

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI ORISTANO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 14/2025 R.G.Es.**

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ANDREA BONETTI

ELABORATO:

PERIZIA

IMMOBILE:

Abitazione in via Terranova N. 9 – Solanas frazione di Cabras (OR)

CREDITORE PIGNORANTE:

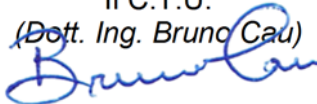
AVV.TO:

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE:

PROSSIMA UDIENZA: 21/11/2025

DATA – 20/10/2025

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)


STUDIO CAGLIARI (CA): VIA O. BACAREDDA N. 146 – CAP. 09127
STUDIO ORISTANO (OR): VIA LIBECCIO N. 17 – CAP. 09170
REC. TELEFONICO: +39 3935655578
POSTA ELETTRONICA: brunocau@gmail.com
POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: bruno.cau@ingpec.eu

**DR. ING. BRUNO CAU - STUDIO DI INGEGNERIA PER
L'AMBIENTE E L'INDUSTRIA**

Cod.Fisc. CAUBRN72A16C351P
PARTITA IVA. 02904420920



INDICE

1. PREMESSA	2
1.1 CONFERIMENTO INCARICO	2
1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI	2
2. RISPOSTA AI QUESITI	4
2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)	4
2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)	6
2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)	15
2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)	17
2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)	18
2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)	19
2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)	22
2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)	22
2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)	23
2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)	23
2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)	23
2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)	23
2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)	26
3. ALLEGATI	27



1. PREMESSA

1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al N. 318, con studio professionale in Oristano, Via Libeccio n. 17, e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Oristano - in data 24/04/2025 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 14/2025 R.G.Es. promossa da
rappresentata dall'Avv. _____, contro

con l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c. L'ill.mo Giudice fissava l'udienza per la vendita in data 21/11/2025 ore 10.00.

Come da incarico ricevuto, il sottoscritto ha trasmesso la relazione peritale e gli allegati al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore concedendo il termine di almeno giorni 15 dalla data dell'udienza per far pervenire al sottoscritto eventuali osservazioni.

1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Una volta accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha potuto acquisire i documenti contenuti nel fascicolo telematico relativi alla procedura mediante l'accesso autorizzato al portale "REGINDE".

In data 09/06/2025, il sottoscritto trasmetteva la Check List post Cartabia compilata congiuntamente al custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie IVG.

Mediante la propria utenza autorizzata, il sottoscritto ha effettuato gli accessi al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) al fine di ottenere la documentazione catastale e ipotecaria relativa all'immobile in oggetto.



In data 05/05/2025, mediante Posta Elettronica Certificata inviata al protocollo del Comune di Cabras, il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi riguardanti l'immobile.

In data 06/06/2025, l'Ufficio Tecnico inviava tramite Pec la documentazione in archivio relativa all'immobile in oggetto.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo in data 23/06/2025, unitamente al custode giudiziario l'IVG nella persona del sig. Sergio Reni. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha proceduto alle seguenti attività:

- rilievo fotografico degli ambienti interni ed esterni;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato con la figlia e dai suoi genitori.



2. RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito si risponde in maniera puntuale a tutti i quesiti oggetto di incarico.

2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile in oggetto, costituente lotto unico, è il seguente:

Casa di civile abitazione in comune di Cabras, frazione di Solanas (OR), Via Terranova n. 9, piani S1, T e 1, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 874, cat. A/2, intestata a [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà.

La descrizione attuale del bene così come verificato durante il sopralluogo (indirizzo, numero civico, piani e dati catastali) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

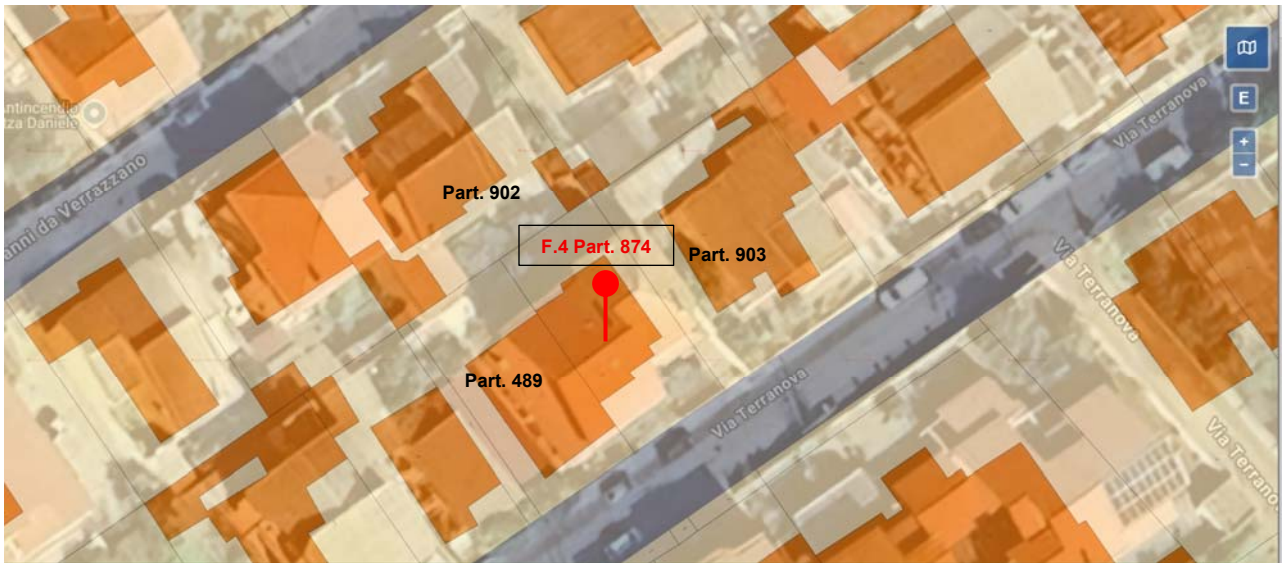
L'immobile confina con la via Terranova a sud, con la particella 489 a ovest, con la particella 902 a nord e, infine, con la particella 903 lungo il confine est.

