

**TRIBUNALE DI ORISTANO CAUSA N. 3/2023 R. Es.**

**nella procedura promossa da A.L.E.R. MILANO – Azienda Lombarda Edilizia  
Residenziale Milano (cod. fisc. 01349670156 – partita IVA 00795030154)**

**NEI CONFRONTI DI**

[REDACTED]

Il sottoscritto Geom. ISU SALVATORE - C.F. SIU SVT 63R10 B354D, con studio in Milis Piazza Dante n. 5, (tel. 3356505018) iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Oristano al n. 423; in veste di C.T.U. per incarico ricevuto, come da verbale di udienza del Giudice di Causa Dott. A. Bonetti in data 24/04/2023, ha redatto la presente relazione peritale rispondendo ai quesiti di seguito esposti :

- 1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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 (ipoteche, 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.;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

3) 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;

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

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente



anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dai suoi familiari; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

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

11) indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti 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;

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



adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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 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);

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

-----

**In ottemperanza ai quesiti posti si significa quanto segue:**

1) In osservanza alle disposizioni impartite dal Giudice, lo scrivente CTU, verificata la completezza della documentazione depositata, provvedeva ad effettuare tutti i necessari accertamenti atti ad attestare i documenti allegati alla causa di esecuzione:

preliminarmente al sopralluogo si procedeva ad eseguire gli accessi agli atti presso gli Uffici Pubblici competenti quali Conservatoria dei registri immobiliari, l'Agenzia del Territorio (catasto) e il Comune di Nurachi:

**DALL'ISPEZIONE ESEGUITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI**

**IMMOBILIARI** si sono riscontrate le seguenti formalità. Elenco immobili

Comune di NURACHI (OR) Catasto Fabbricati



1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00045 Subalterno -

Comune di NURACHI (OR) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00045 Subalterno 0001

1. **TRASCRIZIONE del 30/03/1995** - Registro Particolare 1103 Registro Generale 1509

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 50/737 del 28/12/1993

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

2. **TRASCRIZIONE del 16/04/2004** - Registro Particolare 1669 Registro Generale 2388

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 49/804 del 23/03/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE del 25/09/2004** - Registro Particolare 4638 Registro Generale 6426

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/956 del 29/03/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE del 18/02/2006** - Registro Particolare 668 Registro Generale 1171

Pubblico ufficiale ROMANO ELISABETTA FILOMENA Repertorio 29689/1014 del 13/01/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

5. **TRASCRIZIONE del 18/02/2006** - Registro Particolare 669 Registro Generale 1172

Pubblico ufficiale ROMANO ELISABETTA FILOMENA Repertorio 29689/1014 del 13/01/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

6. **TRASCRIZIONE del 18/02/2006** - Registro Particolare 670 Registro Generale 1173

Pubblico ufficiale ROMANO ELISABETTA FILOMENA Repertorio 29689/1014 del 13/01/2006



ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

7. **TRASCRIZIONE del 18/02/2006** - Registro Particolare 671 Registro Generale 1174

Pubblico ufficiale ROMANO ELISABETTA FILOMENA Repertorio 29689/1014 del 13/01/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

8. **TRASCRIZIONE del 18/02/2006** - Registro Particolare 672 Registro Generale 1175

Pubblico ufficiale ROMANO ELISABETTA FILOMENA Repertorio 29689/1014 del 13/01/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

9. **TRASCRIZIONE del 26/10/2006** - Registro Particolare 4992 Registro Generale 7505

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/315 del 14/12/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

10. **TRASCRIZIONE del 05/07/2022** - Registro Particolare 3192 Registro Generale 3986

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 11404 del 27/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

11. **TRASCRIZIONE del 07/03/2023** - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1644

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1152 del 28/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



**DALL'ISPEZIONE ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO** si sono riscontrati e scaricati i seguenti dati:

- visura planimetrica depositata certificante l'avvenuto accatastamento; vedi allegato.
- visura storica dell'immobile in esecuzione. vedi allegato.

