

# TRIBUNALE DI ORISTANO

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 14/2021**

**GIUDICE DOTT. SSA PAOLA BUSSU**

**CREDITORE**

*4 MORI SARDEGNA SRL*

**DEBITORE**

...

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE PERITALE

**Il CTU**

*Ing. Gianluigi Porcu*

**Udienza del:**  
*04.02.2022*

**Termine invio alle parti:**  
*04.01.2022*

**Data invio alle parti:**  
*04.01.2022*

**Termine per invio note al CTU:**  
*20.01.2022*

**Termine deposito in Cancelleria:**  
*25.01.2022*

**Data deposito in Cancelleria:**  
*25.01.2022*

---

*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 storica

Allegato 2\_Planimetrie catastali

Allegato 3\_Certificato di Matrimonio

Allegato 4\_Planimetria Stato di Fatto

Allegato 5\_Estratto Piano Particolareggiato

Allegato 6\_Concessione Edilizia 08\_1989

Allegato 7\_Concessione Edilizia 07\_1991

Allegato 8\_Autorizzazione Edilizia 1526\_1993

Allegato 9\_Autorizzazione Edilizia 13\_08\_1993

Allegato 10\_Autorizzazione per Variante 1742\_93

Allegato 11\_Concessione Edilizia 06\_1996 e Agibilità

Allegato 12\_Concessione Edilizia in Sanatoria 07\_2004

Allegato 13\_Certificato di Abitabilità 01\_2004

Allegato 14\_Documentazione fotografica

---

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

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

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

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



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Gianluigi Porcu, Ingegnere, con studio in Palmas Arborea, via Murrocu n. 2 e in Oristano, p.zza Eleonora d'Arborea n. 34, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al numero 662 e all'albo dei CTU istituito presso il Tribunale di Oristano, è stato nominato dal Giudice **Dr.ssa PAOLA BUSSU**, in data 02.11.2021 e notificato via pec in data 03.11.2021, in qualità di esperto per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento e per il compimento delle ulteriori attività ai sensi dell'art. 173-bis c.p.c. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 24/2021.

Il sottoscritto, in data 05.11.2021, 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 postogli 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 presa visione della seguente documentazione:

---

*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*



- VISURA CAMERALE 4MORI SARDEGNA;
- AVVISO DI CESSIONE CREDITI 4MORI SARDEGNA;
- PROCURA SPECIALE DA PRECS A PRECSO;
- COMPARSA DI COSTITUZIONE DEBITORE;
- DELEGA PROCURA ESECUTATO;
- DECRETO DI NOMINA CTU ARIU;
- RINUNCIA CTU ARIU;
- NOMINA CTU CONTINI;
- RINUNCIA CTU CONTINI;
- NOMINA CTU PORCU;
- NOTA DI TRASCRIZIONE;
- ATTO DI PRECETTO;
- DICHIARAZIONE DI CESSIONE DI CREDITO DEBITORE;
- ATTO DI PIGNORAMENTO;
- CONTRATTO DI MUTUO;
- NOTA TRASCRIZIONE A RUOLO;
- PROCURA 4MORI SARDEGNA;
- PROCURA ATTIVITA' DELEGATE;
- PROCURA SPECIALE DA 4MORI SARDEGNA A BAGHINO;
- ISTANZA DI VENDITA;
- CERTIFICAZIONE NOTARILE;
- ESTRATTO DI MAPPA.

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento riguardante il procedimento n. 14/2021 si è rilevato quanto segue: **creditore procedente, 4Mori Sardegna Srl**, costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, capitale sociale 10.000,00, con sede legale in Conegliano (TV), Cap. 31015, via Alfieri n. 1, CF, P.Iva e n. iscrizione Registro Imprese Treviso-Belluno n. 04946080266, e per essa procuratrice speciale Prelios Credit Servicing Spa, con sede a Milano, via Valtellina n. 15/17, , CF, P.Iva e n.

---

*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*



iscrizione Registro Imprese di Milano n. 08360630159, 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, rappresentata dalla Prelios Credit Solutions Spa, con sede a Milano, via Valtellina n. 15/17, , CF, P.Iva e n. iscrizione Registro 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'Avvocato Claudio Saturno, CF: STRCLD66T28D086B, giusta procura del Dott. Stefano Montuschi nella sua qualità di Consigliere della Prelios Credit Solutions Spa, in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 24.07.2019, con firma autenticata in data 31.07.2019 dal Notaio Pasquale Matarrese di Milano, rep. 141139, racc. 35696, registrata a Milano DPII il 05.08.2019 al n. 05.08.2019 al n. 22856 alla serie IT, rappresentata e difesa dall'Avvocato Stefano Baghino del Foro di Cagliari CF: BGHSFN67A11B745W

Si chiede il pignoramento immobiliare del bene così individuato:

*Unità Immobiliare nel Comune di Simala (OR), via Trento n. 7 fabbricato ad uso civile abitazione distinto nel NCEU al Foglio 11, Mappale 850, sub. 1, Cat. A/2, Classe 4, vani 7,5, piano T-1 e NCEU al Foglio 11, Mappale 850, sub. 2, Cat. C/2, Classe 2, Mq 83, piano T*

L'immobile risulta intestato al Sig. ..., nato a ... il ... CF ..., domiciliato in ... via ..., **debitore** nei confronti della 4MORI Sardegna srl per l'atto di precetto notificato in data 12.12.2020, intimante il pagamento, entro il termine di dieci giorni dalla sua notificazione, della complessiva somma di € 67.423,12 oltre agli interessi al tasso di mora contrattualmente convenuto, in dipendenza del mutuo di originari € 100.000,00, stipulato con atto del 30.07.2004 rep. n. 736 raccolta n. 179 a rogito del Dott. Sergio Pinna Notaio in Oristano.

---

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

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

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

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



Nella giornata del 01.12.2021 ho inviato al legale del debitore, a mezzo PEC, l'informativa al debitore e l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 17.12.2021 alle ore 16:00, per effettuare il sopralluogo dell'immobile per il rilievo metrico e fotografico. Avviso notificato via PEC, sempre in tale data, anche ai creditori precedenti.

In data 02.12.2021 ho dato via alle operazioni peritali, prelevando dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio la Visura Storica (Allegato 1) e Planimetrie Catastali (Allegato 2).

Nella stessa giornata ho inoltrato via PEC al Comune di Simala, la richiesta all'Ufficio Anagrafe del Certificato di Stato Civile e/o di Matrimonio dell'esecutato. In data 03.12.2021 ho inoltrato via PEC al Comune di Simala 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.