Nell'immagine seguente tratta dal sito Google Earth, viene indicata la posizione dell'immobile in oggetto:

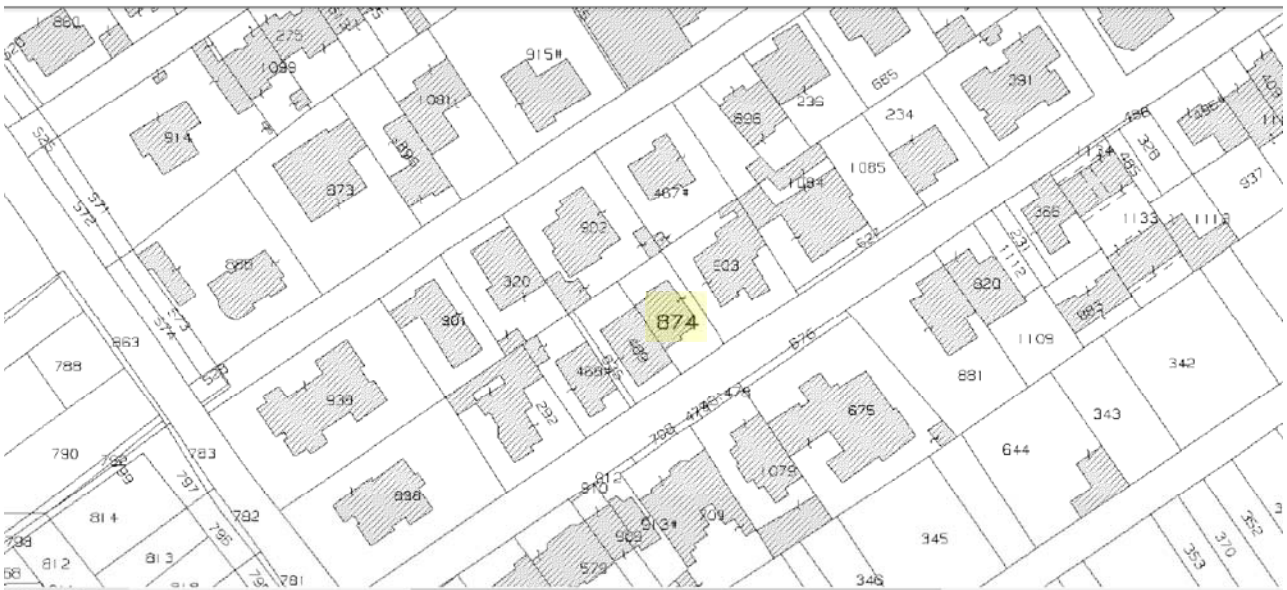


Nell'immagine seguente viene sovrapposta l'immagine di Google Earth con la mappa catastale, viene indicato l'immobile in oggetto e i mappali confinanti:





Nell'immagine seguente viene riportato un estratto della mappa catastale con evidenziato il mappale in oggetto:



2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile oggetto del presente lotto unico è censito al Catasto Fabbricati del comune di Cabras frazione Solanas (OR) al Foglio 4 Particella 874, Piano S1, T e 1, Categoria A/2, classe 4, vani 9, Superficie Catastale 254 m² Totale: escluse aree scoperte: 228 m², Rendita Euro 627,50.

L'immobile è una casa indipendente di civile abitazione con accesso dalla via Terranova n. 9, sviluppata su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "B3" del Piano Regolatore del Comune di Cabras.

Sulla base del sopralluogo, l'immobile è così composto:

