al n. 25353 serie IT, in persona dell'Avv. Michele Del Paradiso, nato a

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 | WA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



Esecuzione Immobiliare n. 60/2022 R. Es.

Roma il 15.03.1971, CF: DPLMHL71C15H501O, giusta procura di Dott. Stefano Montuschi nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Prelios Credit Solutions S.p.A. in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 13.05.2021, con firma autenticata in data 08.11.2021 dal Notaio Pasquale Matarrese di Milano, rep. 145591, racc. 37802, registrata a Milano DP II, l'11.11.2021 al n. 116153 alla serie IT, rappresentata e difesa, giusta delega per foglio separato da considerarsi in calce all'atto di precetto dall'Avv. Vanessa Porqueddu del Foro di Sassari CF: PRQVSS70B44A192R ed elettivamente domiciliata alla pec vanessa.porqueddu@pecordineavvocati.ss.it e con domicilio fisico presso il suo studio in Sassari, via P.ssa Jolanda n. 57.

Si chiede il pignoramento immobiliare del bene così individuato:

In Comune di San Nicolò d'Arcidano:

- a) *fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);*
- b) *fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).*

Dallo studio degli atti l'immobile risulta intestato ai debitori: [REDACTED] nata il [REDACTED] a San Nicolò d'Arcidano ed ivi residente in via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED] in proprio (sia in qualità di originaria proprietaria sia in qualità di erede del Sig. [REDACTED] ed in qualità di genitore esercente la potestà del minore. [REDACTED] nato il [REDACTED] a Oristano e residente a San Nicolò d'Arcidano in via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a Oristano e residente a San Nicolò d'Arcidano in via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED]

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



██████████ a Santa Giusta e residente a San Nicolò d'Arcidano in via Togliatti n. 7, CF: ██████████ in qualità di eredi del sig. ██████████,

- della complessiva somma di € 30.855,52, per saldo capitale ed interessi e spese oltre interessi successivi maturati e maturandi e spese successive oltre € 54,55 di notifica dell'atto di precetto.
- il tutto così come risulta dall'atto di precetto notificato in data 21-25.10.2022. Tale somma è dovuta in conseguenza del contratto di mutuo fondiario n. 09100113083 e relativo atto di quietanza finale, a rogito del Notaio Dott. Alfonso Venturi, rispettivamente rep. n. 29832 e n. 30151, relativo alla originaria somma di L. 100.000,00 pari a € 51.645,69 muniti di formula esecutiva il 05.12.1997 e il 25.03.1998 stipulata in data 25.11.1997 e 14.01.1998 tra il Banco di Sardegna S.p.A. e il sig. ██████████ nato ██████████ deceduto il ██████████ in Oristano, CF: ██████████, in qualità di debitore principale e in sig. ██████████ nato il ██████████ a San Nicolò d'Arcidano residente in ██████████ CF ██████████ allora in qualità di terzo datore di ipoteca, garantito da ipoteca per la complessiva somma di L. 250.000,00 pari ad € 129.114,22 iscritta il 27.11.1997 RG 5023 RP 700 rinnovata il 23.11.2017 RG 6540 RP679 per la complessiva somma di € 129.114,22 sugli immobile siti nel comune di San Nicolò D'Arcidano:
 - 1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);
 - 2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

Il tutto allora di proprietà del Sig. ██████████ come sopra generalizzato, (consentita contestualmente alla stipula del predetto contratto di mutuo, a favore del Banco di Sardegna S.p.A.) il quale successivamente trasferiva tali immobile con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Alfonso

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



Esecuzione Immobiliare n. 60/2022 R. Es.

Venturi del 14.01.1998 rep. 30150 ai sig. [REDACTED] (deceduto il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale.

In data 11.04.2023 ho dato via alle operazioni peritali per estrapolare dal portale telematico dell'Agencia del Territorio la Planimetria catastale e la visura catastale (Allegato 1 e 2).

Sempre nella data del 11.04.2023 ho inoltrando via mail al Comune di San Nicolò d'Arcidano, tramite apposito modulo, la richiesta all'Ufficio Anagrafe del Certificato di Matrimonio con annotazioni a margine e Certificato di residenza storico del debitore, la quale hanno poi trasmesso successivamente via pec in data 12.04.2023 il Certificato di Vedovanza (Allegato 3). In data 12.04.2023 ho ricevuto telematicamente il Certificato di Matrimonio dal Comune di Terralba, quale Comune dove si è svolto il rito del matrimonio del debitore (Allegato 4).