Dopo aver ricevuto comunicazione dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Simala che il Certificato di Matrimonio dell'esecutato non è presente negli archivi del Comune in quanto il matrimonio è stato convenuto presso il Comune di Masullas, il sottoscritto in data 14.12.2021 ha inoltrato via PEC al Comune di Masullas, la richiesta all'Ufficio Anagrafe del Certificato di Stato Civile e/o di Matrimonio dell'esecutato.

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 16:00 del 17.12.2021 recatomi presso l'immobile oggetto di stima sono iniziate le operazioni peritali in presenza del debitore Sig. ... e suo figlio ... .

Il sottoscritto in tale circostanza ha quindi proceduto:

alla visita dell'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Simala, al Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 1, alla via Trento, 7, Cat. A/2, Classe 4, vani 7,5, piano T-1 e al Foglio 11, Mappale 850,

---

*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*



sub. 2, Cat. C/2, Classe 2, Mq 83, piano T

- al rilievo fotografico e metrico degli stessi immobili.

In data 22.12.2021 ho ricevuto via PEC il certificato di matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Masullas (Allegato 3).

In data 04.01.2022 ho ricevuto brevi manu dal Responsabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Simala Ing. Sanna la documentazione risultante dall'accesso agli atti, consistente in:

- Concessione Edilizia n. 08/1989 (Allegato 6) per lavori di riattamento casa di abitazione;
- Concessione Edilizia n. 07/1991 (Allegato 7) per lavori di ampliamento di un fabbricato da adibire a ripostiglio ad uso commerciale;
- Autorizzazione Edilizia prot. 1526 del 1993 (Allegato 8) per proroga termini Concessione 08/1989;
- Autorizzazione Edilizia del 13.08.1993 (Allegato 9) di Variante alla Concessione 08/1989;
- Autorizzazione prot. 1742/1993 per Variante Concessione Edilizia n.07/1991 (Allegato 10);
- Concessione Edilizia n. 06/1996 (Allegato 11) per lavori di ampliamento di un locale adibito a deposito merci e relativa Agibilità;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/2004 (Allegato 12) a seguito di accertamento di conformità;
- Certificato di Abitabilità 01/2004 (Allegato 13) della casa di abitazione sita in Simala via Trento 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 formulate dal Giudice.

---

*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*



## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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

---

*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*





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

Dalla verifica eseguita risulta agli atti la seguente documentazione:

CERTIFICAZIONE NOTARILE, a firma della Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e le provenienze del compendio pignorato a tutto il 26 marzo 2021.

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

- *Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Simala, al Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 1, alla via Trento, 7, Cat. A/2, Classe 4, vani 7,5, piano T-1 e al Foglio 11, Mappale 850, sub. 2, Cat. C/2, Classe 2, Mq 83, piano T*

Tuttavia il numero civico dell'abitazione ha subito una variazione da parte del comune di Simala identificando l'immobile oggetto di valutazione in via Trento n. 3.

Gli immobili di cui trattasi pervennero al signor ... nato a ... **(OR) il ..., codice fiscale ...**, in forza della sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Oristano in data 14 aprile 2003 numero 3124 di repertorio, trascritta a Oristano il 27 gennaio 2004 ai numeri 339/478, con la quale riceveva il diritto di intera piena proprietà, tra l'altro, sugli immobili in comune di **SIMALA (OR)** censiti al **NCEU fg. 11 part. 273 sub. 1** nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Trento n. 7 e **NCEU fg. 11 part. 273 sub. 2** nat. C/2 mq. 83 piano T Via Trento n. 7.

*Nella formalità non è stato indicato il soggetto contro al quale, presumibilmente, gli immobili sono pervenuti per titoli ultraventennali (antecedenti al 2 gennaio 1974).*

Gli immobili sopra identificati sono stati originati giusta variazione del 20 marzo 2014 protocollo n. OR0019438 per bonifica dei precedenti identificativi catastali (rispettivamente al n. 1782.1/2014 e n. 1783.1/2014):

- NCEU fg. 11 part. 273 sub. 1 nat. A/2

---

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

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

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

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



□ NCEU fg. 11 part. 273 sub. 2 nat. C/2

A loro volta originati, giusta variazione del 10 agosto 1995 in atti dal 12 gennaio 1996 divisione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, variazione della destinazione da abitazione a deposito commerciale, variazione riferimento mappale (n. 4.1/1995), dal seguente bene:

□ NCEU fg. 11 part. 273 graffato con part. 274 e part. 275 nat. A/2

originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Gli immobili di cui trattasi formano un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 11 part. 850 ente urbano di mq. 1403.

Il mappale 850, giusta variazione del 20 marzo 2014 protocollo n. OR0019437 bonifica identificativo catastale (n. 1910.1/2014), ha incorporato la particella 1022 di mq. 843.

Il residuo mappale 850 di mq. 560 è stato oggetto della variazione d'ufficio del 20 marzo 2014 protocollo n. OR0019427 rettifica al frazionamento numero 5169/2004 per errore libretto PREGEO (n. 1908.1/2014) in quanto accatastato per mq. 953. A sua volta originato con frazionamento del 26 gennaio 2004 protocollo n. OR0005169 (n. 5169.1/2004) dalla particella 238 di mq. 2650.

Il mappale 1022 (ex 107/c) è stato originato, giusta variazione d'ufficio del 18 febbraio 2014 protocollo n. OR0011839 riferimento frazionamento n. 3/1936 approv. da mod. in data 12/05/1945 (n. 1194.1/2014), dalla particella 107 di mq. 2235.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *ISCRIZIONI*

**1) Iscrizione nn. 877/5818 del 10 agosto 2004 – Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sergio Pinna di Mogoro in data 30 luglio 2004, numero 736/179 di repertorio per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 per

---

*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*



capitale, durata 20 anni

**A favore:**

**BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari (CA), codice fiscale 01564560900** Domicilio ipotecario eletto in MOGORO, VIA GRAZIA DELEDDA SNC

**Contro:**

**... nato a ... (OR) il ..., codice fiscale ...**

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **SIMALA (OR) NCEU fg. 11 part. 850 sub. 1** nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Trento n. 3 (ex n. 7). *A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.*

**2) Iscrizione nn. 530/3039 del 20 aprile 2010 – Ipoteca legale**

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, in data 12 aprile 2010 numero 48/2010 di repertorio per complessivi euro 101.705,06 di cui euro 50.852,53 per capitale

**A favore:**

**EQUITALIA SARDEGNA SPA con sede in Oristano (OR), codice fiscale 01667270928** Domicilio ipotecario eletto VICO MAZZINI N. 2

**Contro:**

**... nato a ... (OR) il ..., codice fiscale ...**

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **SIMALA (OR) NCEU fg. 11 part. 850 sub. 1** nat. A/2 vani 7.5 Via Trento n. 3 (ex n. 7) e **NCEU fg. 11 part. 850 sub. 2** nat. C/2 mq. 83 Via Trento n. 3 (ex n. 7).