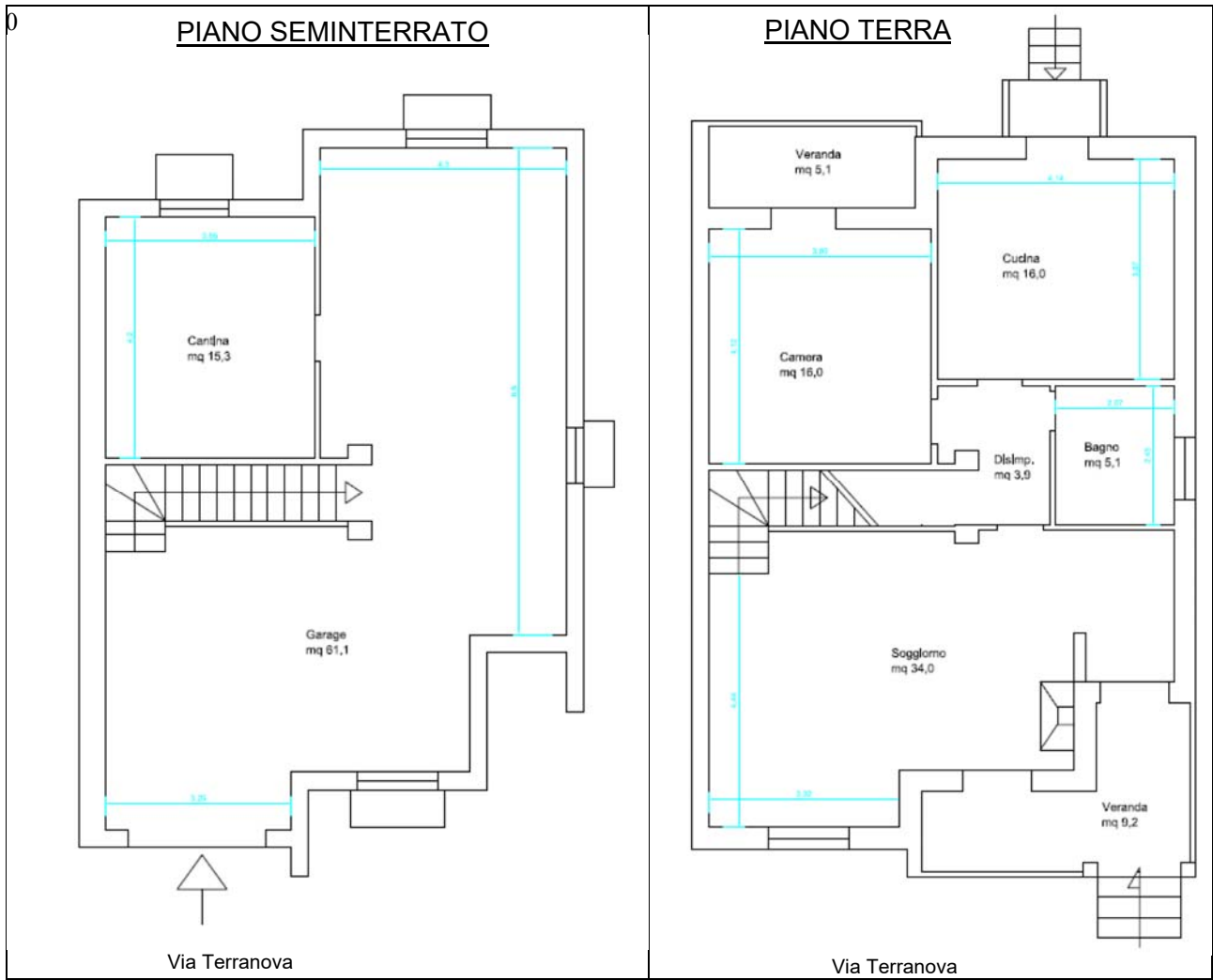
- il piano seminterrato, dotato di un ingresso carrabile dalla via terranova con serranda a ribalta, è composto da un ampio garage e da una cantina; tramite le scale interne è collegato al piano terra.
- il piano terra ha l'accesso principale dalla via Terranova attraverso un cortile e una verandina di ingresso. È diviso nei seguenti ambienti: un ampio soggiorno, un disimpegno, una cucina, una camera e un bagno. La camera è dotata di una verandina posteriore a cui si accede tramite portafinestra, dalla cucina si accede al cortile posteriore. Dal soggiorno, attraverso delle scale a vista si accede al piano primo.
- Nel piano primo sono presenti tre camere, un ripostiglio, un bagno e tre verandine. Il piano primo è stato reso indipendente rispetto al piano terra, destinando una camera da letto a soggiorno e il ripostiglio a cucinino. Inoltre, è stata realizzata una scala metallica esterna sul lato posteriore, da cui si accede al piano primo direttamente dal cortile posteriore.
- Il cortile esterno si sviluppa su tre lati.

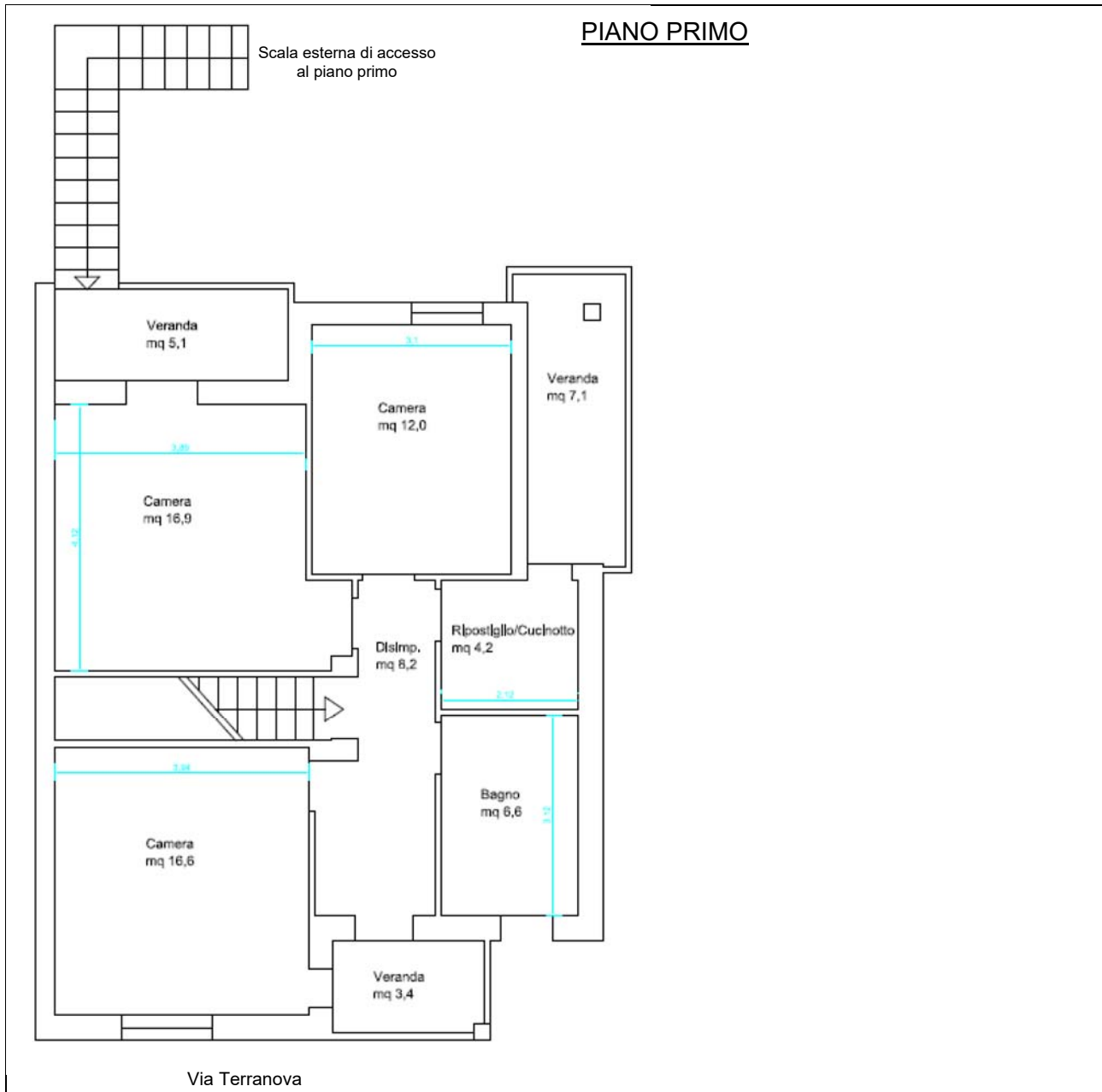
La struttura portante è realizzata in cemento armato al piano seminterrato e le parti in sopraelevazione principalmente in muri portanti in blocchi di trachite, i solai di interpiano e di copertura in latero cemento e copertura a padiglione con finitura in tegole, le pareti divisorie interne mediante murature in laterizio. L'abitazione è completamente rifinita in tutti i suoi ambienti; le camere sono illuminate tramite finestre e portefinestre. Gli infissi esterni di legno verniciato al naturale si presentano in buone condizioni di mantenimento e di buona qualità. La pavimentazione è di piastrelle di ceramica, i bagni sono completamente rifiniti con placcaggi verticali di colore chiaro e sanitari di discreta qualità.