Sempre in data 11.04.2023 il sottoscritto CTU ha inoltrato via PEC al Comune di San Nicolò d'Arcidano, tramite apposito modulo, la richiesta di Accesso agli Atti e documenti amministrativi dell'Ufficio Tecnico, al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

Precedentemente, il 06.04.2023 ho inviato al debitore tramite PEC al suo legale, Avv. Ettore Fenu del foro di Oristano, (cod. fisc.: FNE TTR 69D15 I748W), procuratore di [REDACTED], nata il [REDACTED] a San Nicolò D'Arcidano (Or) ed ivi residente in via Togliatti n. 7, c. f. [REDACTED], in forza di procura speciale, domiciliato presso lo studio in Carbonia, Via Sebastiano Cossu nr. 20 e indirizzo pec: avvetorefenu@cnfpec.it, l'informativa al debitore e l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 27.04.2023 alle ore 16:00, per effettuare il sopralluogo dell'immobile per il rilievo metrico e fotografico. Avviso notificato via PEC anche ai creditori precedenti. Successivamente in data 28.04.2023 ho ricevuto via PEC la risultanze dell'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico comunale, in particolare:

- Licenza di Costruzione n. 14_1971 per la costruzione di una casa di civile abitazione (Allegato 5);
- Licenza di Costruzione n. 62_1972 per la costruzione di recinzione in muratura del lotto

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



interessato (Allegato 5).

Prima di essere in grado di effettuare il sopralluogo e mettermi nelle condizioni di ispezionare i luoghi ho preso visione e analizzato tutto il materiale in mio possesso, esaminato planimetrie, risultanze catastali e formalità scaturite dall'ispezione ipotecaria.

Alle ore 16:30 del 27.04.2023 recatomi presso l'immobile oggetto di stima sono iniziate le operazioni peritali in presenza del debitore Sig.ra [REDACTED]

Il sottoscritto in tale circostanza ha quindi proceduto:

- alla visita dell'immobile del Comune di San Nicolò d'Arcidano, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437); fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);
- al rilievo fotografico e metrico dello stesso immobile. In allegato il Verbale di sopralluogo (Allegato 7).

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

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



l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipotechi, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge 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. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano (MI) con studio in Milano Galleria del Corso, numero 2, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato: in Comune

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*



amministrativo e censuario di San Nicolò d'Arcidano (OR), alla via Palmiro Togliatti, le seguenti unità immobiliari:

- appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terreno, composto da tre locali, cucina e servizio, unitamente a cortile di pertinenza. Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 5, mappale 1436, subalterno 1, via Palmiro Togliatti, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale totale metri quadrati 132, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadri 113, R.C. Euro 238,60, in forza di variazione del giorno 01 febbraio 2006 pratica n. OR0013345 (n.1788.1/2006) che ha soppresso l'originario immobile censito al foglio 5 mappale 1436, così censito come da impianto meccanografico del giorno 30 giugno 1987;

- unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno. Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 5, mappale 1436, subalterno 2, via Palmiro Togliatti, piano T, categoria C/2, classe U, metri quadrati 12, superficie catastale totale metri quadrati 16, R.C. Euro 32,23, in forza di variazione del giorno 01 febbraio 2006 pratica n. OR0013345 (n.1789.2/2006) che ha soppresso l'originario immobile censito al foglio 5 mappale 1437, così censito come da impianto meccanografico del giorno 30 giugno 1987;

- terreno pertinenziale. Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Terreni del predetto Comune come segue: foglio 5, mappale 1436, ente urbano, Ha 00.04.75, in forza di variazione del giorno 01 febbraio 2006 pratica n. OR0013344 (n. 1836.1/2006) che ha soppresso l'originario terreno censito al foglio 5 mappale 1590, così censito come da impianto meccanografico del giorno 03 ottobre 1985.

STORIA IPOTECARIA:

A tutto il giorno 12 gennaio 2023, data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari risultano in proprietà di:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] in Oristano, CF: [REDACTED]
- [REDACTED], nata il [REDACTED] a San Nicolò d'Arcidano ed ivi residente in

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*



via Togliatti n. 7, CF: VCCMPL75H59A368K

Proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute al titolare come segue:

da:

[REDACTED], nato il [REDACTED] a San Nicolò d'Arcidano residente in [REDACTED]
[REDACTED]

a:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED],
CF: [REDACTED]
- [REDACTED] nata il [REDACTED] a San Nicolò d'Arcidano ed ivi residente in
via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED]

Proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguita in data 06 settembre 2011 ai n.ri 5208/3715, a favore di "Banco di Sardegna Spa" con sede in Cagliari e codice fiscale 01564560900, e contro, [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (OR) il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] Atto di pignoramento avanti il Tribunale di Oristano al n. 829/2011 di repertorio, notificato in data 28 luglio 2011;
- ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 23 novembre 2017 ai n.ri 6540/679, per la complessiva somma di Euro 129.114,22, eseguita a favore di "Banco di Sardegna Spa" con sede in Cagliari e codice fiscale 01564560900, e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la piena proprietà senza l'indicazione delle quote di possesso; [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]

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

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.prcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



██████████ nata a ██████████ il giorno ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà a aranzia di mutuo concesso originariamente per la somma di Euro 51.645,69 per atto a rogito Dott. Alfonso Venturi, Notaio in Terralba, del giorno 25 novembre 1997, repertorio n. 29832/1997. Detto mutuo veniva originariamente garantito da ipoteca iscritta in data 27 novembre 1997 ai n.ri 5023/700 concesso per la durata di anni 15 ad un tasso di interesse del 7,4%.