**DALL'ACCESSO AGLI ATTI ESEGUITO PRESSO IL COMUNE DI NURACHI** e dall'esame dei dati rinvenuti si è riscontrato che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia n. 86 del 17/09/1977** relativa ai lavori di “Rifacimento degli intonaci nella facciata esterna della propria casa e tinteggiatura della stessa” – approvata dalla Commissione Edilizia in data 15/09/1977 con verbale n. 10 e relativi elaborati di progetto;
- **Concessione edilizia prot. 504 del 15/05/1979** relativa ai lavori di “Sostituzione di alcune tegole, ricostruzione di un muro di recinzione del proprio cortile e rattoppamento di un muro interno all’abitazione” – approvata dalla Commissione Edilizia in data 04/05/1979 con verbale n. 1;
- **Autorizzazione edilizia n. 11/2012 del 02/03/2012** relativa ai lavori di “Rifacimento manto di copertura di alcuni locali accessori, sostituzione serranda metallica, con portone in legno, Rifacimento intonaco degradato nel muro prospettante la via Matteotti e rifacimento tinteggiatura esterna” e relativi elaborati di progetto;
- **Concessione edilizia n. 13/2012 del 07/11/2012** relativa ai lavori di “Manutenzione straordinaria di un edificio di civile abitazione” e relativi elaborati di progetto;

Di seguito alle suddette ispezioni, mediante posta raccomandata alla parte eseguita del 04/07 /2023, si trasmetteva istanza di sopralluogo, nella stessa comunicazione si inoltrava all’esecutato l’informativa predisposta dal Tribunale di Oristano, sottoscritta con firma autografa in data del sopralluogo 08/07/2023.

Dopo lettura dei quesiti e della informativa del Tribunale, lo scrivente CTU, con la scorta degli elaborati grafici progettuali e catastali, procedeva alla quadratura dell'appartamento, alla verifica dello stato di fatto e alle doverose riprese fotografiche allegate alla presente.





**2) descrizione immobile:** casa singola indipendente ad uso residenziale tipo “campidanese”, iscritta al Catasto Urbano di Nurachi, foglio 5, particella 45, Subalterno 1, categoria A/4, classe U, consistenza 5 vani, via Mariano 11. superficie totale 84 mq, superficie escluse aree scoperte 78 mq, rendita catastale di €.222,06.

Dal confronto del progetto depositato ed approvato dal Comune di Nurachi con la planimetria catastale, non si è riscontrata alcuna difformità, mentre dal confronto degli anzidetti elaborati con i dati di rilievo interni eseguiti dallo scrivente CTU, si è riscontrato una piccola difformità esterna realizzata senza alcuno atto abilitativo/autorizzazione, difformità che si potrebbe riassumere in : **realizzazione in continuità di una piccola copertura tra il corpo dell’abitazione principale e il posto auto coperto posto a fondo lotto.**

Allo stato attuale, l’immobile disposto sul solo piano terra risulta così sistemato: ingresso – andito dalla Via Mariano n. 11 , superficie utile di mq 5.71, nell’andito si affacciano due camere da letto di mq 12.17 e mq 9.66, avanzando per l’andito raggiungiamo una sala pranzo – cucina di mq 20.13 sulla quale si affaccia una terza camera da letto di mq 9.63, sia il pranzo-cucina che la camera da letto si affacciano sul cortile interno di mq 32.16. Dalla cucina, si accede al bagno di mq 3.06 anche questo servizio in affaccio sul cortile.

Uscendo nel cortile raggiungiamo a fondo lotto un posto auto coperto con accesso dalla via Matteotti. **Tra il bagno e il posto auto coperto si riscontra la predetta difformità, un piccolo spazio coperto usato come ripostiglio.**

L’appartamento presenta un grado di rifinitura e manutenzione buono.

**Particolari costruttivi:** struttura portante prevalentemente in mattoni crudi “ladrini” e parte in blocchi forati in cls, presumibilmente eseguita in tempi più recenti, la copertura è del tipo in struttura lignea e manto in tegole coppi sarde, come prescritto dal piano particolareggiato, intonaci lisciati alla civile e tinteggiati, le finestre sono in legno, porte interne in legno tamburato, i pavimenti sono in gres ceramico, gli impianti tecnologici, quali, luce, rete idrica e servizi igienici, a vista si presentato



in buono stato di manutenzione. Il riscaldamento è garantito da una stufa a biomassa posta nel vano pranzo.