L'immobile è dotato di impianti di condizionamento a pompe di calore; l'acqua calda sanitaria mediante caldaia a gas. Al piano terra nel soggiorno è presente un camino a legna.



PIANTA DELLO STATO DI FATTO (per maggiori dettagli si veda l'allegato n. 4):





CONSISTENZA

Sulla base dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, nella tabella che segue sono riportate le superfici dell'immobile descritto:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE EFFETTIVA [m ²]
PIANO SEMINTERRATO		
1	Garage	61,1
2	Cantina	15,3
3	Scale	6,0



PIANO TERRA		
4	Soggiorno	34,0
5	Disimpegno	3,9
6	Camera	16,0
7	Bagno	5,1
8	Cucina	16,0
9	Scale	6,0
10	Veranda	9,2
11	Veranda	5,1
PIANO PRIMO		
12	Camera	16,9
13	Camera	12,0
14	Camera	16,6
15	Ripostiglio	4,2
16	Bagno	6,6
17	Disimpegno	8,2
18	Veranda	5,1
19	Veranda	7,1
20	Veranda	3,4

La superficie lorda, pari alla superficie calpestabile dei locali più la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero e valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25), risulta:

- piano seminterrato - superficie lorda pari a mq 96,4;
- piano terra - la superficie lorda pari a mq 97,6;
- piano primo - la superficie lorda pari a mq 85,1.

La superficie catastale del lotto è pari a mq 282 mentre quella reale indicata negli elaborati di progetto allegati alle concessioni edilizie è pari a mq 230. Nella presente valutazione viene considerata la superficie reale e, pertanto, la superficie scoperta del cortile interno risulta pari a mq 132,4.

La superficie commerciale, per gli immobili a destinazione residenziale, risulta pari alla somma:

- della superficie lorda dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie lorda ragguagliata degli accessori diretti e indiretti di uso esclusivo (coefficienti inferiori all'unità):
 - di ornamento (verande, terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (depositi, locali tecnici, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel caso in oggetto, risulta:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [m ²]	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGG. [m ²]
A	Superficie lorda piano seminterrato	96,4	0,5	48,2
B	Superficie lorda piano terra	97,6	1,00	97,6
C	Superficie lorda piano primo	85,1	1,00	85,1
D	Verande piano terra	14,3	0,25	3,575
E	Verande piano primo	15,6	0,25	3,9
F	Cortile	132,4	0,1	13,24
Totale sup. ragguagliata commerciale				251,62



La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta pari a mq 251,62.

STATO D'USO E CONFORMITÀ IMPIANTI

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di conservazione eccellente, non si evidenziano ingressi di umidità e segni di lesioni significative.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono regolarmente funzionanti.

Come detto, anche gli infissi interni ed esterni, sono in ottime condizioni e regolarmente funzionanti.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità e l'immobile di certificato di agibilità.

IMMAGINI:

Di seguito alcune immagini dell'immobile, per il rilievo di dettaglio si rimanda all'allegato n.1:



Prospetto principale sulla via Terranova





Prospetto posteriore ovest





Garage



Salone piano terra





Cucina piano terra



Camera da letto piano terra





Camera matrimoniale piano primo



Bagno piano primo



2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Come detto, l'identificazione catastale attuale dell'immobile è il seguente:

in comune di Cabras frazione Solanas (OR), via Terranova n. 9, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 874, Piano S1, T, 1, Categoria A/2, classe 4, vani 9, Superficie Catastale 254 m² Totale: escluse aree scoperte: 228 m², Rendita Euro 627,50, in ditta a [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà.