- **Trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguita in data 12 gennaio 2023 ai n.ri 245/219, a favore di “4MORI Sardegna Srl” con sede in Conegliano (TV) e codice fiscale 04946080266, e contro, ██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████, codice fiscale ██████████, ██████████, nata ad Oristano il giorno ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/9 della piena proprietà, ██████████ nata a ██████████ il giorno ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/9 della piena proprietà, ██████████ nato a Oristano il giorno ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/9 della piena proprietà. Atto di precetto notificato nelle date 21/25 ottobre 2022, portante intimidazione di pagamento, rimasta senza effetto, per la somma di euro 30.855,52 per saldo capitale ed interessi e spese oltre interessi successivi maturati e maturandi e spese successive, oltre euro 54,55 di notifica dell’atto di precetto medesimo; atto di pignoramento avanti il Tribunale civile di Oristano al n. 900 di repertorio, notificato in data 23 novembre 2022.**

Eventuali Osservazioni:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sono emerse altresì le seguenti formalità, inefficaci, in quanto gravanti su unità immobiliare non esistente in catasto:

- **ipoteca legale iscritta in data 09 ottobre 2008 ai n.ri 7437/1347, a favori di “EQUITALIA Sardegna Spa” con sede in Oristano e codice fiscale 01667270928 e contro ██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di ½ della piena proprietà, per la somma di euro 18.690,98, di cui euro 9.345,49 per debito capitale, a seguito di atto amministrativo emesso da Equitalia Sardegna Spa di Oristano, in**

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. 60/2022 R. Es.

data 08 ottobre 2008 al n. 1653/3580 di repertorio. Detta formalità grava sull'unità immobiliare di cui al Foglio 5 mappale 1436 subalterno 4.

- **ipoteca legale iscritta in data 19 maggio 2009 ai n.ri 3567/592, a favori di "EQUITALIA Sardegna Spa"** con sede in Oristano e codice fiscale 01667270928 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà, per la somma di euro 16.519,78, di cui euro 8.259,89 per debito capitale, a seguito di atto amministrativo emesso da Equitalia Sardegna Spa di Oristano, in data 15 maggio 2009 al n. 1948/1236 di repertorio. Detta formalità grava sull'unità immobiliare di cui al Foglio 5 mappale 1436 subalterno 4.

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

In Comune di San Nicolò d'Arcidano,

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

Come indicato precedentemente, in data 12.04.2023 e 14.04.2023 ho ricevuto via PEC il certificato di vedovanza dal Comune di San Nicolò d'Arcidano e il certificato di matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Terralba, quale Comune in cui si è svolto il rito del matrimonio del debitore (Allegato 3 e 4).

QUESITO N. 2 – DESCRIZIONE DEL BENE

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. 60/2022 R. Es.

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.

Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Nicolò d'Arcidano:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

Sulla base dei sopralluoghi effettuati il giorno 27 aprile 2023, è possibile descrivere dettagliatamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione sulla via Palmiro Togliatti 7, a San Nicolò d'Arcidano, eretta con prima Licenza di Costruzione n. 14/1971 (Allegato 5) su un lotto romboidale di 460 mq. L'abitazione risulta subito non conforme a quanto assentito in progetto, infatti mentre il progetto regolarmente approvato dall'amministrazione comunale prevedeva un'abitazione su due livelli, mentre è stato costruito solamente il primo piano con una scala interna che porta ad un sottotetto non abitabile. La ricerca di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU ha rivelato oltre la Licenza di Costruzione 14/1971 una successivamente Licenza di costruzione n. 62_1972 (Allegato 6) per effettuare i lavori di recinzione del lotto in oggetto.

L'abitazione risulta accatastata come da stato di fatto e corrisponde alla planimetria derivante da