*A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.*

- **TRASCRIZIONI**

**3) Trascrizione nn. 536/622 del 29 gennaio 2019 – Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario del tribunale di Oristano in data 4 dicembre 2018, numero 1349/2018 di repertorio per euro 4.952,90

---

*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*



**A favore:**

**CIRSAGEST SPA con sede in Assago (MI), codice fiscale 08461190962**

**Contro:**

**... nato a ... (OR) il ..., codice fiscale ...**

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **SIMALA (OR) NCEU fg. 11 part. 850 sub. 2** nat. C/2 mq. 83 piano T Via Trento n. 3 (ex n. 7). *A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.*

**4) Trascrizione nn. 1846/2314 del 22 aprile 2021 – Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Oristano in data 2 marzo 2021, numero 125 di repertorio

**A favore:**

**4MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04946080266**

**Contro:**

**... nato a ... (OR) il ..., codice fiscale ...**

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **SIMALA (OR)**

**NCEU fg. 11 part. 850 sub. 1** nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Trento n. 3 (ex n. 7).

**NCEU fg. 11 part. 850 sub. 2** nat. C/2 mq. 83 piano T Via Trento n. 3 (ex n. 7).

*A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.*

Come indicato precedentemente, in data 22.12.2021 ho ricevuto via PEC l'estratto di certificato di matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Masullas (Allegato 3).

**QUESITO N. 2 – DESCRIZIONE DEL BENE**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie*

---

*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*



*(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 Simala, al Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 1, piano T-1, Cat. A/2, consistenza 7,5 vani e Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, mq 83, alla via Trento n. 3 (ex n. civico 7) Piena proprietà 1/1.**

Sulla base dei sopralluoghi effettuati il giorno 17 dicembre 2021, è possibile descrivere dettagliatamente l'immobile oggetto di pignoramento.

### **Caratteristiche dell'immobile**

L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione di due piani fuori terra con annesso locale di sgombero, identificato al subalterno 1, e un deposito merci con annesso locale uffici al subalterno 2, edificati su un lotto irregolare con accesso dalla via Trento. Recentemente L'amministrazione comunale di Simala ha riassegnato una nuova numerazione civica della via Trento risultando l'abitazione oggetto di valutazione al numero 3 e non più al 7. L'immobile di civile abitazione è esposto nelle tre facciate principali verso nord-est/sud-ovest.

---

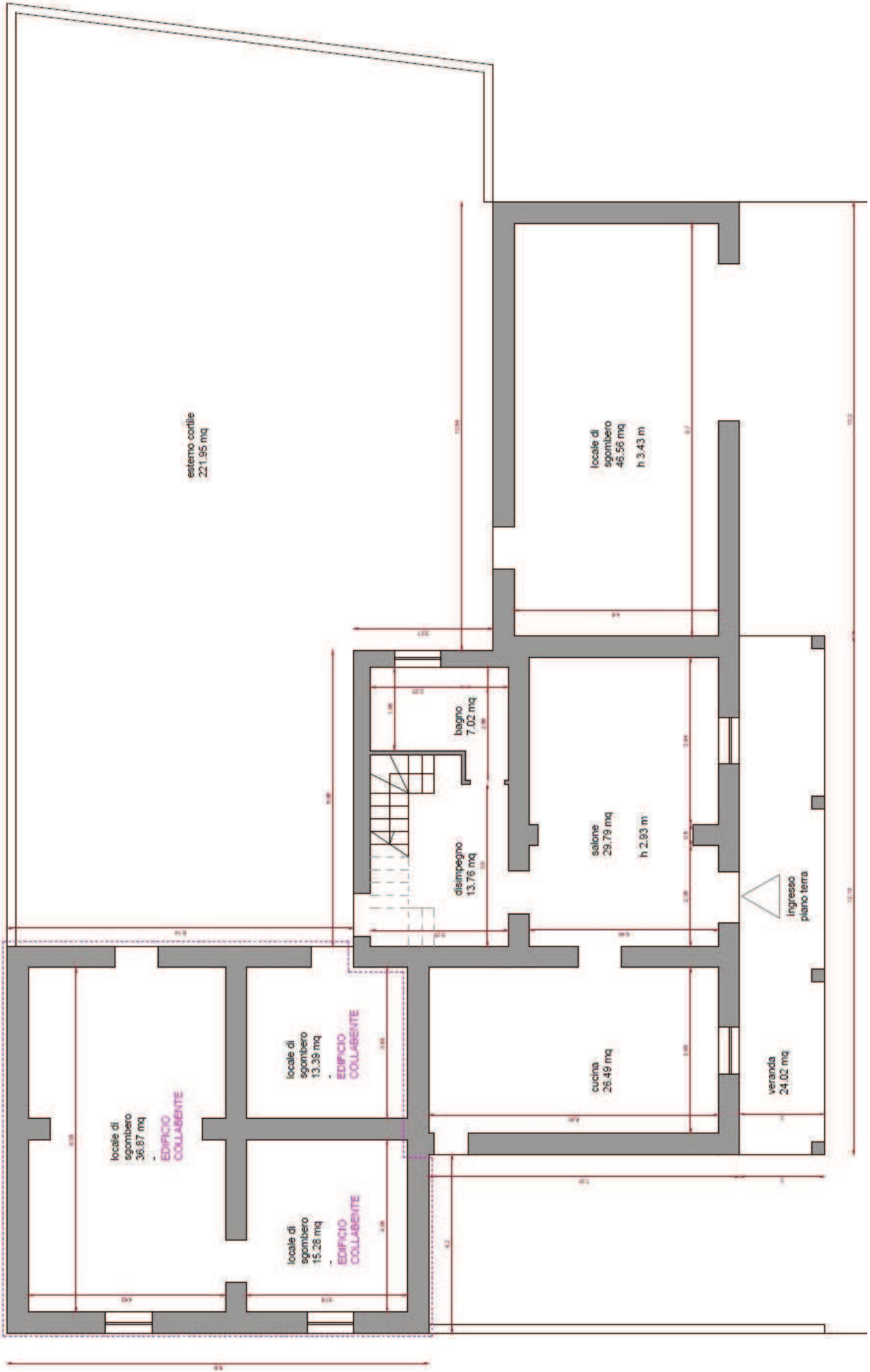
*Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere***

