

# TRIBUNALE DI ORISTANO

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 42/2022**

**GIUDICE DOTT. SSA PAOLA BUSSU**

**CREDITORE**

*SATTA AVV. ANGELA*

**DEBITORE**

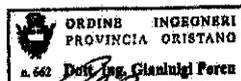
...

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE PERITALE

**Il CTU**

*Ing. Gianluigi Porcu*



Firmato digitalmente da:

porcu gianluigi

Firmato il 02/01/2023 13:05

Seriale Certificato: 3981

Valido dal 29/10/2020 al 29/10/2023

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

**Udienza del:**

*13.01.2023*

**Termine invio alle parti:**

*13.12.2022*

**Data invio alle parti:**

*13.12.2022*

**Termine per invio note al CTU:**

*28.12.2022*

**Termine deposito in Cancelleria:**

*03.01.2023*

**Data deposito in Cancelleria:**

*03.01.2023*

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

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

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

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



## **INDICE**

- Premessa
- Descrizione dell'attività peritale espletata
- Risposta ai quesiti
- Quesito n. 1 – Identificazione del Bene
- Quesito n. 2 – Descrizione del Bene
- Quesito n. 3 – Comparazione tra dati attuali e Pignoramento
- Quesito n. 4 – Accatastamento
- Quesito n. 5 – Destinazione Urbanistica di Piano
- Quesito n. 6 – Conformità alla Normativa e Sanabilità
- Quesito n. 7 – Divisione in Lotti
- Quesito n. 8 – Divisibilità in Natura
- Quesito n. 9 – Stato del Bene
- Quesito n. 10 – Occupazione del Bene
- Quesito n. 11 – Regime Vincolistico
- Quesito n. 12 – Determinazione del Valore
- Quesito n. 13 – Costruzione su Mappali non Pignorati

## **ALLEGATI**

- Allegato 1\_Planimetria Catastale
- Allegato 2\_Visura Storica
- Allegato 3\_Certificato Anagrafico di Matrimonio
- Allegato 4\_Denuncia di Inizio Attività n2572/1997
- Allegato 5\_Denuncia di Inizio Attività Edilizia n1000/2001
- Allegato 6\_Abitabilità n2159/1981
- Allegato 7\_Cambio di destinazione d'uso n. 709 del 1996
- Allegato 8\_Concessione Edilizia n. 88/2008
- Allegato 9\_Variante in Corso d'Opera Concessione Edilizia 37\_2009
- Allegato 10\_Agibilità n. 08/2009
- Allegato 11\_Atto di Compravendita
- Allegato 12\_Scrittura privata divisioni parti condominiali
- Allegato 13\_Contratto di locazione
- Allegato 14\_Planimetrie Stato di Fatto
- Allegato 15\_Rilievo fotografico

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

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano  
mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.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** nel Decreto di fissazione udienza del 03.10.2022, 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. 41/2022.

Il sottoscritto, in data 05.10.2022, ha trasmesso come da prassi il giuramento "*Di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*".

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

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

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

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

Ho estratto copia e preso visione della seguente documentazione:

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

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

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

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



- Atto di pignoramento immobiliare;
- Atto di rettifica pignoramento immobiliare
- Atto di Precetto;
- Atto di Precetto in rinnovazione;
- Ipoteca Giudiziale;
- Ipoteca legale;
- Ipoteca legale;
- Nota di Trascrizione;
- Procura alle liti;
- Relazione Notarile;
- Sentenza 880/2017;
- Ordinanza art. 702 bis c.p.c.;
- Ordinanza art. 702 quarter c.p.c.;
- Ordinanza di accoglimento;
- Atto di citazione;
- Udienza Res 232\_2021;
- Intervento;
- Visura Storica immobile

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento relativo al procedimento n. 41/2022 si è rilevato quanto segue: **creditore procedente, SATTA AVV. ANGELA** nata il [REDACTED] ad [REDACTED] (☺) e residente in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), rappresentata da se medesima, elettivamente domiciliata in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (PEC: [REDACTED] t Tel-fax: [REDACTED]).

Si chiede il pignoramento immobiliare del bene così individuato:

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

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



*Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oristano al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, ubicato in Oristano, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale, Rendita catastale Euro 3.661,47, Piena Proprietà.*

Dallo studio degli atti l'immobile risulta intestato al **debitore:** ... (C.F.: ...), nata il ... a [REDACTED] e residente in ... Diritto: Proprietà Frazione: 1/1

In forza di Ordinanza collegiale ai sensi dell'art. 702 bis c.p.c. emessa in data 23.11.2021, depositata in pari data, munita di formula esecutiva il 27.11.2021, Repertorio n. 646/2021, nel procedimento iscritto al R.G. 970/2018, del Tribunale di Oristano, notificata in data 27.01.2022 unitamente all'atto di precetto, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., l'Avv. Angela Satta ha intimato alla sig.ra ... di pagare in suo favore la somma di € 18.154,23, oltre rivalutazione monetaria e interessi sulle predette somme dal 23.11.2021 all'effettivo soddisfo, spese di registrazione dell'Ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. pari ad € 400,00 e alle spese successive occorrente, nonché spese e competenza professionali della presente procedura;