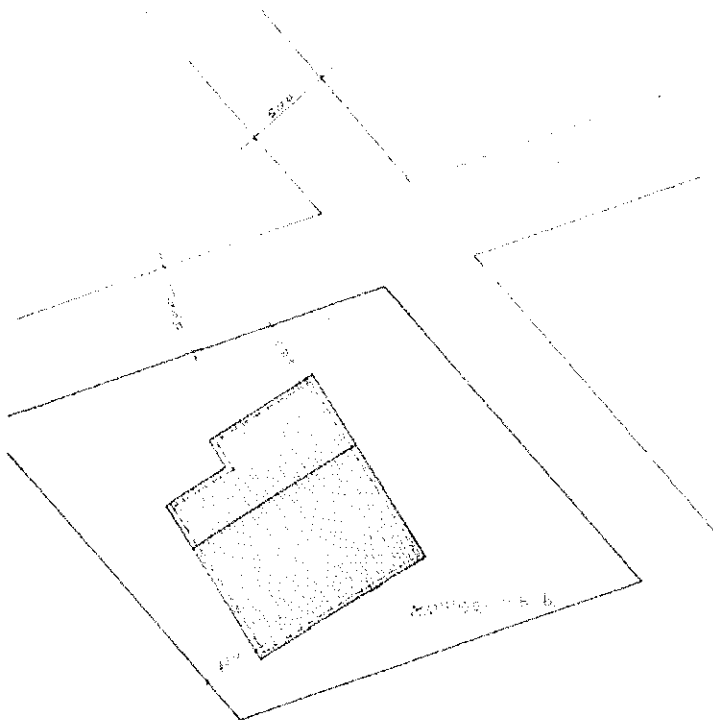
Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

*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*

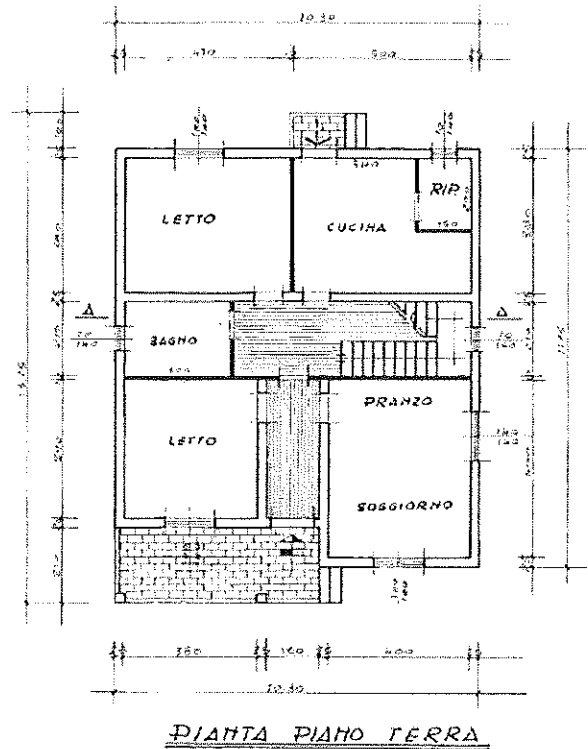


Esecuzione Immobiliare n. 60/2022 R. Es.

rilievo eseguito dal CTU (Allegato 8) ma non allo stato assentito in L.C. 14/71. L'immobile pignorato, è distribuito su 1 (un) livello ed un piano sottotetto non abitabile ed è esposto nelle 4 facciate e prospetto principale esposto a nord (Allegato 8_Planimetria stato di fatto).



UBICAZIONE DEL FABBRICATO
Scala 1:200.

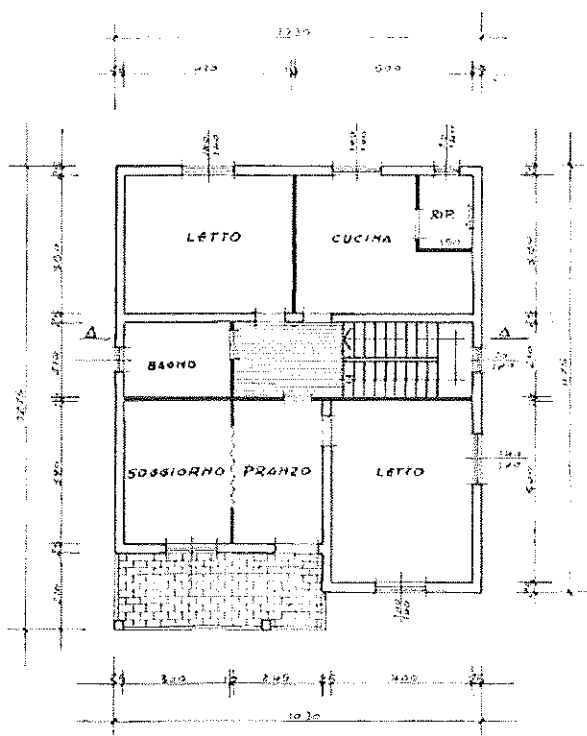


Progetto regolarmente approvato_pianta piano terra

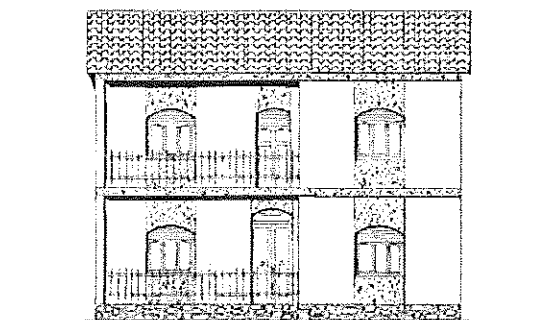
Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