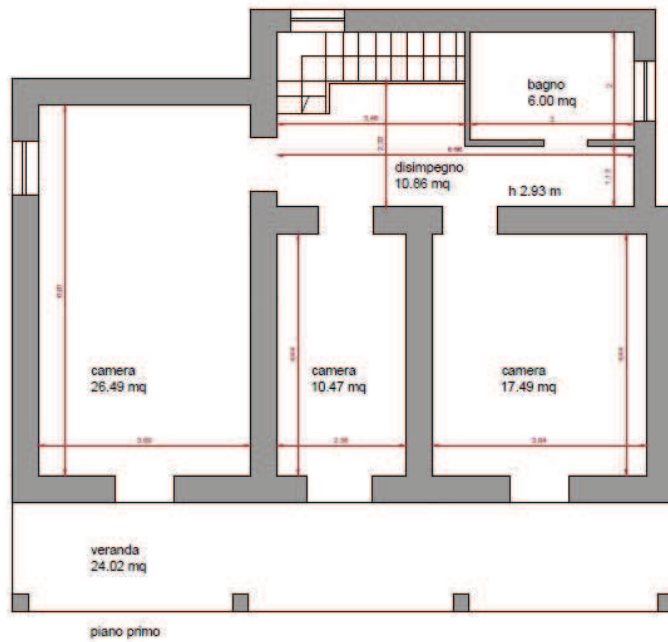
*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano*

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

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







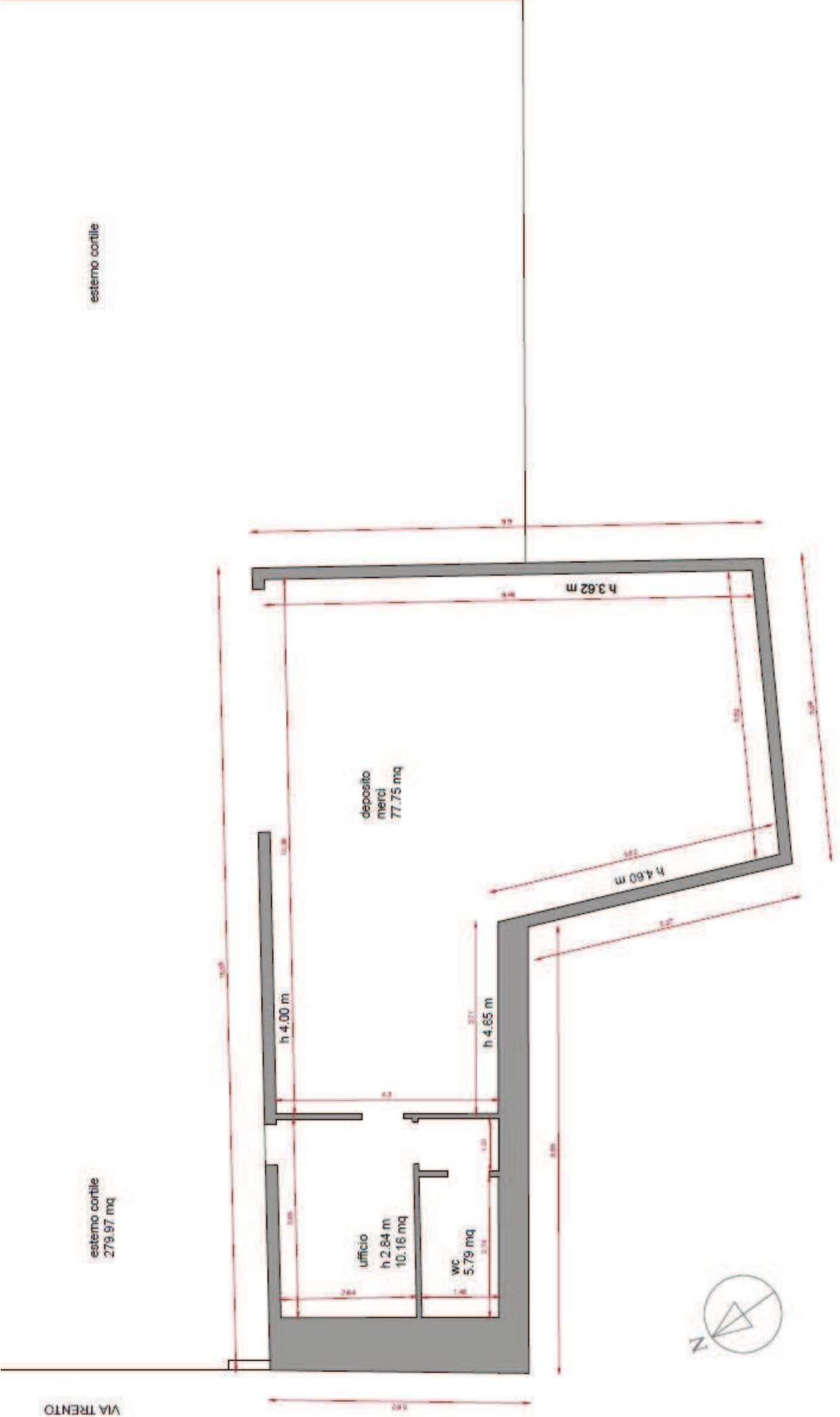
Pianta piano terra - primo. Subalterno 1

---

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





VIA TRENTO





*Pianta piano terra. Subalterno 2*

Nella planimetria riportata precedentemente è rappresentata la situazione allo stato di fatto del piano terra e primo subalterno 1 e 2 scaturito da sopralluogo.