In forza di Ordinanza ai sensi dell'art. 702 bis c.p.c. del 23.11.2021 dal Tribunale di Oristano, depositata in pari data, Repertorio n. 647/2021, nel procedimento iscritto al R.G. n. 371/2018, munita di formula esecutiva il 27.11.2021, notificata in data 27.01.2022 unitamente all'atto di precetto, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., l'Avv. Angela Satta ha intimato alla sig.ra ... di pagare in suo favore la somma di € 13.155,29, oltre rivalutazione monetaria e interessi sulle predette somme dal 23.11.2021 all'effettivo soddisfo, spese di registrazione dell'Ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. pari ad € 400,00 e alle spese successive occorrente, nonché spese e competenza professionali della presente procedura;

In forza di Ordinanza ai sensi dell'art. 702 bis c.p.c. emessa dalla Corte d'Appello di Cagliari in data 15.04.2018, depositata in data 27.04.2018, munita di formula esecutiva il 07.05.2018, notificata all'atto di precetto in data 01.06.2018 unitamente all'atto di precetto, l'Avv. Angela Satta ha intimato alla sig.ra ... di pagare in suo favore la somma di € 3.989,21, oltre rivalutazione monetaria 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*



interessi dal 23.07.2020 all'effettivo soddisfo, spese di registrazione dell'Ordinanza pari ad € 417,50 e alle spese successive occorrente;

Con atto di precetto in rinnovazione del 28.07.2020, alla residenza, non ritirato e restituito al mittente il 10.08.2020, veniva intimato alla ... il pagamento della somma di € 3.775,32 ma inutilmente;

Con ulteriore atto di precetto in rinnovazione del 30.11.2021, notificato in data 27.01.2022, ai sensi dell'art. 140 c.p. sempre presso la residenza della ..., la creditrice ha nuovamente intimato alla suddetta ..., di pagare la somma di € 3.989,21, rivalutazione monetaria e interessi del 23.07.2020 fino all'effettivo soddisfo, interessi maturati e maturandi, spese di notifica e spese successive occorrente.;

Con ulteriore atto di precetto in rinnovazione del 24.05.2022, notificato in data 30.05.2022, ai sensi dell'art. 140 c.p.c. la creditrice ha nuovamente intimato alla suddetta ..., di pagare la somma di € 36.975,85, oltre rivalutazione monetaria e interessi sulle predette somme all'effettivo soddisfo, oltre interessi maturati e maturandi, spese successive occorrente;

Allo stato attuale, sulla base dei titoli che si allegano, tutti muniti di formula esecutiva e l'iscrizione di ipoteca in virtù dell'Ordinanza della Corte d'Appello di Cagliari, il credito complessivo, riferito unicamente al capitale /esclusi interessi e spese) è pari ad € 36.975,85, oltre interessi, rivalutazione, nonché spese tutte.

In data 17.10.2022 ho dato via alle operazioni peritali per estrapolare dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale (Allegato 1). La visura catastale storica è riportata negli atti della procedura esecutiva e si riporta in allegato alla presente relazione (Allegato 2).

Sempre nella data del 17.10.2022 ho inoltrando via pec al Comune di Oristano, tramite apposito modulo, la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi dell'Ufficio Tecnico, al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento e via mail all'Ufficio Anagrafe, rispettivamente del Comune di Oristano e di Simaxis, il Certificato di Stato Civile e di Matrimonio con annotazioni a margine. In data 19.10.2022 ho ricevuto telematicamente il Certificato Anagrafico di Matrimonio dal Comune di Simaxis (Allegato 3).

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

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

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

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



Il 18.10.2022 dapprima ho inviato al debitore, tramite raccomandata A/R, all'indirizzo di residenza ... e al domicilio in via..., l'informativa al debitore e l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 07.11.2022 alle ore 16:00, per effettuare il sopralluogo dell'immobile per il rilievo metrico e fotografico. Avviso notificato via PEC anche al creditore procedente. Successivamente in data 03.11.2022 ho visionato e preso copia delle risultanze dell'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico comunale, in particolare:

- Denuncia di Inizio Attività n2572 del 19/08/1997 con Richiesta Autorizzazione, Relazione Tecnica e Elaborati Progettuali (Allegato 4);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n1000 del 27/03/2001 con Richiesta Autorizzazione, Relazione Tecnica, Comunicazione Fine Lavori e Dichiarazione di Asseverazione (Allegato 5);
- Abitabilità immobile n. 2159 del 02.02.1981 (Allegato 6);
- Cambio di destinazione d'uso n. 709 del 1996 (Allegato 7);
- Concessione Edilizia n. 88/2008 (Allegato 8);
- Variante in Corso d'Opera Concessione Edilizia 37\_2009 (Allegato 9);
- Agibilità n. 08/2009 (Allegato 10);
- Atto di Compravendita (Allegato 11);
- Scrittura privata divisioni parti condominiali (Allegato 12).