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 PIANO PRIMO



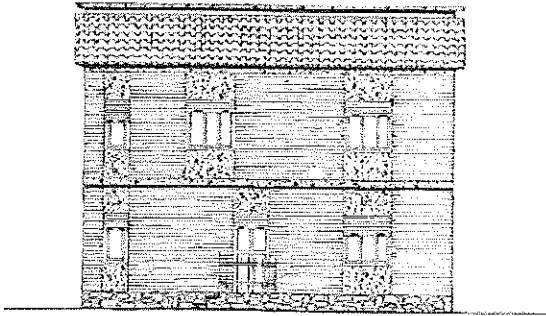
PROSPETTO PRINCIPALE

Progetto regolarmente approvato_pianta piano primo e prospetto principale

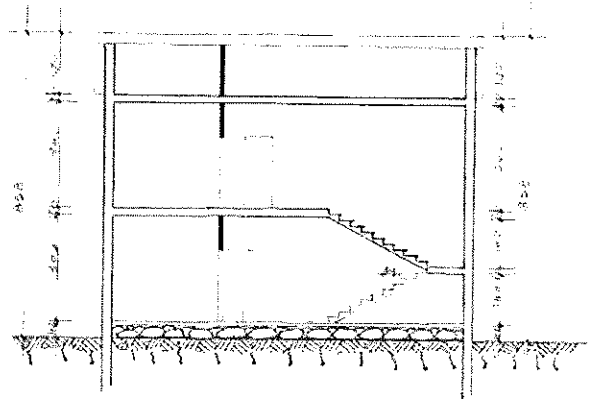
Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

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





DROSPELLO POSTERIORE



SEZIONE A-A

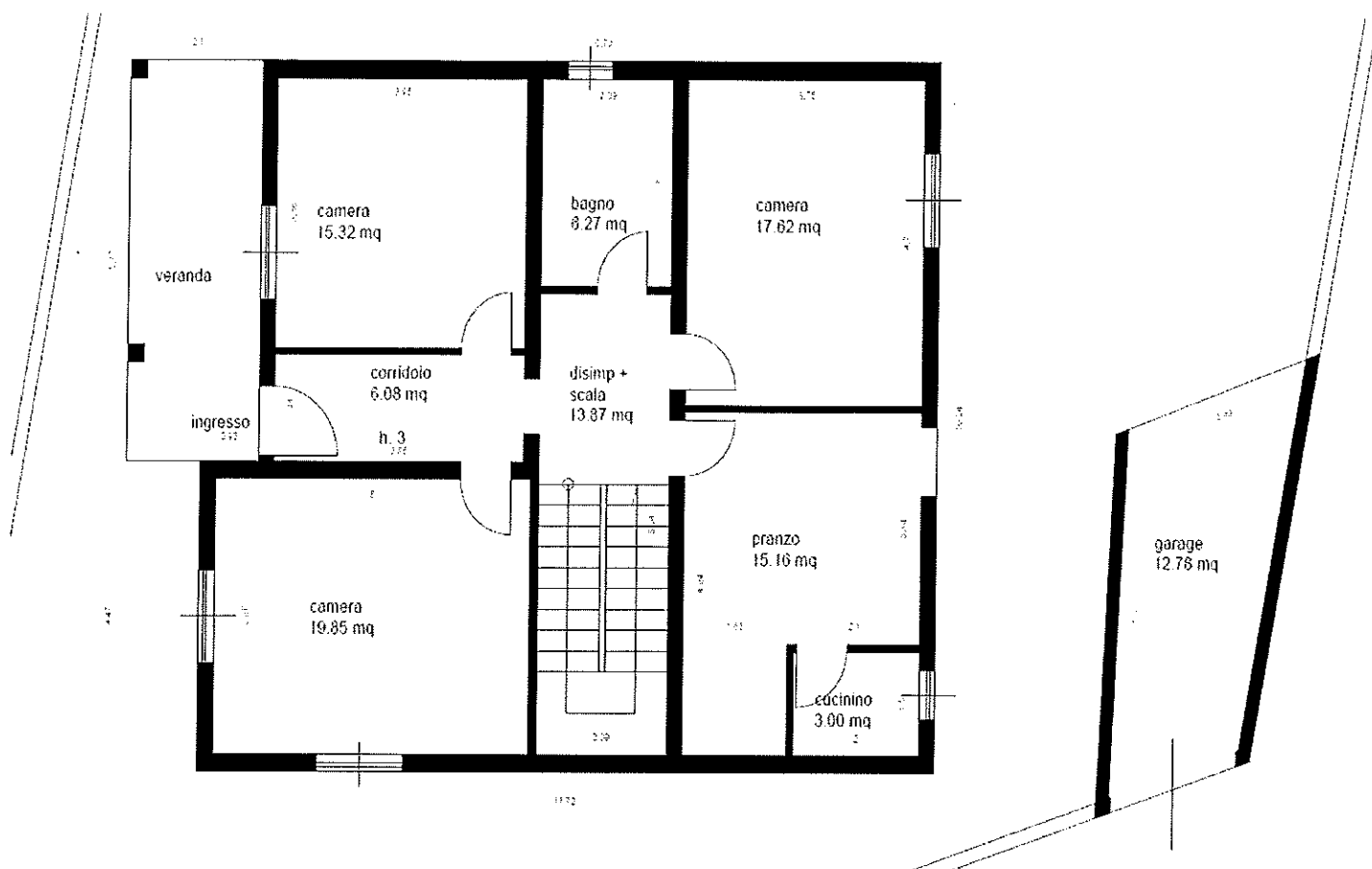
Progetto regolarmente approvato _prospetto posteriore e sezione