L'appartamento in generale si presenta in buono stato di manutenzione sia interno che esterno con una sufficiente esposizione al sole risultando sufficientemente luminoso,

**3)** I dati catastali indicati nel provvedimento e i dati reali corrispondono perfettamente in modo univoco individuando indubbiamente l'unità immobiliare in esecuzione. Comune di Nurachi Catasto Urbano, foglio 5, particella 45, Subalterno 1, via Mariano nr.11, categoria A/4, classe U, consistenza 5 vani, superficie totale 84 mq, superficie escluse aree scoperte 78 mq, rendita catastale di €.222,06. intestata a [REDACTED]

**4)** l'appartamento **risulta censita** al catasto fabbricati Catasto Urbano di Nurachi, foglio 5, particella 45, Subalterno 1, via Mariano nr.11 categoria A/4, classe U, consistenza 5 vani, superficie totale 84 mq, superficie escluse aree scoperte 78 mq, rendita catastale di €.222,06., l'unità immobiliare urbana non necessita di alcuno aggiornamento catastale, **fermo restando la presentazione presso il SUAPE** del Comune di Nurachi di una pratica di ripristino dello stato dei luoghi a stato assentito.

**5)** immobile risulta inserito nel **PUC del Comune di Nurachi in zona omogenea "A"** centro antico di interesse storico/ambientale descrizione

La zona A è costituita dal nucleo di antica e prima formazione dell'abitato di Nurachi, come perimetrato in seguito all'atto ricognitivo concordato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano regionale, verificato con i competenti rappresentanti del Ministero per i beni e le attività culturali ed approvato dal Consiglio Comunale di Nurachi con delibera n. 24 del 31.07.2007, come risulta dalla determinazione N. 1127/DG del 18/10/2007 dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia.

All'interno della Zona "A" tutti gli interventi mirano:

alla conservazione e al recupero di tutti quegli elementi, urbanistici e architettonici, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico;



alla riqualificazione di quelli profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;

al riuso del patrimonio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.

6) dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nurachi sono stati individuati e reperiti tutti gli atti abilitativi ed elaborati grafici che accertano e confermano la regolarità urbanistica riassumibili in:

**Concessione edilizia n. 86 del 17/09/1977** relativa ai lavori di “Rifacimento degli intonaci nella facciata esterna della propria casa e tinteggiatura della stessa” – approvata dalla Commissione Edilizia in data 15/09/1977 con verbale n. 10 e relativi elaborati di progetto;

**Concessione edilizia prot. 504 del 15/05/1979** relativa ai lavori di “Sostituzione di alcune tegole, ricostruzione di un muro di recinzione del proprio cortile e rattoppamento di un muro interno all'abitazione” – approvata dalla Commissione Edilizia in data 04/05/1979 con verbale n. 1;

**Autorizzazione edilizia n. 11/2012 del 02/03/2012** relativa ai lavori di “Rifacimento manto di copertura di alcuni locali accessori, sostituzione serranda metallica, con portone in legno, Rifacimento intonaco degradato nel muro prospettante la via Matteotti e rifacimento tinteggiatura esterna” e relativi elaborati di progetto;

**Concessione edilizia n. 13/2012 del 07/11/2012** relativa ai lavori di “Manutenzione straordinaria di un edificio di civile abitazione” e relativi elaborati di progetto;

Come già precedentemente annunciato, si è accertata solo una piccola difformità a seguito di interventi edilizi eseguiti dal [REDACTED] in assenza di SCIA /DIA (segnalazione certificata inizio attività).

La difformità attribuibile alla sig.ra Piras si identifica puntualmente in:

- 1. realizzazione in continuità di una piccola copertura tra il corpo dell'abitazione principale e il posto auto coperto posto a fondo lotto, una porta racchiude e protegge un piccolo spazio totalmente chiuso , destinato a ripostiglio. Vedi fotografia n. 14**



Riassumendo: per rimuovere le opere non abilitate, benché siano di modestissima entità, resta necessario redigere una pratica Suape per ripristino dello stato dei luoghi e riportare l'immobile allo stato assentito, pratica da presentarsi allo sportello del Comune di Nurachi in conferenza di servizio.

7) l'immobile non risulta divisibile in quanto abitazione unifamiliare con un solo servizio igienico.