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

Si riporta che le notifiche per l'avviso di sopralluogo sono state entrambe restituite al mittente per compiuta giacenza e non curato ritiro in data 19 e 21 novembre 2022. Il sottoscritto CTU ha successivamente concordato il sopralluogo con il locatario del locale commerciale per lo stesso giorno del 07.11.2022 alle ore 15:30. Recatomi quindi presso l'immobile oggetto di stima sono

*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*



iniziate le operazioni peritali in presenza del locatario nonchè titolare dell'attività commerciale che ha sede presso l'immobile oggetto di valutazione, Sig. ....

Il sottoscritto in tale circostanza ha quindi proceduto:

- alla visita dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oristano al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, ubicato in Oristano, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale e così composto: piano terra (attività commerciale) e piano seminterrato (locale deposito e parcheggio);
- al rilievo fotografico e metrico dello stesso immobile.

In seguito all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti si è proceduto alla stesura della relazione peritale avendo cura di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice. In sede di sopralluogo ho fatto richiesta al locatario del Contratto di Locazione, poi notificata anche via pec in data 08.11.2022, stipulato tra la società ... e la Sig.ra ... e si riporta in allegato (Allegato 13).

## **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*

*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*



*giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipotechi, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

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

Dalla verifica eseguita risulta agli atti la seguente documentazione:

CERTIFICAZIONE NOTARILE, a firma del Dott. GIANLUCA PISU, Notaio in Quartu Sant' Elena, consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri immobiliari competenti, dal ventennio sino a tutto il 17 marzo 2022

#### **CERTIFICA**

- che dall'esame dei registri, note e annotazioni presso la Conservatoria dei RR.II. Di Oristano risulta quanto segue:

A) Alla signora ... nata a ... in data ..., coniugata in regime di separazione dei beni, quanto in oggetto è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito Passino Carlo notaio in Oristano in data 28.10.2002 repertorio 188429, registrato ad Oristano e quivi pubblicato il 15 novembre 2002 ai nn.

*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*



10459/8946.

Si precisa che:

- con sentenza n.880/2017, pubblicata in data 23/11/2017, RG n. 1253/2007, è stata dichiarata la simulazione relativa dell'indicata compravendita, per essere dissimulata una donazione, e con Sentenze n. 668/2016, pubblicata il 26/07/2016, RG n. 1026/2006 e n. 206/2020, pubblicata il 14/05/2020, RG n. 1224/2017, è stato dichiarato lo scioglimento della comunione tra gli eredi e l'immobile in oggetto è stato attribuito alla signora ..., con emersione, a suo carico, del pagamento del conguaglio, a garanzia risultano iscritte le ipoteche legali infra citate;
- dette Sentenze non risultano annotate a margine della indicata Trascrizione;

B) al signor ..., nato a ... il ... (coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora ... nata a ... il giorno ...), danti causa della predetta signora ..., l'area di sedime di quanto in oggetto, è pervenuta in virtù dell'atto di assegnazione di beni a soci reduci, a rogito dr. Ianni Luigi Notaio in Oristano in data 30.06.1999 repertorio 827, registrato ad Oristano e quivi pubblicato in data 23 luglio 1999 ai nn.3927/2799.

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

- 1) Domanda giudiziale portante divisione giudiziale - Ufficiale Giudiziario tribunale di Oristano in data 21 luglio 2007 repertorio 1, pubblicata ad Oristano in data 24.12.2007 ai nn. 9453/6095 (Studio legale Avv. Andrea Delitala, via Cagliari n. 107 Oristano) a favore dei signori: ... nato a ... il ..., ... nato ad ... il..., ...nata a ... il ..., ... nato a ... l'... e ... nata ad... il ..., per la quota pari ad 1/5 ciascuno pro indiviso contro la predetta signora ..., per la piena proprietà;
2. Domanda giudiziale portante divisione giudiziale Ufficiale Giudiziario tribunale di Oristano in data 2 novembre 2006 repertorio 10553, pubblicata ad Oristano in data 21 gennaio 2008 ai nn. 394/268 (Studio legale Avv. Andrea Delitala, via Cagliari n. 107 Oristano) a favore dei predetti

*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



signori ..., ... per la quota pari a 4/30 ciascuno pro indiviso e ... nato a ... il ..., per la quota pari a 10/30 pro *indiviso contro* la predetta signora ..., per la piena proprietà.

Si precisa che i relativi procedimenti sono sfociati nelle sentenze sopra, ma che le relative trascrizioni non risultano annotate di cancellazione.