I dati catastali attuali sono derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CRONISTORIA DATI CATASTALI:

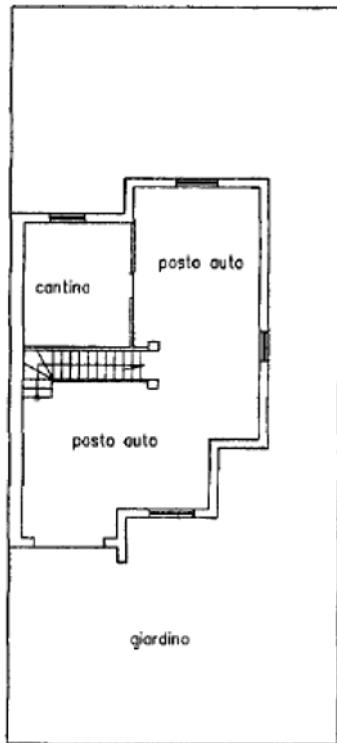
PERIODO	INTESTATI	DATI CATASTALI	DATI DERIVANTI DA
dal 15/07/2005	[REDACTED] per il diritto di 1/1 di proprietà	Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 874, piano S1-T-1, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 9 vani	Costituzione del 11/01/2005 Pratica n. OR0001532 in atti dal 11/01/2005 Costituzione (n. 110.1/2005)
dal 11/01/2005 al 15/07/2005	[REDACTED] Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 874, piano S1-T-1, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 9 vani. Catasto Terreni Foglio 4 particella 874, ente urbano consistenza mq 282.	Costituzione del 11/01/2005 Pratica n. OR0001532 in atti dal 11/01/2005 Costituzione (n. 110.1/2005). Tipo Mappale del 27/12/2004 Pratica n. OR0122535 in atti dal 27/12/2004 (n. 122535.1/2004).
dal 31/01/1994 al 11/01/2005	[REDACTED] Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Foglio 4 particella 291, uliveto classe 2, consistenza mq 282.	FRAZIONAMENTO del 30/12/1988 Pratica n. 34922 in atti dal 13/03/2002 (n. 6.1/1988).

Nell'immagine seguente viene riportata la planimetria catastale:

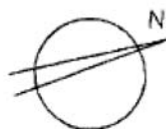
Firmato Da: BRUNO CAU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e17ba0b23ce28407b7daac29b768a8a



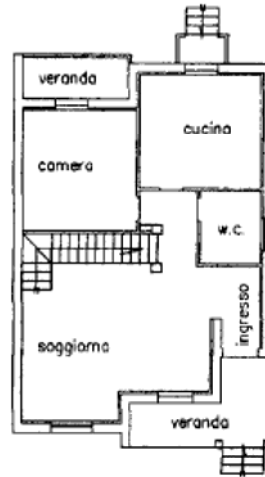
PIANO SEMINTERRATO
H= 2,30



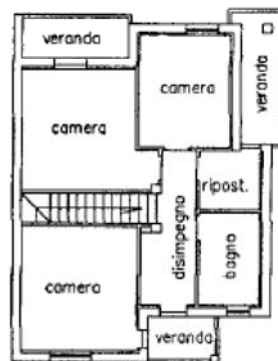
Via Terranova



PIANO TERRA
H= 2,80



PIANO PRIMO
Hm= 3,25



Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non risultano difformità.



2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di una casa indipendente di civile abitazione ubicata in comune di Cabras frazione Solanas (OR), via Terranova n. 9, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 874, Piano S1, T, 1, Categoria A/2, classe 4, vani 9, Superficie Catastale 254 m² Totale: escluse aree scoperte: 228 m², Rendita Euro 627,50, in ditta a [REDACTED], per l'intero diritto di proprietà. Lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

È composta al piano seminterrato da garage, cantina e scala interna per l'accesso al piano terra; al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto al cortile posteriore, camera da letto, un bagno, un disimpegno e scale interne per l'accesso al piano primo; al piano primo da tre camere, un ripostiglio, un bagno e tre verandine. L'abitazione è accessibile dalla via terranova mediante accesso carrabile e pedonale.

L'immobile confina con la via Terranova lungo il confine sud, da cui ha l'accesso alla abitazione, con immobili di altra proprietà censiti con la particella 489 lungo il confine ovest, con la particella 902 posteriormente lungo il confine nord e, infine, con la particella 903 lungo il confine est.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "B3 Completamento esterno" frazione di Solanas del PUC del Comune di Cabras e l'edificazione del fabbricato è iniziata nel 1994.

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 68/89, prot. 4534 del 12/10/1994 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 19/95, prot. 2465 del 05/06/1995 per Variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 87/96, prot. 12130 del 11/06/1997 per Variante in corso d'opera;
- Agibilità 03/05/ab, prot. 003935 del 11/03/2005.

Dal confronto tra lo stato di fatto e i progetti assentiti, risultano delle difformità. I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, delle sanzioni, dei diritti di istruttoria, e dei costi di ripristino dello stato assentito, si possono stimare in complessivi € 2.850,00.

Tali costi di regolarizzazione edilizia, oltre al deprezzamento per all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della procedura esecutiva, sono detratti dal valore commerciale dell'immobile.

Prezzo base d'asta al netto del deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata, pari a (arrotondato):

€ 246.500,00 (Euro duecentoquarantaseimilacinquecento/00).



2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa e di quanto verificato dal sottoscritto attraverso l'accesso autorizzato al portale SISTER dell'A.d.E. risulta quanto segue.

La proprietà dell'immobile censito al C.F. in comune di Cabras frazione Solanas (OR), via Terranova n. 9, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 874, cat. A/2, è pervenuta all'esecutato per atto di:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 4835/3272 in data 21 luglio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Loriga Vittorio di Cagliari (CA) del 15 luglio 2005, numero di repertorio 497356/33079

favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: [REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED]

Immobile: Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 874, cat. A/2; al Catasto terreni Foglio 4 Particella 874.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 884/699 in data 22 febbraio 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cabiddu Pierluisa di Oristano del 31 gennaio 1994, numero di repertorio 10545

favore: [REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

immobile: censito al Catasto del Comune di Cabras sez. Solanas, "terreno Qualità uliveto, in catasto terreni foglio 4, particella 291, consistenza are 02 ca 82 su cui insiste l'immobile in oggetto.