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





Planimetria derivante da sopralluogo

Per meglio descrivere l'immobile si procederà nella descrizione partendo dall'ingresso al piano terra.

Dal cortile circondante l'abitazione si accede ad una veranda coperta che funge da ingresso al piano terra attraverso un corridoio di ca. 6.08 mq. Ai lati sono presenti due camere rispettivamente di 15 e 19 mq ca. Proseguendo dal corridoio si accede ad un disimpegno con scala interna per l'accesso al piano sotto-tetto non abitabile e il bagno di 6.27 mq. Oltre il disimpegno è presente un'altra camera di 17.62 mq e un locale cucina con pranzo, al suo interno c'è un piccolo cucinino. Esternamente nel cortile, con accesso indipendente da via Togliatti è presente un garage di 12 mq ca con copertura in pannelli di cemento amianto.

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



L'altezza interna dell'abitazione è di 3,00 metri al piano terra. I solai sono del tipo misti in latero-cemento e la struttura verticale portante in elevazione è costituita da muratura portante in blocchi di cls da 25 cm. E' presente una copertura del tipo a due falde con manto di copertura in pannelli di cemento amianto. Tale copertura è chiaramente visibile nel disimpegno sopra la scala di accesso al piano sottotetto.

Le pavimentazioni interne, di colore medio chiaro con motivi geometrici, sono in piastrelle di gres e zocchetto battiscopa in gres in tinta con i pavimenti. Il rivestimento del bagno principale al piano terra è costituito da mattonelle in gres 15x15 fino ad una altezza di circa 1,50 metri.

Gli infissi esterni sono costituiti da un singolo serramento in legno con persiane oscuranti in alluminio. Le finiture dei davanzali e soglie sono in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura scura e maniglie di tipo ordinario.

I sanitari presenti nel bagno, quali water, bidet, lavabo e vasca, sono in vetro china bianca con rubinetteria ordinaria.

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

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato, se non un camino a legna al piano terra nel locale pranzo.

Nel prospetto esterno i canali di gronda in metallo e i pluviali per lo smaltimento delle acque piovane non sono integri e si presentano in molti punti in pessime condizioni.

La finitura esterna del fabbricato è in intonaco civile con tinteggiatura. La recinzione del lotto in muratura di blocchi di cemento non risulta intonacata, come anche la muratura del garage esterno.

Si può riassumere che le condizioni sia interne che esterne di manutenzione dell'alloggio, come dimostrato dalle fotografie allagate alla presente (Allegato 10), è di tipo insufficiente con un pessimo stato di conservazione e manutenzione, dove alcuni ambienti non risultano ultimati, (vedi copertura sopra la scala interna) e le finiture non presenti. Sono presenti parecchi problemi di umidità interna da infiltrazione, da risalita nelle pareti verticali e orizzontali di tutti i locali interni.

I dati planovolumetrici possono essere così riassunti:

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*



• Superficie Lotto	=	mq	460,00
• Superficie Coperta:	=	mq	142,28
• Superficie lorda (piano T):	=	mq	126,77
• Superficie lorda (garage):	=	mq	15,51
• Superficie netta (piano T):	=	mq	97,17
• Volume lordo abitazione:	=	mc	380,31
• Altezza interna:	=	m	3

QUESITO N. 3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono di individuare il bene oggetto di esecuzione. Nello specifico il bene immobile indicato negli atti di pignoramento è individuato:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

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. 60/2022 R. Es.

I dati corretti differiscono nel numero civico dell'immobile e cioè:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, 7, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe I, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, 9, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

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.