3. Ipoteca giudiziale di euro 30.000,00 quota capitale di euro 25.699,00 spese per euro 4.301,00 - Tribunale di Oristano in data 23.12.2017 repertorio 1144, iscritta in data 14 febbraio 2018 ai nn. 939/100 a favore dei predetti signori ... e, ... per la quota pari a 1 /2 ciascuno pro indiviso contro la predetta signora ..., per la piena proprietà,

iscritta in conseguenza della sopra citata Sentenza n.880/2017;

4. Ipoteca legale di euro 5.821,80 - sentenza per divisione conguagli - Tribunale di Oristano in data 23.12.2017 repertorio 1144/2 per capitale di euro 5.821,80, iscritta ad Oristano in data 31.01.2020, ai nn. 458/55 a favore del predetto signor ... contro la predetta signora ..., per la piena proprietà, iscritta in conseguenza della sopra citata Sentenza n. 880/2017;

5. Ipoteca legale di euro 28.712,22 sentenza per divisione conguagli - Tribunale di Oristano in data 23.12.2017 repertorio 1144/3 per capitale di euro 28.712,22, iscritta ad Oristano in data 31 gennaio 2020, ai nn. 459/56 a favore del predetto signor ... contro la predetta signora ..., per la piena proprietà, iscritta in conseguenza della sopra citata Sentenza n.880/2017;

6. Ipoteca legale di euro 51.712,22 - sentenza per divisione conguagli - Tribunale di Oristano in data 23.12.2017 repertorio 1144/4 per capitale di euro 51.712,22, iscritta ad Oristano in data 31 gennaio 2020, ai nn. 460/57 a favore del predetto signor ... contro la predetta signora ..., per la piena proprietà, iscritta in conseguenza della sopra citata Sentenza n.880/2017;

7. Pignoramento immobiliare Tribunale di Oristano in data 07.03.2022 repertorio 107, pubblicato ad Oristano in data 17 marzo 2022 ai nn. 1528/1234 a favore della signora ... nata a ... il ... contro a predetta signora ..., per la piena proprietà.

#### Storico Catastale:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Oristano l'immobile in oggetto è attualmente intestato alla ditta ..., nata a ... il ..., ad essa pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito Passino Carlo

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

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



*Esecuzione Immobiliare n. 41/2022 R. Es.*

notaio in Oristano in data 28.10.2002 repertorio 188429 (Allegato 11).

L'immobile in oggetto è sorto da variazione per soppressione del precedente subalterno 10, variazione per modifica della destinazione da ufficio ad attività commerciale, introdotta all'UTE di Oristano in data 6 febbraio 2009, prot. n. OR0023764, in atti da pari data, con precedente variazione per preallineamento, con soppressione della particella numero 1250, introdotta all'UTE di Oristano, in data 19 ottobre 2006, prot. n. OR0125407, in atti da pari data.

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

*Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oristano al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, ubicato in Oristano, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale, Rendita catastale Euro 3.661,47, Piena Proprietà.*

Come indicato precedentemente, in data 17.10.2022 ho inoltrando via mail all'Ufficio Anagrafe, rispettivamente del Comune di Oristano e di Simaxis, il Certificato di Stato Civile e di Matrimonio con annotazioni a margine. In data 19.10.2022 ho ricevuto telematicamente il Certificato Anagrafico di Matrimonio dal Comune di Simaxis (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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*

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

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

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



*Esecuzione Immobiliare n. 41/2022 R. Es.*

***Bene Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oristano al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, ubicato in Oristano, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale, Rendita catastale Euro 3.661,47, Piena Proprietà.***

Sulla base dei sopralluoghi effettuati il giorno 07 novembre 2022, è possibile descrivere dettagliatamente l'immobile oggetto di pignoramento.