Appena varcato l'accesso dell'abitazione, avvenuto accedendo da una veranda rialzata rispetto al piano del cortile esterno, ci si trova subito in un ingresso/salone di poco meno di 30 mq che conduce ai vari ambienti dell'abitazione. Sulla sinistra rispetto al salone centrale troviamo subito la zona cucina caratterizzata da una sala pranzo/cucina di mq 26,49, in cui è presente un camino a legna. Davanti al salone, fronte alla porta di ingresso, si trova un vano disimpegno che porta al bagno del piano terra di 7 mq, una scala per l'accesso alla zona notte del piano superiore e una porta esterna per accedere al cortile retrostante. Il piano superiore è caratterizzato da un bagno di 6 metri quadrati e tre camere da letto rispettivamente di 26,49, 17,49 e 10,47 mq. (Allegato 4).

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,93 metri per tutto l'abitazione, sia al piano terra che al piano superiore e presenta una copertura a tre falde con solaio di plafone interposto.

La pavimentazione interna, di colore chiaro, è in piastrelle di gres 30x30 cm e zocchetto battiscopa in gres in tinta con il pavimento. Il rivestimento del bagno è costituito da mattonelle in gres 20x30 fino ad una altezza di circa 1,80 metri.

Gli infissi esterni sono costituiti da un singolo serramento con tapparelle a scomparsa. Le finiture dei davanzali sono in marmo chiaro. 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.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete e camino nella zona giorno.

Dalle risultanze del sopralluogo e dai progetti agli atti, si evince che la struttura è realizzata 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



muratura portante in pietrame, caratteristica del luogo, con fondazioni continue e la zona retrostante in pilastri e travi in cemento con muratura di tamponamento in blocchi di cemento. Non vi sono lesioni sulla muratura in elevazione.

Il solaio intermedio è in latero-cemento con travetti e pignate e la copertura soprastante l'intero immobile è a tre falde con tegole in laterizio.

Nel prospetto esterno sono presenti solamente i canali di gronda della facciata principale senza pluviali per lo smaltimento delle acque piovane.

La finitura esterna del fabbricato è in intonaco civile e tinteggiatura bianca.

**Le condizioni interne di manutenzione dell'abitazione, come dimostrato dalle fotografie allagate alla presente (Allegato 14), è di tipo ordinario, con un medio/buono stato di conservazione e manutenzione.** Non sono presenti particolari problemi di umidità interna nelle pareti verticali e orizzontali se non negli angoli più freddi e umidi.

Facente parte dell'immobile identificato al subalterno 1, sul lato sinistro dell'abitazione è presente un locale di sgombero di 46 mq circa, a piano unico con altezza di 3,43 m e un edificio a due piani fuori terra adibito a locale di sgombero ma che si trova in stato collabente con i solai, parte delle murature e il tetto in rovinoso stato di abbandono e crollo. Non è stato possibile accedere all'interno per effettuare un rilievo accurato in quanto non sussistono le condizioni di sicurezza, come mostrano le fotografie allagate all'interno dell'allegato 14.

Il subalterno 2 è caratterizzato da un deposito merci di 77,75 mq di differenti altezze, un locale ufficio di 10,16 mq e un bagno con annesso anti bagno di 5,79 mq. Il deposito merci è realizzato anche esso in travi e pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento in blocchi di cemento intonacati. Il solaio è realizzato i travetti in cemento e pignate. Gli impianti elettrici sono sopra traccia con frutti di tipo ordinario. Le lampade di illuminazione a parete al neon anch'esse di tipo ordinario.

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.porcu2@ingpec.eu

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



• SUPERFICIE LORDA COPERTA ABITAZIONE:	103,73 MQ
• SUPERFICIE LORDA COPERTA IMMOBILE COLLABENTE:	89,91 MQ
• SUPERFICIE LORDA COPERTA DEPOSITO MERCI, UFFICI:	112,47 MQ
• SUPERFICIE LORDA COPERTA LOCALE DI SGOMBERO:	59,16 MQ
• SUPERFICIE NETTA ABITAZIONE:	103,73 MQ
• SUPERFICIE NETTA IMMOBILE COLLABENTE:	66,04 MQ
• SUPERFICIE NETTA DEPOSITO MERCI, UFFICI:	93,87 MQ
• SUPERFICIE NETTA LOCALE DI SGOMBERO:	46,56 MQ
• SUPERFICIE CORTILE:	501,92 MQ

### 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 e nei dati catastali pur non corrispondendo a quelli

---

*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*



attuali, hanno precedentemente individuato l'immobile. Nello specifico l'immobile pignorato è individuato al Foglio 11 Mappale 850 subalterno 1 e 2, come giustamente indicati negli atti di pignoramento, ma individuato al nuovo numero civico 3 e non al civico 7.

#### **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 Simala, al Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 1, piano T-1, Cat. A/2, consistenza 7,5 vani e Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, mq 83, alla via Trento n. 7. Piena proprietà 1/1. Come precedentemente indicato, l'immobile pignorato è individuato al nuovo numero civico 3 e non al civico 7. Occorre perciò aggiornare i dati catastali con variazione dell'indirizzo.

Inoltre nell'estratto di mappa riportato agli atti manca l'inserimento del locale corpo scala e bagno dell'abitazione, regolarmente presente in planimetria catastale.