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di San Nicolò d'Arcidano, e più precisamente:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe I, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

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*



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 San Nicolò d'Arcidano, tuttora vigente, risulta che l'immobile sorge in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B2 – ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE":

"Destinazione d'uso: residenze, servizi e attività compatibili (non moleste e non inquinanti). La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di zona appresso riportate a meno di diversa disposizione prevista da appositi Piani Particolareggiati che comunque non possono superare l'indice fondiario di 5 mc/mq. Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato è data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di standards urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice. In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i predetti limiti quando non eccedano il 70% del volume preesistente, purché previsto dal Piano Particolareggiato. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i mt. 8,50. Tale limitazione non si applica agli edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati, o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è consentita l'edificazione a filo strada, a meno di quei casi in cui sono previsti nuovi allineamenti. In assenza di un nuovo allineamento fissato dall'Amministrazione è consentito tuttavia un arretramento del fabbricato 17 rispetto al filo strada preesistente, il cui valore non può essere inferiore a m. 4 dall'asse stradale. I distacchi tra pareti finestrate fronte strada dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 8. È consentita l'edificazione in aderenza. In caso contrario il distacco dal confine sarà non minore di m.3 per pareti non finestrate e di m.4 per pareti finestrate. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti

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*



finestate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile e` consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti e` consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde. E' ammessa la possibilita' di reperire l'area da riservare a parcheggi (o parte di essa) anche al di fuori dell'ambito del lotto di pertinenza del nuovo fabbricato, purché la distanza dal lotto medesimo non sia superiore a m.50. In tal caso la superficie minima per parcheggio non sarà inferiore al 20% della superficie netta del nuovo fabbricato. Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile di conservare le tipologie locali. Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o aggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a mt. 4,00. E' previsto il caso di costruzione su due piani, purché su non più di due lati per una altezza massima di mt. 7,00. In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti.

Dovranno essere rispettati i parametri seguenti:

- Indice fondiario = 2,8 mc/mq*
- superficie coperta = 0,5 mq/mq*
- altezza massima = 8,5 m*
- numero dei piani fuori terra = 2 + seminterrato e sottotetto”*

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*



QUESITO N. 6 – CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA E SANABILITÀ

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Dalle indagini e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicolò d'Arcidano e dai sopralluoghi effettuati in sito si rileva che quanto realizzato non è del tutto corrispondente a quanto autorizzato e assentito nella Licenza di Costruzione n. 14/1971 ed elaborati grafici (Allegato 5).

L'abitazione risulta costruita per il solo piano terra senza che vi sia stata l'ultimazione del piano primo, quindi non conforme a quanto assentito in progetto regolarmente approvato

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*



dall'amministrazione comunale.

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

Gli oneri necessari per la presentazione di tutti gli adempimenti necessari per l'accertamento di conformità dell'immobile allo stato attuale e successivo rilascio di certificato di agibilità, possono essere stimati come segue:

- Presentazione pratica SUAPE al Comune per Accertamento di doppia Conformità, comprensivo di spese di presentazione al Comune competente e prestazione professionale, circa 1.000,00 Euro (mille/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria;
- Presentazione pratica SUAPE al Comune di domanda di Agibilità, comprensivo di spese di presentazione al Comune competente e prestazione professionale, circa 1.000,00 Euro (mille/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria e certificati di rispondenza degli impianti;

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

QUESITO N. 7 – DIVISIONE IN LOTTI

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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*



Esecuzione Immobiliare n. 60/2022 R. Es.

L'immobile pignorato è identificato come:

Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di San Nicolò d'Arcidano e precisamente:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

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

QUESITO N. 8 – DIVISIBILITÀ IN NATURA

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

L'immobile, censito al Comune di San Nicolò d'Arcidano e precisamente:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

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*



2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

Esso è pignorato per la quota di 1/1 al debitore [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] CF: [REDACTED] in proprio (sia in qualità di originaria proprietaria sia in qualità di erede del Sig. [REDACTED] ed in qualità di genitore esercente la potestà del minore, [REDACTED] nato il [REDACTED] a Oristano e residente a San Nicolò d'Arcidano in via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a Oristano e residente a San Nicolò d'Arcidano in via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e residente a San Nicolò d'Arcidano in via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED], in qualità di eredi del sig. [REDACTED], intera proprietà.

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

QUESITO N. 9 – STATO DEL BENE

Accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati 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

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*



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, in fase di sopralluogo è risultato occupato ed abitato dal debitore [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare composto da [REDACTED] nata ad [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 della piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/9 della piena proprietà, [REDACTED], nato a Oristano il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 della piena proprietà. Così come riportato dal certificato di residenza storico agli atti e riportato in allegato (Allegato 9)

Alla Sig.ra [REDACTED], debitore, sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è pervenuta

da:

[REDACTED], nato il [REDACTED] a San Nicolò d'Arcidano residente in [REDACTED]
[REDACTED]

a:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] in [REDACTED]
CF: [REDACTED]
- [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] ed ivi residente in via Togliatti n. 7, CF: [REDACTED]

Proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Così come indicato nella Certificazione Notarile 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.porcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



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. All'allegato 3 e 4 della presente relazione peritale è riportato l'estratto di matrimonio con eventuali note a margine e il certificato di vedovanza.

QUESITO N. 11 – REGIME VINCOLISTICO

Indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA DEL C.T.U.