### **Caratteristiche dell'immobile**

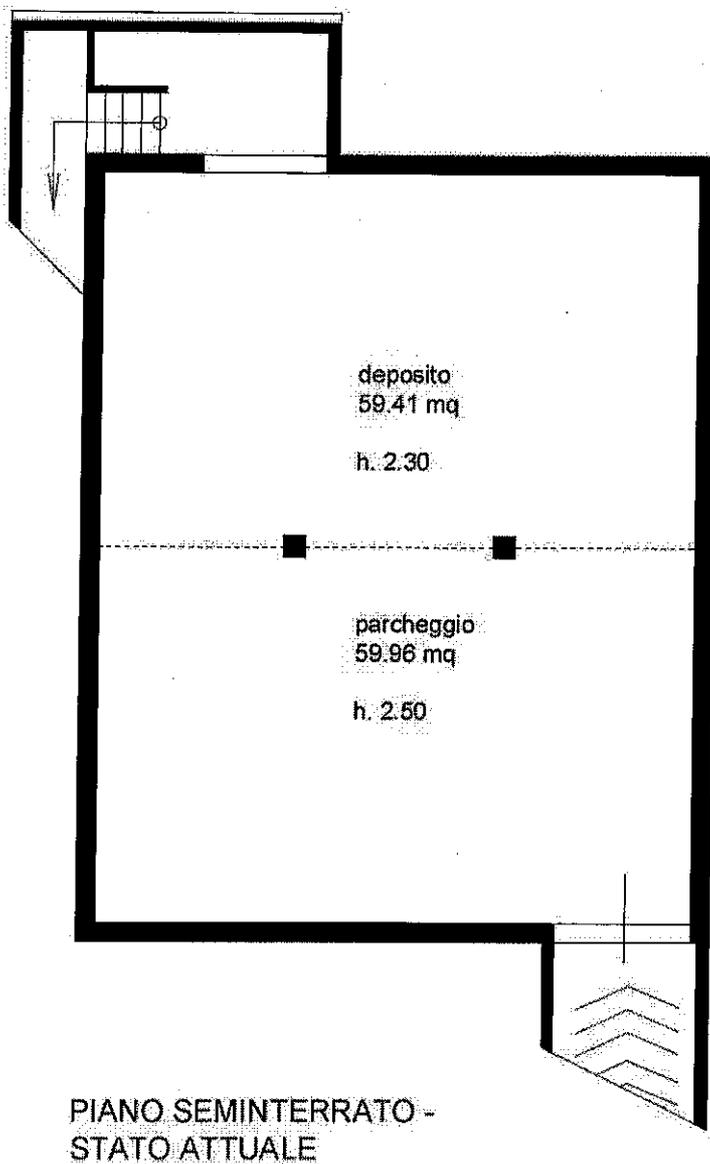
L'immobile in oggetto è un locale commerciale in via degli Artigiani 8/b, in Oristano, eretto con prima Concessione Edilizia n. 3766 del 30/09/1980 e Concessione in Variante n. 101/85 del 28/05/1985 facente parte di un edificio ad uso deposito alimentari e abitazioni. Successivamente in data 27/02/1996 è stata rilasciata Concessione Edilizia per Cambio di Destinazione d'Uso da Deposito generi Alimentari in locale commerciale (Allegato 7) e altro Cambio di Destinazione d'Uso da Ufficio a Locale Commerciale con Concessione n. 88/2008 (Allegato 8) e Variante in corso d'Opera n. 37/2009. L'immobile a seguito di accatastamento e divisione venne censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6, Mappale 1250 e Subalterno 10, ufficio al piano terra e seminterrato con la pertinenza del subalterno 8, ingresso e cortile comune. Successivamente l'immobile in oggetto è sorto da variazione per soppressione del precedente subalterno 10, variazione per modifica della destinazione da ufficio ad attività commerciale, introdotta all'UTE di Oristano in data 6 febbraio 2009, prot. n. OR0023764, in atti da pari data, con precedente variazione per preallineamento, con soppressione della particella numero 1250, introdotta all'UTE di Oristano, in data 19 ottobre 2006, prot. n. OR0125407, in atti da pari data, identificato al Foglio 6, Mappale 6297 Subalterno 15.

L'immobile pignorato, è distribuito su due livelli, piano seminterrato e piano terra ed è esposto nella facciata principale verso sud (Allegato 14\_Planimetria stato di fatto).