8) dai dati esaminati, l'immobile è pignorato nella sua interezza, **Comune di Catasto Urbano di Nurachi, foglio 5, particella 45, Subalterno 1, via Mariano nr.11, categoria A/4, classe U, consistenza 5 vani, superficie totale 84 mq, superficie escluse aree scoperte 78 mq, rendita catastale di €.222,06. intestato [REDACTED] Proprieta' 1000/1000**

9) Come da indagine eseguita, l'appartamento è allo stato attuale occupato da [REDACTED] nel quale risiede con [REDACTED] **Vedi certificato di famiglia allegato**

10) l'esecutato [REDACTED] è coniugata con [REDACTED], per cui l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o da ex coniuge. **Vedi certificato di stato civile allegato.**

11) dalle ricerche eseguite presso il Comune di Nurachi non si rilevano l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non si rilevano esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici ;

## 12) determinazione valore immobiliare:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è affidati in prima analisi all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Consultando l'ultimo aggiornamento disponibile, periodo 2° semestre 2022, si sono rilevati dei prezzi di immobili simili che vanno da un minimo di € 480,00 a mq ad un massimo di € 680,00 a mq in condizioni di normalità.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO  
Comune: NURACHI  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO.  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	680	L	1,5	2,2	L



In seconda analisi al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche digitali e cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di svariati mesi di vendite, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Dall'analisi dei prezzi di quest'ultimi, si riscontrano vendite di appartamenti simili a circa € 900,00/1000,00 a mq in condizioni di normalità, **valori sicuramente più realistici rispetto all'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.**

Giova precisare che il mercato immobiliare del comune di Nurachi è abbastanza attivo visto la vicinanza con la città di Oristano (6 Km) e le note località balneari del Sinis, offrendo un ottimo compromesso sia per la residenza continua che quella stagionale / turistica.

Valutando quanto sopra esposto, per la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile andremo ad applicare un costo medio di mercato pari a € 950,00 / mq.

Per determinare il valore dell'immobile si adotteranno i seguenti parametri:

fermo restando il prezzo di applicazione di € 950,00 / mq andremo a calcolare la superficie ragguagliata commerciale come da seguente tabella:

per la parte abitabile, il coefficiente di applicazione percentuale sarà pari al 100% della superficie coperta lorda, per le parti non abitabili come tettoie e posti auto la percentuale di applicazione sarà pari al 50%, mentre per il cortile la percentuale sarà pari al 15% : di seguito tabella riassuntiva.

---

### VALUTAZIONE IMMOBILE

---

#### Fattore di riduzione

destinazione d'uso	percentuale	Mq lordi	Mq equiv.	€/mq
	a	b	c= a *b	d

---



ABITAZIONE SUPERFICIE LORDA	100%	78,03	78,03	950,00
POSTO AUTO COPERTO	50,00%	19,18	9,59	950,00
CORTILE	15%	32,16	4,82	950,00
<b>Sommano superficie commerciale</b>			92,44	950,00

Valore dell'appartamento che andremmo ad definire in  $92,44 \times \text{€}950,00 = \text{€} 87.818,00$

(ottantasettemilaottocentodiciotto/00)

Come già anzidetto l'immobile necessita di un intervento di ripristino dello stato dei luoghi per opere seguite in assenza di SCIA, per la quale si dovrebbe presentare una pratica allo sportello Suape del comune di Nurachi: di seguito costo preventivo per la demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, comprensivi di spese tecniche, spese di istruttoria ed oblazione, oneri che andranno ad sottrarsi sul valore dell'appartamento.

Spese redazione pratica SUAPE da parte di un professionista abilitato, "demolizione opere in abuso e ripristino stato dei luoghi alla situazione edificatoria assentita"	€ 1.000,00
Spese presentazione oneri SUAPE + 2 marche da bollo	€ 112,00
Eventuale Oblazione minima per rimozione volontaria	€ 500,00
<b>Sommano oneri di sanatoria (ripristino stato dei luoghi)</b>	<b>€ 1.612,00</b>
Oneri per rimozione: opere murarie, manodopera e oneri discarica, si valuta un prezzo a corpo.	€ 1000,00
<b>Sommano oneri di sanatoria + manodopera rimozione abusi</b>	<b>€ 2.612,00</b>
Valore appartamento	<b>€ 87.818,00</b>
Al Valore dell'appartamento andremmo a dedurre gli <b>oneri per i lavori di rimozione e ripristino dello stato assentito</b>	<b>€ 85.206,00</b>



Il valore di vendita dell'unità immobiliare urbana indipendente sarà di € € **85.200,00**  
(ottantacinquemiladuecento/00) libero da vincoli, oneri e secondo i presupposti estimativi evidenziati.

13) il quesito n. 13 non trova applicazione in quanto unico mappale.

Oristano li 05/09/2023

il c.t.u. Geom. Salvatore Isu