Come descritto nel precedente paragrafo 2.3, con il Tipo Mappale del 27/12/2004 Pratica n. OR0122535 in atti dal 27/12/2004 (n. 122535.1/2004) è stata soppressa la particella 291 e originata la Particella 874 di pari consistenza.

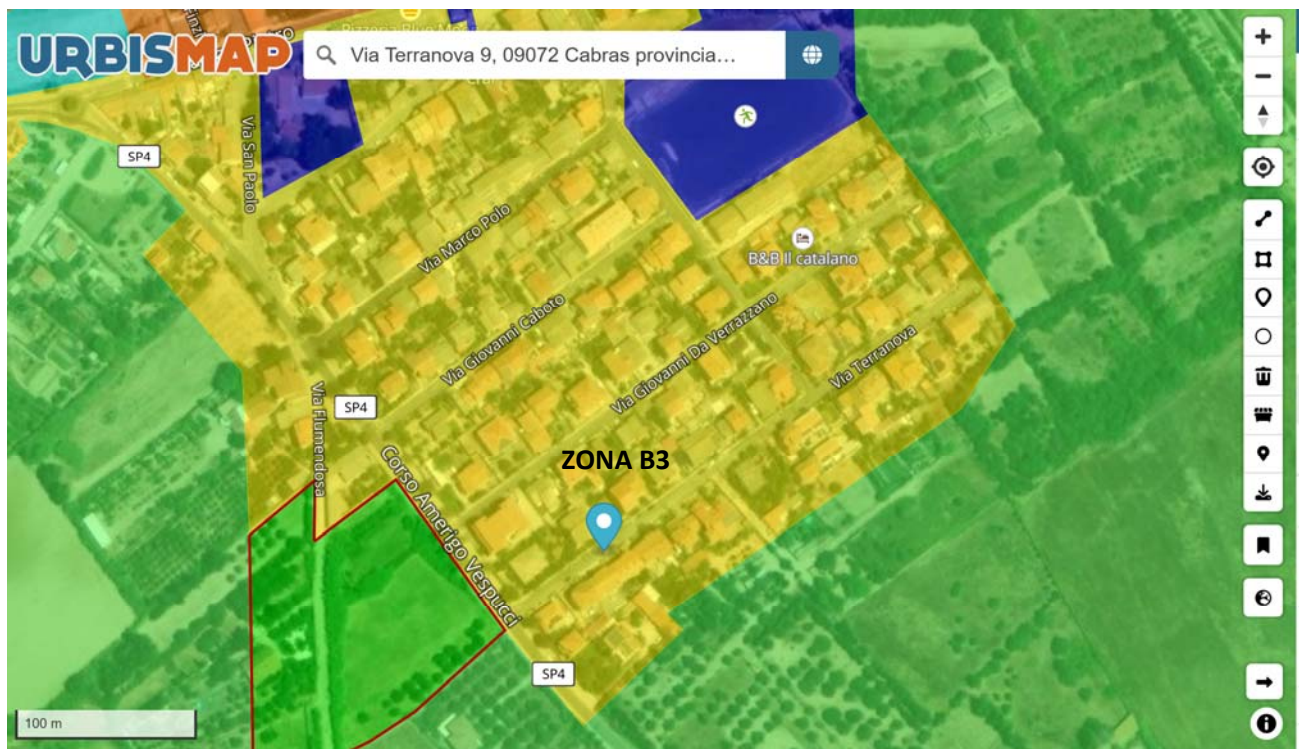


2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato ricade in zona omogenea “B3 Completamento esterno” del PUC del Comune di Cabras.

Nell’immagine seguente - tratta dal sito Urbismap - viene indicato l’immobile in oggetto ricadente in zona omogenea B3 del comune di Cabras frazione Solanas:



Sulla base dell’accesso agli atti presso l’ufficio tecnico, risultano le seguenti pratiche edilizie riferite all’immobile (si veda l’allegato n. 3):