**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

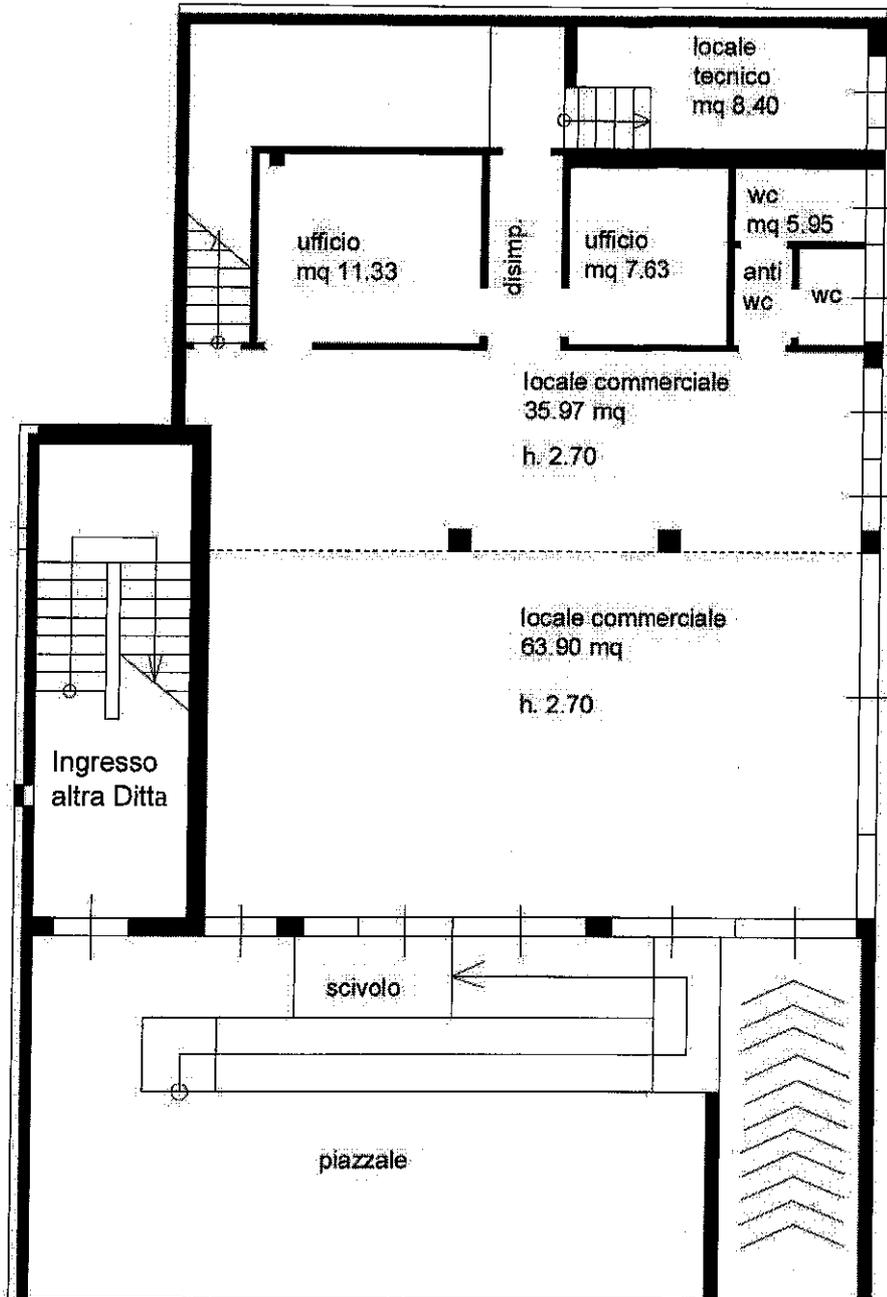




Studio tecnico di ingegneria e architettura: **Gianluigi Porcu, Ingegnere**

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 DEGLI ARTIGIANI

PIANO TERRA -  
STATO ATTUALE



Nella planimetria riportata precedentemente è rappresentata la situazione allo stato di fatto scaturito da sopralluogo e non risulta difforme negli atti catastali presentati e in quelli presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Da via degli Artigiani si accede al piano terra rialzato del locale commerciale attraverso una rampa di accesso in cls e ringhiere di protezione. Accedendo al locale commerciale ci si trova immediatamente nella superficie di vendita di 99,87 mq calpestabili di spazio espositivo con altezza interna di 2,70 metri. Le pareti perimetrali esterne esposte nei prospetti non in aderenza sono formate da ampie vetrate. In fondo al locale sono presenti due vani ufficio rispettivamente di 11,33 mq e 7,63 mq al netto delle murature, un disimpegno di 3,80, due wc con antibagno di 5,95 mq ed un locale tecnico di 8,40 mq. Sul lato sinistro è presente una scala per l'accesso interno al piano seminterrato adibito una parte al locale deposito di 59,42 mq con, con un'altezza libera interna di 2,30 m e una parte a parcheggi di 59,96 mq e altezza interna di 2,50 metri.

Nel locale seminterrato si accede anche da rampa carrabile esterna dal piazzale di ingresso antistante. Il piano primo sovrastante è intestato ad altra ditta e non risulta oggetto di pignoramento.

I solai sono del tipo misti in latero-cemento con struttura verticale di tamponamento costituita da muratura in blocchi di laterizio da 30 cm. I tramezzi interni in mattoni di laterizio forati da 8 cm, intonaci interni al civile rifiniti con frattazzo fine con pittura interna del tipo lavabile ed esterna al quarzo. L'impianto elettrico è eseguito in parte sotto traccia che con canalette esterne con frutti di tipo ordinario. Le lampade di illuminazione a parete anch'esse di tipo ordinario commerciale. Mentre l'impianto idraulico è con tubi in rame sanitario e gli scarichi in tubi di pvc pesante di adeguata sezione. Le soglie e davanzali presenti sono in marmo granito. La pavimentazione dei servizi è realizzata in gres porcellanato e il rivestimento in ceramica del tipo monocottura. La pavimentazione del locale commerciale è in laminato effetto legno mentre quella del locale deposito

*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*



e parcheggio al piano seminterrato è realizzata in calcestruzzo. I serramenti interni ed esterni in alluminio a vetro singolo. I sanitari presenti nel bagno al piano terra, quali water, bidet e lavabo, sono in vetro china bianca con rubinetteria ordinaria.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo a condizionatore di proprietà del locatario.

La finitura esterna del fabbricato è in intonaco civile con tinteggiatura.

L'immobile non sembra presentare alcune lesioni statiche sulla muratura in elevazione e infiltrazioni interne.

**Si può riassumere che le condizioni interne ed esterne di manutenzione dell'alloggio, come dimostrato dalle fotografie allagate alla presente (Allegato 15), è di tipo sufficiente, con un medio stato di conservazione e manutenzione.**

I dati planovolumetrici possono essere così riassunti:

• Superficie lorda (piano seminterrato):	=	mq	142,05
• Superficie lorda (piano terra):	=	mq	169,00
• Superficie lorda Totale:	=	mq	311,05
• Superficie netta (piano seminterrato):	=	mq	127,82
• Superficie netta (piano terra):	=	mq	146,30
• Superficie netta Totale:	=	mq	274,12
• Volume lordo piano terra:	=	mc	456,30
• Volume lordo piano seminterrato:	=	mc	382,70
• Volume lordo totale:	=	mc	839,00