---

*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*



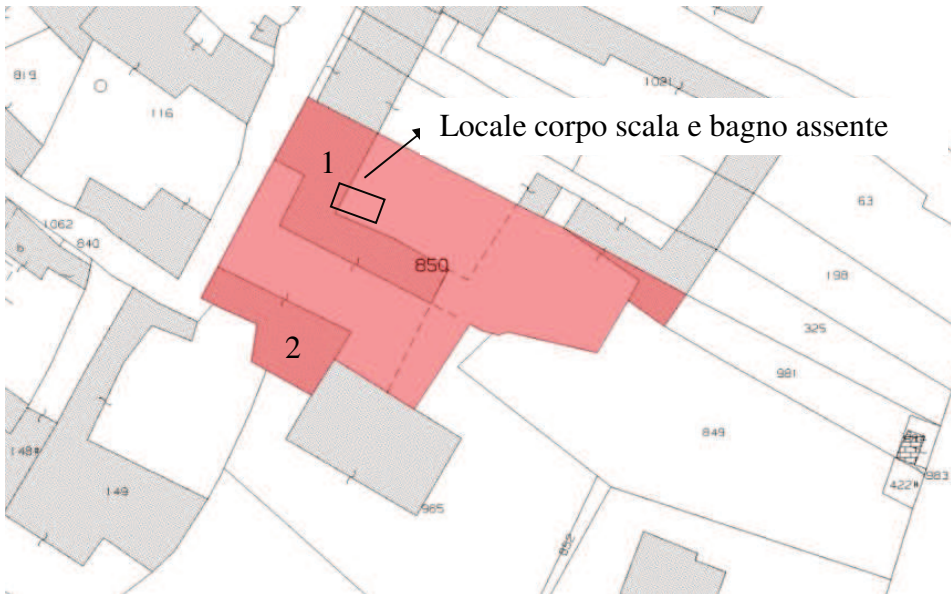


Foto 1 – Estratto di Mappa F.11 M.850 con indicazione dei Sub. 1-2

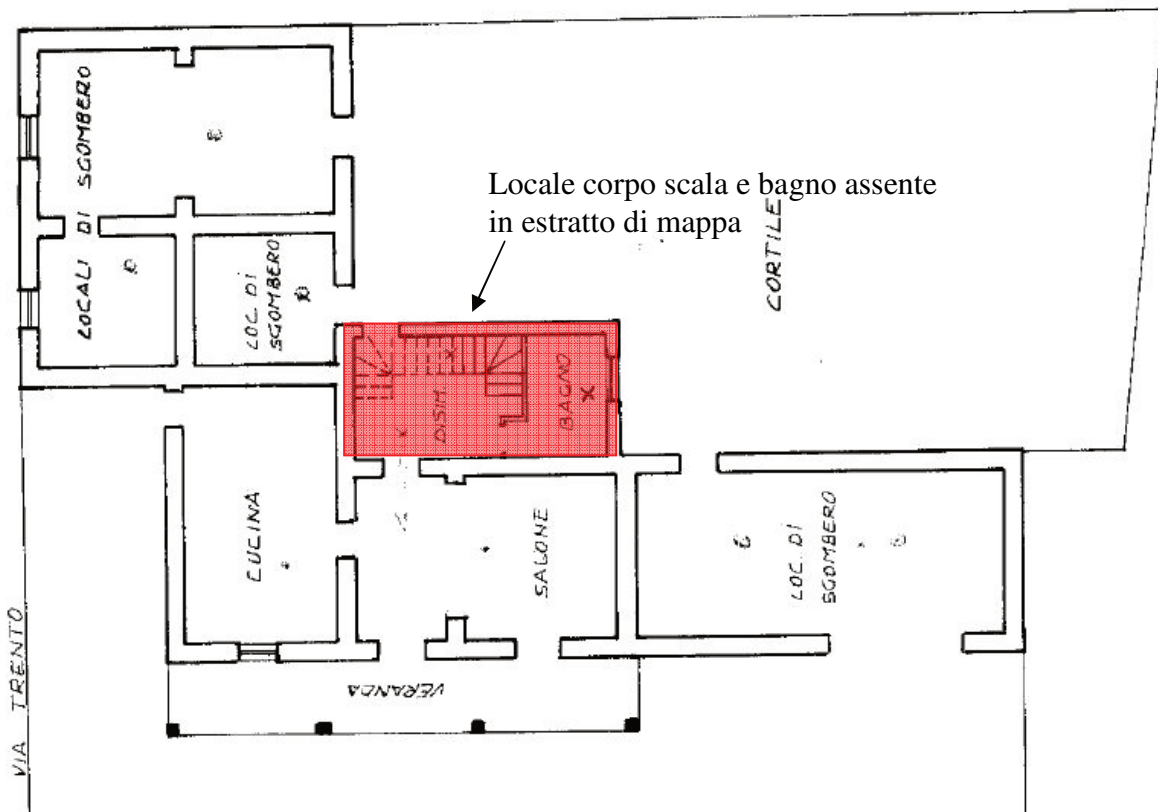


Foto 2 – Planimetria catastale piano terra con indicazione del Sub. 1

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



Gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale possono essere stimati in circa:

- Nuova pratica PREGEO e Variazione di indirizzo catastale, comprensivo di spese di presentazione all’Agenzia del Territorio di competenza e prestazione professionale, circa 1.500,00 Euro (mille e cinquecento/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria;

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

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

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

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

Dalle cartografie, dagli allegati del Piano Particolareggiato datati Maggio 2016 del Comune di Simala, risulta che l’immobile sorge all’interno del CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE – Isolato 12, Unità Minima di Intervento (UMI) 3 in zona B (Allegato 5\_Estratto Piano Particolareggiato), dove valgono i seguenti indici:

---

*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*



ISOLATO	RAPPORTO DI COPERTURA	INDICE FONDIARIO
1	0,37	2,55
2	0,50	2,76
3/3A	0,50	*
4	0,50	2,97
5	0,50	*
6	0,49	2,73
7	0,46	2,60
8	0,50	*
9	0,40	2,28
10	0,33	1,96
11	0,50	3,00
12	0,50	3,00
13	0,50	3,00

Foto 3 – Tabella 2 Previsioni del P.P.

Gli interventi consigliati sono descritti nel dettaglio all'interno della scheda di dettaglio isolato 12.03 in allegato alla presente relazione (Allegato 5).

## 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*

---

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



*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 Simala e dai sopralluoghi effettuati in sito si rileva la presenza delle seguenti atti concessori:

- Concessione Edilizia n. 08/1989 (Allegato 6) per lavori di riattamento casa di abitazione;
- Concessione Edilizia n. 07/1991 (Allegato 7) per lavori di ampliamento di un fabbricato da adibire a ripostiglio ad uso commerciale;
- Autorizzazione Edilizia prot. 1526 del 1993 (Allegato 8) per proroga termini Concessione 08/1989;
- Autorizzazione Edilizia del 13.08.1993 (Allegato 9) di Variante alla Concessione 08/1989;
- Autorizzazione prot. 1742/1993 per Variante Concessione Edilizia n.07/1991 (Allegato 10);
- Concessione Edilizia n. 06/1996 (Allegato 11) per lavori di ampliamento di un locale adibito a deposito merci e relativa Agibilità;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/2004 (Allegato 12) a seguito di accertamento di conformità;
- Certificato di Abitabilità 01/2004 (Allegato 13) della casa di abitazione sita in Simala via

---

*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*





Trento 7.