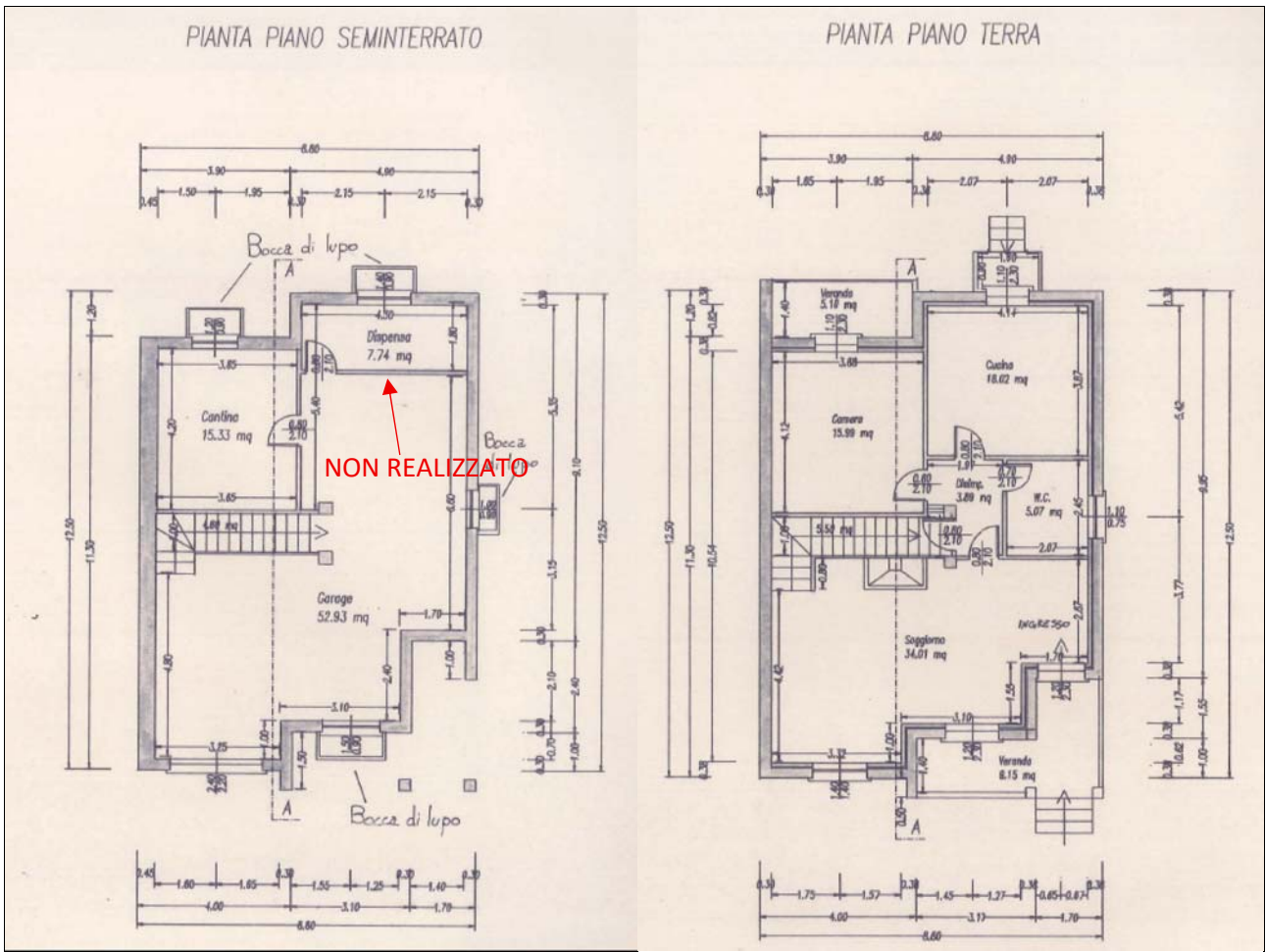
- Concessione edilizia n. 68/89 del 12/10/1994 per la “costruzione di un fabbricato di civile abitazione”.
- Concessione edilizia n. 19/95 del 05/06/1995 “variante in corso d’opera”.
- Concessione edilizia n. 87/96 del 11/06/1997 “variante in corso d’opera”.
- Certificato di agibilità prot. 003935 del 11/03/2005.

Sulla base del confronto tra lo stato di fatto, gli elaborati tecnici facenti parte della Concessione edilizia n. 87/96 non sono emerse difformità ad eccezione delle seguenti:

1. Non è stata realizzata la dispensa nel piano seminterrato;
2. È stata realizzata una scala metallica che permette l’accesso al piano primo direttamente dal cortile posteriore dell’abitazione.



Nelle immagini seguenti sono riportati gli elaborati di progetto assentiti e le difformità riscontrate:



2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Sulla base delle verifiche svolte e del sopralluogo effettuato, il debitore esecutato ha la residenza e vive nell'immobile oggetto di esecuzione con la figlia e i propri genitori.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Tra i documenti facenti parte del fascicolo di causa richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c. è contenuto il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale, che è stato oggetto di verifica preliminare congiunta con il custode giudiziario l'IVG al fine di poter compilare la Check List Post Cartabia. Pertanto, sulla base della documentazione agli atti e delle verifiche svolte, di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da cancellare nel contesto della procedura esecutiva:

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.4836/949 in data 21 luglio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Loriga Vittorio di Cagliari (CA) del 15 luglio 2005, numero di repertorio 497357/33080;

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
1/1 del diritto di proprietà
contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà';
Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]
avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto sull'immobile in oggetto, risulta la seguente iscrizione successiva a quelle precedentemente indicate fino alla data attuale (si veda l'ispezione ipotecaria del 19/07/2025 contenuta nell'allegato 2).

ISCRIZIONE del 04/07/2025 - Registro Particolare 420 Registro Generale 4352, Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 497357/33080 del 15/07/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 949 del 2005.



Relativamente agli eventuali oneri e vincoli che rimangono a carico dell'acquirente, sulla base delle verifiche congiunte con il custode giudiziario l'IVG, non risultano ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti (oltre a quelli già rilevati sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo di causa) e, in particolare:

- 1) non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici;

Il bene, essendo una casa di civile abitazione indipendente, non fa parte di un condominio.

Nei precedenti paragrafi 2.3 e 2.6 sono indicati i costi di regolarizzazione edilizia e catastale che, non provvedendo in corso di procedura, risulteranno a carico dei futuri acquirenti e, pertanto, saranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile in oggetto non ricade in area demaniale.

2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Come indicato nei paragrafi precedenti, il diritto del debitore sul bene pignorato è la proprietà derivante da atto di compravendita.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Come detto in risposta al precedente paragrafo 2.8, il bene non fa parte di un condominio, e inoltre:

- non risultano danni causati a terzi in relazione all'immobile in oggetto;
- nessun risultato procedimenti giudiziari sull'immobile.