### 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*

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

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

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

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



*Esecuzione Immobiliare n. 41/2022 R. Es.*

*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 corrispondono a quelli attuali. Nello specifico il bene immobile indicato negli atti di pignoramento è individuato:

*Bene Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oristano al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, ubicato in Oristano, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale, Rendita catastale Euro 3.661,47, Piena Proprietà.*

#### **QUESITO N. 4 – ACCATASTAMENTO**

*Proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.*

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

Caso non rilevato

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

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

*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.**

Dalle cartografie, dalle Norme di Attuazione e dagli allegati del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oristano del 2009 con relativa Variante Generale 2014, tuttora vigente, risulta che l'immobile sorge in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2\* - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE":

*"Per le aree D2\* valgono i parametri urbanistici ed edilizi delle zone D2. Le aree D2\* sono aree destinate a piccoli insediamenti produttivi commerciali, artigianali e industriali, nonché per strutture e impianti per la produzione di beni e servizi alla persona (palestre, attività culturali, attività ricreative...). La zona nord (aree ex lottizzazioni Barroero, Cualbu e Oristano Nord) è soggetta a norme di riqualificazione e riconversione, con destinazione a fini residenziali e/o uffici del 25% della volumetria complessiva, esistente o comunque prevista dal Piano di Lottizzazione adottato o da adottarsi. Al fine di poter utilizzare il bonus volumetrico a fini residenziali, i singoli proprietari ovvero i lottizzanti dovranno stipulare apposita convenzione con contestuale cessione di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo residenziale, ovvero procedere alla monetizzazione degli stessi nella misura e con le modalità previste all'art. 14, utilizzando il parametro di 100 mc per ogni abitante insediabile. Per i singoli lotti esistenti, non aderenti a piani di lottizzazione convenzionati, ma insistenti in tessuto urbano e infrastrutturale già definito, è fatta salva la possibilità di ottenere la concessione edilizia per l'edificazione con gli indici previsti per la zona D2, previa stipula di apposita convenzione che disciplini le cessioni di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo commerciale, artigianale e industriale, ovvero anche residenziale, secondo quanto sopra esposto, salvo procedere alla monetizzazione degli stessi nella misura e con le modalità previste all'art. 14. Per la zona est, lungo il proseguimento della via Marroccu, oltre agli interventi previsti per le zone D ai fini della integrazione delle funzioni urbane, è consentito destinare ai fini residenziali il 25% della volumetria disponibile, nel limite dell'indice territoriale stabilito per le*

**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



zone D2, previa approvazione di apposito piano attuativo. Per le modalità di attuazione valgono le prescrizioni e gli indici di cui ai commi precedenti. Resta inteso che il 25% di volumetria da destinare a residenze e/o uffici deve tenere conto anche delle eventuali volumetrie esistenti ed assentite.

Sono classificate zona omogenea D2 le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di deposito e di attrezzature di servizio in generale, nonché di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca ed edifici sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti, in quanto fornitrici di servizi statuari agli associati. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso: · locali di riunione e spettacolo - comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio; · attrezzature culturali e sportive - comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto, nonché impianti e attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, campi da gioco, ecc). L'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione del piano per gli insediamenti produttivi o di un piano di lottizzazione convenzionata esteso ad una superficie non inferiore a due ettari.

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti: - superficie fondiaria e strade = max 90%; - spazi pubblici = min 10%; L'edificazione dei singoli lotti deve rispettare i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiario = 4,00 mc/mq con lottizzazione convenzionata o piano per insediamenti produttivi; - rapporto di copertura = 3/5; - altezza massima = m 10,00, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori; - distanze: - m 5,00 dal confine e dal filo stradale; - m 10,00 tra pareti di edifici antistanti. - le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di m 0,60; - oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva; Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Sono fatte salve le norme in precedenza

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



*definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti.*

## **QUESITO N. 6 – CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA E SANABILITÀ**

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

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

Dalle indagini e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano e dai sopralluoghi effettuati in sito si rileva che quanto realizzato è del tutto corrispondente a quanto

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

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



*Esecuzione Immobiliare n. 41/2022 R. Es.*

autorizzato e assentito nell'ultima Concessione Edilizia in Variante in Corso d'Opera n. 37/2009 ed elaborati grafici (Allegato 9).

**Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale si riporta il certificato di AGIBILITÀ n. 08/2009 (Allegato 10).**

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

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

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

L'immobile pignorato è identificato come:

*Bene Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oristano al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, ubicato in Oristano, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale, Rendita catastale Euro 3.661,47, Piena Proprietà.*

**L'immobile sopra identificato è unico ed intero. Non è funzionalmente adatto a dividerlo e/o venderlo in più lotti per la sua natura commerciale con spazio vendita e spazio deposito.**

### **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*

*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*



*nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

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

L'immobile, censito al Comune di Oristano, al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale, Rendita catastale Euro 3.661,47, Piena Proprietà., è **pignorato per la quota di 1/1 al debitore ... (C.F.: ...), nata il ... a ... e residente in ..., via ..., intera proprietà**, come si evince dalla Certificazione Notarile agli atti, in cui si riporta che il debitore divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Passino Carlo notaio in Oristano in data 28.10.2002 repertorio 188429, registrato ad Oristano e quivi pubblicato il 15 novembre 2002 ai nn. 10459/8946.