Non sussiste alcun vincolo di natura storica, artistica, alberghiera, di natura demaniale e/o usi civici.

QUESITO N. 12 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli

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*



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 provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

RISPOSTA DEL C.T.U.

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- LA METODOLOGIA DIRETTA, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo;
- LE METODOLOGIE INDIRETTE, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Immobile oggetto di stima:

Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di San Nicolò d'Arcidano:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

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.

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*



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 immobiliari) dislocate nel territorio limitrofo.

Informazioni da fonti "indirette"

Le fonti accreditate, o indirette, prese in considerazione sono state:

- *P'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 San Nicolò d'Arcidano, 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	370,00	550,00
		Valore medio: 460,00 €/mq	

- *Borsino Immobiliare (terzo trimestre 2022)*

I valori indicati per il Comune di San Nicolò d'Arcidano, fascia centrale urbanizzata, per gli

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*



immobili con destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	Inferiore	287,00	397,00
		<i>Valore medio:</i> 342,00 €/mq	

Indagine da fonti “fiduciarie”

Le indagini condotte mediante ricerca ad operatori del mercato immobiliare locale (Agenzie Immobiliari locali responsabili della vendita di immobili analoghi a quello oggetto di valutazione) e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta e valori di stima simili, hanno consentito di individuare i seguenti costi.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		
		Caso 1	Caso 2	Caso 3
Casa indipendente	Medio basso	479,00	487,00	480,00
		<i>Valore medio:</i> 482,00 €/mq		

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per valutare il più probabile valore di mercato del bene (Vm) si è ricorso ad un procedimento di stima detto **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto**.

Tale procedimento fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima ricavati dalle indagini di mercato precedentemente descritte.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e considerate le caratteristiche del bene oggetto di stima, il **Valore Unitario di Mercato** è ottenuto dalla media aritmetica dei valori di mercato medio, ottenuti con le indagini sopra descritte.

Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu
mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



Fonte A	Fonte B	Fonte fiduciaria	Valore Unitario di Mercato (fonte A + fonte B + fonte fiduc.)
			3
460,00 €/mq	342,00 €/mq	482,00 €/mq	428,00 €/mq

Il Valore Unitario di Mercato attribuito è di 428,00 €/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 San Nicolò d'Arcidano.

Dall'indagine di mercato effettuata si ritiene di attribuire all'immobile avente le caratteristiche indicate in precedenza un valore di mercato unitario per la compravendita pari a 428,00 €/mq.

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

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dalle planimetrie allegate (Allegato 8) 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:

Bene Immobile residenziale: In Comune di San Nicolò d'Arcidano:

1) fabbricato, compresa l'area sulla quale sorge ed il cortile di pertinenza, sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 1, piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 6 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437);

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*



2) fabbricato sito in via Palmiro Togliatti, distinto attualmente nel NCEU con Foglio 5 Mappale 1436 Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, Classe U, Mq 12 (ex NCEU con F.5 M.1436 – 1437).

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Vm (€)
Abitazione PT	126,77	100	126,77	428,00	€ 54.257,56
Garage	15,51	35	5,42	428,00	€ 2.319,76
Cortile aree scoperte	317,72	10	31,77	428,00	€ 13.597,56
Totale			163,96	428,00	€ 70.174,88

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 70.174,88

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

In base alle considerazioni espresse al precedente *Quesito n. 6 – Conformità alla normativa e sanabilità*, il valore ottenuto andrà decurtato degli importi necessari per rendere conforme l'immobile alla normativa urbanistico edilizia.

In particolare:

- Presentazione pratica SUAPE al Comune per Accertamento di doppia Conformità, comprensivo di spese di presentazione al Comune competente e prestazione professionale, circa 1.000,00 Euro (mille/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria;

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



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

In relazione allo “stato di conservazione” e manutenzione dell’immobile, il coefficiente applicato è pari a 0,60 in quanto lo stato dell’immobile risulta scadente. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, si è tenuto in considerazione i seguenti elementi propri dell’unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché facciate esterne, coperture e parti comuni in genere ove presenti. A supporto di quanto affermato, circa lo stato di conservazione e manutenzione dell’immobile, si veda l’*Allegato 10 – Rilievo fotografico*.

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:

$$€ 70.174,88 - € 2.000,00 = € 68.174,88 \times 0,60 = € 40.904,92$$

Considerato che la quota pignorata a carico degli esecutati risulta essere di 1/1, il valore è pari a: EURO € 40.904,92 (quaranta mila novecento quattro/92)

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

- **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EURO 40.904,00 ***

*(valori arrotondati per difetto)

QUESITO N. 13 – COSTRUZIONE SU MAPPALI NON PIGNORATI

Nell’ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non

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*



Esecuzione Immobiliare n. 60/2022 R. Es.

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. 10 allegati

Oristano, 09.05.2023

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