2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)

procedere alla valutazione dei beni

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione



svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) secondo cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

I valori venali più probabili dei fabbricati ad uso residenziale possono essere determinati secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione del valore di mercato - di beni confrontabili con quello in oggetto – relativo all'unità di superficie commerciale (cfr.: - capp. 3 e 5 del manuale "Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" Dario Flaccovio Editore - II Edizione 2002 – autore Arch. Graziano Castello, libero docente presso la Scuola di pubblica amministrazione di Verona, nonché Giudice arbitro presso la Camera arbitrale per i lavori pubblici di Roma e Giudice conciliatore per la Provincia di Imperia; – cap. 2.2.1.1 del "Manuale pratico di estimo – Guida alle stime immobiliari" edito dalla Sistemi Editoriali – I Edizione 2002 – autore Ing. Antonio Iovine, Dirigente della Agenzia del Territorio e membro della Commissione censuaria centrale).

Nel caso dei fabbricati residenziali (nello specifico si tratta di un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione) è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive.

Le superfici lorde comprendono le murature interne computate per intero e quelle esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 o alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

I suddetti coefficienti di ragguaglio sono stati determinati come riportato nel "**Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**" edito dall'Agenzia del Territorio e riportante le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Nel concreto, ciò significa che, nel caso di immobile a destinazione residenziale, la superficie commerciale risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti e indiretti di uso esclusivo (coefficienti inferiori all'unità):
 - di ornamento (verande, terrazze, balconi, patii e giardini);



- di servizio (depositi, locali tecnici, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Quindi, nel caso in esame, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato, che dipende dai seguenti aspetti intrinseci ed estrinseci all'immobile:

- Caratteristiche dell'area urbana in cui è inserito, in termini di qualità dei servizi offerti e accessibilità rispetto alle principali arterie di transito;
- Tipologia costruttiva, materiali da costruzione utilizzati, grado di rifinitura, dotazioni impiantistiche;
- Stato d'uso e manutenzione;
- Conformità degli impianti e agibilità.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte (si veda l'allegato n. 7.1).

A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "E4 frazione di Solanas", riferiti al secondo semestre del 2024:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "ottimo" - valore di mercato **960,00 – 1.350,00 €/mq** (superficie lorda);
- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "normale" - valore di mercato **870,00 – 1.250,00 €/mq** (superficie lorda).

Il sottoscritto ha effettuato una indagine di mercato tra i principali siti di vendita di immobili residenziali e tra gli operatori del settore, grazie alla quale ha potuto verificare l'adeguatezza dei prezzi unitari sopra indicati.

Pertanto, preso come riferimento un immobile in uno stato conservativo "ottimo", in considerazione della qualità dei prospetti principali e delle qualità intrinseche dello stesso, del fatto che è stata completata edificazione nel 2005 e dotato di agibilità, e che risulta in uno stato di conservazione eccellente, il sottoscritto ritiene di considerare il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale pari a 1.100,00 €/mq.

A partire da tale valore unitario, nella determinazione del valore di mercato dell'immobile si devono però tenere in conto i diversi termini di deprezzamento derivanti dalle carenze e difformità descritte nei precedenti paragrafi e di seguito sintetizzate.



Come descritto nel precedente paragrafo 2.6, sono state riscontrate delle difformità edilizie. I costi derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, delle sanzioni, dei diritti di istruttoria, e dei costi di ripristino dello stato assentito, si possono stimare in complessivi € 2.850,00.

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile verrà determinato decurtando dal valore commerciale di partenza tali oneri di regolarizzazione edilizia, a carico del futuro acquirente.

Infine, il prezzo base d'asta del bene in oggetto dovrà considerare un ulteriore deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura esecutiva, stimato pari al 10% del valore commerciale precedentemente calcolato.

In base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, i valori adottati e tutti gli oneri sopra indicati, si ottiene che il valore mercato dell'immobile in oggetto risulta come di seguito calcolato:

LOTTO UNICO - Fabbricato unifamiliare di civile abitazione in via Terranova n. 9 - Solanas (OR)						
VALORE COMMERCIALE UNITARIO	Vu		Euro/m ²	1.100,00		(libero mercato)
descrizione	cod.	Sup. lorda	u.m.	Sup. ragg.	coeff. Ragg.	formula
Superficie lorda piano seminterrato	Sc_1	96,4	m ²	48,2	0,5	
Superficie lorda piano terra	Sc_2	97,6	m ²	97,6	1	
Superficie lorda piano primo	Sc_3	85,1	m ²	85,1	1	
Verande piano terra	Sc_4	14,3	m ²	3,575	0,25	
Verande piano primo	Sc_5	15,6	m ²	3,9	0,25	
Cortile (superficie reale)	Sc_6	132,4	m ²	13,24	0,1	
Superficie commerciale	Sc		m²	251,62		Sc=Somatoria[(Sc_i) x Coeff.Ragg.i]
VALORE COMMERCIALE LORDO	Vc		€	276.776,50		Vc=VuxSc
Oneri per la sanatoria edilizia e lo smontaggio della scala metallica	Ose		€	2.850,00		
VALORE COMMERCIALE NETTO	Vcn		€	273.926,50		Vcn=Vc-Ose
Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi	Dgv		10%	27.392,65		Dgv=10%*Vcn
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO	Pba		€	246.533,85		Pba = Vcn - Dgv

In conclusione, il sottoscritto valuta il lotto unico costituito dalla piena e intera proprietà del fabbricato indipendente di civile abitazione sito in Solanas frazione di Cabras (OR), via Terranova n. 9, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 874, Piano S1, T, 1, Categoria A/2:

- **Valore commerciale netto, pari a:** **€ 273.926,50;**
- **Prezzo base d'asta al netto del deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata, pari a:** **€ 246.533,85**

2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero.



3. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati relativi al Lotto n. 1:

- **Allegato n. 1): Rilievo fotografico.**
- **Allegato n. 2): Documentazione Ipo-Catastale**
- **Allegato n. 3): Documentazione Edilizia Urbanistica**
- **Allegato n. 4): Pianta rilievo stato di fatto**

Oristano, 20/10/2025

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)