**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,*

*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*



*convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c..*

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

Il fabbricato oggetto di perizia, **in fase di sopralluogo è risultato occupato dal conduttore in base al contratto di locazione tra la Sig.ra ..., debitore della procedura esecutiva, e la società "..."** con sede in Oristano via ..., Codice Fiscale e P.Iva ... in persona dei soci accomandatari e legali rappresentanti ..., nato a ... il ... e ... nato a ... il ..., entrambi residenti a Oristano, alla quale è stato concesso in locazione l'immobile con destinazione commerciale sito in Oristano con ingresso in via degli Artigiani 8/b e precisamente piano seminterrato e piano rialzato, ampio circa 360 metri quadrati distinto in catasto al Foglio 6 Mappale 6297 Subalterno 15 e relative pertinenze condominiali. Il contratto di locazione è allegato alla presente perizia (Allegato 13) e se ne descrivono di seguito i principali articoli:

Art. 2 – L'immobile come descritto viene preso in locazione per l'uso esclusivo di attività commerciale e rientra nelle disposizioni di cui all'art. 34 della Legge 392/1978 (Indennità per la perdita dell'avviamento);

Art. 3 – La locazione avrà la durata di sei anni con inizio dal 01 marzo 2009;

Art. 4 – La locazione verrà automaticamente rinnovata per l'uguale periodo di sei anni, e così di seguito per uguali periodi, se non verrà data la disdetta da una delle parti con il preavviso di 6 mesi dalla scadenza contrattuale [...];

Art. 6 – Il canone è determinato dalla data di inizio della locazione in euro 1.500,00 mensili [...];

Alla Sig.ra ..., **debitore**, sopra generalizzata, la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuta con atto di compravendita a rogito Passino Carlo notaio in

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

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



*Esecuzione Immobiliare n. 41/2022 R. Es.*

Oristano in data 28.10.2002 repertorio 188429, registrato ad Oristano e quivi pubblicato il 15 novembre 2002 ai nn. 10459/8946.

#### **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.

#### **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.**

*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*



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

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

*Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);*

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

*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*



## 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.

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

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

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

$$V_m = R_n / r$$

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

*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*



$$R_n = R_l - S$$

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

- Manutenzione (ordinaria e straordinaria): 3%
- Servizi: 3,5%
- Improduttività: 2,5%
- Assicurazioni: 0,25%
- Reintegrazione: 0,5%
- Spese di amministrazione: 1,5%
- Imposte: 9%

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

#### INDAGINI DI MERCATO

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

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

I valori indicati per il Comune di Oristano, fascia Periferica/ZONA ARTIGIANALE - LOTTIZZAZIONI CUALBU - BARROERO , codice di zona D2, per gli immobili con destinazione Commerciale:

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

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



Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione €/mq x mese	
		minimo	massimo
Negozi	normale	5,00	8,00
<i>Valore medio:</i> 6,50 €/mq			

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E VALUTAZIONE DEL BENE

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo dei coefficienti di 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 14) 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:

*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



**Bene Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oristano al Foglio 6, mappale 6297, subalterno 15, categoria C1, classe 4, consistenza 168 mq, superficie catastale 203 mq, ubicato in Oristano, via degli Artigiani 8/b, categoria attività commerciale, Rendita catastale Euro 3.661,47, Piena Proprietà.**

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiunglio (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario di locazione (€/mq x mese)	Valore locazione x mese (€)
Piano terra (Spazio vendita e uffici)	169,00	100	169,00	6,50	1.098,50
Piano Seminterrato (Deposito e parcheggi)	142,05	80	113,64	6,50	738,66
Aree scoperte e pertinenze	71,94	10	7,194	6,50	46,76
<b>Totale</b>			<b>289,83</b>	<b>6,50</b>	<b>1.883,92</b>

Alla luce di quanto esposto si avrà il seguente valore di locazione mensile pari 1.883,92 €

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

$$RI = 1.883,93 \times 12 = 22.607,04 \text{ €}$$

$$S = 20,25\%$$

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

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

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

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



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

$$Rn = RI - S$$

$$Rn = 22.607,04 \text{ €} - 20,25\% = 18.029,12 \text{ €}$$

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

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

Si ha pertanto:

$$Vm = Rn / r$$

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

$$Vm = \text{€ } 18.029,12 / 0,06 = \text{Euro } 300.485,33$$

Considerato che la quota pignorata a carico dell'esecutato risulta essere di 1/1, il valore è pari a: **EURO € 300.485,33 (trecentomila quattrocento ottantacinque/33)**

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

- **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: EURO 300.485,00 \***

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della relazione n. 15 allegati

Oristano, 03.01.2023

Il CTU

*Ing Gianluigi Porcu*

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

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

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

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