**Quanto realizzato è corrispondente a quanto autorizzato e indicato nelle Concessioni Edilizie e Autorizzazioni riportate agli atti e allegati alla presente.**

**Dagli accessi agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Simala si riporta la presenza di certificato di AGIBILITÀ e ABITABILITÀ per gli immobili oggetto di pignoramento.**

#### **QUESITO N. 7 – DIVISIONE IN LOTTI**

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

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

L'immobile pignorato è identificato in:

**Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Simala, al Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 1, piano T-1, Cat. A/2, consistenza 7,5 vani e Foglio 11, Mappale 850, Subalterno 2, piano T, Cat. C/2, mq 83, alla via Trento n. 3 (ex n. civico 7) Piena proprietà 1/1.**

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

---

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

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

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

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



## **QUESITO N. 8 – DIVISIBILITÀ IN NATURA**

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

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

Gli immobili, censiti al Catasto Terreni del Comune di Simala al Foglio 11, Mappale 850 subalterno 1 e 2, **sono entrambi pignorati per la quota di 1/1** come si evince dalle visure storiche (Allegato 1). **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*

---

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



*relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c..*

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

**Il fabbricato censito al NCEU del Comune di Simala al Foglio 11, Mappale 850 subalterno 1 e 2, in fase di sopralluogo è risultato occupato ed abitato dal debitore e moglie domiciliato in Simala alla via Trento 3.**

Al Sig. ..., **debitore**, sopra generalizzato, la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è pervenuta in forza della sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Oristano in data 14 aprile 2003 numero 3124 di repertorio, trascritta a Oristano il 27 gennaio 2004 ai numeri 339/478, con la quale riceveva il diritto di intera piena proprietà, tra l'altro, sugli immobili in comune di **SIMALA (OR)** censiti al **NCEU fg. 11 part. 273 sub. 1** nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Trento n. 7 e **NCEU fg. 11 part. 273 sub. 2** nat. C/2 mq. 83 piano T Via Trento n. 7.

*Nella formalità non è stato indicato il soggetto contro al quale, presumibilmente, gli immobili sono pervenuti per titoli ultraventennali (antecedenti al 2 gennaio 1974).*

### **QUESITO N. 10 – OCCUPAZIONE DEL BENE**

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

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

Caso non rilevato.

---

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

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

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

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



## QUESITO N. 11 – REGIME VINCOLISTICO

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

## RISPOSTA DEL C.T.U.

Dall'adozione del Piano Particolareggiato del Comune di Simala si applicano le norme di salvaguardia, ai sensi della Legge n. 1902 del 03/11/1952, "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori", e successive modificazioni ed integrazioni.

Inoltre la Regione Autonoma della Sardegna, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali.

Sono da considerare centri storici gli agglomerati urbani che conservano, nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.

---

*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*



Già nel 1960, con la *Carta di Gubbio*, sono esplicitati i principi sulla salvaguardia e il risanamento dei centri storici, da sottoporre, a seguito di una profonda valutazione di carattere storico-critico, a specifici interventi quali: «*a. consolidamento delle strutture essenziali degli edifici; b. eliminazione delle recenti sovrastrutture a carattere utilitario dannose al l'ambiente ed all'igiene; c. ricomposizione delle unità immobiliari per ottenere abitazioni funzionali ed igieniche, dotate di adeguati impianti e servizi igienici, o altre destinazioni per attività economiche o pubbliche o per attrezzature di modesta entità compatibili con l'ambiente, conservando al tempo stesso vani ed elementi interni ai quali l'indagine storico-critica abbia attribuito un valore; d. restituzione, ove possibile, degli spazi liberi a giardino ed orto; e. istituzione dei vincoli di intangibilità e di non edificazione*».

Nel 1967, negli atti della *Commissione Franceschini*, sono definiti i Centri storici e stabilita la loro tutela. In particolare: «*[...] sono da considerare Centri storici urbani quelle strutture insediative urbane che costituiscono unità culturale o la parte originaria e autentica di insediamenti, e testimoniano i caratteri di una viva cultura urbana. Per essi la legge dovrà prevedere adeguati strumenti, sia finanziari, sia operativi. A fini operativi, la tutela dei Centri storici si dovrà attuare mediante misure cautelari (quali la temporanea sospensione di attività edilizie ad essi inerenti), e definitive mediante Piani regolatori. [...]. I Piani regolatori relativi ai Centri storici urbani dovranno avere riguardo ai centri medesimi nella loro interezza, e si ispireranno ai criteri di conservazione degli edifici nonché delle strutture viarie e delle caratteristiche costruttive di consolidamento e restauro, di risanamento interno igienico sanitario, in modo che, come risultato ultimo, i centri stessi costituiscano tessuti culturali non mortificati. Si dovranno anche prevedere opportuni incentivi della iniziativa privata, di ordine tributario e finanziario*».

Il D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss. mm. ii., “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”, articola il patrimonio culturale in beni culturali e beni paesaggistici e annovera tra le aree di notevole interesse pubblico «*i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*». La Legge Regionale n. 8 del 25/11/2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il *Piano Paesaggistico Regionale (PPR)* quale “*principale strumento della pianificazione territoriale*

---

**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



regionale” che assume i contenuti dell’art. 143 “Piano Paesaggistico” del D.Lgs. “n. 42/2004 e ss.mm.e ii. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) include tra le categorie sottoposte a tutela dell’assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei Centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l’insediamento sparso.

## **QUESITO N. 12 – DETERMINAZIONE DEL VALORE**

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

---

**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



*data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);*

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

### **CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO**

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

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

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

- LA METODOLOGIA DIRETTA, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un 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

---

*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*



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 Simala, al Foglio 11, Mappale 850, SUBALTERNO 1, piano T-1, Cat. A/2, consistenza 7,5 vani alla via Trento n. 3 (ex n. civico 7) Piena proprietà 1/1.**

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

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

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

**INDAGINI DI MERCATO**

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

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

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

**Informazioni da fonti "indirette"**

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

---

*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'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre 2021)***

I valori indicati per il Comune di Simala, 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	290	440
		<i>Valore medio: 365 €/mq</i>	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	290	440	L	1,1	1,6	L

Foto 4 – Tabella valori di mercato [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

● ***Borsino Immobiliare (primo trimestre 2021)***

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Abitazioni in stabili di fascia media di zona	Medio	252	412
		<i>Valore medio: 332 €/mq</i>	

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

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

mail: [gianluigi.prc@gmail.com](mailto:gianluigi.prc@gmail.com) | PEC: [gianluigi.prcu2@ingpec.eu](mailto:gianluigi.prcu2@ingpec.eu)

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





Foto 5 – Tabella valori di mercato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

### 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
Abitazione	Medio/Buono	289,25	475,00
		Valore medio: 382,12 €/mq	

11 foto

**Casa indipendente in vendita in via Roma**

Simala [Vedi mappa](#)

**35.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

121 m2 | 5 locali

10 foto

**Casa indipendente in vendita in via Repubblica, 32**

Simala [Vedi mappa](#)

**95.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

200 m2 | 4 locali | Garage/posto auto compreso

Foto 6 – Casi fonti fiduciarie online, [www.idealista.it](http://www.idealista.it) [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

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

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

mail: [gianluigi.prc@gmail.com](mailto:gianluigi.prc@gmail.com) | PEC: [gianluigi.prcu2@ingpec.eu](mailto:gianluigi.prcu2@ingpec.eu)

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



### 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.

Fonte A	Fonte B	Fonte fiduciaria	Valore Unitario di Mercato (fonte A + fonte B + fonte fiduc.) <hr/> 3
365,00 €/mq	332,00 €/mq	382,12 €/mq	<b>359,70 €/mq</b>

Il **Valore Unitario di Mercato** attribuito per l'immobile **Mappale 850 Subalterno 1** è di **359,70 €/mq**.

#### Immobile oggetto di stima:

**Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Simala, al Foglio 11, Mappale 850, SUBALTERNO 2 piano T, Cat. C/2, 85 mq, alla via Trento n. 3 (ex n. civico 7). Piena proprietà 1/1.**

#### Informazioni da fonti "indirette"

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

- ***l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre 2021)***

---

*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*



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

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Capannoni tipici	normale	120	180
		<i>Valore medio: 150 €/mq</i>	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	120	180	L	0,6	0,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	120	180	L	0,6	0,8	L
Laboratori	NORMALE	200	305	L	0,8	1,1	L

Foto 6 – Tabella valori di mercato [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

● **Borsino Immobiliare (primo trimestre 2021)**

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		minimo	massimo
Magazzini	Medio	79	167
		<i>Valore medio: 123 €/mq</i>	

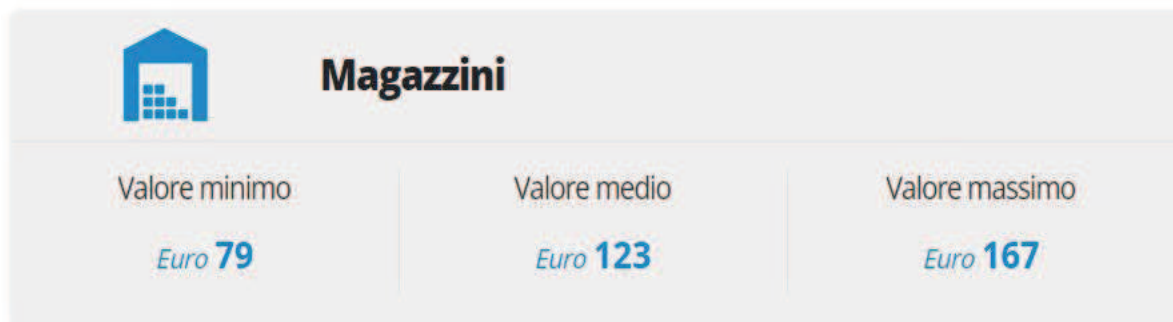
Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

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





Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>79</b>	Euro <b>123</b>	Euro <b>167</b>

Foto 7 – Tabella valori di mercato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

Fonte A	Fonte B	Valore Unitario di Mercato (fonte A + fonte B)
		<hr/>
		2
150,00 €/mq	123,00 €/mq	<b>136,50 €/mq</b>

**Il Valore Unitario di Mercato attribuito per l’immobile Mappale 850 Subalterno 2 è di 136,50 €/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 Simala.

---

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

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

mail: [gianluigi.prc@gmail.com](mailto:gianluigi.prc@gmail.com) | PEC: [gianluigi.porcu2@ingpec.eu](mailto:gianluigi.porcu2@ingpec.eu)

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



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 359,70 €/mq per le residenze e 136,50 €/mq per i locali accessori quali deposito merci, locali di sgombero, magazzini.

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 4) e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile.

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

<b>Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Simala, al Foglio 11, Mappale 850, SUBALTERNO 1, piano T-1, Cat. A/2, consistenza 7,5 vani, alla via Trento n. 3 (ex n. civico 7) Piena proprietà 1/1.</b>					
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Vm (€)
Abitazione Piano terra	103,73	100	103,73	359,70	37.311,68
Abitazione Piano primo	103,73	100	103,73	359,70	37.311,68
Verande piano	24,38	60	14,62	359,70	5.258,81

**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



terra					
Balcone piano primo	24,38	25	6,09	359,70	2.190,57
Locale di Sgombero	59,16	20	11,83	359,70	4.255,25
Locale di Sgombero Edificio Collabente	89,92	-10	8,99	359,70	-3.234,42
Cortile	501,92	2	10,03	359,70	3.607,79
<b>Totale</b>			<b>259,02</b>	<b>359,70</b>	<b>86.701,36</b>

**Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Simala, al Foglio 11, Mappale 850, SUBALTERNO 2, piano T, Cat. C/2 alla via Trento n. 3 (ex n. civico 7) Piena proprietà 1/1.**

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Vm (€)
Deposito Merci e ufficio	112,47	20	22,49	136,50	3.069,88
<b>Totale</b>			<b>22,49</b>	<b>136,50</b>	<b>3.069,88</b>

Alla luce di quanto esposto si avrà il seguente valore di stima che rappresenta il più probabile valore

**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



di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo:

**SUBALTERNO 1:**

**VALORE PER STIMA SINTETICO-COMPARATIVO = EURO 86.701,36**

**SUBALTERNO 2:**

**VALORE PER STIMA SINTETICO-COMPARATIVO = EURO 3.069,88**

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

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

In particolare:

- Nuova pratica PREGEO e Variazione di indirizzo catastale, comprensivo di spese di presentazione all'Agenzia del Territorio di competenza e prestazione professionale, circa 1.500,00 Euro (mille e cinquecento/00 euro) comprensivi di tutti gli oneri fiscali e previdenziali, bolli e diritti di segreteria;

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:

**€ 86.701,36 + € 3.069,88 - 1.500,00= € 88.271,24**

Considerato che la quota pignorata a carico dell'esecutato risulta essere di 1/1, il valore è pari a:

**EURO 88.271,24 (ottantottomila duecento settantuno/24)**

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

- **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EURO 88.271,00 \***

---

*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*





**\*(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 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. 14 allegati

Oristano, 25.01.2022

Il CTU

*Ing Gianluigi Porcu*

---

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

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

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

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

